

Département de la Marne

1

Commune de : THIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 15 juin 2012
approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :



POS approuvé le 30 décembre 1982
Révision du POS : 6 juin 1995 et le 13 juin 1997

Prescription du PLU : 30 octobre 2009

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

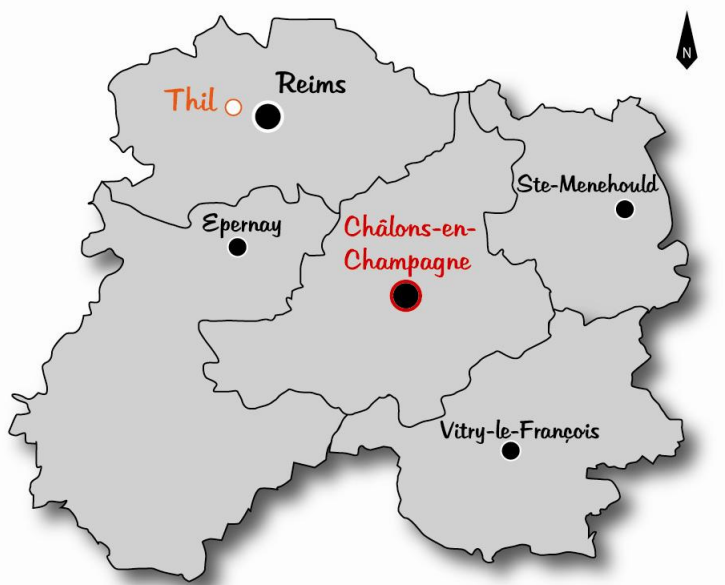
THIL

Département de la
Marne (51)

Pays Rémois

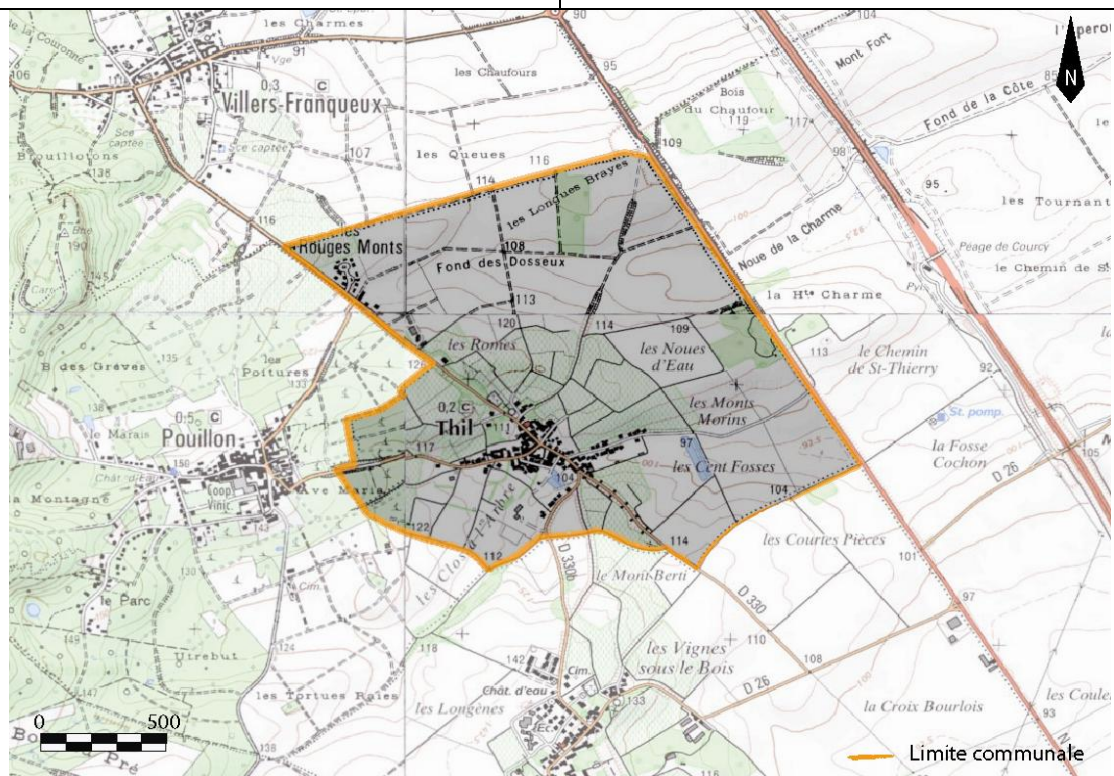
Canton de
Bourgogne

Communauté de
Communes
Deux Coteaux



275 habitants en 2007

Superficie : 211 hectares



SOMMAIRE

Préambule

Introduction

PARTIE 1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 8

1.1. CONTEXTE GENERAL 9

- 1.1.1. Situation géographique et administrative de Thil 9
- 1.1.2. Situation géographique et paysagère 11

1.2. MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL 12

- 1.2.1. Géologie 12
- 1.2.2. Relief 13
- 1.2.3. Hydrographie 13

1.3. PAYSAGE NATUREL ET URBAIN 14

- 1.3.1. Le paysage à l'échelle communale 14
- 1.3.2. Les franges urbaines 16
- 1.3.3. Les entrées de village 16

1.4. EVOLUTION URBAINE 18

- 1.4.1. Un centre ancien accompagné d'extensions pavillonnaires 18
- 1.4.2. Le patrimoine bâti 19
- 1.4.3. Bilan du Plan d'Occupation des Sols 22

PARTIE 2. ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL 23

2.1. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 24

- 2.1.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 24
- 2.1.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux 25
- 2.1.3. Le SCoT Rémois 26

2.2. DEMOGRAPHIE 28

- 2.2.1. Evolution générale de la population 28

2.3. DOMAINE DE L'HABITAT 30

- 2.3.1. Une prédominance des propriétaires occupants 30
- 2.3.2. Une offre principalement composée de grands logements 31
- 2.3.3. Le marché de l'habitat 32

2.4. DYNAMIQUES DE L'EMPLOI 35

- 2.4.1. Une forte proportion d'actifs 35
- 2.4.2. Des migrations domicile-travail 36

2.5. DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS 37

- 2.5.1. Une commune implantée dans un corridor d'infrastructures convergeant vers Reims 37
- 2.5.2. Le réseau de desserte locale 37
- 2.5.3. Organisation urbaine 38
- 2.5.4. Transports en commun 40

2.6. ECONOMIE LOCALE	42
2.6.1. Activité agricole	42
2.6.2. Artisanat.....	43
2.6.3. Commerces.....	43
2.6.4. Activité touristique.....	43
2.7. EQUIPEMENTS PUBLICS.....	44
2.7.1. Les équipements scolaires	44
2.7.2. Les équipements et activités à vocation sportive, culturelle et de loisirs	44
2.7.3. Les équipements communaux et de service public.....	44
2.7.4. Les équipements techniques	44
2.8. LA PREVENTION DES RISQUES.....	46
2.8.1. L'inondation	46
2.8.2. Le ruissellement	46
2.8.3. Le mouvement de terrain	47
2.8.4. Le retrait / gonflement des argiles.....	47
2.9. LES SERVITUDES.....	47
2.10. LES CONTRAINTES	48
2.10.1. Le patrimoine archéologique	48
2.10.2. Le bruit.....	48
PARTIE 3 ENJEUX.....	49
3.1. DEVELOPPER LE VILLAGE TOUT EN CONSERVANT SON CARACTERE RURAL	50
3.1.1. Offrir un parcours résidentiel.....	50
3.1.2. Maîtriser l'évolution urbaine.....	50
3.1.3. Permettre le maintien de l'activité économique	50
3.2. PRESERVER L'AMBIANCE VILLAGEOISE	51
3.2.1. Préserver l'identité paysagère	51
3.2.2. Intégrer les nouvelles zones d'habitat	51
3.3. RECENSER LES RISQUES	51
3.3.1. Prendre en compte la problématique du ruissellement	51

PARTIE 4 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES ZONES DU PLU

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT. 52

4.1. CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR LE PADD, LES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET LE REGLEMENT ECRIT 53

4.2. CARACTERE ET LIMITE DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APORTEES SUITE A L'ELABORATION DU P.L.U. 58

4.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES 73

PARTIE 5 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR. 74

5.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 75

5.1.1. Evolution du paysage urbain 75

5.1.2. Evolution du paysage naturel 77

5.2. MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE 78

5.2.1. Protection des espaces naturels 78

5.2.2. Espaces Boisés Classés (E.B.C.) 78

5.3. EVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES et EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES . Erreur ! Signet non défini.

PREAMBULE

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ?

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13.12.2000, le **Plan Local d'Urbanisme ou "P.L.U."**, remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Il couvre l'intégralité du territoire communal.

« Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un **document d'urbanisme** établi à court et moyen termes, qui fixe **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes mentionnés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme**.

Ces plans [...] doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : *(extrait de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme)*

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

QUEL EST SON CONTENU ?

Il est défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- un rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement,
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

I) RAPPORT DE PRESENTATION

(Cf. articles R.123-2 et L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.
2. Analyse l'état initial de l'environnement.
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application du « a » de l'article L.123-2.
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

II) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

(Cf. articles R.123-3 et L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble de la commune.

La loi Urbanisme et Habitat, instituée le 02 juillet 2003, prévoit la scission du P.A.D.D. en deux documents distincts :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Ce document n'est plus opposable aux tiers mais les autres pièces du P.L.U. doivent être en cohérence avec lui.

Des orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1. (Cf. articles R.123-3-1 et L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

III) REGLEMENT

(Cf. articles R.123-4 à R.123-12 et L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)

Il fixe les règles applicables dans les différentes zones figurant sur les documents graphiques.

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme (cf. article R.123-9).

IV) ANNEXES

(Cf. articles R.123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme)

Elles recensent l'ensemble des contraintes techniques (assainissement, eau potable, ordures ménagères) et juridiques (servitudes) qui s'imposent dans la gestion du territoire communal.

Les annexes se composent de documents graphiques (plans) et écrits.

V) PIECES COMPLEMENTAIRES

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin des **pièces complémentaires**, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'élaboration du PLU.

Il s'agit plus particulièrement de l'**Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées** sur le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal (après la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées) dans le dossier d'enquête publique (article R.123-19).

INTRODUCTION

Historique des documents d'urbanisme

La commune de Thil dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 30 décembre 1982. Une révision a été réalisée le 6 juin 1995 puis le 13 juin 1997.

Par délibération en date du 30 octobre 2009, le conseil municipal a décidé la révision générale du POS actuel en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Entrée en vigueur des lois Solidarité et Renouvellement Urbains - S.R.U. et Urbanisme et Habitat - U.H.

La loi S.R.U. entrée en vigueur le 13/12/2000, **a entraîné une réforme des documents d'urbanisme.**

Le P.O.S. s'appelle désormais « Plan Local d'Urbanisme » (P.L.U.) et son contenu diffère de celui du P.O.S. La procédure de révision du P.L.U. suit donc désormais les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi, entrés en vigueur à compter du 1er avril 2001.

La loi SRU fut modifiée et complétée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 02 juillet 2003.

Contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cette mission d'urbanisme a été engagée au regard de l'opportunité et de l'intérêt pour la commune de pouvoir maîtriser et gérer son développement en disposant d'un document d'urbanisme adapté.

Les principaux objectifs poursuivis sont :

- Maîtriser l'évolution et le développement de l'urbanisation
- Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur devra respecter les **dispositions issues de lois nouvelles, telles que :**

- la Loi n°92-646 relative à l'élimination des déchets, ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 Juillet 1992,
- la Loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 Décembre 1992,
- la Loi n°93-24 sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui modifie certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique du 8 janvier 1993,
- la Loi n°95-101 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) du 2 Février 1995,
- la Loi n°96-1236 sur l'Air et l'utilisation de l'énergie du 30 Décembre 1996,
- La Loi n°99-533 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 16 Juin 1999, dite « loi Voynet »,
- la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000,
- la Loi « Urbanisme-Habitat » du 02 Juillet 2003,
- le Décret n° 2004-531 du 9 Juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme,
- la Loi n°2005-32 de programmation pour la cohésion sociale du 18 Janvier 2005,
- la Loi n°2005-157 relative au développement des territoires ruraux du 23 Février 2005,
- la Loi n°2005-809 sur les concessions d'aménagement du 20 juillet 2005,
- la Loi n°2005-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.),
- l'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 Janvier 2007 sur la réforme de l'application de droit des sols,
- la loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 Juillet 2006,
- la Loi n°2006-1772 sur l'Eau et les milieux aquatiques du 30 Décembre 2006,
- le Décret n°2007-18, réforme du permis de construire, du 5 Janvier 2007,
- la Loi n°2009-967, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, consolidée au 01 Juillet 2010,
- la Loi n°2010-788 portant Engagement National sur l'Environnement du 12 Juillet 2010,
- la Loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

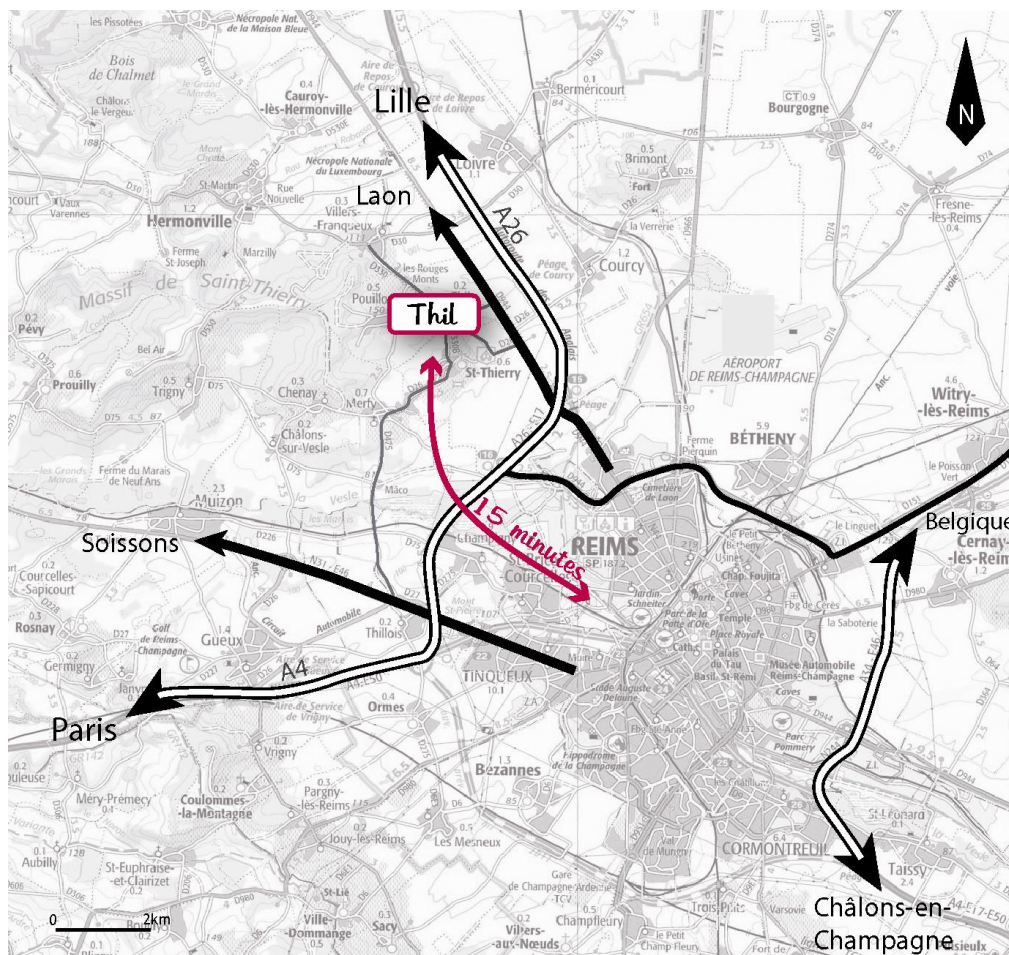
Partie 1.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. CONTEXTE GENERAL

1.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE DE THIL

Une situation géographique privilégiée



Source : fond de plan géoportail

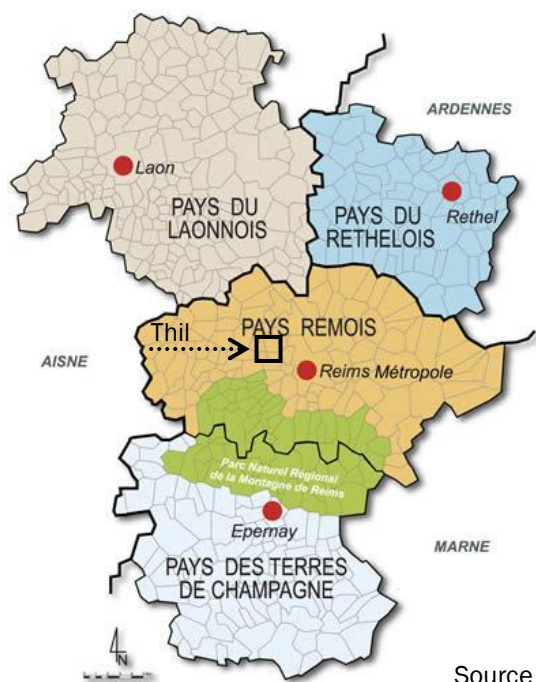
Localisée au Nord Est de la Marne, la commune de Thil se situe au sein d'un territoire structuré par l'aire d'attraction de Reims, premier pôle économique champardennais.

Par sa proximité avec la Sous-préfecture du Département, la commune bénéficie de nombreuses infrastructures de transports :

- la gare TGV de Champagne-Ardenne
- un réseau routier dense : A26 (Lille – Châlons-en-Champagne - Troyes), A4 (Paris – Metz) et de la RD 944.

Ces infrastructures permettent à Thil de rejoindre en :

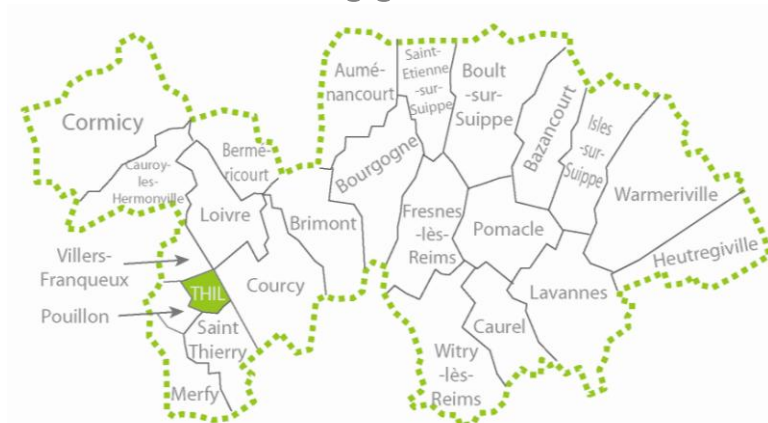
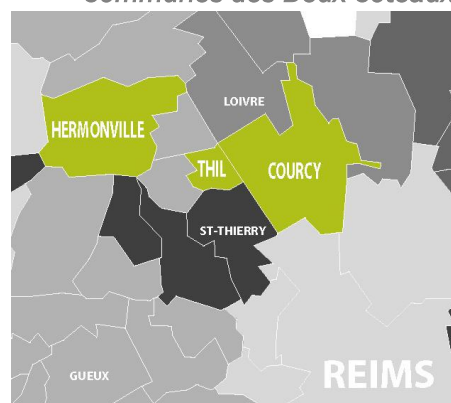
- 15 minutes de Reims (9km)
- 40 minutes de Laon (43 km)
- 45 minutes de Châlons-en-Champagne, Préfecture du Département (65 km)
- 50 minutes de Paris par le train (3 allers/retours par jour) et 1h30 par autoroute (150 km)
- 1 heure et demie de Troyes (140km)
- 2 heures de Lille (200 km)
- 2 heures de Metz (210 km)

Thil dans le pays rémois

Le pays Rémois regroupe 140 communes dont Thil soit 288348 habitants en 1999.

Thil fait partie du **Pays rémois**, soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région rémoise. De plus, la commune est intégrée au **canton de Bourgogne** et à la **Communauté de Communes des Deux Coteaux**, avec les communes d'Hermonville et de Courcy, qui regroupent 2934 habitants en 2007 sur 2 975 ha. Celle-ci a la particularité de présenter une discontinuité dans son territoire.

Les communes limitrophes de Thil sont : Courcy, Loivre, Villers-Franqueux, Pouillon, et Saint Thierry

Thil dans le canton de Bourgogne*Thil dans la Communauté de Communes des Deux Coteaux*

Source : fond de plan AUDRR

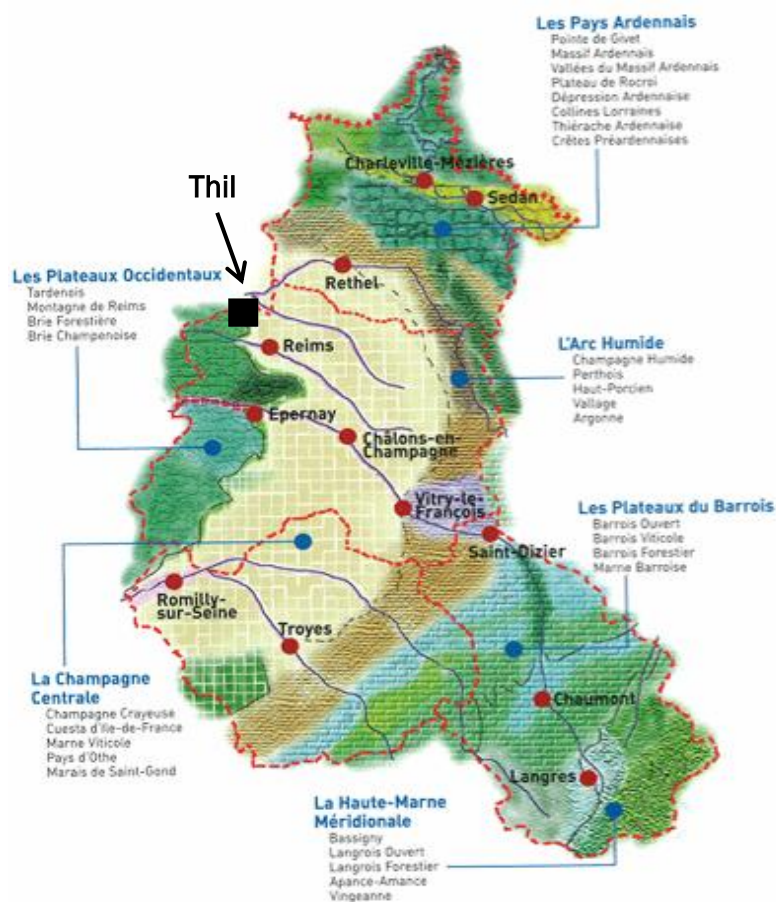
La Communauté de Communes des Deux Coteaux a pour compétences :

- **compétences obligatoires :**
 - l'aménagement de l'espace communautaire ;
 - le développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.
- **compétences supplémentaires :**
 - les actions socio-éducatives ;
 - la prise en charge du contingent aide sociale ;
 - la gestion des services de secours contre l'incendie ;
 - l'éclairage public d'intérêt communautaire.
- **compétences optionnelles :**
 - l'environnement et le tourisme ;
 - les équipements et les transports ;
 - la voirie.

