

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

A. Synthèse du diagnostic et enjeux de développement

Le diagnostic précédemment exposé se divise en 2 parties distinctes : l'état initial de l'environnement et le diagnostic communal et son fonctionnement urbain. La première partie du diagnostic relève les points suivants :

- Une succession de couches géologiques caractéristiques de la cuesta d'Ile de France
- Une vaste plaine agricole face au massif de Cormicy
- 2 cours d'eau, dont la Loire, gérée par le SAGE Aisne-Vesle-Suippe
- Un objectif de bon état des cours d'eau à atteindre
- Peu de risques naturels liés à l'hydrologie ou à la géologie touchant le village
- Peu de milieux naturels sur le territoire communal, principalement boisés
- La Massif de Cormicy et son marais protégés au titre des zones Natura 2000 et par un arrêté de biotope
- L'intégralité du massif forestier inventorié au titre des ZNIEFF
- Des zones humides localisées dans le massif boisé de Cormicy et à dominante humide dans la vallée de la Loire et du Robassa, loin du village
- Un unique corridor écologique de la trame boisée entre le massif de Cormicy et le massif de St Thierry, en grande partie extérieur à la commune
- L'absence d'autres corridors liés aux infrastructures existantes
- De nombreux paysages en présence
- De vastes perspectives agricoles marquées par les massif boisés

- Quelques éléments végétaux visibles dans le paysage de plaine agricole
- Les vignes, un rôle paysager fort autour du village
- Un village verdoyant bien intégré, malgré le silo et le château d'eau, omniprésents
- Une vue qualitative depuis le chemin des Hauts Chenois
- Un village de la reconstruction traditionnel en bon état général
- Une église protégée au titre des MH
- Un cœur de village groupé
- Un développement urbain constant sous plusieurs formes selon les époques (diffus et opérations d'ensemble notamment)
- Une enveloppe végétale dense, à compléter dans certains secteurs
- Une consommation d'espace d'environ 4,9 ha depuis l'approbation du POS, liée à une croissance démographique et un faible foncier disponible dans le tissu urbain
- Un potentiel de densification et de mutation défini par 2 secteurs principaux, soumis à rétention foncière

Concernant le diagnostic communal et son fonctionnement urbain, les points suivants sont primordiaux :

- Une population en augmentation constante, due notamment à l'attractivité de la commune (solde migratoire positif)
- Une population dynamique avec une forte représentativité des tranches d'âge des jeunes actifs
- Un vieillissement de la population à prévenir
- Une typologie de ménage familial
- Un parc de résidences principales principalement rural (grandes maisons individuelles occupées par leur propriétaire)

- Un taux de vacance faible, montrant un marché tendu
- Un parc en location peu présent, lié à une absence totale de logement aidé ou social
- Environ 3 à 4 logements construits par an entre 2004 et 2014
- Une population active portée par l'agglomération rémoise
- Des migrations pendulaires importantes
- Une économie rurale portée par l'agriculture, l'industrie liée à l'agriculture, les services à la personne et la construction, créant peu d'emplois
- La présence d'une carrière, classée ICPE
- Une offre touristique en lien avec la route du Champagne
- Une grande culture très présente
- Près de 17 ha de vignes AOC Champagne
- Des exploitations relativement jeunes
- Des équipements principalement sportifs et de loisirs
- Un regroupement scolaire offrant 9 classes pour 2 communes
- Des déplacements automobiles très majoritaires, malgré une offre collective existante vers Reims
- Liés à la RD944 reliant Reims et Laon
- Une offre de stationnement véhicule aléatoire
- Des déplacements doux profitant de rares aménagements, avec pourtant des trottoirs souvent étroits
- Des équipements techniques en bon fonctionnement général, permettant un développement démographique modéré
- Une bonne desserte par l'ASDL et la téléphone mobile

B. Parti d'aménagement : choix et motifs retenus pour établir le PADD et les OAP

1. Le PADD (document écrit n°2)

Les orientations de développement de la commune sont celles retenues et exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce écrite n°2). Ils découlent du diagnostic préalable, des enjeux et des objectifs communaux.

La commune de Cauroy lès Hermonville a lancé la réalisation de son Plan Local d'Urbanisme afin d'actualiser le document d'urbanisme en vigueur, le POS, datant de 1998.

En effet, la commune de Cauroy lès Hermonville est attractive et attire une population nouvelle depuis plusieurs décennies. Cette attractivité lui vient de plusieurs éléments. D'une part, sa situation à proximité de l'agglomération rémoise est un atout pour l'emploi. D'autre part, le cadre champêtre et la viticulture offre un cadre de vie de qualité aux habitants.

