

Elaboration du PLU Val de Livre

Présentation aux services de l'Etat et
Personnes Publiques Associées
Diagnostic / PADD / Esquisse de zonage

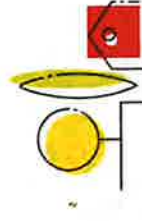
29/04/2026



www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com



Perspectives

Sommaire

Contexte de l'élaboration du PLU

Une commune nouvelle, 2 PLU	4
Evolution contexte législatif	5

Enjeux de territoire

Paysages et patrimoines	7
L'habitat	8
Les tendances socio-démographiques	9
Les activités économiques	10

Projet de territoire (PADD)

Un territoire dynamique	12
Un cadre de vie unique	14

Esquisse de zonage	18
--------------------	----



O

Contexte de l'élaboration du PLU



Contexte de l'élaboration du PLU

■ Un document unique à l'échelle de la commune nouvelle

Val de Livre est une commune nouvelle créée en 2016.

Actuellement 2 PLU s'appliquent sur son finage :

- **PLU de Tauxières-Mutry, approuvé le 27 juin 2019.**
- **PLU de Louvois, approuvé le 04 avril 2011.** Ce dernier a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 6 mars 2023 ; cette procédure est intervenue pour permettre le développement de la « Farm ».

Les élus ont donc souhaité élaborer un document unique s'appliquant sur l'ensemble du finage de la commune nouvelle. Cela permet :

- De construire un projet de territoire à l'échelle de la commune nouvelle
- D'uniformiser les règles d'urbanisme s'appliquant sur le territoire.



29/04/2025

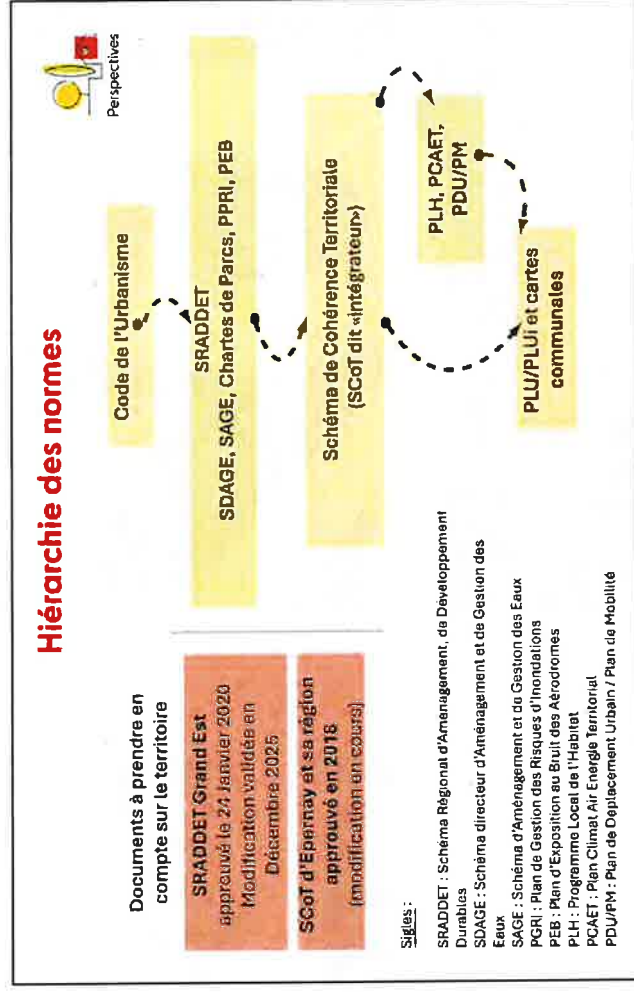


Contexte de l'élaboration du PLU

■ Un contexte législatif qui a évolué

Les PLU s'appliquant actuellement sur la commune ne répondent plus entièrement aux obligations légales :

- **Compatibilité avec les documents supra**
 - SCoT du Pays d'Épernay
 - Charte du PNR de la Montagne de Reims
 - Etc ...
- **Prendre en compte les enjeux liés au bien UNESCO « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne »**
- **Trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
- **Procédure de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du château de Louvois**