(Source : site Internet de la communauté de communes)

1.1.2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGERE

Carte des unités paysagères de la Champagne Ardenne



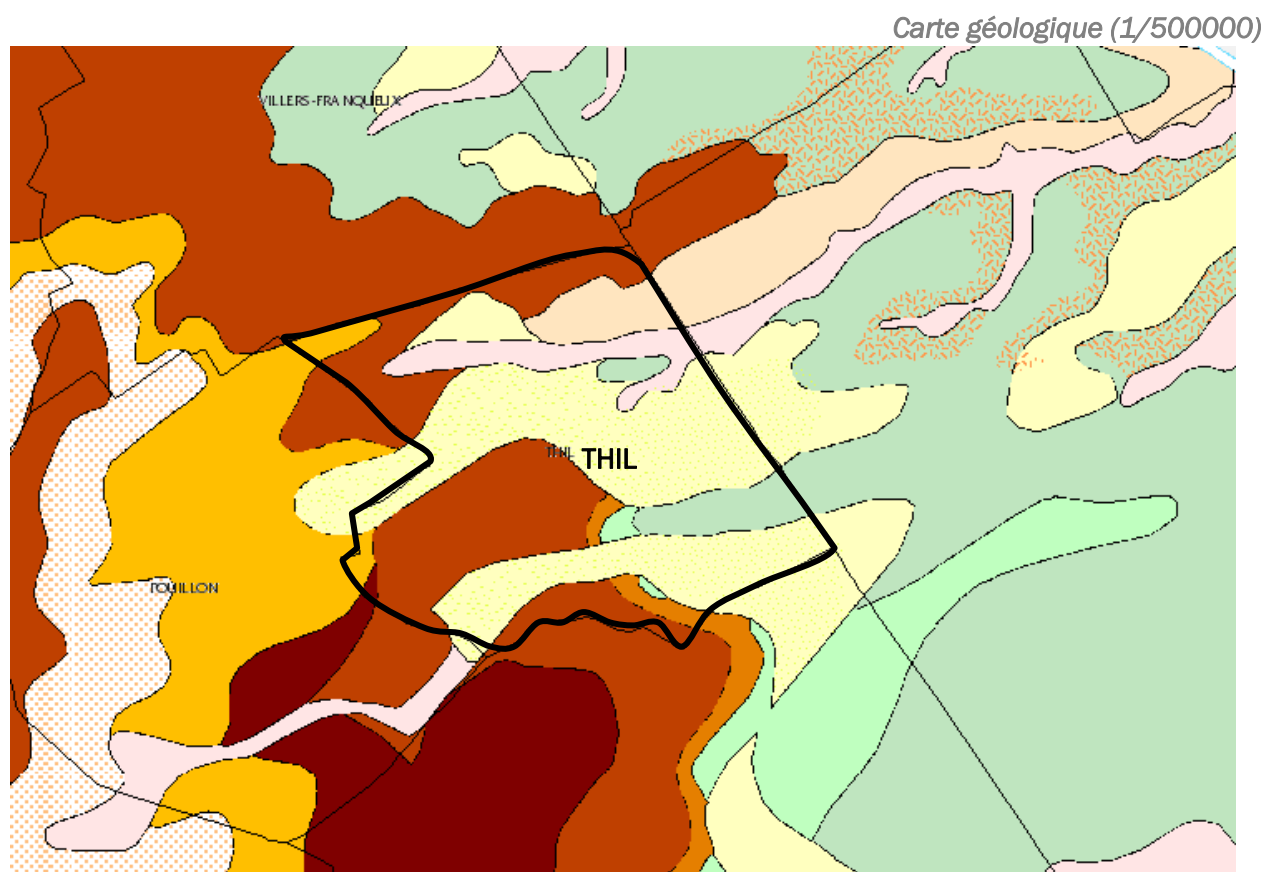
Thil se situe entre deux entités paysagères : la Champagne Centrale et les Plateaux Occidentaux. Ainsi, l'influence de la Champagne Crayeuse et du Massif de Saint Thierry se ressent dans l'identité paysagère thiloise. En effet, la proximité du Massif de Saint Thierry ressort par la présence d'espaces boisés qui ceignent les vues, mais aussi par les nombreuses vignes installées sur les coteaux. Le caractère champenois s'affirme quant à lui par ces paysages de plaines ouvertes. Ces vastes cultures offrent des vues sur des parcelles de formes géométriques cultivées qui varient au fil des saisons.

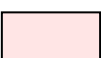
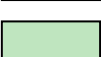
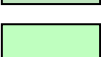
A RETENIR DU CONTEXTE GENERAL

- ✓ Un territoire intégré au pays rémois, au canton de Bourgogne et à la Communauté de Communes des Deux Coteaux.
- ✓ Un village situé entre deux entités paysagères.

1.2. MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1.2.1. GEOLOGIE



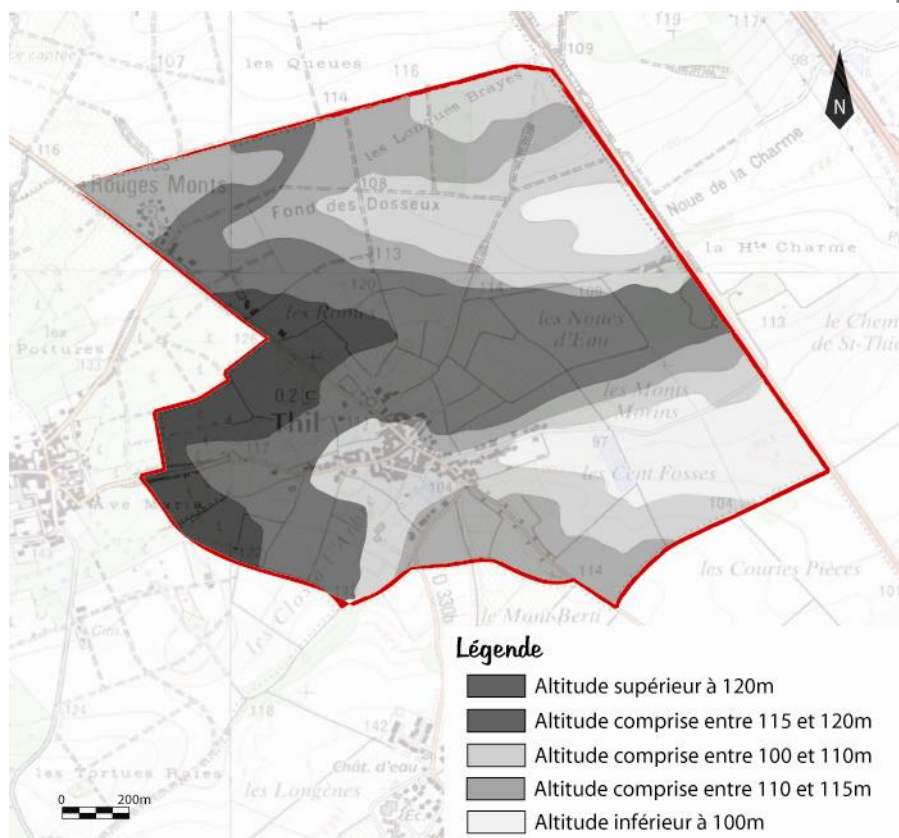
-  Limons des plateaux (Quaternaire)
-  Sable de Châlons sur Vesle (Paléocène supérieur Thanétien)
-  Colluvions indifférenciées (Quaternaire)
-  Tuffeau de Châlons sur Vesle (Paléocène supérieur Thanétien)
-  Craie à Actinocamax quadratus (Craie de Reims)
-  Craie à Belemnitella mucronata et Magas pumilus

Thil fait partie de la Champagne crayeuse au fait de l’affleurement de la craie. On relève localement ou en fond de vallée la présence de limons et de colluvions plus ou moins argileux.

1.2.2. RELIEF

Thil a un relief qui varie principalement entre 100 et 120m. La route de Courcy est une des zones les plus basses de la commune, elle récupère ainsi les écoulements des eaux pluviales de la partie haute de la commune, ce qui peut poser des problèmes en cas de fortes pluies. La partie la plus haute du territoire se situe à la limite de la commune de Pouillon.

Le relief de Thil



Source : fond de plan géoportail

1.2.3. HYDROGRAPHIE

Thil fait partie du bassin de l'Aisne qui est classé en zone sensible et en partie en zone vulnérable. Aucun cours d'eau pérenne ne traverse le territoire communal.

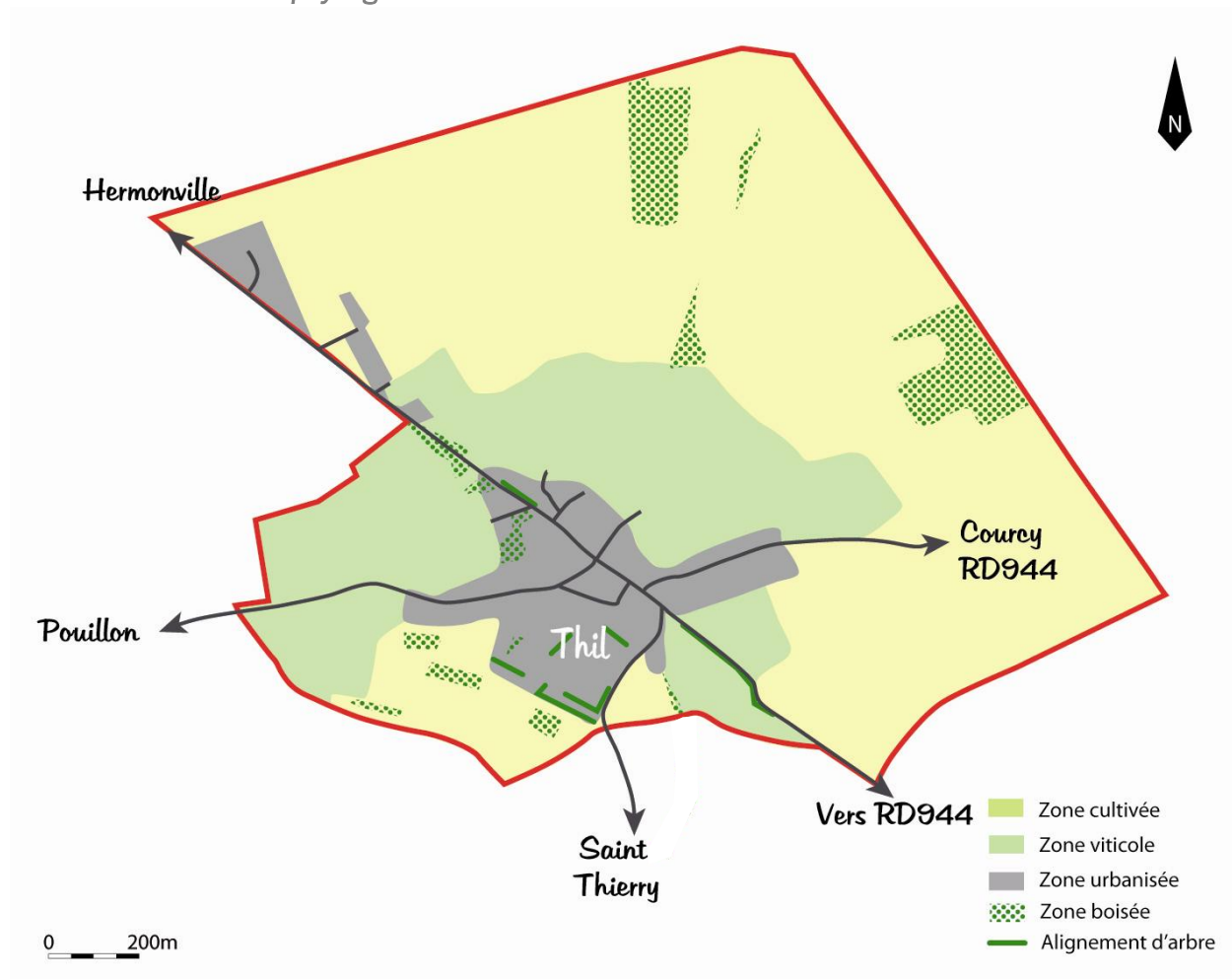
A RETENIR DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

- ✓ Une nouvelle zone d'habitat située dans la partie basse de la commune.
- ✓ Aucun cours d'eau ne traverse le territoire communal.

1.3. PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

1.3.1. LE PAYSAGE A L'ECHELLE COMMUNALE

Les différentes entités paysagères



Source : réalisation Perspectives

Quatre entités paysagères se distinguent :

- Les espaces agricoles



Situées au Nord et Nord Est du territoire communal, les plaines se déploient sur les vallons dans un vaste parcellaire géométrique. Celles-ci offrent différentes palettes de couleurs selon les saisons. Il se crée ainsi des variations liées à la maturation naturelle des cultures, mais aussi de l'action des exploitants agricoles.



- **Les espaces viticoles**

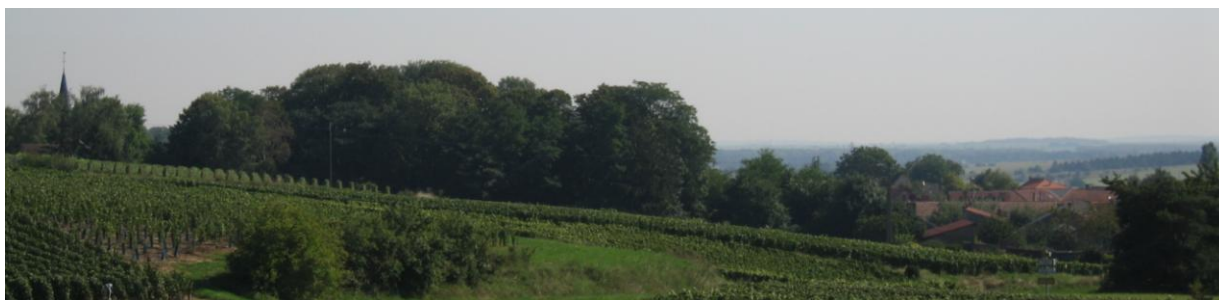
Installées entre la plaine et le village, les vignes sont principalement implantées sur les coteaux exposés au Sud.

- **Les zones urbanisées**



Installé dans la partie « basse » du coteau, le cœur du village s'est développé le long des voies de circulation.

- **Les zones boisées**



Celles-ci rythment la lecture du paysage. Situées dans les fonds de vallons, mais aussi entre les zones cultivées et bâties, elles créent une transition entre les différentes entités paysagères et leurs usages. A noter également la présence d'alignement d'arbres.

1.3.2. LES FRANGES URBAINES

En termes de paysage, la frange urbaine désigne la zone de transition entre les espaces cultivés et urbains.

C'est également une zone tampon entre les différents usagers : habitants et agriculteurs notamment.

1.



2.



Le cœur de village est bien inséré dans son environnement naturel du fait du relief et des boisements qui marquent la transition entre les vignes et le bâti. A noter, l'église qui constitue un point de repère dans le paysage.

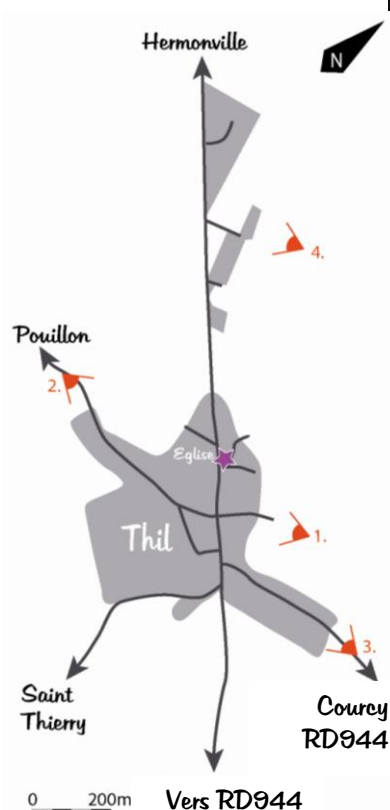
3.



4.

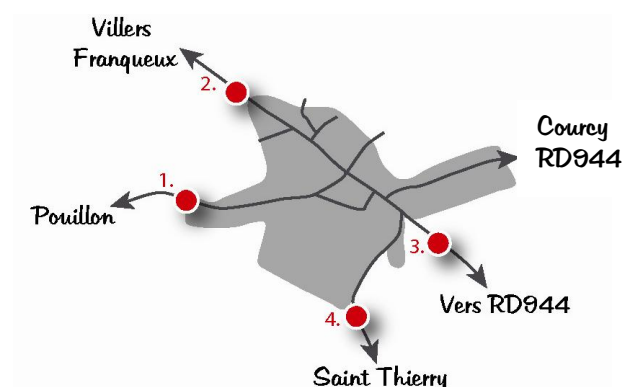


La transition entre les espaces urbanisés et les territoires de culture a été modifiée par l'installation des nouvelles zones d'habitat sur les coteaux. Ces extensions pavillonnaires sont en rupture avec le bâti ancien. De plus, les matériaux récents utilisés ont des couleurs bien plus vives que dans le bâti ancien (façades blanches, tuiles de couleurs ardoises, etc.) et se remarquent ainsi davantage dans le paysage.



1.3.3. LES ENTREES DE VILLAGE

L'évaluation d'une entrée de village ne se limite pas à sa sécurité. C'est également la première image que se fait le visiteur. Son traitement doit donc mettre en avant l'identité du village.





- **Entrée 1, route de Pouillon (RD330a)**

Cette entrée est accentuée par le relief qui amorce les premières vues sur le village. L'entrée dans Thil se fait progressivement et est ponctuée de part et d'autre de la route par un habitat pavillonnaire.



- **Entrée 2, route de Villers-Franqueux (RD330)**

Deux talus arborés accompagnent la descente dans Thil et s'ouvrent sur le village, son église et ses habitations traditionnelles. Cette entrée met en avant le caractère champêtre de Thil.



- **Entrée 3, vers D944 (RD330)**

Deux talus arborés accompagnent l'entrée dans Thil pour ensuite s'ouvrir sur le cœur du village et son bâti ancien.



- **Entrée 4, route de Saint Thierry (RD330b)**

Cette entrée est située en amont des nouvelles zones bâties. Le virage marque l'arrivée dans Thil.

A RETENIR DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- ✓ Un paysage diversifié : des plaines au Nord, des coteaux plantés qui englobent l'urbanisation.
- ✓ Des nouvelles constructions à insérer dans le paysage existant.
- ✓ Des entrées de village facilement identifiables.

1.4. EVOLUTION URBAINE

1.4.1. UN CENTRE ANCIEN ACCOMPAGNE D'EXTENSIONS PAVILLONNAIRES



Thil s'est développé en s'appuyant sur son centre ancien (représenté sur la cartographie en marron). En effet, le village s'est, dans un premier temps, construit le long des voies de circulation constituant ainsi un cœur de village facilement identifiable. L'urbanisation s'est ensuite faite par opérations de groupés de constructions (lotissements). Ces dernières opérations ponctuent l'entrée et la sortie de Thil en direction de Saint Thierry et de Courcy notamment. De plus, les vignes qui englobent l'urbanisation limitent les possibilités d'extension du village. A noter, la présence du lotissement des Rougemonts, situé route d'Hermonville, totalement excentré du centre bourg. Ce type d'opération induit souvent un manque d'intégration de ses habitants dans la vie du village.

Du bâti ancien au bâti récent (sortie du centre de Thil vers Pouillon)



Source : google street view

1.4.2. LE PATRIMOINE BATI

- Le tissu urbain traditionnel



L'implantation du bâti ancien s'est faite le long des voies de circulation formant ainsi des rues étroites. Ce bâti principalement constitué de pierre et de tuile reflète l'identité champenoise et affirme d'autant plus le caractère champêtre du village.

Schéma d'implantation du bâti ancien



Source : réalisation Perspectives

Formes urbaines :

- Bâti implanté sur rue
- Installation de murs en clôture pour garder l'alignement
- Maisons accolées
- Jardin situé à l'arrière du bâti

La taille de la parcelle dont l'habitation est implantée, se situe le plus souvent autour de 600m².

Habitation en pierre avec prolongement d'un mur en clôture



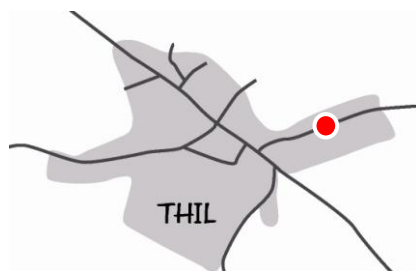
Caractéristiques du bâti :

- R+1+Combles
- Toitures deux pans
- Utilisation de la tuile plate
- Prédominance de la pierre au niveau des façades
- Emploi de la brique et/ou de la pierre calcaire pour délimiter le contour des fenêtres

Mosaïque des matériaux utilisés



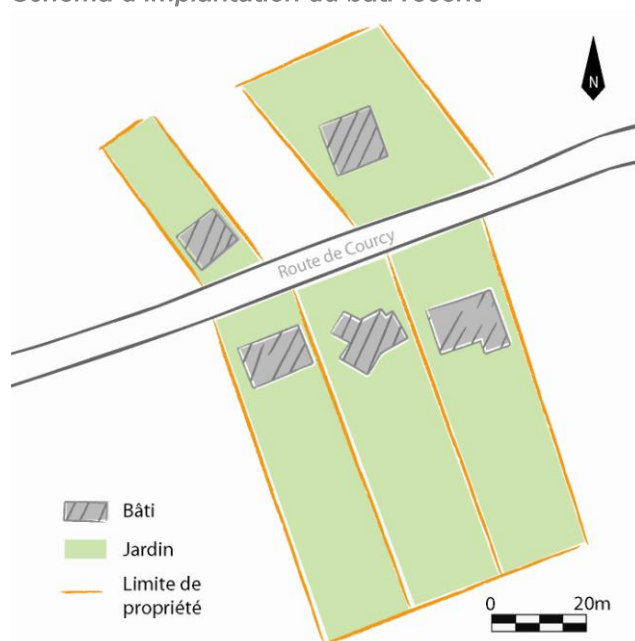
- Le bâti récent



Le bâti récent s'est implanté à l'extérieur du centre et caractérise les sorties du village. L'organisation de ce bâti, en milieu de parcelle, et les matériaux utilisés ne sont plus en lien avec l'identité champenoise.