Consciente de ces atouts, la commune a souhaité, avec l'évolution de son document d'urbanisme et son PLU, conserver ce cadre de vie qui lui est propre tout en continuant à développer modérément sa démographie, de manière cohérente, dans le temps et l'espace.

La commune souhaite maintenir une évolution démographique positive. Au vu du diagnostic établi, la commune a défini une croissance annuelle de 1% à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, la commune a choisi

de privilégier l'accueil de jeunes ménages afin de prévenir également le vieillissement de la population. La commune a également défini un développement de l'habitat qui privilégie la densification et la modération de consommation des espaces, consciente de ces enjeux nationaux.

La commune souhaite maintenir son cadre de vie. Les choix communaux ont privilégié la préservation du patrimoine architectural et la prise en compte des jardins, dont l'intérêt a été exposé dans le diagnostic. La prise en compte des équipements publics fait également partie des éléments qui favorisent le cadre de vie de la population communale. Aussi, les différents équipements publics comme techniques, communaux et intercommunaux, ont été appréhendés. La commune a donc défini des objectifs concernant l'accessibilité à ces équipements, la prise en compte de l'apport de population pour les réseaux, avec notamment l'agrandissement de la STEP, ainsi que la possible amélioration de l'offre d'équipements publics.

Le diagnostic révèle une mixité économique forte sur le territoire communal. Aussi, la commune a souhaité permettre un développement harmonieux des activités présentes. Le secteur agricole et viticole sera privilégié, en permettant un développement des exploitations en place et l'implantation de nouvelles exploitations. La préservation des terres cultivées est également un principe fort pour la commune. Le possible développement des activités tertiaires liées ou non à la viticulture sera également possible dans le village, afin de maintenir la mixité villageoise de la commune. Finalement, les activités de type industriel existantes sur le territoire ont été intégrées aux réflexions.

Les objectifs communaux s'attachent également à la prise en compte du finage communal dans son ensemble. Ainsi, Cauroy lès Hermonville souhaite préserver son territoire naturel et agricole.

Cet objectif passe par la protection des espaces naturels composant la trame verte et bleue. Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, la commune a relevé de manière précise les rares ensembles naturels qui subsistent sur le territoire. De fait, le massif de Cormicy, les quelques boisements éparses et les vallées humides de la Loivre et du Robassa seront préservés dans le cadre du PLU.

La commune souhaite également protéger ses ressources naturelles. Les ressources principales considérées sont les ressources agricoles et en eau. De fait, les objectifs du PADD amènent une protection des terroirs agricoles et viticoles ainsi qu'une prise en compte des différentes thématiques liées à l'eau, notamment cours d'eau, nappes phréatiques et eau potable (pollution, alimentation, eaux usées, cours d'eau).

La place du village dans le paysage communal est un élément important pour la commune et les élus ont choisi de préserver cette place. Le diagnostic communal a identifié des sites privilégiés pour l'observation du village. La prise en compte de ces sites constitue le motif principal de la définition de 2 objectifs principaux concernant cette thématique. La place du village depuis la RD530 en venant de Reims est à ménager et la commune a choisi de définir un panorama inconstructible en entrée de village tout en préservant les éléments végétaux principaux de ce cône de vue. A noter que cette réflexion avait débuté avant l'élaboration du PLU lors d'échanges entre les élus et l'Architecte des Bâtiments de France. L'autre site d'intérêt pour l'ambiance paysagère et la perception du village est l'ensemble des chemins de vigne qui

surplombent légèrement le village. La thématique de la constructibilité des sites localisés en frange du village par rapport aux vignes est prise en compte et le maintien des codes de l'architecture locale fait partie des objectifs paysagers de la commune.

2. Les OAP (document écrit n°3)

Le PLU de Cauroy lès Hermonville comporte 7 secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation. On en retrouve 4 en zone UB, 2 en zone 1AU en dent creuse et 3 en extension urbaine, tous à vocation principale d'habitat.

Les OAP en zone UB ont été définies avec pour objectif la facilité d'accès à des terrains pour des raisons d'enclavement, de cohérence d'un ensemble urbain et de sécurité.

A noter pour l'OAP rue de la Belgique un objectif de maintien d'un espace vert afin d'éviter des constructions trop proches d'un talus pour des raisons paysagères et de sécurité.

Rue du 119^{ème} RI, un principe de maintien d'un espace pour la réalisation d'un sente piétonne a été défini afin de prendre en compte les circulations douces prévues au cœur de la vaste dent creuse située en arrière plan du site.