29/04/2026

02

Enjeux de territoire

29/04/2026



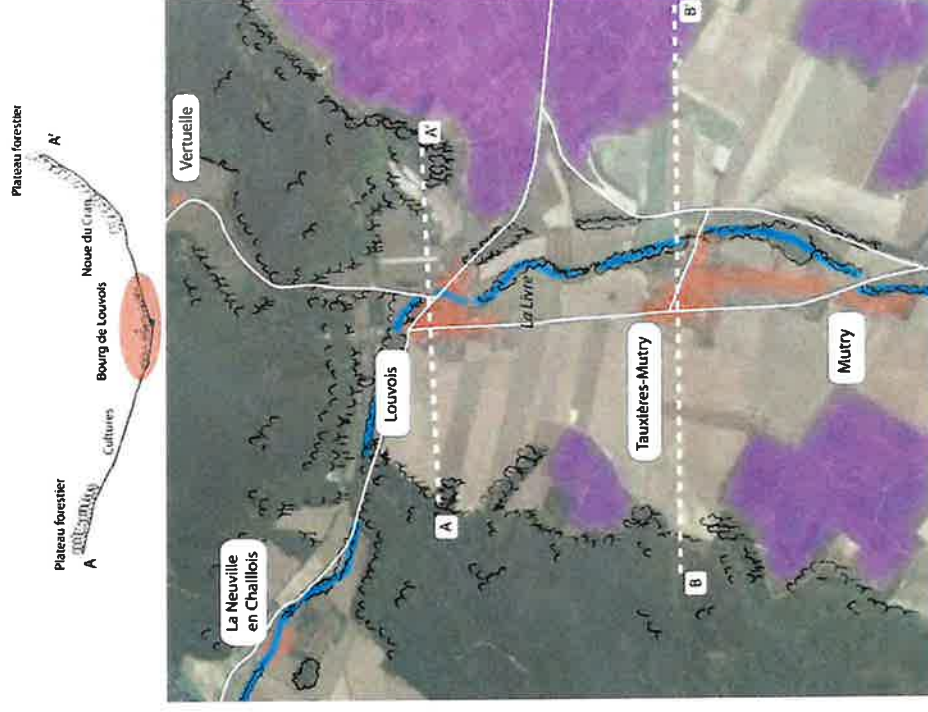
Enjeux de territoire

■ Paysages et patrimoines

Val de Livre est une commune présentant un paysage spécifique ainsi qu'un patrimoine conséquent :

- **Triptyque paysager de la Montagne de Reims :**
 - Plateau forestier
 - Coteaux viticoles
 - Plaine agricole
 - Spécificité de la commune : vallée secondaire de la Livre
- **Patrimoine bâti :**
 - Château de Louvois, MH
 - Eglises
 - Château de Tauxières
 - Ensemble de loges de vignes
 - Etc ...
- **Patrimoine paysager et naturel :**
 - Mares et milieux humides
 - Arbres isolés et haies en espace cultivé