De plus, cette implantation consomme davantage d'espace par rapport au tissu ancien traditionnel. La taille moyenne des parcelles est de 900m² (elles varient de 500 à 1400m²).

Schéma d'implantation du bâti récent



Source : réalisation Perspectives

Exemple d'habitation récente

Formes urbaines

- Bâti implanté en milieu de parcelle
- Recul par rapport à la voirie
- Installation d'une clôture en limite de parcelle pour préserver de l'intimité



Les différents traitements de clôtures

Caractéristiques du bâti

- R + Combles, présence de sous-sol mis en œuvre par un relief artificiel
- Toiture 1 ou 2 pans, tuiles rouges ou anthracites (d'une couleur plus vive due à l'époque de construction)
- Différents traitements dans les clôtures (haies, murs, grillage) qui rendent difficile la lecture de l'espace public



- **Le bâti d'activité**

Des bâtiments d'activités sont installés dans le centre bourg. Ces bâtiments particulièrement anciens sont intégrés dans le bâti du cœur de village. Les enseignes participent également au caractère viticole du village et permettent d'orienter les visiteurs vers les lieux de vente de champagne.



- **Patrimoine religieux**

Située au cœur du village, l'église de Thil est un repère dans le paysage. Le cimetière du village se situe derrière l'église.

1.4.3. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Cartographie des zones urbaines et à urbaniser issues du Plan d'Occupation des Sols



Source : réalisation Perspectives

Classement dans le POS	Site concerné	Surface de la zone	Surface libre actuellement
UC	Bourg ancien	6,5 ha	0,26 ha
UDa	Route d'Hermonville Route de Saint Thierry	5,3 ha	2,8 ha
UDb	Route d'Hermonville Route de Saint Thierry Route de Pouillon	4,15 ha	0.89 ha
UDc	Route de Pouillon	0,9 ha	0,7 ha
NAa	Rue du Clos	0.5 ha	0,2 ha
NAb	Lieu dit « les Sièges »	1.6 ha	1,6 ha
NAc	Rue du clos à l'arbre	1.5 ha	1,2 ha
	TOTAL	20,45 ha	7.6 ha

L'évaluation des espaces libres est faite d'après le POS actuel et le plan cadastral. Il reste aujourd'hui 7.6 hectares du POS à urbaniser.

D'après ce bilan, il est possible d'affirmer que le POS a avant tout permis d'urbaniser les zones urbaines discontinues (UD).

L'enjeu pour Thil est de recentrer son urbanisation et de fixer son objectif de développement démographique afin de déterminer les terrains à ouvrir à l'urbanisation. Elle souhaite maintenir un développement basé sur 2 à 3 constructions par an.

A RETENIR DE L'EVOLUTION URBAINE

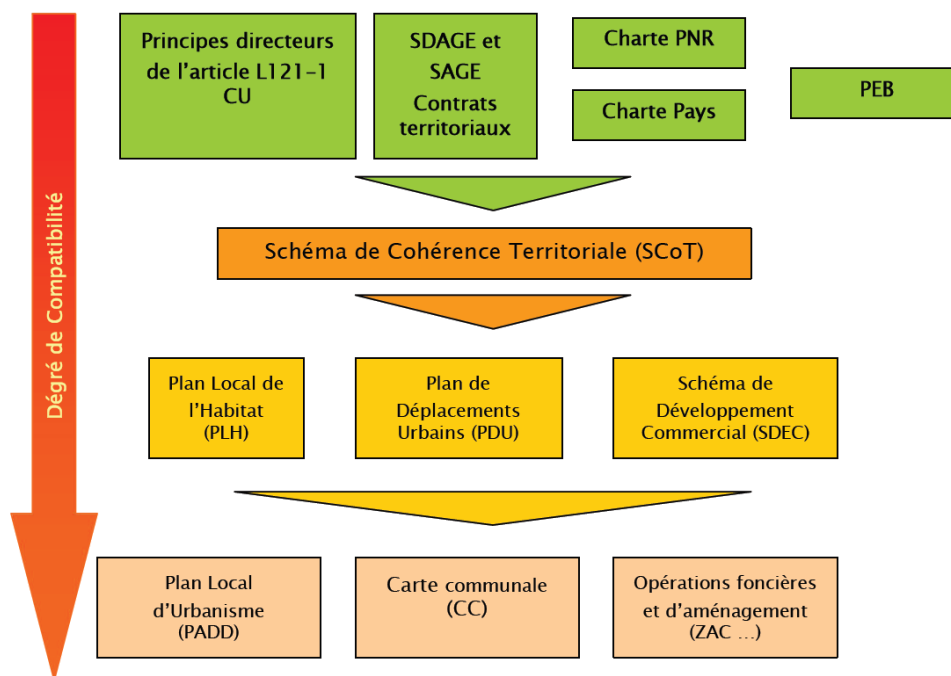
- ✓ Un développement de l'urbanisation en périphérie du centre bourg, le long des voies de circulation.
- ✓ Un patrimoine ancien de qualité.
- ✓ Un bâti récent qui marque une rupture avec le bâti ancien.
- ✓ Une forte présence de l'activité viticole : bâti d'activités, enseignes, etc.

Partie 2.

ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

2.1. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme



Source : SCoT de la Région Rémoise

2.1.1. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

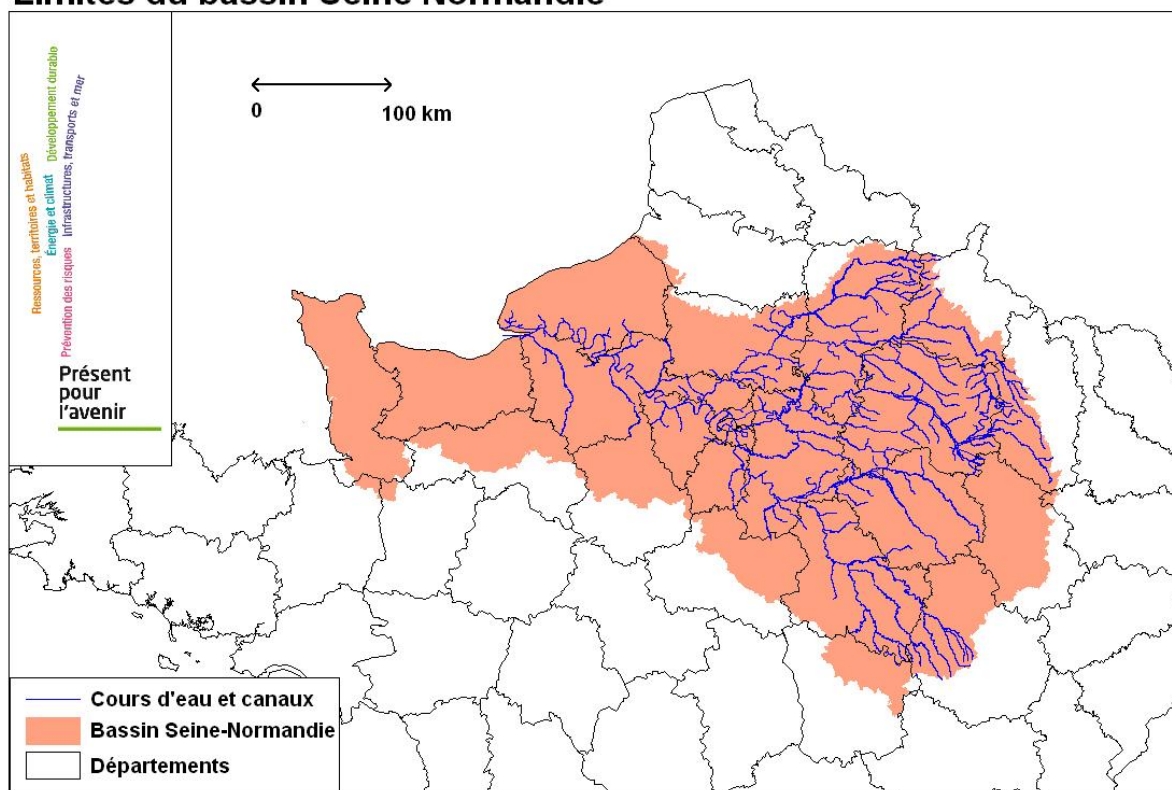
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau.

Le premier SDAGE du Bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996. La révision du SDAGE intervient à partir de 2005, suite à la loi du 21 avril 2004, établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau. Le SDAGE et le programme de mesures ont été adoptés respectivement par le Comité de bassin et approuvés par le préfet coordonnateur en décembre 2009. La mise en œuvre du SDAGE va s'établir sur la période 2010-2015.

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Défi 4 : réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation
- Défi 9 : acquérir et partager les connaissances
- Défi 10 : développer la gouvernance et l'analyse économique

Cartographie du périmètre du SDAGE

Limites du bassin Seine Normandie



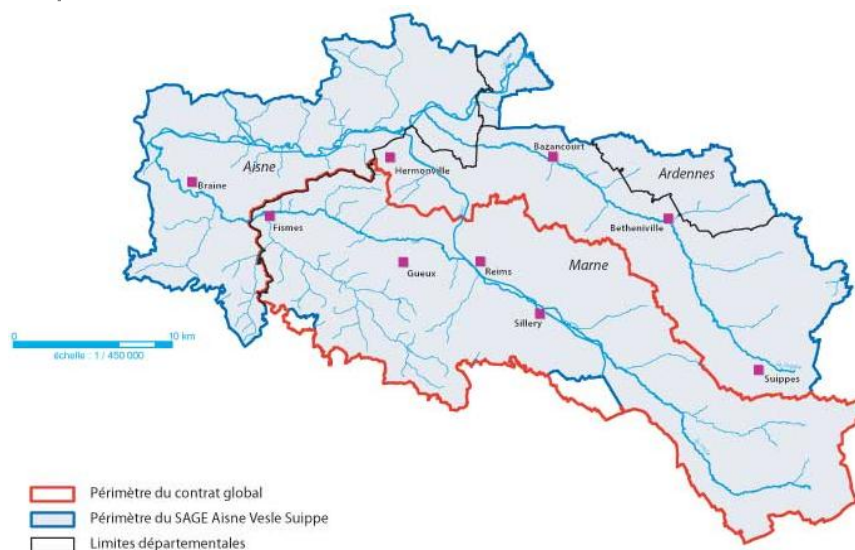
Sources : SNS, BD Carthage

En l'application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, le PLU doit donc être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE.

2.1.2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification, né de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SAGE est institué à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente ou d'un système aquifère. Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de mener à la définition d'une stratégie globale de préservation et de mise en valeur des ressources en eau et des milieux aquatiques, et à leur traduction en orientations de gestion et d'actions.

Cartographie du périmètre du SAGE



Source : <http://www.gesteau.eaufrance.fr/sage/sage.php?id=SAGE03022>

Le SAGE Aisne Vesle Suipe dont fait partie Thil a été mis en œuvre en 2005.

Les enjeux principaux sont ainsi définis :

- Préservation et sécurisation de la ressource en eau potable
- Amélioration de la qualité des eaux superficielles
- Gestion du régime des eaux (prévention des inondations, entretien des ouvrages)
- Préservation des milieux aquatiques.

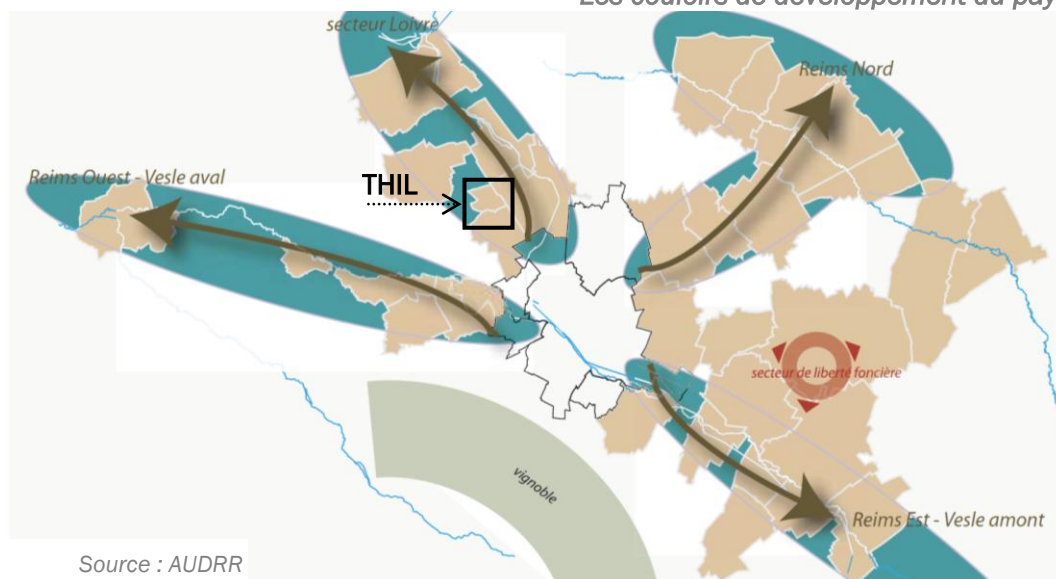
Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la Directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23/10/2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, **le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE.**

2.1.3. LE SCOT REMOIS

Source : ScoT Région Rémoise

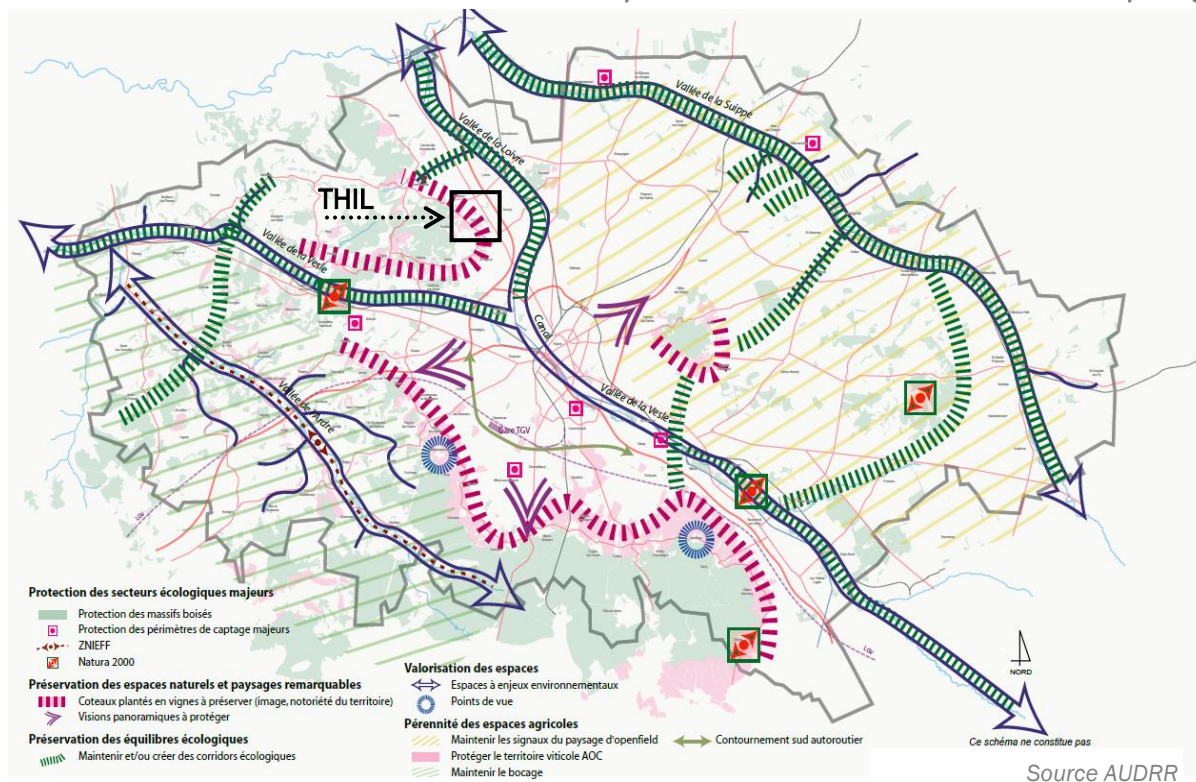
L'article L122-1 du Code de l'Urbanisme énumère les documents et opérations devant être compatibles avec le ScoT : les plans locaux d'urbanisme (PLU) obéissent à cette règle.

Les couloirs de développement du pays rémois



La proximité de Thil avec la RD944 et l'A26, situe la commune au sein d'un couloir de développement urbain. Toutefois, celle-ci n'est pas identifiée comme bourg centre rural d'appui. Son développement urbain doit donc être limité à la seule satisfaction de ses propres besoins, c'est-à-dire par la densification et la restructuration de la zone urbanisée.

Schéma des espaces et des sites naturels ou urbains à protéger



Les coteaux plantés en vignes dans le village sont identifiés dans le SCoT comme espaces naturels et de paysages remarquables. Notoriété du territoire, image et richesse économique sont les impacts induits par ce paysage.

A RETENIR DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- ✓ Un village intégré au SCoT de la région rémoise.
- ✓ Un village situé dans un couloir de développement.
- ✓ Un patrimoine viticole à préserver.

2.2. DEMOGRAPHIE

Source : Insee, recensement 1999 et 2007

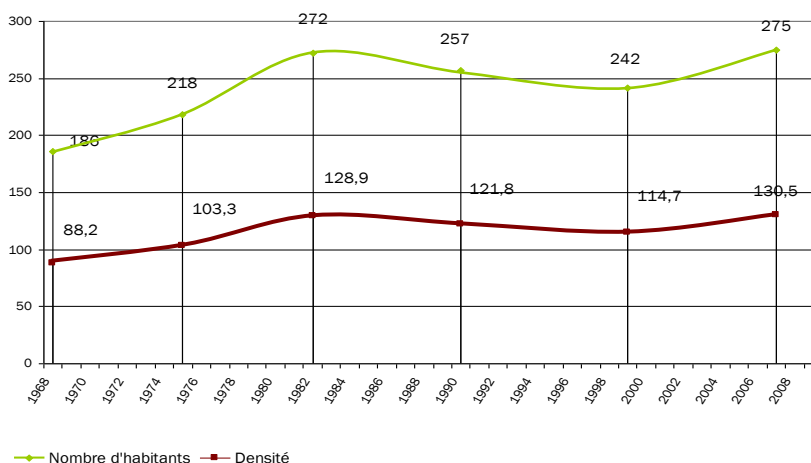
2.2.1. EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION

Ce graphique ci-contre met en évidence les variations de la population entre 1968 et 2007. 275 Thilois ont été recensés par l'Insee en 2007. Thil retrouve le nombre d'habitants qui a été recensé en 1982.

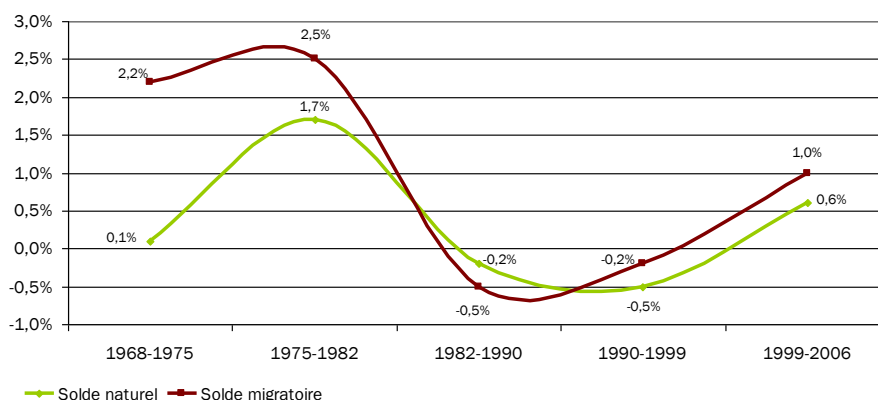
Le début des années 80 marque un changement dans l'évolution de Thil. L'accroissement qui avait eu lieu jusqu'alors se stabilise puis entame une période de baisse, ce qui est notamment dû à une chute du solde migratoire au début des années 1980. Celle-ci n'a pas été compensée par un solde naturel positif.

Une augmentation de 1.6% du nombre d'habitant s'observe entre 1999 et 2007. Le solde naturel et le solde migratoire se sont en effet accrus de 0,6% et 1% respectivement. L'évolution de la population est donc dépendante du nombre de nouvelles arrivées sur le territoire.

Evolution de la population



Evolution du solde naturel et du solde migratoire (taux annuel en %)



Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.

Solde migratoire

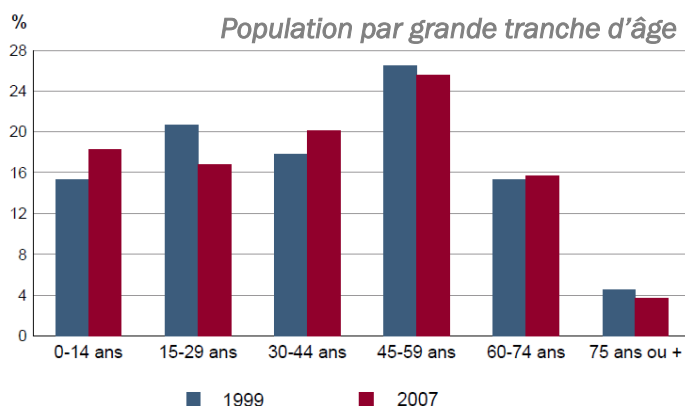
Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent.

• Structure de la population

Plusieurs tendances sont à noter depuis 1999 dans l'évolution de la structure de la population :

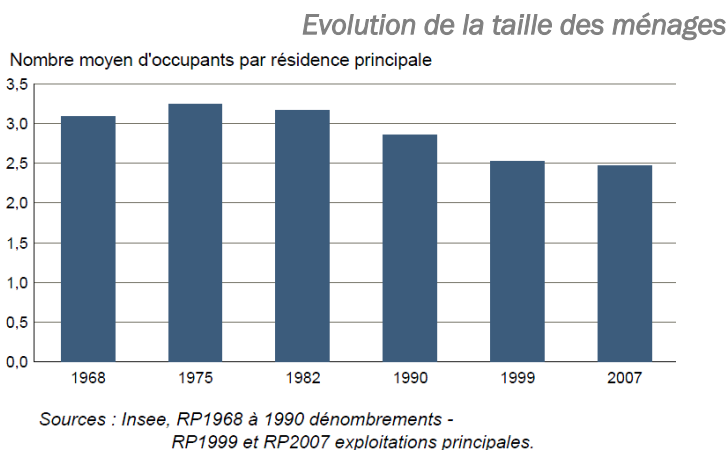
- une forte proportion et augmentation des 45-74 ans, où les enfants ont quitté le foyer familial,
- une diminution des 15-29 au profit des 30-44 ans,
- une augmentation des 0-14ans.