L'OAP pour les 2 secteurs chemin du Godat permet de prendre en compte l'aménagement au coup par coup, selon l'arrivée des réseaux. Elle intègre également l'élargissement de voirie souhaité par la commune pour des raisons de sécurité.

De manière générale, les choix retenus pour définir les OAP des zones à urbaniser ont été :

- La structuration des zones à urbaniser par la création d'accès définis afin de connecter les zones au maillage existant. La commune souhaite également que les circulations piétonnes soient présentes et sécurisées.
- La prise en compte des usagers de la route pour les accès aux voies existantes.
- La rationalisation des voiries et du stationnement prévisible dans des zones résidentielles.
- Le développement du principe de mixité sociale et de diversification de l'habitat est présent au sein de 2 zones 1AU.
- L'intégration paysagère de la zone à urbaniser localisée en épaisseur du village.
- La prise en compte du circuit de Saint Aubeu pour cette même zone.

C. Traduction règlementaire du projet communal

1. Organisation spatiale du projet

Le présent projet de PLU comprend l'intégralité du finage communal. Le PLU reprend les 4 grandes zones du code de l'urbanisme : Urbaine, A Urbaniser, Agricole et Naturelle. Ces possibilités de zonage sont pleinement intégrées au projet de PLU et l'on retrouve plusieurs types de zones et même certains secteurs dédiés à des occupations des sols ou installations précises. D'autres outils ont été intégrés au zonage pour répondre à des objectifs précis. Le zonage du présent PLU est la traduction règlementaire des objectifs portés dans le PADD.

| | |
|-------------|--|
| UE | Zone urbaine d'équipement |
| 1AU | Zone à urbaniser à vocation d'habitat avec urbanisation par opération d'ensemble |
| 1AUb | Zone à urbaniser à vocation d'habitat avec urbanisation au coup par coup |
| A | Zone agricole |
| Av | Secteur AOC Champagne |
| Ap | Secteur agricole paysager |
| N | Zone naturelle |
| Nc | Zone de carrière existante |
| Ne | Zone naturelle d'équipement public |
| Nh | Zone d'habitat diffus |
| Nj | Zone naturelle de jardin |
| Nm | Terrain de motocross |
| Nr | Aire d'autoroute |
| Nzh | Zone humide |

2. Principaux changements entre le POS et le PLU

Les principaux changements effectués ont pour objectif de répondre aux nouveaux objectifs communaux en redéfinissant mieux les espaces et d'être conforme avec les évolutions législatives qu'a connu le code de l'urbanisme.

La justification complète du zonage est présentée partie suivante.

Au niveau des zones U et AU, le zonage a été revu pour plusieurs raisons :

- La lutte contre la consommation excessive des terres, qui a induit la réduction des zones à urbaniser notamment entre le village de Cauroy lès Hermonville et le finage d'Hermonville
- La prise en compte de la présence ou non des réseaux.
- La préservation de l'AOC Champagne, qui a provoqué le déclassement de terrains constructibles rue des grands clos, rue des petits clos et rue de Cormicy.
- L'harmonisation de la profondeur des terrains dans certains secteurs, notamment rue de Cormicy.
- La prise en compte des terrains de sport de la commune en entrée de ville, nécessitant un secteur spécifique.
- Finalement, un « toilettage » du zonage a eu lieu en classant les zones à urbaniser bâties en zone U ou en redéfinissant plus précisément la distinction entre les différents types de zone U, prenant en compte les spécificités de chaque secteur.

Concernant les zones A et N, le zonage a été revu et précisé pour plusieurs raisons :

- Une meilleure prise en compte des activités et habitations existantes au sein de ces zones.
- La préservation des milieux naturels, notamment humides et à dominante humide.
- La protection des paysages de la commune et de l'AOC Champagne.
- La prise en compte des secteurs de jardin de manière plus précise, afin d'éviter un mitage de l'espace agricole.

