

Compte-rendu de la réunion du 25 Mars 2026

Ordre du jour :

- ✓ Zonage

Présents :

- ✓ M. RICHOMME Maire
- ✓ M. BORGNET Adjoint
- ✓ M. GALIMAND Adjoint
- ✓ Mme BOEVER Adjointe
- ✓ M. CADEL A. Conseiller municipal
- ✓ M. CADEL P. Conseiller municipal
- ✓ Mme ROMAGNY Conseillère municipale
- ✓ Mme JASTRZABEK PNR Montagne de Reims
- ✓ M. OLIVER PETER Pays d'Epernay
- ✓ M. BALAY PETER Pays d'Epernay
- ✓ M. ANDRADE UNESCO
- ✓ Mme MAIN Paysagiste/concepteur - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
- ✓ Mme BIBOUD Chargée d'études/Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
- ✓ Mme KLEIN Dirigeante - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

Cette réunion permet au bureau d'études de présenter une proposition de zonage aux élus et services.

Dans un premier temps, le bureau d'études propose de revenir en détail sur les sites présentant des enjeux particuliers :

- La ferme de Vertuelle : Monsieur le Maire indique à la commission et au bureau d'études que l'exploitant viendra présenter son activité et ses besoins lors d'une prochaine réunion de travail.
- Le château de Louvois : Le bureau d'études propose de classer l'ensemble des parcs du château dans une sous-zone NC et de délimiter un secteur NCc autour de l'emprise bâtie du château et de ses dépendances.
⇒ *Les élus valident cette proposition.*
Concernant la protection des jardins, et du parc boisé, du château, le bureau d'études propose de classer les jardins au titre de l'article L151-19 CU et les boisements au titre des Espaces Boisés Classés en suivant les cheminements qui apparaissent sur le plan révolutionnaire.
Monsieur Andrade, UNESCO, suggère de soumettre cette proposition de zonage aux propriétaires du château afin de s'assurer que ce dernier soit compatible avec le projet de réhabilitation du parc.
⇒ *Les élus valident cette proposition et le projet de zonage sera transmis à la Maison Laurent Perrier pour avis.*
- La distillerie : Lors de la dernière réunion, les élus avaient présenté au bureau d'études le projet d'implantation d'écododges sur la partie haute du site de la distillerie. Le bureau d'études avait alerté les élus sur les enjeux environnementaux présents sur ce site. Lors du travail en amont de cette réunion, le bureau d'études a pu obtenir des données détaillées concernant le plan de prévention des risques glissement de terrain. Il s'avère qu'une partie du site de la distillerie est classée en zone R1 du PPR. Cette zone n'admet pas la construction de nouveaux projets et admet uniquement des extensions limitées de l'existant. Cette donnée remet en question l'implantation du projet touristique. Monsieur Oliver, PETER, propose aux élus de contacter le porteur de projet afin que ce dernier dépose un certificat d'urbanisme opérationnel, ce qui permettra d'obtenir le détail de l'application du PPR.

Le bureau d'études propose de parcourir le projet de zonage :

La Neuville en Chaillois :

- Le bureau d'études propose de classer en secteur Nm (situé en zone à dominante humide donc devra faire l'objet d'un pré-diagnostic) les serres implantées en entrée du hameau du fait de son implantation en entrée du hameau, le long de la RD9 et de la problématique de gestion des installations/constructions existantes qui sont dans un état dégradé. Lors de la dernière réunion, il avait été évoqué la possibilité de classer ce site en zone naturelle. Cependant, cela empêcherait tout projet sur ce secteur qui bénéficie d'une implantation intéressante le long d'une RD très empruntée et à proximité d'un restaurant qui cherche à développer les circuits courts. Monsieur Andrade, UNESCO, alerte la commission sur l'importance de l'encadrement des constructions sur ce secteur, et notamment, de leur insertion paysagère. Afin de garantir la qualité de l'aménagement du site, le bureau d'études propose de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettra de régler plus en détail le devenir du secteur.
⇒ *Les élus valident cette proposition.*
- Monsieur Andrade indique que certaines parcelles classées en AOC Champagne n'ont pas été intégrées à la zone Av. Le bureau d'études identifiera ces parcelles en zone Av.
- Les élus indiquent qu'un bassin de rétention, parcelle 8, lieu-dit « Les Barbiers » a été classé en Espace Boisé Classé. Le bureau d'études enlèvera l'EBC sur cette parcelle.