Analyse par coupe de Val de Livre



Source : Perspectives

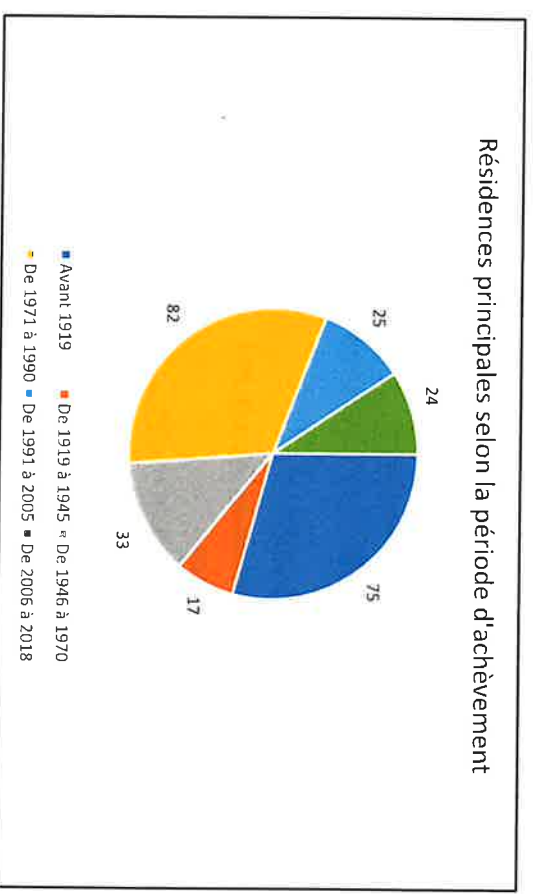
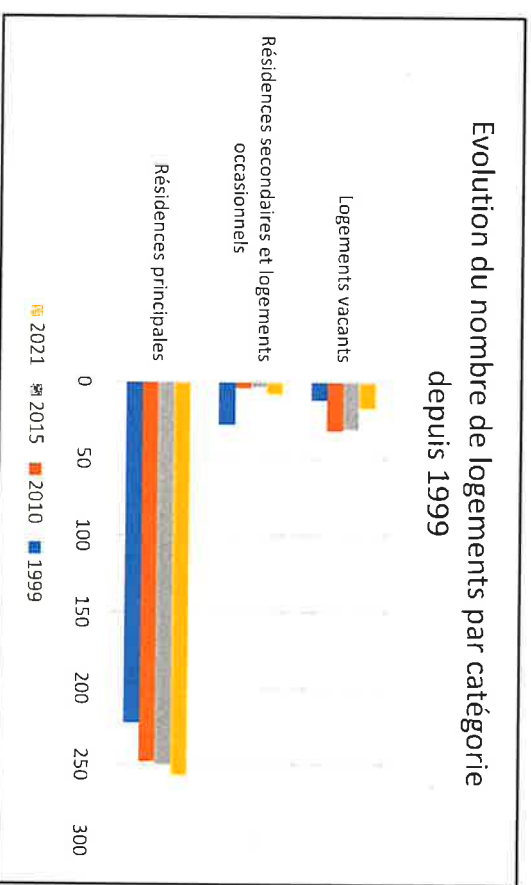
29/04/2026

Enjeux de territoire

■ L'habitat

L'habitat s'est développé de façon différente entre les deux villages, en raison de la forme historique des cœurs de bourgs :

- Tauxières-Mutry :
 - **Tissu diffus**
 - Développement de l'école
- Louvois :
 - **Tissu ancien très dense**
 - Habitat intermédiaire et récent s'est développé en **extension** sur des terres agricoles ou naturelles
- La Neuville-en-Chaillois :
 - Développement à la fin des années 90 et au début des années 2000, les **formes d'habitat y sont donc très hétérogènes**.
- Les logements vacants : la part de logements vacants a diminué entre 2015 et 2021 ; les logements vacants restant, au nombre de 17 selon l'INSEE, sont majoritairement liés à des **occupations saisonnières pour les vignes**.



29/04/2026

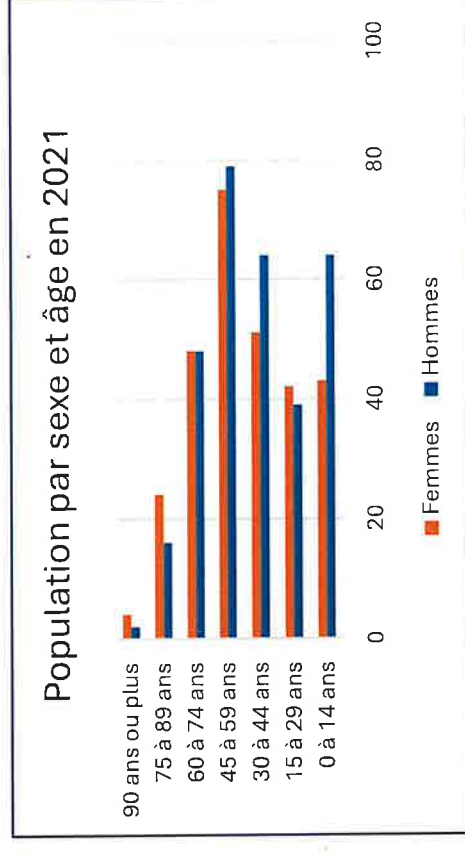
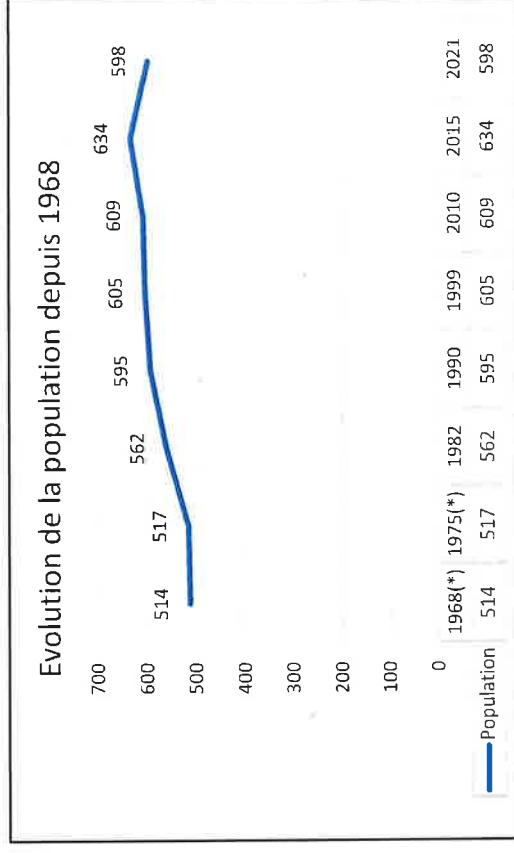