3. Zonage et règlement

a) La zone UA

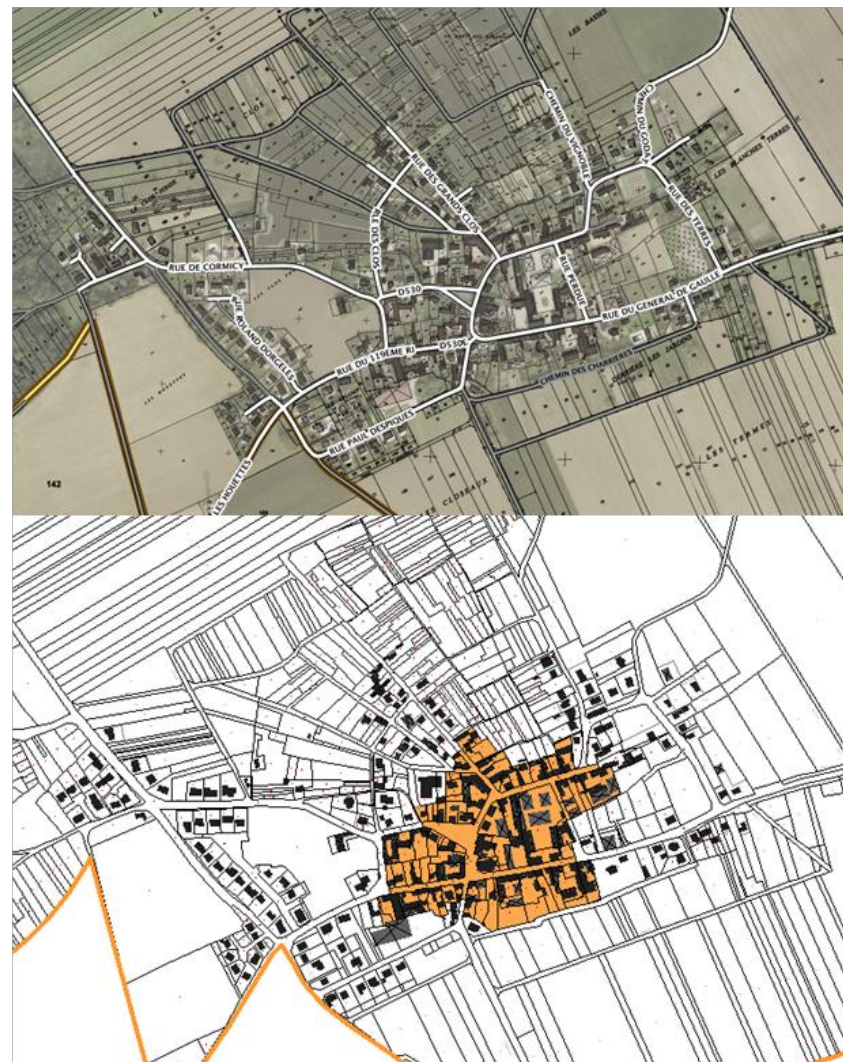
La zone UA correspond globalement à la zone UC du POS. Il s'agit du centre traditionnel du village. D'une surface d'environ 6,6 ha, la zone UA s'étend autour de tout ou partie des rues de l'église, perdue, du Général de Gaulle, du 119ème RI, des grands clos et du bouillon. On y retrouve principalement des habitations traditionnelles ainsi que des exploitations agricoles ou viticoles et des équipements publics. Cette zone est la plus densément bâtie de la commune et ne permet pas d'accueillir de nouveaux logements neufs.

Le règlement de la zone UA s'attache à faciliter une certaine mixité fonctionnelle, tout en respectant le cadre de vie villageois et traditionnel de la commune.

Aussi le PLU interdit ou soumet à condition les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la proximité des habitations. Les règles ont également été établies afin de conserver le caractère traditionnel de la commune. La commune a pris le soin de permettre aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) d'être implantés sans condition dans un souci de service universel. De même, la commune ne souhaite pas handicaper les habitants d'une construction construite légalement et devenue non conforme aux évolutions du document d'urbanisme communal en leur permettant une reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Concernant les accès, la voirie et les réseaux, le règlement définit les modalités d'accès aux terrains selon leur usage, pour plus de sécurité. Il s'appuie également sur la présence ou non des réseaux et sur les règles

en vigueur (voirie, eau potable, eau usées). Concernant les eaux pluviales, il demande un traitement à la parcelle afin d'éviter les rejets dans le réseau d'assainissement, dimensionné pour les eaux usées.



L'implantation demandée des constructions s'appuie sur les implantations traditionnelles tout en donnant de la souplesse aux projets de construction. Aussi, il est possible de s'implanter à l'alignement ou avec un retrait permettant un stationnement en façade sur rue. De même, par rapport aux limites séparatives, il est possible de s'implanter en limite ou avec un retrait de 3 m. Afin d'éviter la construction d'habitations trop proches sans division préalable, la distance qui sépare deux constructions à usage d'habitation sur le même terrain doit être égale à 6 m. Finalement, est précisé pour les articles 6 à 8 que les règles ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant, il s'agit là de ne pas handicaper un habitant vivant dans une habitation qui s'est faite conformément aux règles d'une autre période.

L'emprise au sol n'est pas réglementée puisque le centre traditionnel est déjà densément bâti.