De ce fait, Thil est une commune qui n'attire pas suffisamment de populations jeunes, mais maintient la plus ancienne sur place.



• Evolution de la taille des ménages

Une baisse de la taille des ménages s'est amorcée depuis le début des années 80 sur la commune. Cette tendance, nationale, est principalement due à la diminution du nombre d'enfants par couple. A noter, l'évolution des familles (famille recomposée, mono parentale, etc.) qui a permis l'augmentation du nombre de ménages et engendrent aujourd'hui de nouvelles manières d'habiter.



Un ménage, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

A RETENIR DE LA POPULATION

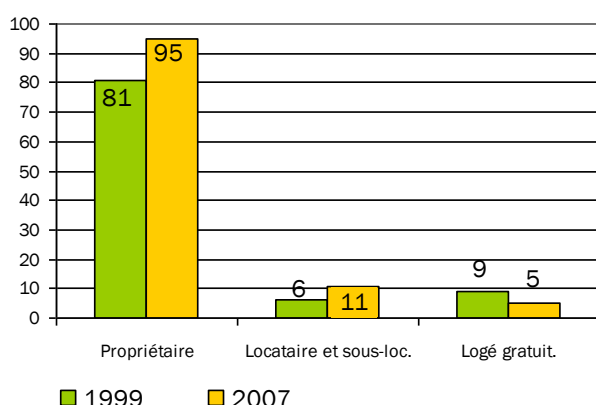
- ✓ Une reprise de la démographie dans les années 2000 engendrée par la reprise de la construction neuve.
- ✓ Un vieillissement de la population.
- ✓ Une diminution de la taille des ménages.
- ✓ L'objectif de la commune de poursuivre sa croissance basée sur l'accueil de 3 à 4 permis par an

2.3. DOMAINE DE L'HABITAT

Source : Insee, recensement 1999 et 2007

2.3.1. UNE PREDOMINANCE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Evolution du statut d'occupation des résidences principales



Exemple de logements locatifs à Thil



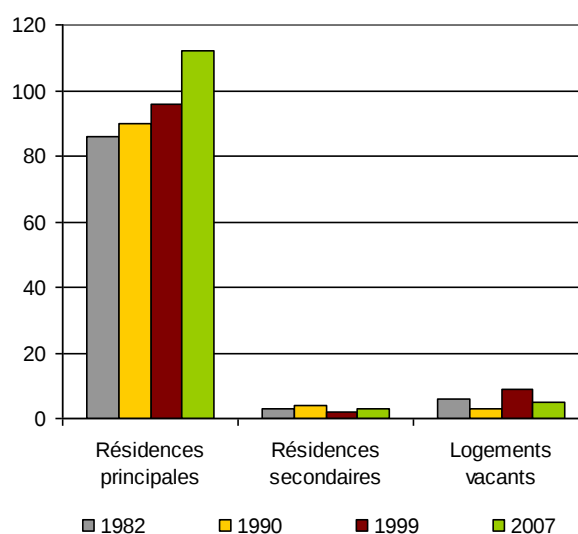
Une majorité des habitants de Thil sont propriétaires de leur logement. En effet, le locatif est peu développé sur le territoire et l'habitat locatif de type social n'est pas du tout représenté. Cependant, ces trois dernières années la création de logements locatifs s'observe sur la commune. Une initiative privée a permis notamment la réhabilitation d'une grange en logements locatifs.

Evolution du nombre de logements par catégorie

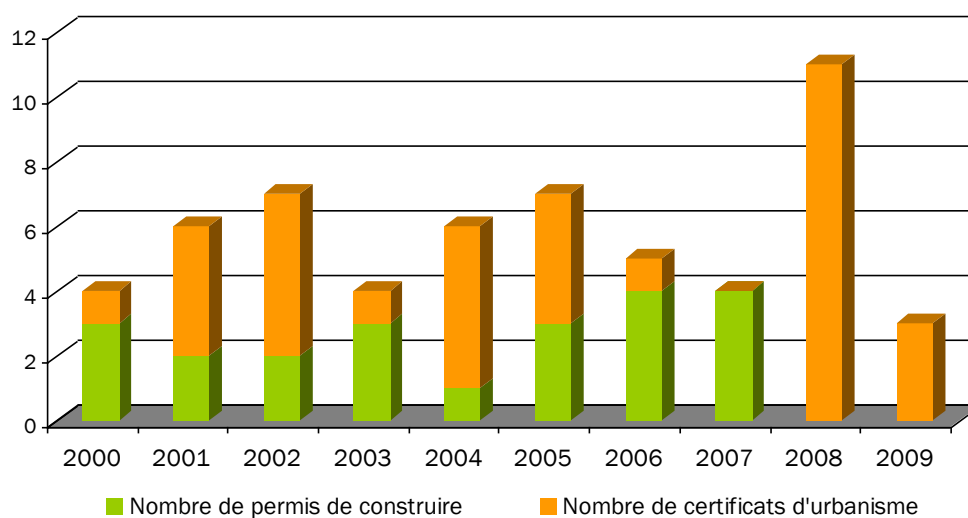
Le parc du logement est majoritairement constitué de résidences principales. Une évolution régulière de ce nombre se constate sur la commune avec toutefois une augmentation plus importante au dernier recensement.

Le caractère résidentiel de la commune se vérifie aussi par la faiblesse du nombre de résidences secondaires.

Le taux de vacances quant à lui a une évolution irrégulière et tend aujourd'hui à diminuer.



Evolution du nombre de permis de construire et de demande de certificats d'urbanisme



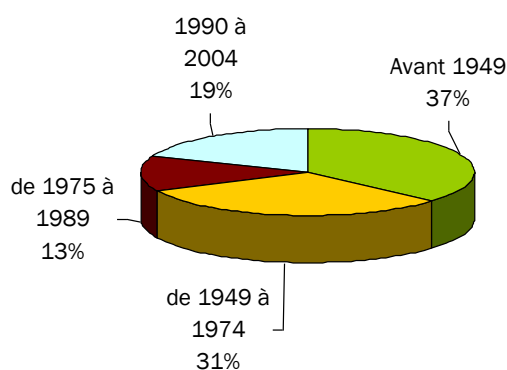
Source : données communales

Le rythme de la construction sur le territoire communal est en moyenne de deux permis de construire par an sur la période 2000-2009. Aucun permis de construire n'a été déposé en 2008 et 2009. En revanche, le nombre de certificats d'urbanisme a fortement augmenté en 2008 où 11 demandes ont été faites. Ceux-ci sont aujourd'hui caducs puisqu'ils sont valables 18 mois. Ce qui démontre une certaine attractivité du territoire. L'enjeu pour la commune est de répondre à la demande (43 à 4 permis par an) tout en ayant une gestion raisonnée de son territoire.

2.3.2. UNE OFFRE PRINCIPALEMENT COMPOSEE DE GRANDS LOGEMENTS



Epoque d'achèvement des constructions



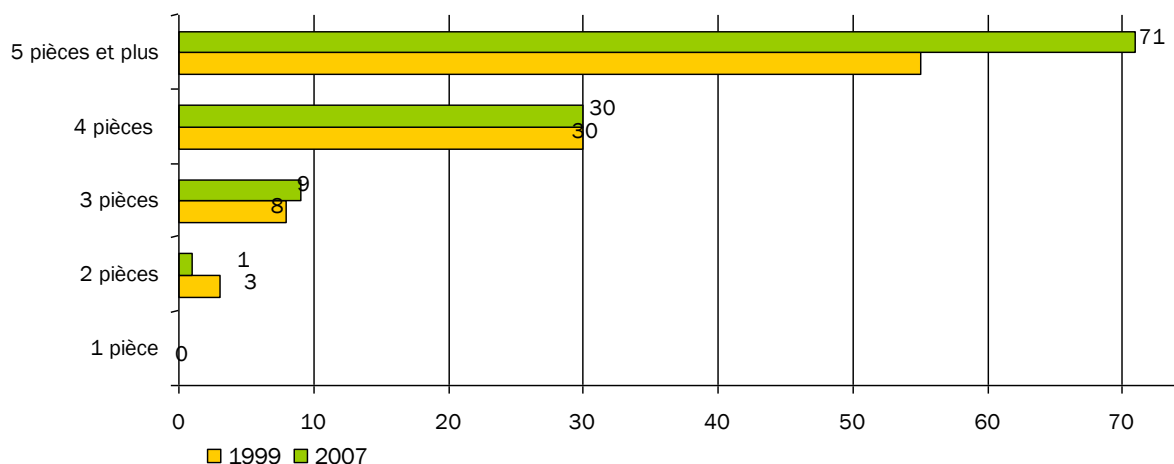
Source : Insee

Thil dispose d'un parc de logements particulièrement anciens, 37% des habitations ont été construites avant 1949. S'observe une augmentation du nombre de constructions neuves dans les années 1990-2000 suite à un ralentissement dans les années 80.

La typologie des logements à Thil est peu diversifiée (T4-T5), monotype (maison individuelle) et donc souvent synonyme de consommation d'espace. Cette prédominance se fait au détriment des petits logements (1 et 2 pièces). Ceux-ci rencontrent généralement du succès auprès des jeunes qui souhaitent rester dans leur village lorsqu'ils décrochent leur premier emploi.

A noter la contradiction entre l'augmentation du nombre de résidences de 5 pièces et plus et la diminution de la taille des ménages (phénomène qui n'est pas spécifique à Thil).

Evolution du nombre de pièces des résidences principales



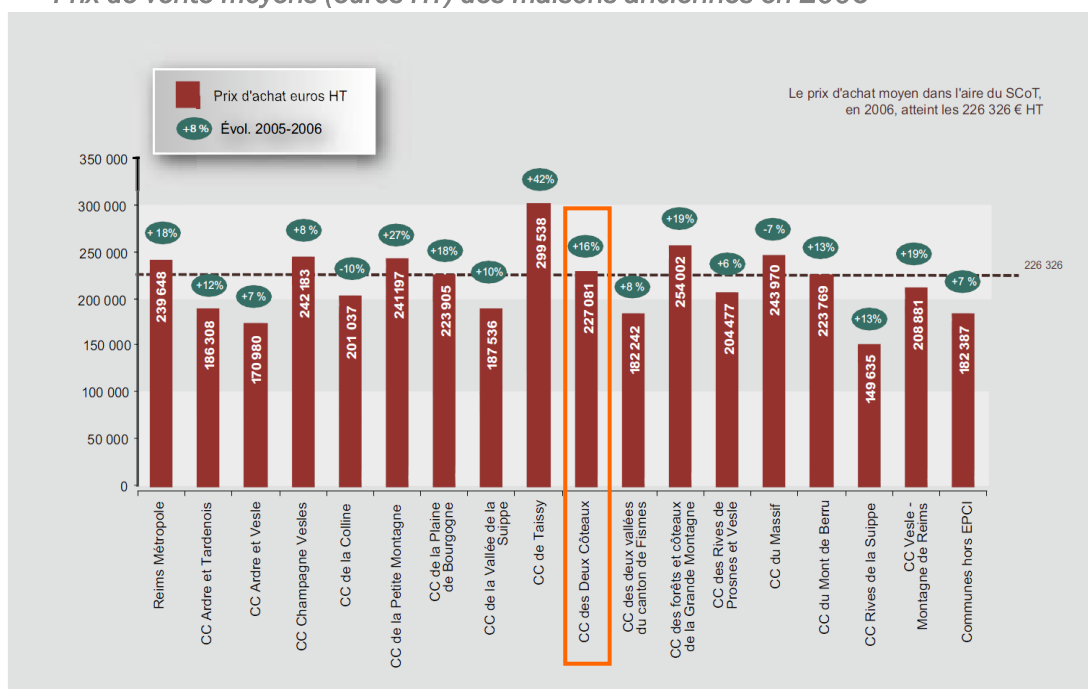
2.3.3. LE MARCHÉ DE L'HABITAT

Source : l'observatoire foncier de la région rémoise, étude de l'AUDRR, novembre 2007.

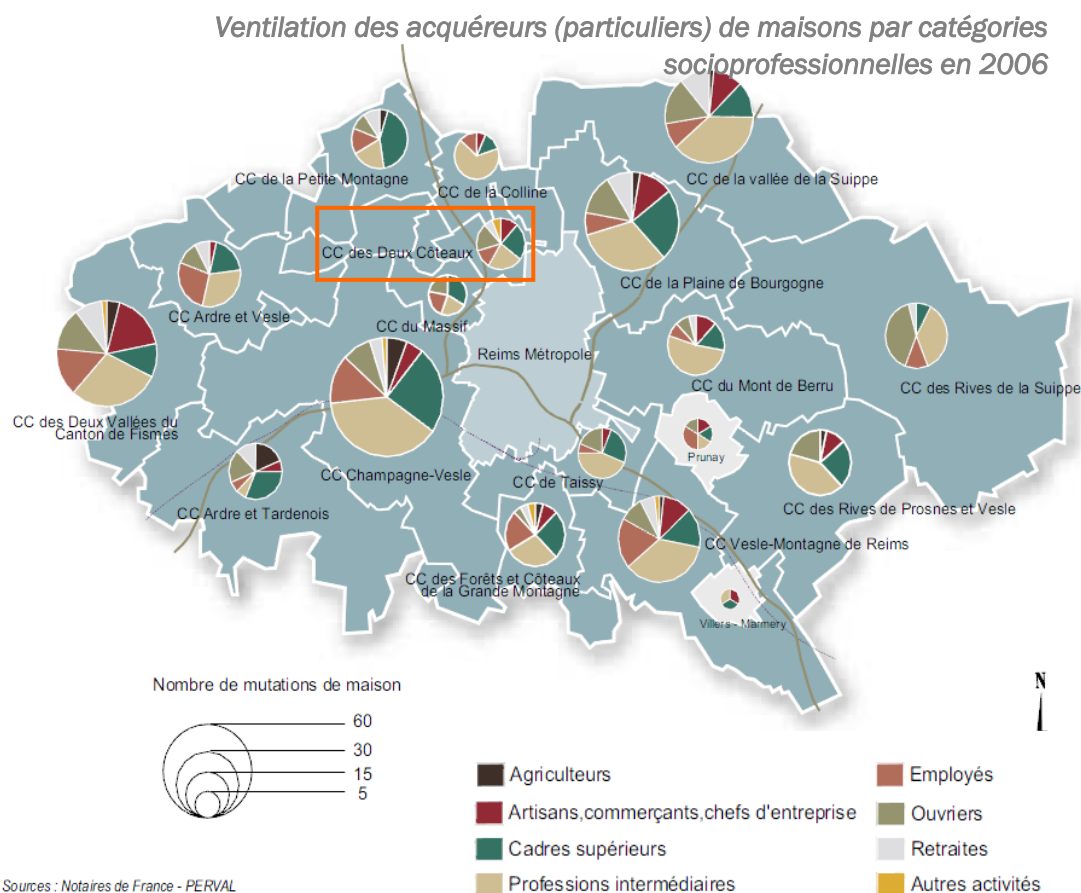
- **Le marché des maisons anciennes**

Le prix moyen des transactions de maisons dans l'aire du SCoT a augmenté. Thil, intégrée à la Communauté de Communes des Deux Coteaux, est concernée par cette hausse. Une maison se vend en moyenne 225 000 € soit une augmentation de 10% sur la période 2003-2006.

Prix de vente moyens (euros HT) des maisons anciennes en 2006



Sources : Notaires de France - PERVAL



La commune conserve une diversité dans les catégories socioprofessionnelles des acquéreurs même si on observe une forte proportion de professions intermédiaires.

- **Le marché du neuf**

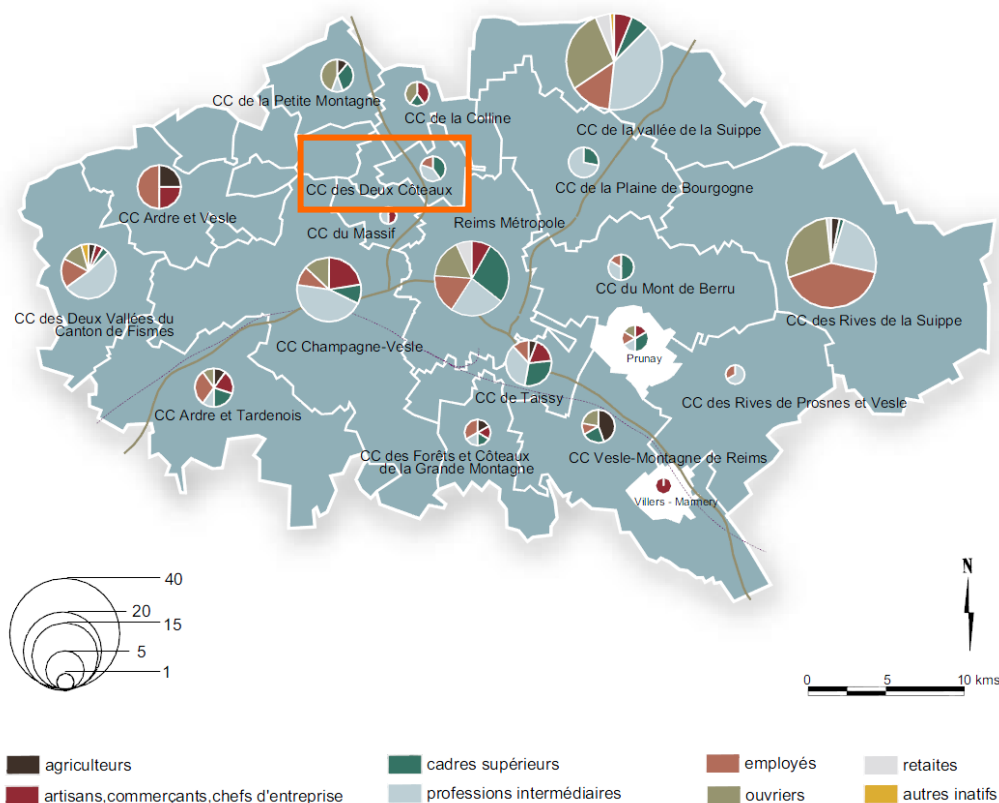
126 €/m² est le prix moyen de vente d'un terrain constructible neuf sur la Communauté de Communes soit une hausse de 12% entre 2003 et 2006. Ce territoire figure parmi les prix de vente les plus élevés de l'aire du SCoT.

Prix moyen au m² (euros HT) de terrains destinés à la construction individuelle vendue en 2006



Sources : Notaires de France - PERVAL

Typologie des acquéreurs par communauté de communes en 2006



Sources : Notaires de France - PERVAL

Le prix élevé des terrains par rapport aux autres communes de l'aire du SCoT se ressent sur les catégories socioprofessionnelles des acquéreurs qui sont en majorité des professions intermédiaires ou des cadres supérieurs.

L'enjeu pour Thil est de conserver une certaine mixité dans la ventilation de ses acquéreurs.

A RETENIR DU DOMAINE DE L'HABITAT

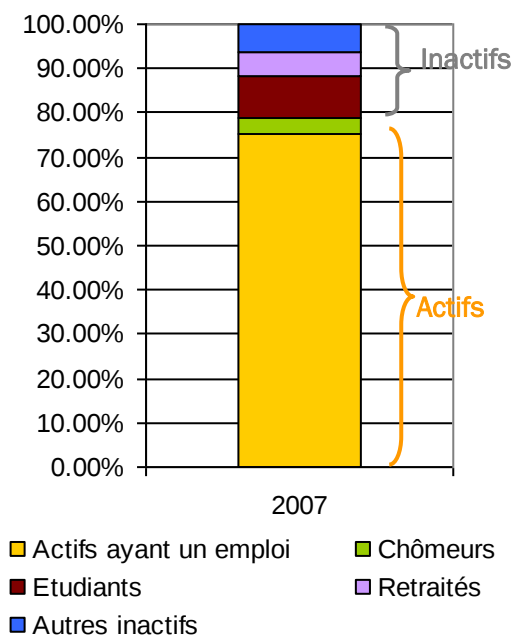
- ✓ Un parc essentiellement composé de grands logements.
- ✓ Une prédominance des propriétaires occupants.
- ✓ Un prix du marché de l'immobilier en hausse notamment dans la construction neuve.

2.4. DYNAMIQUES DE L'EMPLOI

Source : Insee, recensements 1999 et 2007

2.4.1. UNE FORTE PROPORTION D'ACTIFS

Population par type d'activité (en %)



Statut et condition d'emploi en 2007

	Hommes	Femmes
Salariés	69.7 %	87.3 %
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	60.5 %	79.4 %
Contrats à durée déterminée	3.9 %	4.8 %
Intérim	0 %	0 %
Emplois aidés	0 %	1 %
Apprentissage	4 %	1 %
Non salariés	30.3 %	12.7 %
Indépendants	7.9 %	11.1 %
Employeurs	22.4 %	1.6 %
Aides familiaux	0 %	0 %

Une part importante de la population de Thil est active et possède un emploi. Le taux d'emploi est de 75.1%. Plus de la moitié de ces actifs le sont sous couvert d'un contrat à durée indéterminée et bénéficient ainsi d'un emploi stable. Une forte proportion de ces actifs est salariée. Le nombre de femmes non salariées est quant à lui moins représenté que le nombre d'hommes.

Cette part de population active féminine, même si elle est moins importante que celle des hommes pose notamment la question de l'adaptation et du développement des modes de garde d'enfants.

Le chômage

	2007	1999
Nombres de chômeurs	7	11
Taux de chômage	4.8%	8.7%
Taux de chômage de femmes	6.0 %	5.3%
Part des femmes parmi les chômeurs	57.1%	27.3%

La part d'actifs occupés préfigure un taux de chômage relativement faible, même en baisse depuis 1999 (passant 8,7% à 4,8%). Ce taux de chômage est même inférieur comparé au taux du département de la Marne (7.5%). A noter, la proportion de femmes au chômage a pratiquement doublé depuis 1999, passant de 27.3% à 57.1%.

2.4.2. DES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL

Lieu de travail des actifs

Travaillent :	2007
Dans la commune de résidence	28.1 %
Dans une commune située dans le département de résidence	69.1 %
Dans une commune située dans un autre département de la région de résidence	0 %
Dans une autre région de France métropolitaine	2.9 %
Dans une autre région hors France métropolitaine	0 %

28.1% des actifs travaillent à Thil du fait notamment de l'activité viticole présente sur le territoire. Cependant, près de 70% des actifs se rendent dans une autre commune du département et notamment dans l'agglomération de Reims, premier pôle économique du département. A noter, l'augmentation du nombre d'habitants qui travaillent dans une autre région, passant ainsi de 0.9% en 1999 à 2.9% en 2007. Se pose la question de la proximité avec la région parisienne et de l'arrivée du TGV dans la métropole rémoise.