Enjeux de territoire

■ Les tendances socio-démographiques

Val de Livre est située dans un triangle formé par les agglomérations de Châlons en Champagne, Epernay et Reims. Cette proximité avec des bassins d'emploi est un atout pour la commune et une des clés pour augmenter la population.

- Le **lotissement récemment achevé** sur Louvois a permis d'accueillir 8 nouveaux foyers dans la commune.
- Les effets de l'arrivée de cette nouvelle population ne se ressentent pas encore dans les statistiques de l'INSEE, mais l'impact sur la démographie locale est bien réel : **augmentation du nombre d'habitants, ce qui permet de renouveler la population** et assurer l'utilisation des équipements, et notamment l'école.
- **Profil intergénérationnel** avec un vieillissement de la population qui augmente.



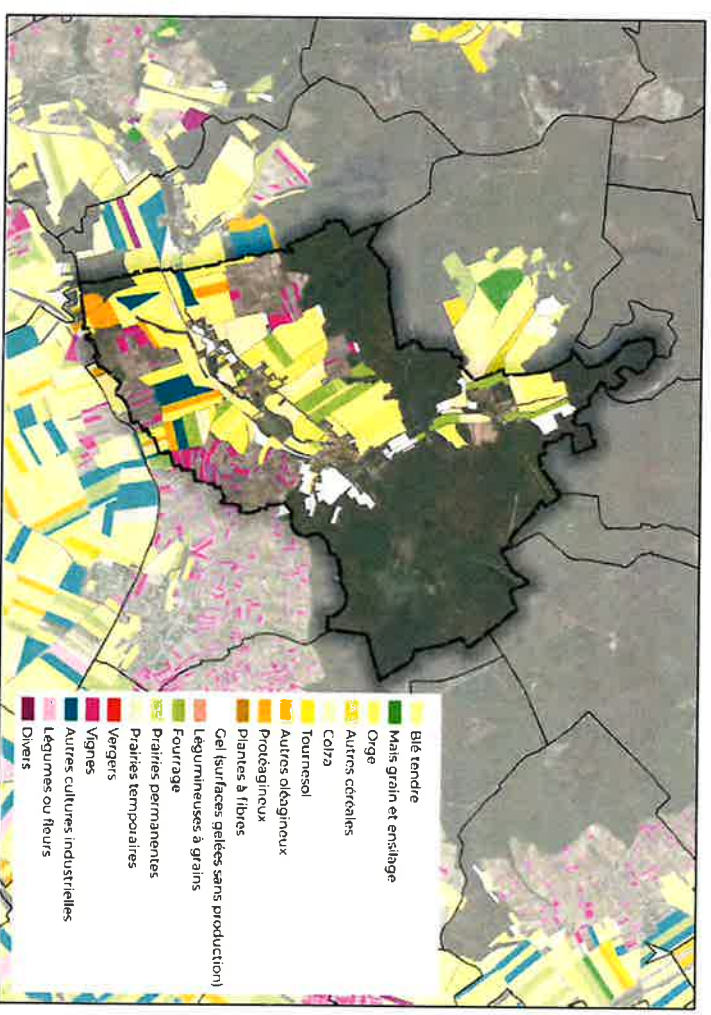
Source : INSEE



Enjeux de territoire

■ Les activités économiques

- **Viticulture et agriculture** : historiquement l'économie de la commune est tournée vers la viticulture et l'agriculture. Les exploitants ont été concertés lors d'une réunion tenue le 05/11/2025.
- **Tourisme et loisirs** : en lien avec les aides apportées par le PNR et le développement de l'oénotourisme, les activités de tourisme et de loisirs se développent à Val de Livre :
 - **Aménagements réalisés en partenariat avec l'UNESCO** (point de vue) et le PNR (projet de loge de vigne).
 - Initiative privée : « **La Farm** », hameau de la Neuville, pôle sportif et de loisirs (équipements sportifs et commerces liés) proposant également une offre en hébergement-restauration.