La pension canine :

- Cette activité est implantée en zone naturelle et est isolée du village au lieu-dit La Vente Le Moine, entre Louvois et La Neuville. Le bureau d'études propose de définir un secteur Ne. L'enjeu est ici de déterminer s'il s'agit d'une activité agricole qui doit donc être classée en zone agricole, ou s'il s'agit d'une activité de services qui doit être identifiée dans un secteur limité de la zone N (comme proposé) afin d'encadrer son développement.¹
⇒ *Le bureau d'études pourra proposer une nouvelle classification de ce site en fonction de la réponse apportée par l'ARS sur la gestion de ce type d'activité.*

Louvois :

- Le bureau d'études propose que la zone UA reprenne les limites du projet de Périmètre Délimité des Abords et que la zone UB intègre le tissu urbain non inclus dans ce périmètre.
⇒ *Les élus valident cette proposition.*
- Le bureau d'études indique à Madame Jastrzabek, PnrMR que les parcelles 381 à 385 font partie des parcelles qui devront faire l'objet de pré-diagnostic. Il est bien noté que le PNR devra être prévenu le plus rapidement possible de l'ensemble des études à mener en raison de la charge de travail actuelle et future du service concerné.
- Les élus notent qu'il y a peu de potentiel foncier disponible à Louvois. Le bureau d'études explique que cela est dû à la forme du village et que pour accueillir davantage de constructions à Louvois, il faudra s'étendre sur des terres agricoles. Les élus proposent que la parcelle 169 située en entrée Sud du village soit intégrée à la zone urbaine afin d'offrir des possibilités de constructions à Louvois. En effet, M. le Maire souhaite que le potentiel foncier soit réparti de la façon la plus équitable possible entre Louvois et Tauxières-Mutry.
⇒ *Le bureau d'études fera le point sur le potentiel foncier global et sur la répartition entre les deux villages.*
- Monsieur Andrade attire l'attention des élus sur la vaste surface classée en zone agricole, route de Verzy (RD34). Ce site présente un fort dénivelé ainsi qu'un point de vue sur le château de Louvois. Il est donc particulièrement sensible d'un point de vue paysager. Les élus indiquent que cette zone agricole peut être réduite car il n'y a pas de besoin particulier en bâtiment agricole sur ce secteur.
⇒ *Le bureau d'études proposera une nouvelle délimitation de la zone agricole sur ce secteur afin de limiter la zone agricole à l'arrière du tissu urbain existant ce qui permettra d'éviter des constructions sur les points les plus hauts du secteur route de Verzy.*

¹ Le bureau d'études a cherché comment cette activité était répertoriée. Il s'agit d'une entreprise commerciale qui propose des activités de services. Le bureau d'études interrogera l'Agence Régionale de Santé afin de savoir si des dispositions particulières s'appliquent à ce type d'activité.

Entre Louvois et Tauxières :

- Le bureau d'études propose de classer ce secteur en zone naturelle, car il concentre des enjeux environnementaux et paysagers, notamment le passage de la Livre et de la Route Départementale. Le classement en zone naturelle permet d'éviter l'implantation de bâtiments qui créeraient une rupture visuelle dans le triptyque paysager.
⇒ *Les élus valident cette proposition.*
- Le bureau d'études demande aux élus quelle est l'utilisation des parcelles 28/29/30/31/33/9/10/11, toutes situées le long de la Livre entre Louvois et Tauxières-Mutry, lieu-dit Le Pré Compiègne. Les élus indiquent qu'il s'agit de parcelles replantées en bois et vergers. Le bureau d'études propose donc de ne pas classer ces parcelles en Espaces Boisés Classés.
⇒ *Les élus valident cette proposition.*
- Les élus indiquent qu'ils souhaitent apposer un emplacement réservé sur la loge de vigne actuellement dégradée, parcelle AD2 au croisement du chemin des Chaudettes et du chemin des Grandes Vignes.

Tauxières :

- Sur les parcelles 179 et 48, entre la rue d'Avenay et l'avenue du Général de Gaulle, un exploitant viticole veut construire une maison. Les élus précisent que bien qu'il s'agisse d'une unité foncière, un mur sépare les deux parcelles ce qui laisse penser que la construction s'implantera sur la parcelle 179. Dans ce cas, la parcelle 48 sera considérée comme une parcelle constructible.
⇒ *Les élus proposent de contacter le propriétaire pour savoir s'il sait déjà comment sa maison sera implantée.*
- La parcelle 84 est liée à une exploitation viticole. Elle permet aujourd'hui de stocker le matériel de l'exploitant. A ce titre, elle doit être considérée comme une surface à vocation agri-viticole. Cette situation sera expliquée dans le rapport de présentation.
- Rue d'Avenay, parcelle 323 : Une grande parcelle est disponible. Afin d'encadrer son aménagement le bureau d'études propose de réaliser une OAP.
⇒ *Les élus valident cette proposition.*
- Concernant la zone 1AUE, celle-ci fait l'objet de suspicions de zones humides, il faudra donc que ce secteur fasse l'objet d'un pré-diagnostic zones humides.

Suite de la procédure :

Le bureau d'études modifiera le projet de zonage suite aux remarques formulées en réunion. Il travaillera sur la répartition du potentiel foncier pour l'habitat pour évaluer la répartition et l'équilibre entre les 2 entités urbaines du village.

Une réunion de présentation avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées se tiendra le **Mercredi 29 Avril 2026 à 14 heures au foyer de Tauxières-Mutry**. A cette occasion seront présentés le diagnostic de territoire, le PADD et le projet de zonage.

Le conseil municipal devra également organiser le débat sur orientations du PADD.



Philippe RICHOMME
Maire

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