Ce nombre d'actifs travaillant hors territoire communal implique des échanges de flux vers la région rémoise.

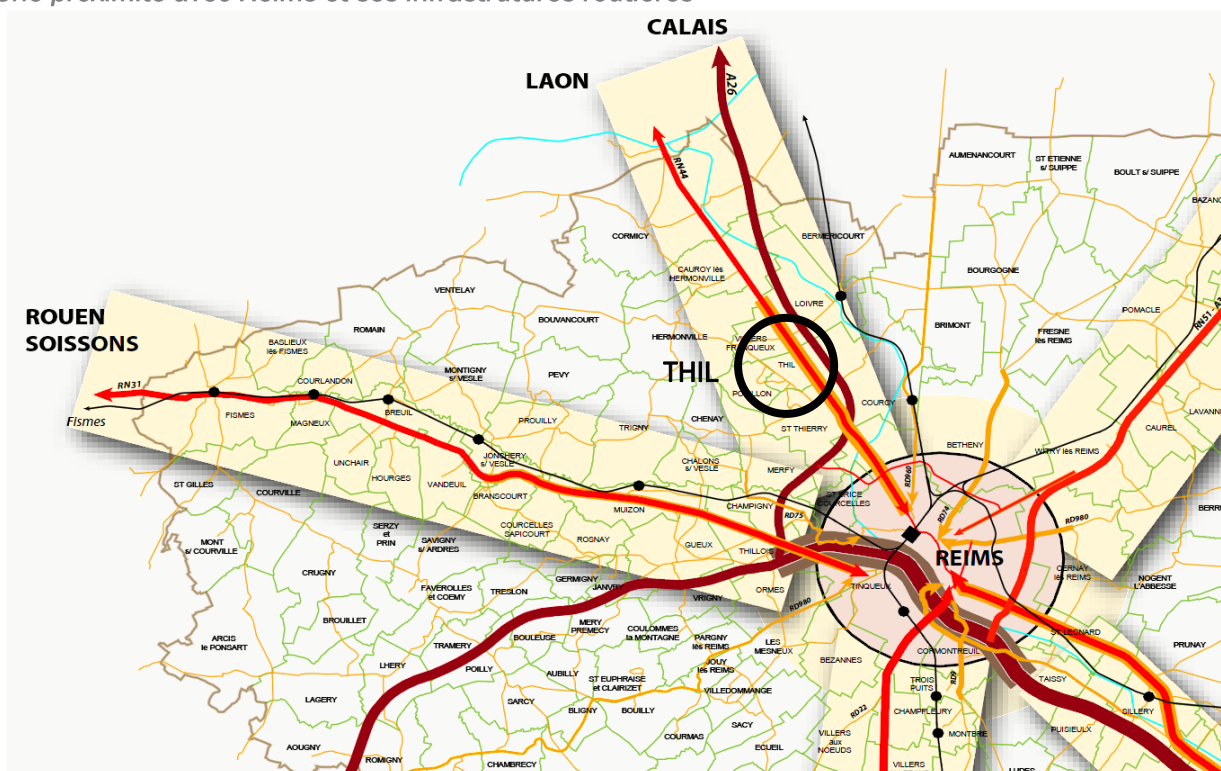
A RETENIR DES DYNAMIQUES DE L'EMPLOI

- ✓ Une forte proportion d'actifs.
- ✓ Un nombre de chômeurs en baisse.
- ✓ Des migrations domicile travail importante et en augmentation.

2.5. DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

2.5.1. UNE COMMUNE IMPLANTÉE DANS UN CORRIDOR D'INFRASTRUCTURES CONVERGEANT VERS REIMS

Une proximité avec Reims et ses infrastructures routières



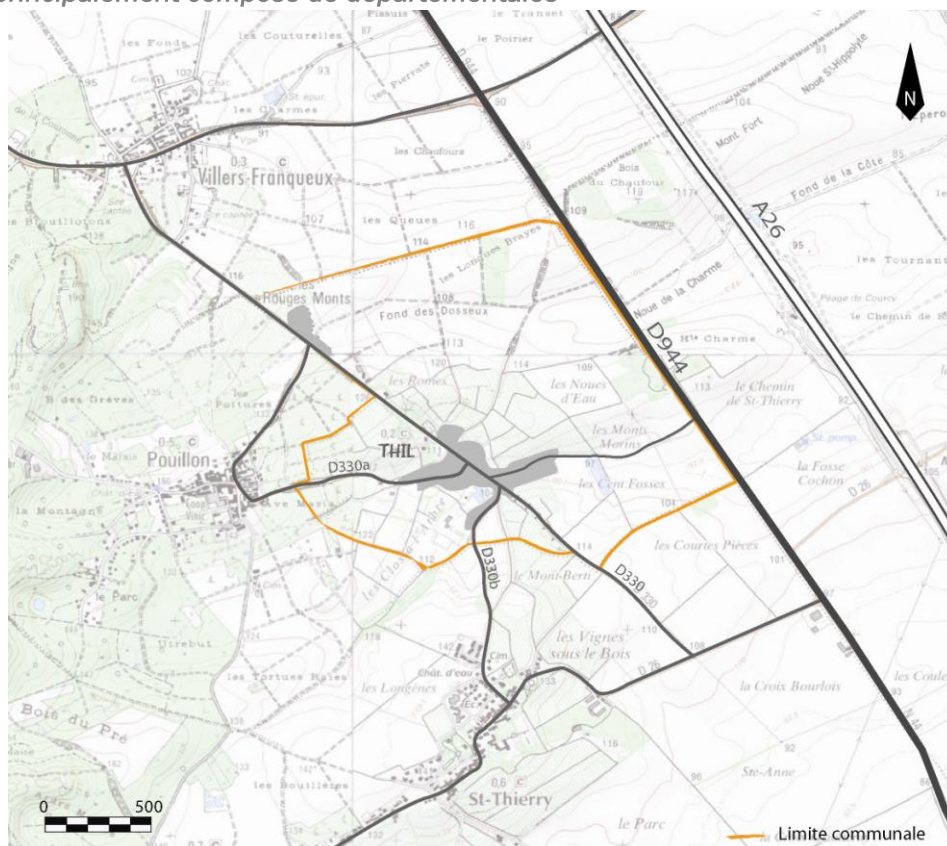
Source : ScoT de la région Rémoise

Thil se positionne à l'Ouest d'un des corridors d'infrastructures convergeant vers Reims constitué de l'A26 et de la RD944 et du canal de l'Aisne à la Marne. Ce qui positionne la commune à 15 minutes de Reims. Cette agglomération constitue un pôle attractif pour les thillois que ce soit en termes de services de commerces, mais surtout d'emplois. Ce qui est un atout pour le village auquel on peut ajouter un cadre de vie idéal.

2.5.2. LE RESEAU DE DESSERTE LOCALE

La RD944 limite le territoire communal au Nord Est. Ainsi la commune possède un accès rapide à un axe majeur du département sans pour autant bénéficier de ces nuisances. C'est la RD330 A et B qui permet l'accès à Thil et aux villages situés aux alentours comme Pouillon, Saint Thierry et Villers-Franqueux.

Un réseau principalement composé de départementales



Source : Fond de plan géoportail, réalisation Perspectives

Thil possède un réseau de voies principales qui se rassemble en son centre. Cette convergence facilite l'identification du cœur du village. Mais l'inconvénient réside dans le fait qu'il est toujours nécessaire de passer dans le bourg de Thil pour aller d'un point à un autre.

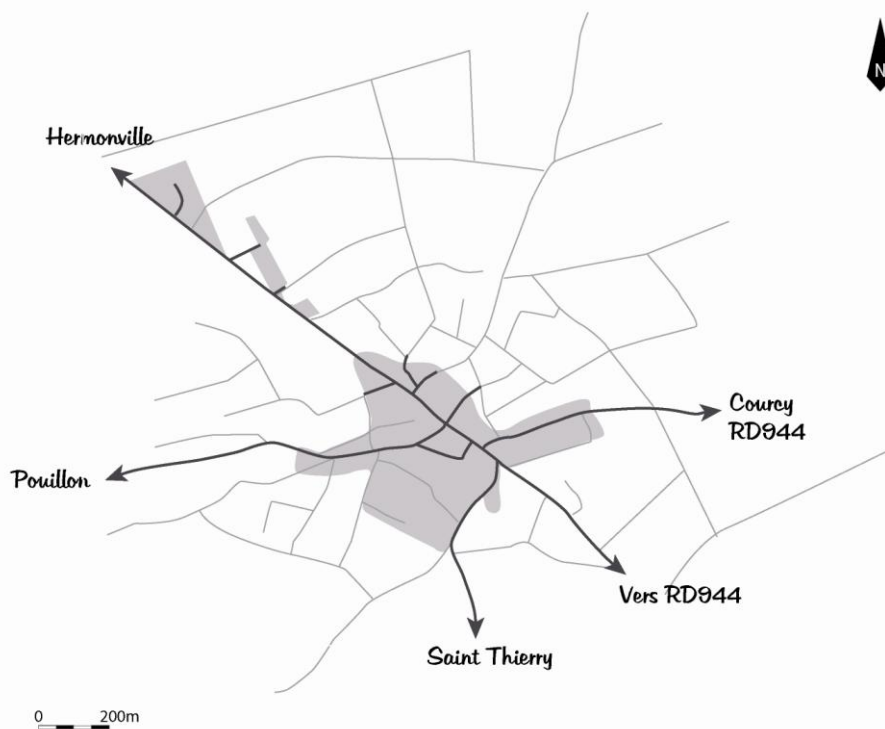
2.5.3. ORGANISATION URBAINE



Outre la desserte du village par les départementales, le réseau secondaire de Thil est peu développé. Les rues finissent souvent en impasses et elles sont ensuite relayées par des chemins qui constituent un maillage dense. Se crée ainsi des nuisances par la circulation des engins agricoles. De plus, la création de la micro crèche, situé dans la Grande Rue, pose des problèmes de gestion du stationnement et d'encombrement de la voie le matin et le soir.



Des voies principales relayées par de nombreux chemins



Source : réalisation Perspectives

Deux types d'usages sont comptés pour les chemins :

- les chemins à usage agricole : ils permettent l'accès aux terres cultivées,
- les liaisons douces : elles créent des connexions entre les différentes habitations. Ces liaisons douces offrent un nouveau regard sur le village. En effet, elles ouvrent de nombreuses vues sur l'arrière du bâti et les nombreux jardins qui les composent.

Thil et ses espaces publics



Source : réalisation Perspectives

Peu d'espaces publics et aucun espace vert sont recensés sur le territoire communal du fait de l'organisation dense du bâti. Cependant, la place de la mairie constitue un lieu de rencontre majeur pour les thilois.

La place de la mairie



S'observe une certaine unité et cohérence dans le traitement de l'espace public : choix des matériaux, mobiliers urbains, etc.

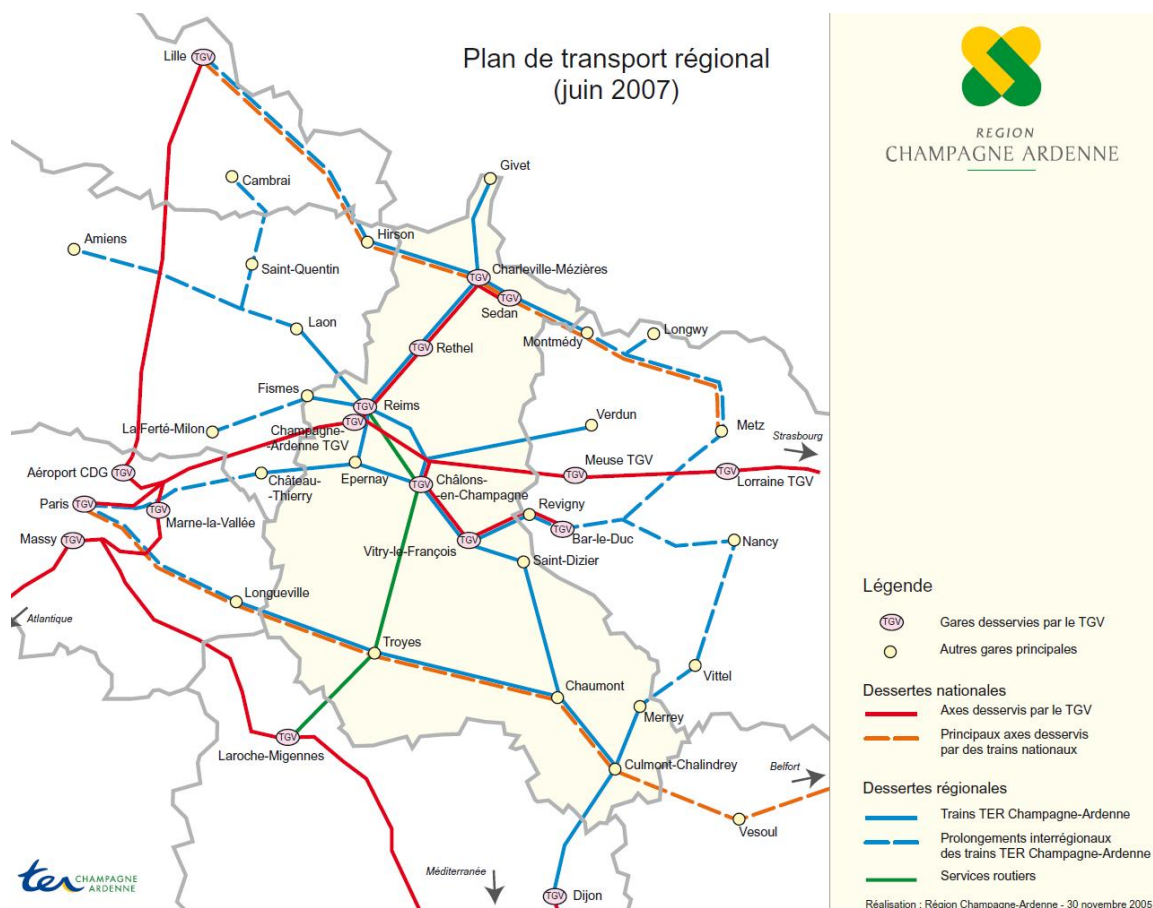
Parvis de l'église, place de la fontaine, rue de la grande fontaine



2.5.4. TRANSPORTS EN COMMUN

- Train

La commune n'est traversée par aucune voie ferrée. Néanmoins, Thil se situe à proximité de Loivre qui possède une halte SNCF sur la ligne Reims / Amiens et Reims / Cambrai. De plus, la commune se situe à proximité de Reims qui possède une gare TER, mais aussi une gare TGV à Bezannes.



Source : région Champagne Ardenne

- **Bus**

Thil se situe sur une ligne de bus. La fréquence de la desserte est de :

- deux bus le matin en direction de Reims
- deux bus le midi : un au retour (12h) et un en direction (14h) de Reims
- un bus le soir à 19h en provenance de Reims.

A RETENIR DES DEPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- ✓ Une proximité avec les grandes infrastructures routières.
- ✓ Une convergence des départementales vers le centre bourg.
- ✓ Un centre bourg facilement identifiable.
- ✓ Une unité dans le traitement des espaces publics.

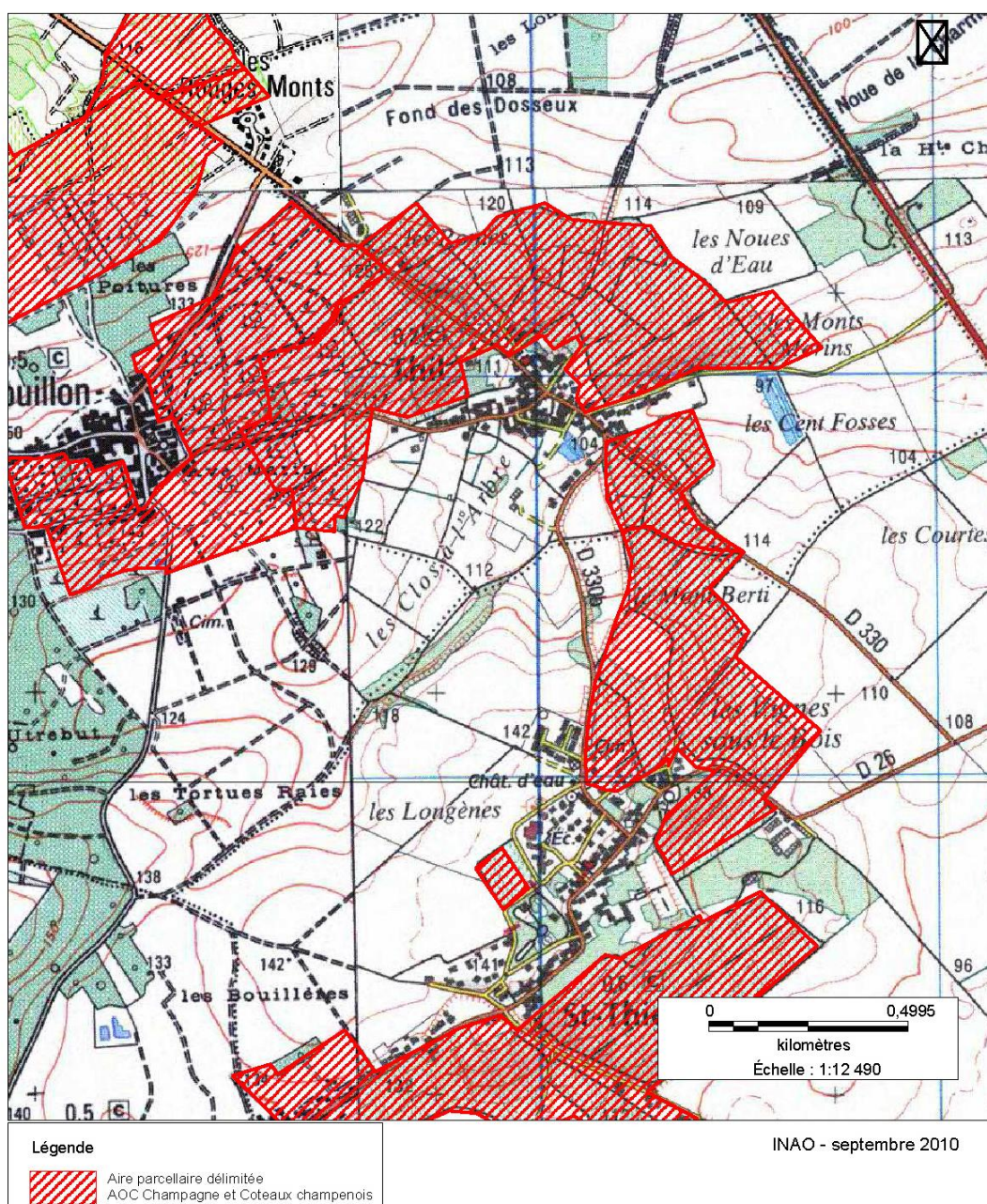
2.6. ECONOMIE LOCALE

Source : Insee, recensement agricole en 2000

2.6.1. ACTIVITE AGRICOLE

Thil compte trente-six exploitations agricoles sur le territoire communal dont trente-cinq tournées vers la viticulture. Dix producteurs de champagne sont également installés sur le territoire. La plupart des parcelles viticoles sont classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

AOC Champagne et Coteaux champenois
Aire parcellaire délimitée
Commune de Thil (51)



Source : IGN/INAO

La Surface Agricole Moyenne est de 7ha en 2000. Celle-ci a diminué depuis le dernier recensement de 1988 du fait notamment de l'augmentation du nombre d'exploitations. Se crée par cette activité viticole des emplois sur le territoire communal. Les exploitations viticoles sont installées dans le tissu urbain où l'activité commerciale y est développée.

2.6.2. ARTISANAT

Trois petites entreprises sont implantées sur le territoire : un électricien, un maçon et une couturière.

2.6.3. COMMERCE

La commune est dépourvue de commerces. Cependant des commerces ambulants se rendent sur le territoire :

- un boulanger, tous les jours sauf le lundi
- un boucher, deux fois par semaine
- un marchand de pâtés en croûte, une fois par semaine
- un marchand de vin, une fois par mois
- des livraisons à domiciles assurées par Maximo (ventes alimentaires) et Agrigel (ventes de surgelés), une fois par mois.

2.6.4. ACTIVITE TOURISTIQUE

Thil se situe sur la route touristique du Champagne, ainsi des points de ventes sont repartis sur le territoire. Aucun type d'hébergement touristique n'est installé sur la commune. De plus, la commune possède peu de résidence secondaire (trois en 2007, source Insee).

A RETENIR DE L'ECONOMIE LOCALE

- ✓ Une activité viticole ancrée sur le territoire.
- ✓ Trois entreprises artisanales sont implantées à Thil.

2.7. EQUIPEMENTS PUBLICS

2.7.1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Thil fait partie d'un regroupement scolaire avec la commune d'Hermonville. 3 classes maternelles et 7 classes en primaire sont présentes. Une garderie et un centre de loisirs ouvert pendant les vacances se trouvent sur la commune d'Hermonville.

Une micro crèche gérée par un particulier est installée à Thil.

Les collégiens de Thil effectuent principalement leur scolarité au collège du Mont d'Hor de Saint-Thierry à environ 6 kms.

Les lycéens et les étudiants poursuivent leurs études sur Reims.

2.7.2. LES EQUIPEMENTS ET ACTIVITES A VOCATION SPORTIVE, CULTURELLE ET DE LOISIRS

Une salle communale est recensée sur le territoire.

Plusieurs associations sont recensées à Thil :

- Vivre à Thil
- Les Thil de France
- Les pincés sans rire
- Association Pouillon, Thil et Villers-Franqueux.

2.7.3. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET DE SERVICE PUBLIC

La commune dispose :

- d'une mairie
- d'une église
- d'une micro crèche

2.7.4. LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- **Assainissement**

La commune dispose d'un système de collecte des eaux usées sur l'ensemble de la zone urbanisée. Le réseau est de type séparatif (les eaux usées et les eaux pluviales sont séparées).

Les effluents collectés sont acheminés vers la station d'épuration sur le territoire communal. Il s'agit ici d'un espace de lagunage.

Le dimensionnement du réseau semble toutefois limité puisque des problèmes de ruissellement se posent route de Courcy. A noter qu'un zonage d'assainissement a été réalisé en 2004.

- **Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable relève de la compétence du Syndicat mixte d'Adduction d'Eau Potable du Nord-Ouest Rémois (SYNAEP), lequel regroupe, outre Thil, les communes de Brimont, Courcy, Loivre, Saint-Thierry, Pouillon, Villers-Franqueux, Bermericourt, Hermonville, Cauroy-les-Hermonville et Cormicy. Ce syndicat a été créé le 1er janvier 2007 afin de résoudre les problèmes de qualité des ressources en eau des réseaux préexistants. En effet, les taux de nitrates ou de produits phytosanitaires étaient élevés et ont pu ponctuellement dépasser les seuils de potabilité.