29/04/2026

OF

Projet de territoire PADD



Choisir un territoire dynamique

■ Tirer profit d'une situation géographique avantageuse

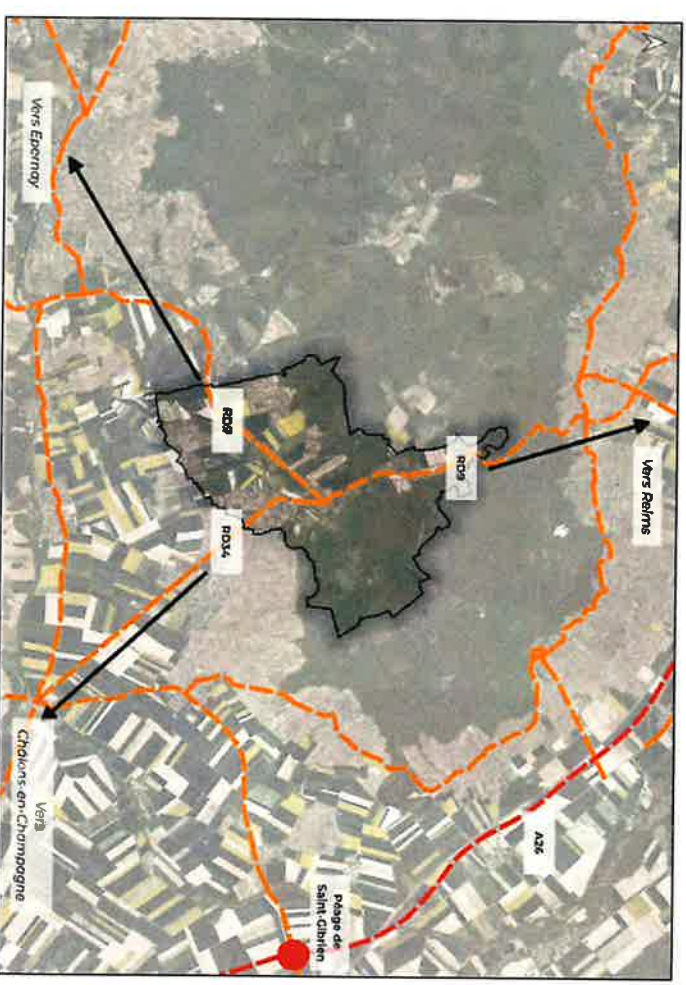
Située entre les 3 pôles économiques majeurs du département, la commune présente donc un potentiel d'attractivité pour les personnes travaillant dans ces pôles.

■ Conforter et valoriser le tissu économique local

La commune est favorable à l'implantation d'activités économiques sur son finage à condition que cela soit compatible avec le caractère résidentiel de la commune. Selon cette condition la commune souhaite pouvoir pérenniser et développer :

- Le secteur agri-viticole
- L'artisanat et le commerce
- Le tourisme

Localisation de Val de Livre par rapport aux agglomérations et voies majeures



Source : Perspectives sur fond IGN

29/04/2026



Choisir un territoire dynamique

▪ Développer une offre de logements adaptée

Très récemment, la commune a pu accueillir de nouveaux habitants grâce à l'aménagement d'un lotissement. Elle souhaite pouvoir poursuivre ce développement démographique :

- Hypothèse de croissance démographique de 0,5%/an = besoin d'environ 30 logements
- Hypothèse de denserement des ménages de 2,3 à 2,1 = 16 logements nécessaires

⇒ Soit un besoin total d'environ 50 logements

Pour répondre à ces besoins :

- 5 logements vacants sont mobilisables
- Etudier les possibilités de développement dans les villages avant de réfléchir à s'étendre sur des terres agricoles