A cet effet, le SYNAEP a pour mission de raccorder les différents réseaux existants sur la canalisation qui alimente la Communauté d'Agglomération de Reims depuis les champs captant de la vallée de la Suippes à Auménancourt. Une convention a été passée entre le SYNAEP et la Communauté d'Agglomération dans ce but.

La ressource est suffisante par rapport aux besoins actuels, une augmentation modérée de la consommation peut être envisagée.

- **Déchets**

Le Syndicat Mixte de Collecte des Déchets Plaine et Montagne Rémoises (SYCODEC) a pour compétence la collecte et le traitement des ordures ménagères de 58 communes de la grande couronne Est Rémoise. Les ordures ménagères ainsi que les corps creux et les corps plats sont collectés une fois par semaine au moyen de trois bacs différents.

La commune est rattachée aux déchetteries d'Hermonville et de Brimont.

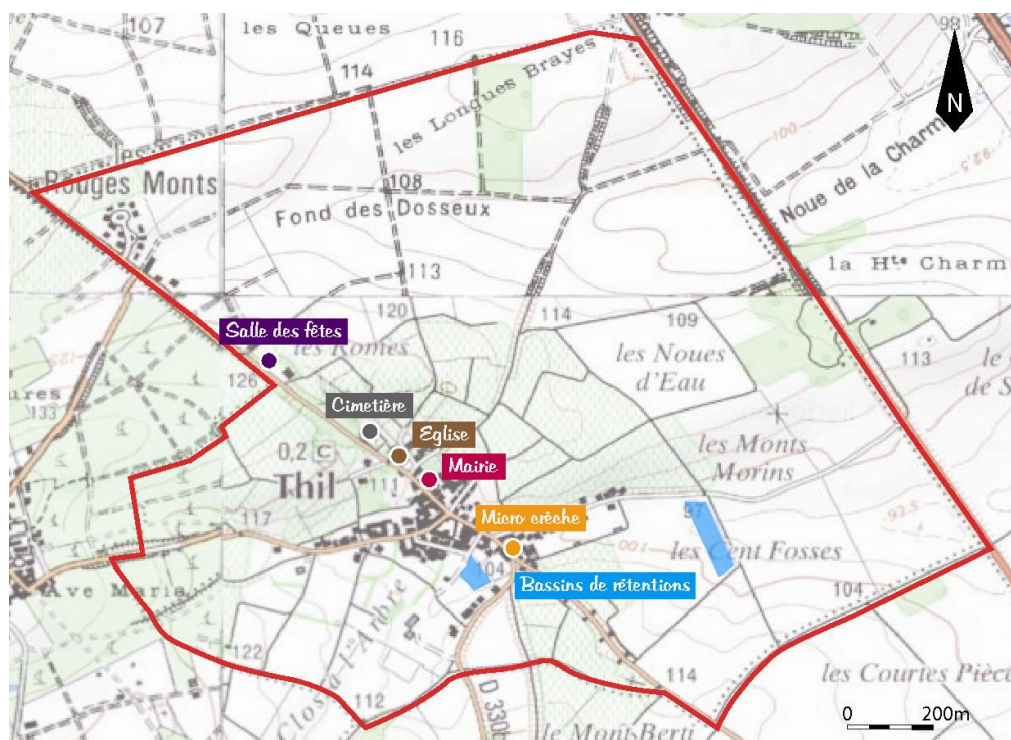
- **Incendie**

Deux bornes incendies sont implantées sur le territoire. Situées au lotissement des Rougemonts, celles-ci sont en sous débit (30m³/heure au lieu de 60m³/heure).

- **Télécommunication**

L'ADSL est disponible sur la commune depuis le 31 décembre 2005.

Les équipements



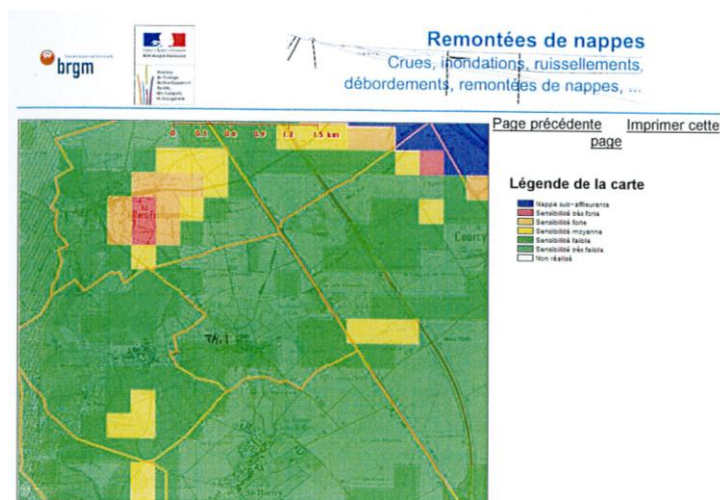
A RETENIR DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

- ✓ La présence d'une salle des fêtes.
- ✓ Une micro crèche est implantée en centre bourg.

2.8.LA PREVENTION DES RISQUES

2.8.1. L'INONDATION

Le territoire communal n'est soumis à l'influence d'aucune crue puisque le territoire n'est traversé par aucun cours d'eau. De ce fait la commune n'est pas exposée au risque d'inondation.

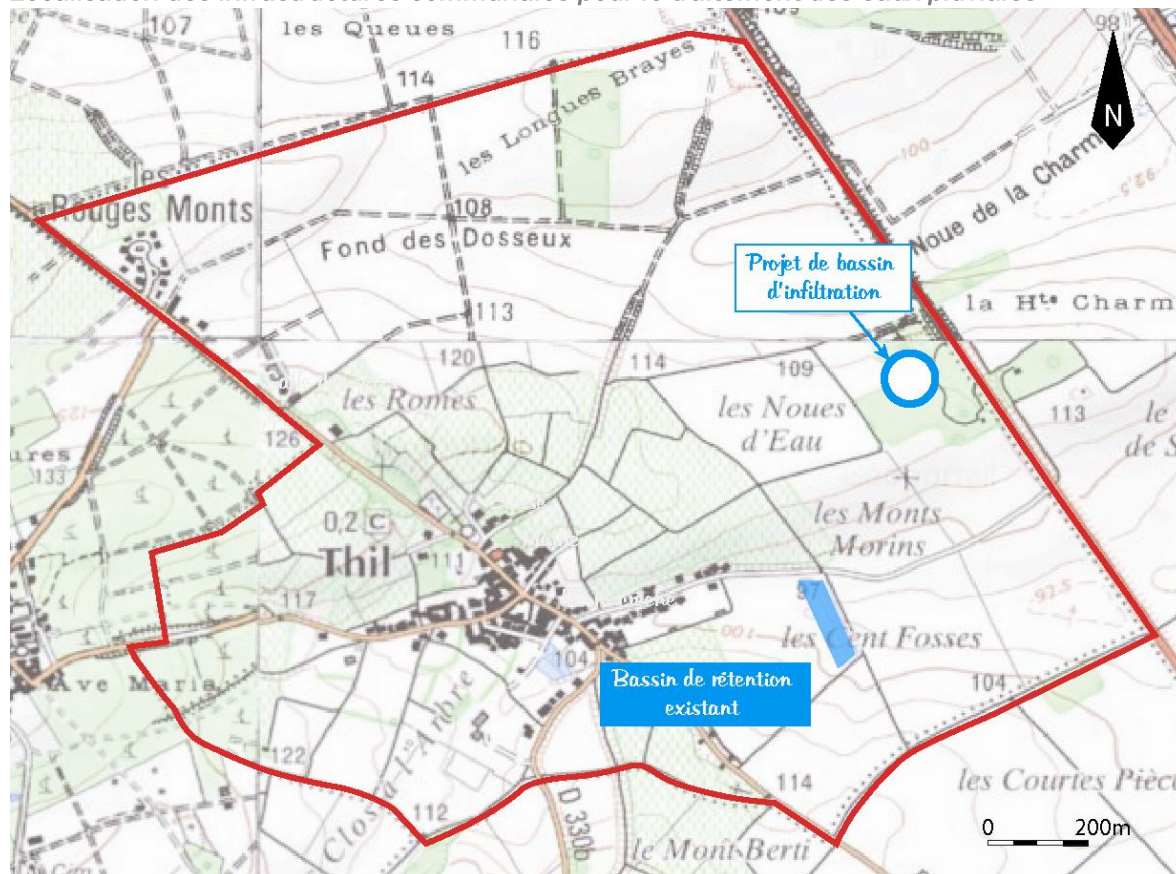


2.8.2. LE RUISSELLEMENT

La commune est concernée par le risque de ruissellement urbain. En effet, lors des fortes pluies ou orages des inondations se produisent route de Courcy. Ces inondations sont principalement dues au relief mais aussi au réseau d'assainissement des eaux pluviales qui présentent des dysfonctionnements. Le bassin de rétention existant est insuffisant et connaît des situations de colmatage. La commune projette donc la réalisation d'un bassin d'infiltration en complément du dispositif existant pour le traitement des eaux pluviales.

Deux arrêts de catastrophes naturelles ont été déclarés le 4 juillet 2006 et le 4 janvier 2007.

Localisation des infrastructures communales pour le traitement des eaux pluviales

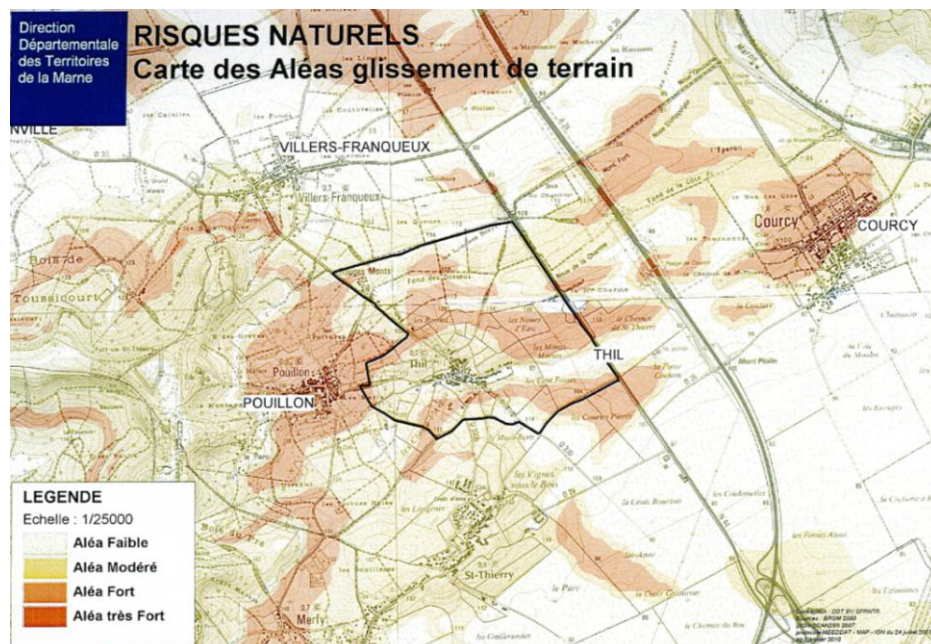


Source : réalisation Perspectives

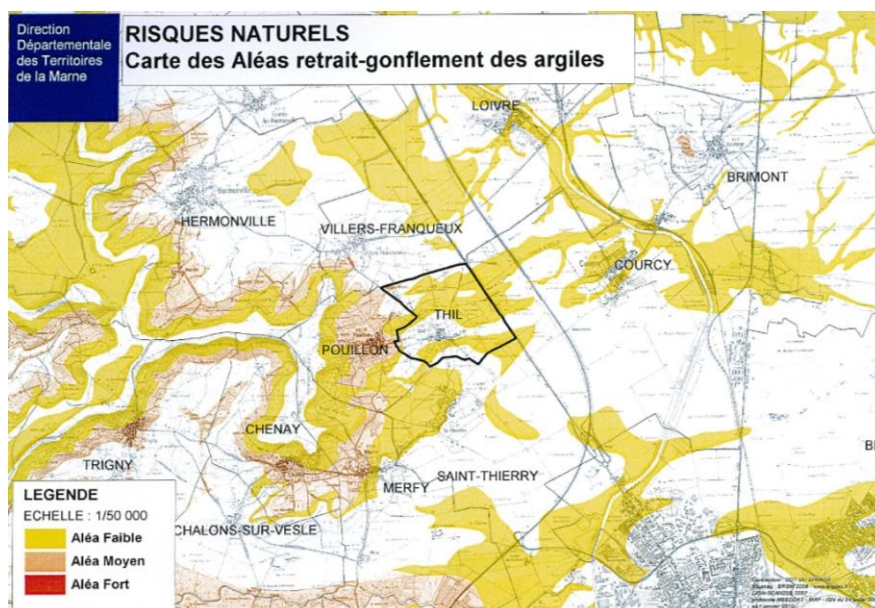
2.8.3. LE MOUVEMENT DE TERRAIN

L'étude théorique de l'aléa glissement de terrain réalisée par le B.R.G.M. en avril 2000, à l'échelle du département de la Marne, a déterminé une classe d'aléa modéré à fort sur le territoire de Thil.

Il est à noter que la commune de Thil est concernée par un projet de PPRnMT Côte Ile de France (Vallée de la Vesle).



2.8.4. LE RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



La commune de Thil est concernée par le risque faible retrait/gonflement des argiles sur la majeure partie de son territoire.

2.9. LES SERVITUDES

Le territoire de la commune de Thil est concerné par les servitudes suivantes :

- **Conservation des Eaux (AS1)** résultant de périmètres de protection des eaux potables et minérales : Camp captant de la commune de St Thierry
- **Electricité (I4)** relatives à l'établissement des canalisations électriques : réseau d'alimentation publique HTA et BT / lignes HTB

- **Télécommunications (PT3)** relatives aux réseaux de télécommunications : réseau urbain local, réseau interurbain, réseau national.
- **Relations aériennes (T5)** – Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) : aérodrome Reims-Champagne.
- **Relations aériennes (T7)** – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières : elle couvre l'ensemble du territoire communal : protection de la circulation aérienne de l'aérodrome Reims-Champagne.

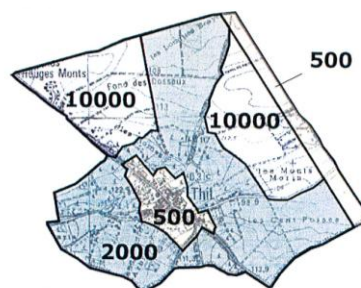
2.10. LES CONTRAINTES

2.10.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Actuellement, 3 types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune de Thil.

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du Patrimoine (livre 1er - Titre 1er ; livre V - titre II-III-IV) et le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- Code de l'urbanisme, articles L.425-11, R425-31, R111-4 et R160-14,
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1.

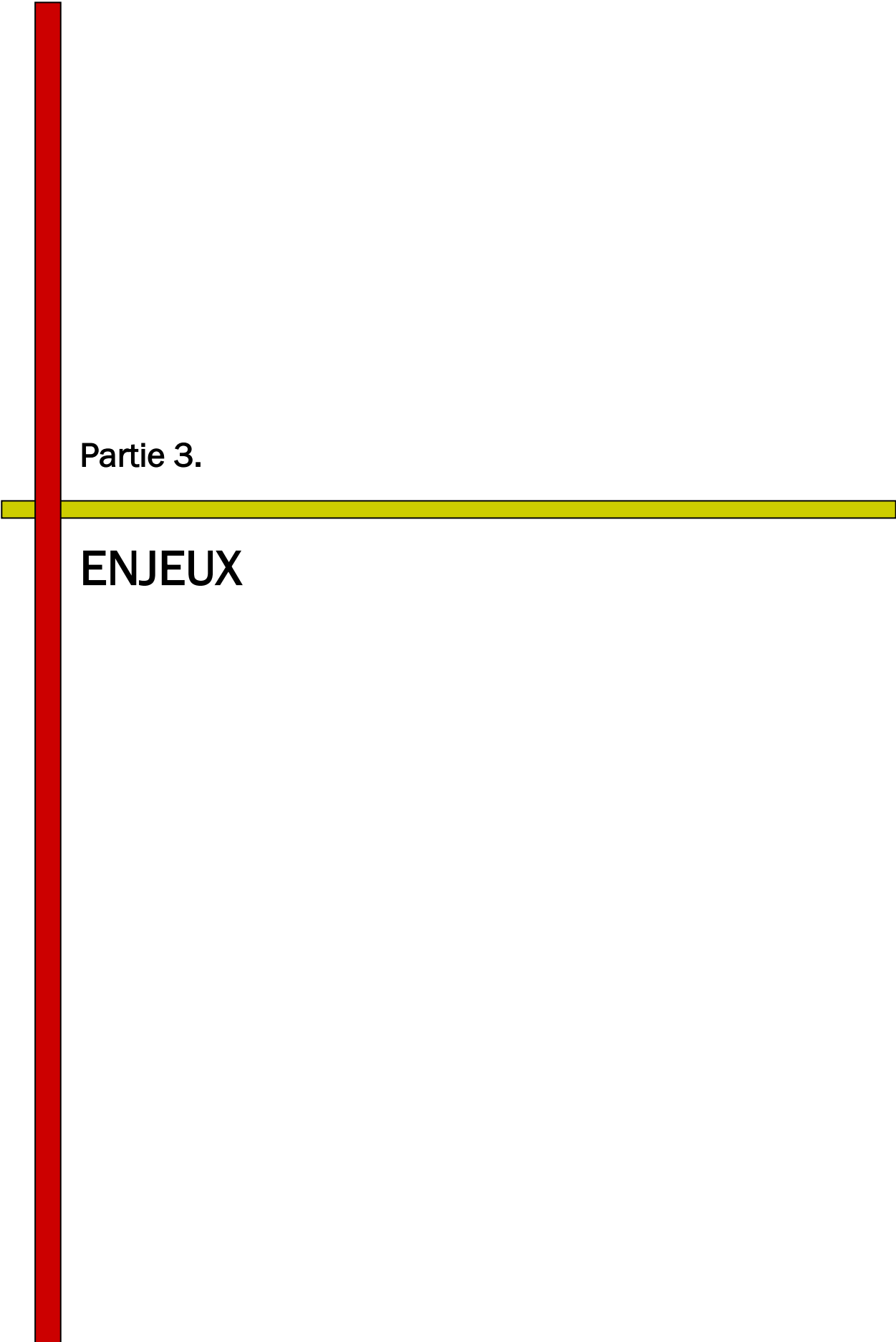


500	Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m²
2000	Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m²
10 000	Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10000 m²

(Source : PAC)

2.10.2. LE BRUIT

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales s'applique sur le territoire de Thil pour la RD 944. Cette infrastructure est classée en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini par une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.



Partie 3.

ENJEUX

3.1. DEVELOPPER LE VILLAGE TOUT EN CONSERVANT SON CARACTERE RURAL

3.1.1. OFFRIR UN PARCOURS RESIDENTIEL

Le développement de la maison individuelle et du statut de propriétaire occupant s'est faite à Thil au détriment des autres modes d'occupation comme le locatif. Pour permettre l'installation de populations jeunes et le vieillissement des thilois sur le territoire communal, la diversification du parc de logements est nécessaire. Ainsi, la tendance actuelle au développement du locatif dans le village doit se confirmer. La création de logements de plus petites tailles est également à favoriser.

3.1.2. MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE

Le développement de la commune passe par la création de nouvelles zones d'habitat. Même si l'urbanisation est limitée par les différentes contraintes naturelles, les extensions urbaines sont à insérer dans la continuité du bâti existant, mais aussi dans les espaces laissés libres (dents creuses). Des connexions seront également à formaliser entre les nouvelles zones bâties et le centre bourg.

Vue sur l'arrière du bâti



Les vignes, route de Pouillon



3.1.3. PERMETTRE LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'activité économique de Thil est fortement liée à la viticulture. Il est donc nécessaire de préserver la ceinture viticole du fait du classement des terres en zone AOC Champagne et Coteaux Champenois d'une part, mais aussi pour les emplois qu'elle crée, d'autre part.

L'activité agricole ainsi que les petites entreprises participent également au dynamisme de la commune. Il est donc nécessaire de promouvoir et de garantir ces activités.

3.2. PRESERVER L'AMBIANCE VILLAGEOISE

3.2.1. PRESERVER L'IDENTITE PAYSAGERE

Les vignes et les boisements de Thil



Des zones boisées, des alignements d'arbres, les vignes, le bâti ancien... tous ces éléments fabriquent l'identité de Thil. Il est donc nécessaire de préserver ce cadre de vie, qui participe également à l'attractivité du village.

3.2.2. INTEGRER LES NOUVELLES ZONES D'HABITAT

Une réflexion sur les modes de développement de ces nouvelles zones d'habitat semble nécessaire. En effet, l'urbanisation de ces dernières années reflète une réflexion individuelle au cas par cas. Les clôtures, toitures ne sont pas toujours en accord avec le centre bourg. Se crée ainsi une perte d'identité et une banalisation du paysage.

De plus, un travail sur les franges urbaines est à envisager afin de garantir un cadre de vie agréable pour les thilois.

La frange urbaine route de Courcy



3.3. RECENSER LES RISQUES

3.3.1. PRENDRE EN COMPTE LA PROBLEMATIQUE DU RUISSELLEMENT

Un des enjeux pour Thil est de concilier développement de l'urbanisation et ruissellement. Les vignes et le relief créent en cas de fortes pluies des inondations route de Courcy. La prise en compte de cette problématique est nécessaire pour prévoir le développement de Thil.

Partie 4.

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES DES
ZONES DU P.L.U.**

**MOTIFS DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU
SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

4.1. CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE POUR ETABLIR LE PADD, LES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET LE REGLEMENT ECRIT

Avant-propos :

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est une pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus de Thil (cf. pièce n°2 du présent dossier de P.L.U.).

Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement souhaitées par la commune concernant l'organisation générale du territoire.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier les **besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de Thil.**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), sur la base duquel les zones du Plan Local d'Urbanisme ont été délimitées.

La loi laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et L.111-1-1), et les **orientations définies au niveau supra-communal** (servitudes d'utilité publique).

Le règlement

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Thil dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (cf. pièce n°2 du présent dossier).

Le règlement a été revu sur certains points dans le cadre de la révision générale du P.O.S. par élaboration du P.L.U.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Traduction dans le PADD, le zonage et le règlement	Justification des choix retenus
1. <u>Principe d'équilibre entre</u> : - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural, - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, en respectant les objectifs du développement durable.	. Permettre de satisfaire les demandes d'installation pour poursuivre une croissance démographique régulière ; . Densifier la zone urbaine en comblant en priorité les dents creuses ; . Prévoir des extensions périphériques cohérentes pour les besoins et l'équipement de la commune en reprenant les espaces identifiés en zone NA du POS; . Travailler l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage . Préserver l'identité villageoise de la commune et son cadre de vie ; . Favoriser la biodiversité à l'intérieur de l'espace urbain ; . Préserver les meilleures terres agricoles, en prenant en compte l'espace AOC Champagne.	. Développer une urbanisation qui reprenne les formes urbaines existantes à savoir une urbanisation traditionnelle et dense au cœur du village (zone Ua), de l'habitat plus récent et moins dense en continuité (zone Ub) ou en extension le long de la RD 330 ainsi qu'une zone d'extension récente où la prise en compte du relief est nécessaire (Uc); . Accompagner le développement des constructions en urbanisant en priorité les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain ; . Maîtriser le développement urbain en permettant l'accueil de nouveaux habitants de manière progressive (zones 1AU et 2AU) ; . Prévoir un secteur d'urbanisation future où les constructions devront être réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble (1AUa) ; . Protéger les terres agricoles par un classement en zone agricole (A) des espaces au potentiel agronomique, biologique ou économique avéré et un classement en secteur inconstructible (Av) de la zone AOC Champagne. . Préserver les espaces naturels par un classement en zone naturelle et forestière (N) ; . Prendre en compte les boisements les plus intéressants en les classant en Espaces Boisés Classés (EBC) ;	. Equilibre à trouver entre le développement urbain, les zones agricoles à conserver et à développer ainsi que les entités paysagères à préserver.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Traduction dans le PADD, le zonage et le règlement	Justification des choix retenus
<u>2. Principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :</u> - en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, - en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.	- Satisfaire la demande de terrains à bâtir liée à l'attractivité du territoire ; - Conforter le tissu économique local, lié essentiellement à la viticulture ; - Prendre en compte les problématiques liées aux déplacements et au stationnement ; - Développer le tourisme vert pour que la commune devienne un point de séjour, plus qu'un point de passage ; - Adapter la capacité de ses équipements techniques en fonction de son développement urbain.	- Développer en priorité les espaces non bâtis à l'intérieur du bourg ou en continuité immédiate afin de réduire la consommation de l'espace agricole ; - Développer une offre en logements diversifiée et de qualité pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune ; - Favoriser les liaisons douces entre les différents secteurs du village ; - Maintenir et développer les activités présentes en permettant les activités libérales ou d'artisanat dans les zones d'urbanisation future, les activités de commerce et de vente de la production agricole et viticole ainsi que le développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation en zone A ;	- Poursuivre l'accroissement de la population en se donnant les moyens de répondre aux demandes de terrains à bâtir, d'adapter les équipements, et en réfléchissant à la mixité urbaine ; - Permettre d'assurer une vie sociale aux nouveaux habitants en les intégrant à la vie locale ; - Assurer l'extension et la diversification des activités présentes sur le territoire communal afin de maintenir la dynamique locale et les emplois.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Traduction dans le PADD, le zonage et le règlement	Justification des choix retenus
3. <u>Respect de l'environnement</u> : La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.	. Limiter le risque ruissellement lié à la présence du vignoble champenois ; . Prendre en compte la sensibilité du milieu naturel ; . Favoriser les cheminements piétons entre quartiers ; . Hiérarchiser les voies de circulation et développer plusieurs types de voirie en fonction de la destination de la voie (desserte ou transit, cheminements piétons, ...) ; . Préserver les espaces verts déjà présents et en créer de nouveaux à l'intérieur des opérations d'urbanisation future pour permettre le maintien d'espèces qui se développent en milieu urbain ; . Prendre en compte l'évolution urbaine et les dessertes en réseaux,	. Etablir des emplacements réservés afin de réaliser des aménagements pour le recueil des eaux pluviales dans le vignoble ; . Préserver les espaces agricoles et notamment la ceinture viticole en la classant en secteur inconstructible (Av) mais en permettant la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole, en zone A ; . Prendre en compte la qualité du paysage naturel par un classement en zone N des espaces au Nord et à l'Est du bourg ; . Prendre en compte les boisements les plus intéressants par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ; . Imposer des superficies d'espaces verts dans les opérations d'aménagement d'ensemble et des espaces jardins pour assurer des espaces d'aération en milieu urbain et de transition avec l'espace agricole ; . Présenter des schémas de voirie qui permettent de satisfaire à la desserte (automobile et piétonne) des zones en fonction de leur vocation ; . Développer les équipements publics d'assainissement en fonction des besoins actuels et projetés.	. Mener une politique en faveur des déplacements pour réduire les nuisances automobiles et développer les modes de déplacement doux ; . Favoriser les espaces de biodiversité à l'intérieur du tissu urbain ; . Prendre en compte le développement des nouvelles techniques de constructions (développement durable) et la préservation de l'environnement.

Dispositions supra-communales à respecter		
Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique.	Des servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexe du dossier de P.L.U (cf. pièce 5A).	Le Plan Local d'Urbanisme de Thil est compatible avec les normes supra-communales existantes.
Compatibilité avec les orientations d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).	La commune de Thil est concernée par la présence d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Les orientations générales, développées dans ce document approuvé le 3 décembre 2007, ont été prises en compte dans le P.L.U. afin d'être compatible avec ce document	
Compatibilité avec les orientations d'un : P.L.H – Programme Local d'Habitat, P.D.U – Plan de Déplacement Urbain.	La commune de Thil n'est pas concernée par un P.L.H ni par un P.D.U.	

4.2. CARACTERE ET LIMITE DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES SUITE A L'ELABORATION DU P.L.U.

ZONE U

La zone U est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

La zone urbaine prévue couvre non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers (V.R.D.) ou qui le seront à court terme ou moyen, aux frais de la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

La zone urbaine retenue pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thil est scindée en différents secteurs en fonction de la vocation des espaces. Elle comprend :

- Un **secteur Ua** qui présente les caractéristiques du bâti ancien de la commune,
- Un **secteur Ub** qui présente une densité urbaine plus faible et des caractéristiques plus contemporaines dans les formes d'habitat.
- Un **secteur Uc** qui est concerné par la présence d'un relief important.

Délimitation du zonage

La zone urbaine U comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone permet également le maintien des activités agricoles existantes et éventuellement leurs extensions dans la mesure où ces dernières sont limitées et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Le secteur Ua a été défini en tenant compte des caractéristiques architecturales traditionnelles :

- Alignement du bâti par rapport à la voie formant un front urbain,
- Densité du bâti,
- Formes architecturales traditionnelles : R+1+combles, encadrement des ouvertures, ...
- Matériaux traditionnels : pierre, craie, brique, tuile...

➤ Cette zone reprend en grande majorité la zone UC établie au POS.

Le secteur Ub a été défini en prenant en compte les secteurs d'habitat intermédiaires et les extensions récentes de Thil au-delà du bourg ancien.

Ce sont des espaces qui présentent un bâti qui diffère de l'habitat ancien notamment avec la présence de zones pavillonnaires, où les constructions présentent des implantations en retrait depuis l'espace public.

L'identification de ce secteur permet :

- d'instaurer des règles de desserte différentes par les réseaux (eaux pluviales),
- d'obtenir un traitement différent des constructions (aspect, hauteur, emprise au sol, occupation du sol).
- d'établir des mesures distinctes pour favoriser un stationnement sur le domaine privé quand cela est possible.

➤ Cette zone reprend en grande majorité les zones UDa et UDb établies au POS, ainsi que la zone NAa puisque celle-ci peut être desservie depuis la rue du Clos ainsi que la ruelle des Viviers.

Le secteur Uc permet la réalisation de nouvelles constructions au sud-est du bourg à condition qu'elles développent une morphologie qui respecte le relief présent sur le secteur.

L'identification de ce secteur permet notamment :

- d'instaurer des règles d'implantation aux limites séparatives différentes pour prendre en compte l'étroitesse de certains terrains,
- de réduire l'emprise au sol pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols et ainsi éviter les risques de ruissellement, accru par la présence de relief,
- de préciser que la mesure de la hauteur de la construction est définie différemment, pour réduire son impact dans le paysage,
- d'obtenir un traitement différent des constructions (aspect, occupation du sol),
- d'établir des mesures distinctes pour favoriser un stationnement sur le domaine privé quand cela est possible.

- Cette zone reprend la zone UDC établie au POS, qui a fait l'objet d'une légère extension.

Dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone U permet de maintenir les principales caractéristiques liées au bâti, afin de préserver une homogénéité architecturale dans la zone et donc l'identité villageoise de Thil.

Des espaces jardins ont été identifiés afin de conserver des espaces d'aération à l'intérieur du tissu urbain.

- Le présent règlement a fait l'objet d'adaptations par rapport à celui des zones UC et UD du POS afin de prendre en compte les nouvelles exigences du Code de l'Urbanisme ainsi que l'évolution du projet communal.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : activités portant périmètre de protection et / ou créant des nuisances.

Il est précisé que les sous-sols sont interdits rue de Courcy et Chemin Vicinal n°4 pour limiter les risques d'inondation lié au ruissellement sur ce secteur.

Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, ces zones peuvent donc accueillir des constructions de toute nature, des constructions agricoles liées à des exploitations déjà présentes dans la limite de 50% de la construction initiale mais également les constructions d'intérêt public et collectif.

Dans les espaces jardins sont autorisés uniquement des constructions annexes mais en aucun cas des constructions principales.

Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie

Il convient de respecter les normes d'emprise minimum d'accès et de voirie. Néanmoins, pour les voies en impasse, il convient de réaliser des espaces de retournement pour faciliter les déplacements des résidents et visiteurs ainsi que des services d'incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

Par rapport au POS, un rayon de braquage a été indiqué afin de prévoir un dispositif suffisant pour les manœuvres des différents véhicules.

Des précisions ont été apportées par rapport à certaines voies pour éviter d'avoir un second accès sur l'arrière de parcelles qui nécessiterait à la commune d'aménager les voies.

Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux existants.

Par rapport au POS, il a été ajouté un paragraphe sur les réseaux électriques et téléphone qui doivent desservir les constructions.

De plus, il a été imposé sur les secteurs les moins densément bâtis de réaliser un traitement à la parcelle des eaux pluviales pour éviter de surcharger le réseau public.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article n'est plus réglementé puisque celui-ci n'est pas justifié au regard de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif puisqu'un réseau d'assainissement collectif existe sur la commune. De plus, la commune ne souhaite pas prendre de mesures complémentaires pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation par rapport au POS n'a pas évolué, puisque celle-ci n'engendre pas de difficulté d'application.

Seule la dérogation pour les O.T.N.F.S.P. a été étendue aux bâtiments communaux et intercommunaux.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

La réglementation par rapport au POS n'a pas évolué pour les secteurs Ua et Ub.

Toutefois, pour le secteur Uc, la règle d'implantation sera différente du reste de la zone urbaine puisque certains terrains présentent des largeurs de terrain trop faibles.

Il sera uniquement permis de s'implanter en retrait d'une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives avec la règle H/2, pour respecter la morphologie urbaine de la zone de constructions récentes dans laquelle elle s'insère ainsi que le relief du secteur.

La dérogation pour les O.T.N.F.S.P. a été étendue aux bâtiments communaux et intercommunaux.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il s'agit de respecter une distance entre les constructions à usage d'habitation non contiguës dans le cadre d'un permis groupé afin d'anticiper sur un découpage ultérieur en lot.

Ainsi, la distance a été fixée à 6m pour retrouver les 3m minimum en lien avec l'article précédent pour conserver une distance qui permette le passage éventuel de véhicules ou l'entretien des pignons des habitations.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

La règle du POS a été revue. Il n'est plus imposé de pourcentage d'emprise au sol en secteur Ua déjà densément bâti. Toutefois, dans les secteurs Ub et Uc, celui-ci est porté à 60% de la surface de la parcelle pour permettre une densification plus importante de la zone.

Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation a été réduite sur l'ensemble de la zone selon une volonté communale mais reste égale en fonction des secteurs, puisque pour le secteur Uc, concerné par la présence de relief, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade et que la règle de l'article 7 permet déjà de limiter la hauteur des constructions dans ce secteur.

Pour prendre en compte le risque de ruissellement le long de certaines voies, la règle concernant l'interdiction des sous-sols est rappelée et le niveau de la construction a été surélevé.

Il a été ajouté une règle pour les constructions comportant une toiture terrasse ainsi que pour les constructions à usage agricole afin qu'elles ne dénaturent pas la morphologie urbaine.

Article 11 – Aspect des constructions

De façon générale, les dispositions prises ont été développées afin de permettre une intégration des constructions dans l'environnement urbain existant et dans la spécificité régionale qui est celle de la région rémoise (couleur, style).

Des règles sur les toitures ont été instituées afin de respecter les tons ou les matériaux existants. Toutefois, il est possible de mettre en œuvre des dispositifs de récupération des énergies renouvelables en mettant en place des toitures terrasses mais uniquement si elles sont végétalisées.

Le traitement des clôtures a été revu et approfondi en fonction des secteurs : les murs pleins sont interdits dans les secteurs Ub et Uc pour éviter la fermeture « visuelles » des rues.

Les clôtures d'un aspect non traditionnel sont désormais interdites.

Toutefois afin de ne pas créer de surcoût pour les propriétaires dans le cas de réfection de clôtures à l'identique, les dispositions présentées ne sont pas obligatoires.

Article 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

L'objectif est de rationaliser l'offre en matière de stationnement, notamment sur les parcelles privées afin de libérer les places de l'espace public.

A présent, un nombre de places différents est donc demandé selon si le projet est situé dans la partie la plus dense ou non du bourg.

Article 13 – Espaces libres et plantations

La réglementation de cet article vise à maintenir les plantations existantes, mais uniquement si elles sont locales, afin de conserver des espaces de respiration, d'accueil d'espèces qui se développent en milieu urbain, et facilitent l'intégration des constructions dans le paysage.

Au lieu d'une règle portant uniquement sur des opérations d'aménagement groupé ou sur les aires de stationnement, il est désormais demandé un nombre d'arbre par m² de terrain libre.

Article 14 – Possibilité maximales d'occupation du sol

Cet article est réglementé pour respecter les caractéristiques urbaines dans lesquels s'inscrivent les projets de construction ou de réhabilitation.

Ainsi, dans le secteur Ua, celui-ci n'est toujours pas réglementé puisque la zone est densément bâtie. Dans les secteurs Ub et Uc, celui-ci est porté à 0,7 pour permettre une densification du bourg.

ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat, d'activités libérales ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone comprend **un secteur 1AUa** constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble.

Délimitation du zonage

Cette zone a été définie sur des espaces non bâtis identifiés au sud de la partie urbanisée de Thil pour profiter de la proximité des réseaux ainsi que des services et équipements du centre-bourg.

- Cette zone reprend en partie les zones NAb et NAc qui n'ont pas encore été urbanisées lors du précédent POS.

Néanmoins, afin de faciliter l'urbanisation de ces espaces, la majorité d'entre eux sont désormais constructibles au fur et à mesure de l'amenée des réseaux.

Seul un secteur 1AUa, uniquement constructible par voie d'opération d'aménagement d'ensemble, a été défini à l'ouest du chemin rural dit du milieu des Clos à l'Arbre. Celui-ci devra être desservi uniquement depuis la Voie Communale n°4 dite de Pouillon à Thil et l'aménageur aura à sa charge la desserte interne de la zone afin que la commune n'ait pas de travaux de réseaux à engager.

L'ensemble de ces espaces a été classé en zone AU car les réseaux sont existants en périphérie de la zone mais devront être réalisés (par extension) dans le cadre de l'aménagement de ces espaces.

Dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone 1AU s'inscrit dans la continuité de celui de la zone U, et plus particulièrement du secteur Ub, afin de poursuivre une homogénéité architecturale en lien avec le centre-bourg et maintenir l'identité villageoise de Thil.

- Le présent règlement a fait l'objet d'adaptations par rapport à celui des zones NAb et NAc du POS afin de prendre en compte les nouvelles exigences du Code de l'Urbanisme ainsi que l'évolution du projet communal.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : activités portant périmètre de protection et / ou créant des nuisances, ainsi que les activités agricoles, afin d'éviter de futures nuisances avec les zones d'habitat.

Les sous-sols ont également été interdits dans l'ensemble de la zone pour obtenir une certaine homogénéité des constructions et éviter les déblais.

Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, ces zones peuvent donc accueillir des constructions de toute nature, ainsi que les constructions d'intérêt public et collectif.

De plus, **dans le secteur 1AUa**, les constructions doivent être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble pour obtenir un aménagement cohérent et de qualité.

Dans les espaces jardins sont autorisés uniquement des constructions annexes mais en aucun cas des constructions principales. La création de ces espaces route de Courcy est justifiée par la prise en compte du phénomène de ravinement de la zone Av et afin de ne pas voir s'édifier des constructions à usage d'habitation en double front bâti.

Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie

Il convient de respecter les normes d'emprise minimum d'accès et de voirie ; toutefois, pour la zone « les Sièges », les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement et présentent une coupe de voirie dont la taille de l'emprise et de la voirie à respecter sont précisées. Il est également précisé que les voies en impasse doivent être évitées ; néanmoins, si certaines sont créées, il convient de réaliser des espaces de retournement pour faciliter les déplacements des résidents et visiteurs ainsi que des services d'incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

Par rapport au POS, un rayon de braquage a été indiqué afin de prévoir un dispositif suffisant pour les manœuvres des différents véhicules.

Les orientations d'aménagement précisent les conditions de réalisation des voies ; un profil de voirie définit cette réalisation.

Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux existants.

Comme dans la zone Ub et Uc et contrairement aux dispositions du POS, les eaux pluviales feront uniquement l'objet d'un traitement à la parcelle pour ne pas surcharger le réseau public.

Par rapport au POS, il a été ajouté un paragraphe sur les réseaux électriques et téléphone qui doivent desservir les constructions.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article n'est plus réglementé puisque celui-ci n'est pas justifié au regard de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif puisqu'un réseau d'assainissement collectif existe sur la commune. De plus, la commune ne souhaite pas prendre de mesures complémentaires pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation par rapport au POS n'a pas évolué, puisque celle-ci n'engendre pas de difficulté d'application. Toutefois, il n'existe plus de dérogation dans le cas d'agrandissement de constructions existantes puisqu'aucune n'existe actuellement dans la zone. Ainsi, chaque construction devra être conforme à la règle.

La dérogation pour les O.T.N.F.S.P. est maintenue et a été étendue aux bâtiments communaux et intercommunaux.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

La réglementation par rapport au POS n'a pas évolué.

Toutefois, et comme pour l'article précédent, il n'existe plus de dérogation dans le cas d'agrandissement de constructions existantes puisqu'aucune n'existe actuellement dans la zone. Ainsi, chaque construction devra être conforme à la règle.

La dérogation pour les O.T.N.F.S.P. a été étendue aux bâtiments communaux et intercommunaux.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il s'agit de respecter une distance entre les constructions à usage d'habitation non contiguës dans le cadre d'un permis groupé afin d'anticiper sur un découpage ultérieur en lot.

Ainsi, la distance a été fixée à 6m pour retrouver les 3m minimum en lien avec l'article précédent et ainsi conserver une distance qui permette le passage éventuel de véhicules ou l'entretien des pignons des habitations.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

La règle du POS a été revue. Celui-ci est porté à 60% de la surface de la parcelle, au lieu des 25% demandé dans le POS, pour permettre une densification plus importante de la zone et répondre ainsi au principe d'économie de l'espace.

Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments reprend logiquement celle développée en zone U pour assurer une continuité urbaine.

Pour prendre en compte le risque de ruissellement le long de certaines voies, la règle concernant l'interdiction des sous-sols est rappelée et le niveau de la construction a été surélevé.

Afin de prendre en compte les constructions qui développeraient une toiture terrasse, il a été défini une hauteur inférieure, puisque la règle s'entend à l'acrotère de la construction, afin d'éviter des murs aveugles de trop grande hauteur qui pourraient masquer certaines vues.

Une règle concernant la hauteur des annexes et dépendances a été ajoutée afin d'anticiper sur l'urbanisation de la zone et obtenir un certain rapport de hauteur entre la construction principale et les autres constructions.

Article 11 – Aspect des constructions

De façon générale, les dispositions prises ont été développées afin de permettre une intégration des constructions dans l'environnement urbain existant et dans la spécificité régionale qui est celle de la région rémoise.

Des règles sur les toitures ont été instituées afin de respecter les tons existants. Toutefois, il est possible de mettre en œuvre des dispositifs de récupération des énergies renouvelables en mettant en place des toitures terrasses mais uniquement si elles sont végétalisées.

Le traitement des clôtures a été revu : les murs pleins sont désormais interdits dans la zone pour anticiper sur une fermeture « visuelles » des rues, tandis qu'a été ajoutée la possibilité de réaliser un grillage doublé ou non d'une haie vive ou d'une haie vive uniquement. Les clôtures d'un aspect non traditionnel sont désormais interdites.

Article 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

L'objectif est de rationaliser l'offre en matière de stationnement, notamment sur les parcelles privées afin de libérer les places de l'espace public.

Comme en secteur Ub, deux places de stationnement sont désormais exigées pour toutes nouvelles constructions ou changement de destination de construction existante puisque la densité de la zone le permet.

Afin de réglementer en amont le stationnement des activités libérales, qui génèrent des flux importants et réguliers de clientèle, 60% de la SHON de la construction réservée à cette activité, devra être affecté au stationnement.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Par rapport au POS, il est décidé de supprimer la règle qui obligeait la replantation en nombre équivalent des plantations existantes puisque certains terrains complètement boisés, seraient rendus inconstructibles.

Néanmoins, afin d'obtenir des espaces paysagers et d'aération et faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans son environnement, des plantations d'accompagnement devront être créés et un nombre d'arbres par m² de terrain libre de construction planté.

Dans le secteur 1AUa, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des pourcentages d'espaces verts sont imposés pour que ceux-ci ne soient pas négligés.

Article 14 – Possibilité maximales d'occupation du sol

La règle du POS est revue puisque les constructions à usage agricole ne sont plus admises dans la zone. Ainsi, et comme dans les secteurs Ub et Uc, le COS est porté à 0,70 après viabilisation pour les constructions qui sont admises dans la zone.

Le COS du secteur 1AUa est fixé à 0. Celui-ci devra faire l'objet d'une modification du PLU pour pouvoir être ouvert à l'urbanisation.

ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

L'évolution de l'ensemble de la zone, **actuellement inconstructible**, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement.

Délimitation du zonage

Une zone a été identifiée au sud-est du bourg entre deux zones urbaines et en lien avec la zone d'urbanisation future « Les Sièges ». Elle permettra à la municipalité d'envisager le développement de l'urbanisation à long terme, sur un secteur situé en continuité du tissu urbain existant.