Exemple de bâti récent : lotissement de Louvois



Source : Perspectives



Un cadre de vie unique

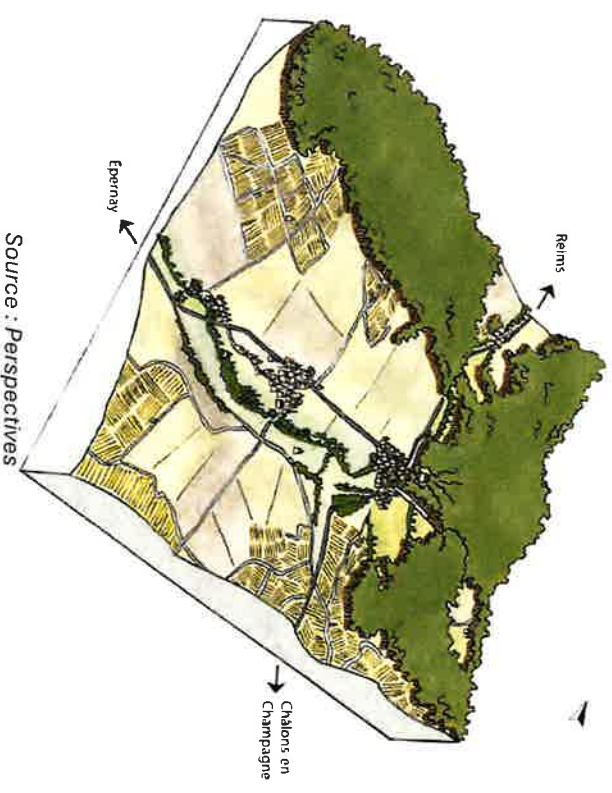
■ Des paysages uniques à préserver

Préserver les paysages formant le triptyque paysager propre à la commune au sein de la Montagne de Reims.

■ Des caractéristiques urbaines et architecturales à valoriser et maintenir

La commune souhaite :

- Développer un ensemble de règles pour maintenir les caractéristiques du bâti ancien et améliorer l'intégration paysagère du bâti récent
- Développer la végétalisation et favoriser la biodiversité dans les villages et hameaux
- Construire en priorité dans les bourgs-centres



Exemple organisation bâti ancien – rue Michel Letellier





Lavoir, allée des Dames de France, Louvois



Eglise de Tauxières



Un cadre de vie unique

■ Un patrimoine bâti remarquable et varié

La commune présente des ensembles d'éléments de patrimoine intéressants ainsi que des éléments bâtis « monumentaux » ; elle veut donc :

- Identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver
- Assurer la préservation de ces éléments grâce aux pièces réglementaires du PLU



Un cadre de vie unique

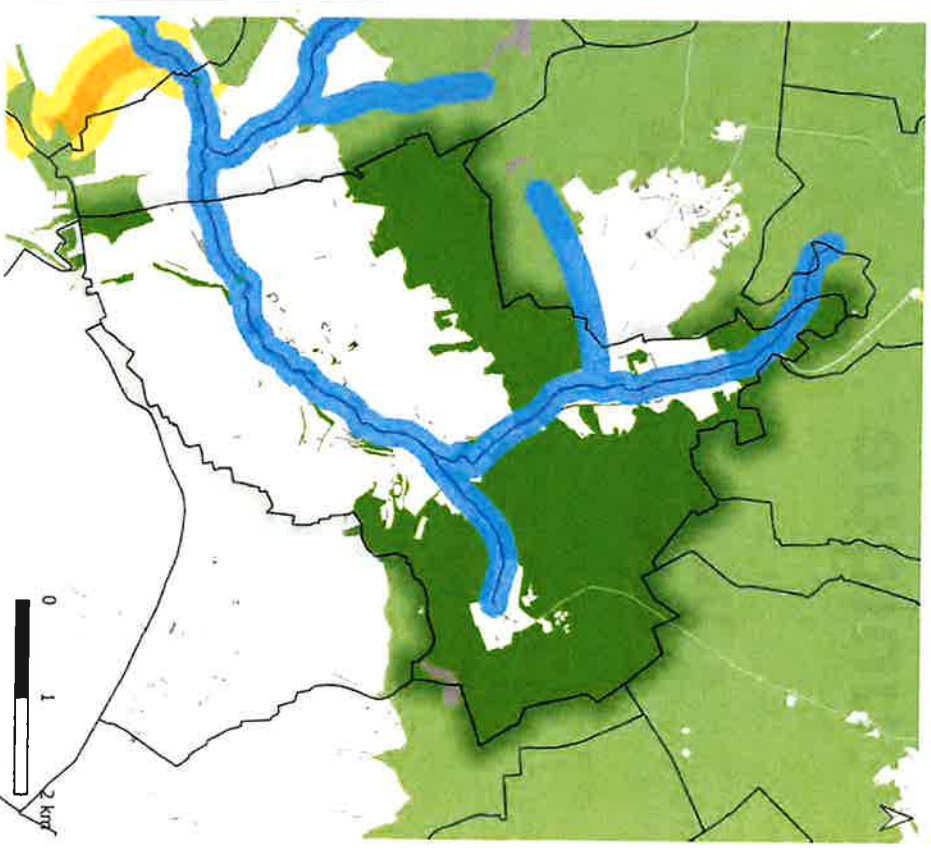
Extrait du SRCE – Val de Livre

■ Continuités écologiques à maintenir

La commune se situe au croisement de plusieurs espaces sensibles. Ces milieux sont majoritairement des **espaces boisés et humides**.

A ce titre, elle souhaite **préserver les éléments des continuités écologiques recensés sur son territoire**.

Trame verte et bleue	
●	Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau
—	Trame aquatique avec objectif de préservation
—	Corridor des milieux humides avec objectif de préservation
—	Réservoir de biodiversité des milieux humides avec objectif de préservation
—	Corridor écologique des milieux boisés
—	Corridor écologique des milieux boisés avec objectif de restauration
—	Bordure de corridor
■	Réserve de biodiversité
■	Forêt



Source : SRCE sur fond PCI

29/04/2025



Un cadre de vie unique

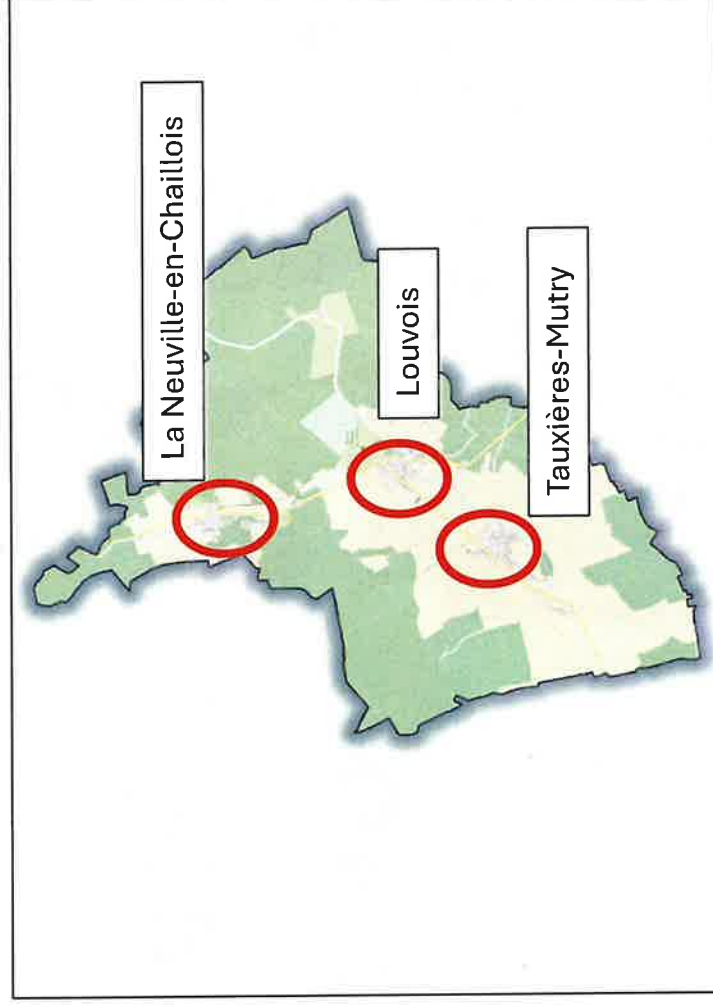
▪ Assurer des mobilités adaptées et sécurisées

Le finage de Val de Livre est vaste, et les différentes entités urbaines sont donc distantes de plusieurs kilomètres. **Cette organisation spatiale rend nécessaire l'utilisation de la voiture pour se déplacer** dans la commune ; seulement tous les habitants ne sont pas véhiculés.