Un espace de lagunage existe sur la zone et a été identifié au plan de zonage.

- Cette zone n'existait pas au POS.

Dispositions réglementaires :

Seules les constructions d'intérêt public et collectif et les clôtures sont autorisées dans le cadre de ce P.L.U.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur étant soumise à une modification ou à une révision simplifiée du P.L.U., le règlement sera étudié dès lors qu'une de ces procédures sera engagée.

Seuls les articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives sont réglementés. Ils reprennent les règles établies en zone d'urbanisation future 1AU.

ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle permet en outre le commerce et la vente de la production agricole, viticole ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, viticole ou d'élevage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, viticole ou à l'élevage sont également autorisées en zone A.

Elle comprend un **secteur Av** inconstructible qui rassemble les espaces inscrits dans le périmètre « AOC Champagne ».

Délimitation du zonage

La délimitation de la zone A est conforme à la volonté de la commune de préserver l'activité agricole conformément aux objectifs du PADD. Une réunion spécifique avec les exploitants a permis de définir les sites qui pourraient recevoir des projets de constructions.

Cette zone comprend donc la majorité des espaces non bâtis autour du bourg ainsi qu'autour d'une exploitation agricole installée entre le bourg et le lotissement des Rougemonts.

Un secteur Av a été créé pour protéger le caractère agronomique de la zone viticole classée AOC Champagne.

La préservation des autres terres agricoles a été assurée par la limitation du développement urbain de la commune en continuité du tissu urbain existant.

- Cette zone reprend en majorité la zone NC inscrite au sud du bourg dans le POS. Toutefois, la zone agricole du POS présente au Nord du bourg n'a pas été reprise pour réduire l'impact paysager que provoquerait la dispersion de bâtiments dans des espaces ouverts. De plus, au regard de la concertation effectuée avec les exploitants agricoles, les projets de constructions pour cette activité sont envisagés au sud du bourg.
- Ainsi, la zone Nac inscrite au POS sur le secteur « Le Clos à l'Arbre » a été réduite en profondeur pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs projets de commerce et de vente de la production agricole et notamment viticole, à l'arrière d'une zone d'urbanisation future sur laquelle les exploitants agricoles dont les parcelles leur appartiennent pourront réaliser leur construction à usage d'habitation.
- Le secteur Av correspondait dans le POS à la zone ND inconstructible ce qui garantissait également sa protection.

Dispositions réglementaires :

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

La liste des occupations ou utilisation du sol interdites dans le POS n'est pas reprise ; tout ce qui n'est pas listé à l'article 2 est donc interdit pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Av qui est totalement inconstructible.

La zone agricole, excepté le secteur Av, est donc globalement réservée aux constructions et installations à usage agricole ainsi qu'aux bâtiments d'habitation des exploitants agricoles uniquement s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation mais sous conditions de surface et d'antériorité afin de ne pas réduire significativement leur outil de travail. Il en est de même pour les activités de diversification (vente et commerce de la production ou activité d'agro-tourisme).

Les constructions qui génèrent des nuisances, même installées au-delà des périmètres de protection pourront être interdites si elles remettent en cause la vocation des zones adjacentes.

Elle permet également, sous conditions, les constructions d'intérêt public et collectif.

Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie

Les règles du POS ont été maintenues.

Les caractéristiques minimum nécessaires à l'accès et à la desserte des parcelles et à l'intervention des services d'incendie ou de ramassage des ordures ménagères sont demandées.

Toutefois, les distances entre les accès et la voie demandées au POS n'ont pas été reprises puisque celle-ci paraissent excessives. Néanmoins, la visibilité doit être assurée.

Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux existants.

Concernant l'alimentation en eau potable, des ouvrages privés peuvent être autorisés s'ils respectent les normes en vigueur.

La zone n'étant pas desservie par un dispositif collectif d'assainissement, des moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont imposés.

Désormais, les eaux pluviales feront uniquement l'objet d'un traitement à la parcelle pour éviter de surcharger le réseau public d'assainissement des eaux pluviales quand il existe et pour éviter des phénomènes de ruissellement.

Par rapport au POS, il a également été ajouté un paragraphe sur les réseaux électriques et de téléphone pour indiquer dans quelles conditions les nouvelles constructions peuvent être reliées.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article n'est toujours pas réglementé.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La zone agricole n'a pas vocation à recevoir de l'urbanisation mais uniquement des bâtiments et installations liées et nécessaires à cette activité. Ainsi, afin de faciliter le travail des exploitants et conserver une certaine visibilité depuis les axes routiers, des reculs sont imposés. Ils sont identiques à ceux imposés dans le POS et correspondent aux reculs demandés par le Conseil Général en fonction de la fréquentation des voies.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront désormais être implantées en limite(s) ou à 3 mètres au moins des limites séparatives contre 12 mètres dans le POS. Cela permettra de ne pas bloquer certains projets sur des parcelles étroites.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions est également revue pour être en cohérence avec la règle de l'article 7 en cas de division foncière et est descendue à 6 mètres contre 12 mètres demandés dans le POS.

La règle permet de continuer à exiger des distances de sécurité entre deux constructions afin de favoriser la sécurité sur la zone, notamment pour la défense incendie ainsi que pour permettre une circulation et des manœuvres aisées pour les engins agricoles.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Cet article n'est toujours pas réglementé.

Article 10 – Hauteur des constructions

Des règles ont été ajoutées pour les constructions à usage d'habitation ; elles reprennent les hauteurs autorisée en zones U, en fonction de la forme du toit.

La hauteur des constructions à usage agricole est désormais mesurée jusqu'au faîtage.

Article 11 – Aspect des constructions

L'ensemble des projets présents dans la zone seront soumis à l'article R.111-21 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques comme dans le POS.

Article 13 – Espaces libres et plantations

L'ensemble de l'article a été revu par rapport au POS.

Afin d'obtenir une certaine qualité paysagère dans cette zone, il est demandé de réaliser un paysagement autour des bâtiments agricoles.

Les essences utilisées devront être locales.

Article 14 – Possibilité maximales d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé comme dans le POS puisque la vocation de la zone n'est pas de recevoir de nombreuses constructions, notamment des constructions à usage d'habitation.

ZONE N

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

Délimitation du zonage

L'objectif de la zone N est de préserver l'environnement, les espaces naturels et les paysages et de prendre en compte l'état initial de l'environnement.

Au cœur de la zone urbaine, un espace a également été maintenu en zone naturelle puisque celui-ci correspond à un boisement important. Ce classement permet de le préserver de l'urbanisation.

Au-delà de la ceinture viticole, les espaces ont été classés en zone naturelle pour conserver la qualité des sites et des paysages et les quelques boisements présents.

La majorité des espaces boisés étaient protégés au titre des espaces boisés classés dans le Plan d'Occupation des Sols. Ce classement a été repris dans sa totalité.

- Cette zone correspondait à la zone ND du POS même si les parcelles étaient principalement classées en zone NC.

Dispositions réglementaires :

- Le présent règlement a fait l'objet d'adaptations par rapport à celui de la zone ND du POS afin de prendre en compte les nouvelles exigences du Code de l'Urbanisme ainsi que l'évolution du projet communal.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

La zone naturelle est globalement inconstructible. Il n'a donc pas été listé toutes les occupations ou utilisations du sol interdites.

Elle permet néanmoins, sous conditions, la remise en état de bâtiments existants, la réalisation de constructions d'intérêt public et collectif ou encore pour le vignoble afin de réduire le risque de ruissellement.

Article 3 - Condition d'accès et de desserte en voirie

Les caractéristiques minimum nécessaires à l'accès et à la desserte des parcelles et à l'intervention des services de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile sont demandées contrairement au POS où l'article n'était pas réglementé.

Article 4 - Condition de desserte par les réseaux techniques

L'article est désormais réglementé.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux existants.

Concernant l'alimentation en eau potable, des ouvrages privés peuvent être autorisés s'ils respectent les normes en vigueur.

La zone n'étant pas desservie par un dispositif collectif d'assainissement, des moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont imposés.

Les eaux pluviales feront uniquement l'objet d'un traitement à la parcelle pour éviter de surcharger le réseau public d'assainissement des eaux pluviales quand il existe et pour éviter des phénomènes de ruissellement.

Il a également été ajouté un paragraphe sur les réseaux électriques et de téléphone pour indiquer dans quelles conditions les nouvelles constructions peuvent être reliées.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article n'est toujours pas réglementé.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises

La zone naturelle n'a pas vocation à recevoir de l'urbanisation. Néanmoins, afin de conserver une certaine visibilité depuis les axes routiers, des reculs sont imposés. Ils sont renforcés pour les voies autres que la RD 944 et correspondent aux reculs demandés par le Conseil Général en fonction de la fréquentation des voies.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront désormais être implantées en limite(s) ou à 3 mètres au moins des limites séparatives. Cela permettra de ne pas bloquer certains projets sur des parcelles étroites.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est plus règlementé.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Cet article n'est toujours pas règlementé.

Article 10 – Hauteur des constructions

Cet article n'est toujours pas règlementé.

Article 11 – Aspect des constructions

L'ensemble des projets présents dans la zone seront soumis à l'article R.111-21 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

A présent, il est précisé que les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.

Article 13 – Espaces libres et plantations

L'article a été revu par rapport à celui du POS.

Désormais, afin de maintenir une certaine qualité paysagère dans cette zone, il est demandé de réaliser un paysagement autour des bâtiments qui ne s'insèreraient pas correctement dans l'espace naturel. Les essences utilisées devront être locales.

Article 14 – Possibilité maximales d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé comme dans le POS puisque la zone n'a pas à recevoir de nombreuses constructions, notamment à usage d'habitation.

4.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

(Cf. articles L.151.41 et R.151.38 du Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme peut instaurer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics.

Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permettent d'assurer à leur bénéficiaire, l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer. En cas de non-réponse, l'emplacement réservé tombe.

Thil n'a pas repris l'ensemble des emplacements réservés inscrits au Plan d'Occupation des Sols soit parce qu'ils ont été réalisés (aménagement lié aux eaux de ruissellement), soit parce que les parcelles ont été acquises (équipements de sport et de loisirs et bâtiments communaux).

La commune a néanmoins décidé d'apposer de nouveaux emplacements réservés dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. afin de répondre aux exigences de l'aménagement de la commune.

Il s'agit de permettre au profit de la commune :

- la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales avec son chemin d'accès, pour permettre son entretien,
- l'extension du cimetière communal,
- un aménagement hydraulique en direction d'un espace de lagunage,
- la création d'une voirie à double sens avec une placette de retournement pour l'aménagement de la zone d'urbanisation future « Les Sièges »,
- ~~la création d'une liaison douce entre cette future voirie à double sens et le chemin rural dit des Petits Prés,~~
- la création d'une autre voirie à double-sens sur une partie du chemin dit des Clos à l'Arbre,
- l'élargissement d'une partie du chemin rural n° 30 dit de séparation entre Pouillon et Thil.

Deux emplacements réservés au profit de la Communauté de Communes ont également été inscrits ; ils permettront tous deux la création d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales.

Partie 5.

INCIDENCES DES ORIENTAIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTÉES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

5.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme de Thil a été élaboré dans le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. 3.1) :

1. Principe d'équilibre.
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale.
3. Principe de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

5.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

A/ Partie urbanisée existante :

Le Plan Local d'Urbanisme maintient l'enveloppe urbaine originelle de Thil à l'intérieur de laquelle des secteurs sont créés pour adapter la réglementation aux spécificités urbaines rencontrées et à la topographie des lieux.

Le périmètre de la zone urbaine a été adapté pour tenir compte :

- ⇒ Des constructions existantes aux caractéristiques architecturales traditionnelles. Celle-ci a toutefois peu évolué depuis l'élaboration du POS puisqu'elle correspond essentiellement aux constructions édifiées avant 1949.
Ces espaces sont intégrés à la zone Ua.
- ⇒ Des constructions plus récentes et des espaces libres de construction desservis en réseaux. En effet, depuis l'approbation du POS en 1982, la commune s'est développée progressivement et a accueilli de nouvelles constructions, notamment grâce à l'ouverture de terrains à l'urbanisation. L'ensemble de ces constructions présentent une densité urbaine plus faible qu'en secteur Ua ; ces espaces sont intégrés à la zone Ub.
Quelques espaces libres de constructions existent encore : ils peuvent accueillir de nouvelles constructions.
Un autre espace, encore peu développé, présente des contraintes de relief. Les parcelles concernées ont donc été intégrées en secteur Uc pour permettre une réglementation différente ; toutefois, la morphologie urbaine se rapprochera de celle demandée en secteur Ub.

L'enjeu réside donc dans l'urbanisation des espaces libres inscrits à l'intérieur du bourg.

B/ Zones à urbaniser :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a conduit à une réflexion globale sur les zones à urbaniser, en lien avec celles qui existaient déjà dans le P.O.S. Celles-ci ont été délimitées en prenant en compte les paramètres suivants :

- disposition du porter à connaissance de l'Etat (cf. pièce n°5 au présent dossier de P. L. U.),
- prise en compte de l'évolution progressive de l'urbanisation,
- définition d'objectifs généraux de la commune développés dans le PADD.

Ainsi, le P.L.U. détermine des terrains à urbaniser permettant de répondre aux demandes actuelles ainsi qu'à celles envisagées à moyen et long terme, et ainsi poursuivre un accroissement démographique un peu plus soutenu que celui enregistré jusqu'à présent.

Ainsi, le projet du PLU permet une urbanisation progressive des espaces libres de constructions au sud du bourg, « encadrés » par les orientations d'aménagement et de programmation qui garantissent à la commune le respect de ses choix de forme urbaine et d'homogénéité avec le reste du village.

- En zone 1AU, un peu plus d'une vingtaine de constructions sont envisageables en comptant des parcelles d'une moyenne de 800 m² ou un peu moins d'une vingtaine de constructions si les terrains comptent environ 1000 m² chacun.
- En secteur 1AUa, 1 à 2 constructions sont possibles,
- En zone 2AU, 4 à 5 constructions sont réalisables.

Ainsi, la zone 1AU développe une possibilité de développement de 20 constructions environ. A cette estimation, on peut ajouter une dizaine de constructions possibles dans le secteur Ub ainsi que dans le secteur Uc.

A raison de 2,5 personnes par logement, si la commune se dote de 40 logements supplémentaires (hors rétention foncière), elle pourrait atteindre une population de l'ordre de 375 habitants, soit une centaine d'habitants supplémentaires.

Au regard des équipements présents et envisagés de la commune et de la proximité du pôle rémois, la commune est capable d'absorber progressivement une croissance démographique de cette échelle.

Le secteur 1AUa sera quant à lui urbanisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant de satisfaire les conditions d'aménagement de la zone.

La zone 2AU pourrait à terme faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour poursuivre l'urbanisation et étoffer le bourg.

Ces zones d'urbanisation future permettent de répondre à l'objectif communal de pouvoir accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant une urbanisation progressive permettant une insertion satisfaisante des nouveaux habitants à la vie sociale de la commune et en lien avec les besoins en équipements (réseaux, services, ...) et les enjeux liés aux circulations.

C'est la raison pour laquelle les orientations d'aménagement et de programmation accompagnent et règlementent les conditions d'aménagement de ces zones qui vont conditionner le développement urbain. En revanche, au regard de l'organisation des superficies développées la commune n'a pas souhaité établir un échéancier pour fixer dans le temps les aménagements de ces espaces.

Pour l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) les enjeux en terme de déplacements ont été pris en compte ; c'est la raison pour laquelle des emplacements réservés permettent de prévoir la création de voies, de liaisons douces de l'élargissement de chemin ceci afin de satisfaire les usages permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre (déplacements doux) et les déplacements agricoles ; activité prépondérante dans le village. Les nouveaux espaces d'aménagement devront respecter les exigences en matière de stationnement ; ceci afin de satisfaire les besoins et de réduire les conflits d'usage (automobiles stationnés gênants la circulation des engins agricoles). Ces aménagements de voies et de stationnement favorisent le maillage des différents espaces de la commune et participe à la mise en valeur des espaces publics. De plus, des aménagements ont été programmés pour prendre en compte les risques et notamment le ruissellement et préserver les espaces d'habitat de ce risque ceci afin de protéger les biens et les personnes à Thil.

5.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

L'élaboration du PLU aboutit à un renforcement de la protection du paysage naturel. Les zones agricoles et les zones naturelles ont été envisagées dans un souci de préservation des paysages et de respect de la définition des zones A et N au regard des lois S.R.U. et U.H. et des objectifs du P.A.D.D.

LES ZONES AGRICOLES ont été définies en tenant compte des exploitations agricoles existantes et des projets des agriculteurs établis au cours de l'élaboration du P.L.U. à travers une réunion spécifique aux acteurs agricoles. Elles cherchent également à préserver la zone AOC Champagne de toute construction. Le Plan Local d'Urbanisme répond :

- au souhait de la commune de préserver le caractère rural actuel de la commune tout en permettant le maintien de l'activité agricole et viticole ; cette orientation d'urbanisme et d'aménagement figurant d'ailleurs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (cf. pièce n°2 du présent dossier de P.L.U.),
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace, préservation du patrimoine naturel, prise en compte des risques).

Les surfaces dédiées à l'agriculture ont peu évoluées même si on constate une diminution de ces espaces principalement au profit d'espaces naturels au-delà de la ceinture viticole pour les préserver de toute construction.

La superficie des terres classées en A prend en compte la vocation des terres, leurs sensibilités (zone AOC Champagne, cônes de vue, ...) et leur capacité à recevoir de nouvelles constructions agricoles.

LES ZONES NATURELLES ont été définies en tenant compte des éléments paysagers (boisements, espaces agricoles ouverts) et de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les nouvelles dispositions du plan répondent :

- au principe d'équilibre (utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et des paysages naturels)
- au principe de respect de l'environnement (préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, de la préservation des continuités écologiques).

Les surfaces des zones U et AU confondues ont augmenté de 1 Ha 65 passant de 20Ha60 dans le POS à 22Ha25 dans le PLU ; cependant ce ne sont pas des terres agricoles et naturelles qui ont été prises. En effet, il s'agit essentiellement d'espaces qui ont été repris pour donner une cohérence aux zones (prises en comptes des réalités foncières et topographiques) et pour les zones AU des espaces qui ont été revus et dont une partie sera consacrée à la création de franges urbaines (espaces qui seront végétalisés) donc qui ne seront pas bâtis mais permettront de créer des distances entre les espaces agricoles et l'urbanisation en recréant des continuités écologiques.

Le potentiel constructible développé dans les zones AU représente 3 Ha dont 0 Ha 40 classés en espaces jardin qui devront être végétalisés pour recréer des franges urbaines et 35 ares pour la réalisation d'un lagunage en 2AU. Les zones urbaines représentent une superficie de 19Ha25. Toutefois le potentiel constructible de ces zones est réduits de plus 1ha 13 ont été reclassés en espace jardin afin de recréer des franges végétalisées.

Ce sont majoritairement ces espaces qui ont contribué à l'augmentation des espaces urbains et à urbanisés mais participent aussi la création de continuités végétales et de réduction des conflits d'usage entre la zone bâti et l'espace agricole. Ces espaces participeront aussi à la remise en état de continuités écologiques.

5.2. MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

5.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

(cf. partie précédente « délimitation des zones du P. L. U. »).

Le P.L.U. assure la préservation de l'environnement par :

- **un classement en zones agricoles (zones A)** des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **un classement en zones naturelles (zones N)** des terrains de Thil en raison :
 - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - de leur caractère d'espaces naturels
 - de leur sensibilité vis-à-vis des constructions.

5.2.2. ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

(cf. articles L.130-1 et s. et R.130-1 et s. du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils bénéficient ou non au régime forestier, enclos ou non attenant à des habitations. Ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue par le Code Forestier (hormis pour les exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**

Le Plan Local d'Urbanisme a repris strictement les espaces boisés classés identifiés dans le Plan d'Occupation des Sols. Il s'agit uniquement d'espaces boisés classés à conserver.

Ils représentent au total une superficie de 4,77 hectares. Ceux-ci sont exclusivement classés en zone naturelle du PLU.

Il faut aussi prendre en compte **les espaces de jardin** 40 ares en zone 1AU et 1 Ha 15 en zone urbaines qui permettront de recréer des franges urbaines végétalisées et participeront à la création de continuités écologiques. Dans la zone 2AU ce sont 35 ares consacré à la création d'un lagunage.

5.3.EVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

DENOMINATION DES SECTEURS	SUPERFICIE AU POS (1)	SUPERFICIE AU PLU (2)
Zones urbaines	17 ha 10 a	19 ha 25 a
Ua	6 ha 50 a	7 ha 70 a
Ub	9 ha 60 a	10 ha 25 a
Uc	1 ha 00 a	1 ha 30 a
Zones à urbaniser	3 ha 50 a	3 ha 00 a
1AU	3 ha 50 a	2 ha 20 a
2AU	/	0 ha 80 a
Zones agricoles	90 ha 20 a	64 ha 80 a
Dont secteur Av	/	50 ha 30 a
Zones naturelles	100 ha 20 a	123 ha 95 a
Dont Espaces Boisés Classés	4 ha 77 a	4 ha 77 a
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	211 ha	211 ha

(1) Superficie approchée suite à la révision simplifiée du POS approuvée le 18 décembre 2009

(2) Superficie approchée sous DAO (Autocad)

L'évolution des surfaces urbaines s'explique par l'extension de la zone urbaine depuis l'approbation du POS en 1982. De nombreux terrains ont été ouverts à l'urbanisation et urbanisés depuis cette date même si en fonction des secteurs certains restent actuellement libres de construction.

La légère diminution des surfaces des zones à urbaniser s'expliquent par le fait que la municipalité a fait le choix de reprendre en majorité les surfaces inscrites au POS et de développer en priorité les espaces libres de constructions à l'intérieur de son tissu urbain. Cela permet notamment d'éviter la consommation d'espaces agricoles et de réduire le développement des réseaux.

La diminution des terres agricoles s'explique par un fort accroissement des terres exploitées classées en zone naturelle afin de les préserver de toute construction au regard de la sensibilité des sites.

Au total, il y avait 190 Ha 40 de zone naturelle et agricole dans le POS, ce sont 188 Ha75 qui y sont consacrés dans le PLU. Les surfaces sont donc restées sensiblement équivalentes.

L'augmentation des zones naturelles au détriment de la zone agricole du PLU mais pas des terres effectivement exploitées permet d'affirmer le caractère inconstructible des lieux et la préservation des boisements qui les composent. Toutefois, il faut souligner le classement en espace jardin qui devront recréer des franges végétales et participer à la création de continuités écologiques. Ces espaces représentent une surface de 1 ha 55.