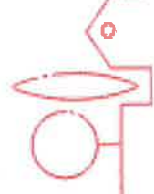
A ce titre, la commune veut que :

- Chacun puisse **se déplacer dans la commune en toute sécurité** qu'il soit piéton, cycliste ou automobiliste
- **Développer une réflexion sur les entrées de villes** pour que ces dernières soit **sécurisées** pour tous les usagers de la route, et fassent l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**

Localisation des espaces urbanisés



Source : Perspectives sur fond StreetMap



04

Première esquisse de zonage

29/04/2026



Bilan des zonages, zones A et N

PLU Tauxières-Mutry

Zones agricoles	
A	Zone agricole
Aa	Zone agricole inconstructible
Ab	Zone correspondant à l'élevage de chevaux
Ac	Zone correspondant au périmètre de protection du captage d'eau
Av	Zone englobant les vignes AOC, constructibilité limitée.
Zones naturelles	
Na	Secteur de jardins majoritairement dans le fond de vallée de la Livre
N	Zone naturelle
Nh	Secteur d'habitat isolé
Np	Secteur patrimonial correspondant aux pelouses calcicoles répertoriées

PLU Louvois

Zones agricoles	
A	Zone agricole
Av	Zone englobant les vignes AOC, constructibilité limitée.
Am	Zone agricole inconstructible dédiée aux activités de maraîchage
Ama	Zone agricole constructible dédiée aux activités de maraîchage
Zones naturelles	
Na	Secteur de constructions limitées : extension modérée ou aménagement
N	Zone naturelle
Nc	Secteur du château
Nx	Secteur lié à l'activité de la distillerie
NL	Zone naturelle qui accueille des activités de loisirs et équipements sportifs



Propositions zones A et N

Zones agricoles		
A	Zone agricole	Délimiter les sites où il y a des besoins de constructions agri-viti.
AV	Zone agricole englobant les vignes AOC, constructibilité limitée	Affiner la délimitation de cette zone sur la base des données fournies par l'INAO
An	Zone agricole inconstructible, protection des cônes de vue et du triptyque paysager	Permet de préserver les cônes de vue, le triptyque paysager.
Ac	Secteur dédié à l'élevage de chevaux	Permet de reconnaître l'activité en place, tout en limitant son extension car proche Livre + ZH
Autres STECAL	A définir selon les besoins	
Zones naturelles		
N	Zone naturelle	A conserver sur les sites naturels ne faisant pas l'objet d'identification particulière type Natura 2000 + si habitat isolé.
Nc	Secteur du château	Définir et localiser les besoins d'extension du château pour ce STECAL
STECAL	A définir selon les besoins	

29/04/2026



Bilan des zonages, zones U/AU

PLU Tauxières-Mutry

Zones urbaines	
UD	Zone urbaine à caractère péricentral d'habitat, services et activités
UH	Zone d'habitat correspondant au hameau de la Neuville
UH _a	Secteur de la zone UH qui n'admet pas de niveaux enterrés afin de préserver la nappe phréatique
Zones d'urbanisation future	
AU1	Zone d'urbanisation future à destination d'habitat
AU1 _a	Secteur pouvant être développé en dehors d'une opération d'ensemble car proximité réseaux
AU2	Zone d'urbanisation future à long terme

PLU Louvois

Nom de zone	Description
Zones urbaines	
UC	Zone urbaine principalement à vocation d'habitat
UC _a	Secteur de la zone UC, habitat ancien dense
UC _b	Secteur de la zone UC, habitat en assainissement individuel
Zones d'urbanisation future	
AU1	Zone d'urbanisation future à destination d'habitat



Propositions zones U/AU

Nom de zone	Description	Précisions / Remarques
Zones urbaines		
UA	Zone urbaine correspondant au tissu bâti ancien	
UC	Zone urbaine correspondant au tissu urbain récent	La délimitation des zones urbaines est définie en cohérence avec le projet de PDA.
Zones d'urbanisation future		
1AUA	Zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat	A définir selon le potentiel disponible en zone urbaine et le projet de croissance démographique fixé, dans le respect du principe de réduction de la consommation d'espaces

29/04/2026



Merci

de votre attention



Perspectives

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com