Les hauteurs définies s'inspirent de l'existant. Est ajoutée la notion d'acrotère afin que les constructions modernes s'intègrent au tissu urbain traditionnel.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement s'attache à respecter l'architecture locale, notamment concernant les toitures. Concernant les façades sur rue, sont interdits les dispositifs techniques qui dénatureraient les constructions. Des règles harmonieuses ont été établies pour les clôtures sur rue, notamment concernant les hauteurs et le style des clôtures.

Le règlement de la zone UA définit un minimum de 2 places de stationnement par logement créé. En outre, pour les autres destinations, le stationnement sera à déterminer au cas par cas, offrant une facilité d'implantation dans un souci de mixité fonctionnelle.

L'article 13 s'attache à définir des modalités de plantation d'accompagnement pour des constructions principales ou des opérations d'ensemble et renvoie à la liste d'essences locales annexée au règlement pour toute plantation.

Les articles 15 et 16 ne sont pas réglementés, la commune ne souhaitant pas contraindre d'avantage les réhabilitations dans l'ancien et n'ayant pas de possibilité d'améliorer les infrastructures et réseaux de communications électroniques dans le cadre du code de l'urbanisme.

La zone UA répond à ces objectifs du PADD :

- ✓ *Favoriser l'accueil de nouveaux habitants*
- ✓ *Conserver le cadre de vie de qualité*
- ✓ *Permettre un développement économique équilibré*
- ✓ *Maintenir la place du village dans le paysage*
- ✓ *Préserver les ressources du territoire*

b) La zone UB

Le zonage

La zone UB correspond aux extensions récentes (après 1950) de la commune. S'il est possible qu'elle englobe du bâti traditionnel, elle est majoritairement récente et comprend les secteurs de lotissement et les rues qui ont été bâties récemment. Cette zone de 19,4 ha accueille donc principalement des habitations, ainsi que du bâti agricole mais aussi industriel, représenté par le bâti de la scierie et tonnellerie. Ce secteur admet un secteur spécifique, UBa. Ce dernier correspond au lotissement récent rue Roland Dorgeles et a été créé afin de maintenir une homogénéité entre les règles d'urbanisme et les règles inhérentes au lotissement. La zone UB s'appuie également sur les derniers certificats d'urbanisme opérationnels délivrés et actant la constructibilité des terrains desservis par les réseaux. La zone UB ne permet donc pas de consommation d'espace agricole nouvelle. On retrouve 2 petits secteurs soumis à OAP en zone UB afin de mieux maîtriser la question des accès à des terrains difficiles à desservir. La zone UB accueille plusieurs espaces non bâtis mais toujours à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée.



Le règlement de la zone UB s'attache à faciliter une certaine mixité fonctionnelle, tout en respectant le cadre de vie villageois de la commune.

Comme pour la zone UA, le PLU interdit ou soumet à condition les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la proximité des habitations. Les règles ont également été établies afin de conserver le caractère traditionnel de la commune. La commune a pris le soin de permettre aux O.T.N.F.S.P d'être implantés sans condition dans un souci de service universel. De même, la commune ne souhaite pas handicaper les habitants d'une construction construite légalement et devenue non conforme aux évolutions du document d'urbanisme communal en leur permettant une reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Comme pour la zone UA, concernant les accès, la voirie et les réseaux, le règlement définit les modalités d'accès aux terrains selon leur usage, pour plus de sécurité. Il s'appuie également sur la présence ou non des réseaux et sur les règles en vigueur (voirie, eau potable, eau usées). Concernant les eaux pluviales, il demande un traitement à la parcelle afin d'éviter les rejets dans le réseau d'assainissement, dimensionné pour les eaux usées. De plus, le règlement de la zone UB rappelle les OAP concernant les accès et circulation, véhicule et piétonne.

Comme pour la zone UA, l'implantation demandée des constructions s'appuie sur les implantations traditionnelles tout en donnant de la souplesse aux projets de construction. Aussi, il est possible de s'implanter à l'alignement ou avec un retrait permettant un stationnement en façade sur rue. De même, par rapport aux limites séparatives, il est possible de s'implanter en limite ou avec un retrait de 3 m. Afin d'éviter la construction d'habitations trop proches sans division préalable, la distance qui sépare deux constructions à usage d'habitation doit être

égale à 6 m. Finalement, est précisé pour les articles 6 à 8 que les règles ne s'appliquent pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant, il s'agit là de ne pas handicaper un habitant vivant dans une habitation qui s'est faite conformément à des règles antérieures

L'emprise au sol est au maximum de 70% afin de conserver un minimum d'aération dans un tissu urbain pavillonnaire qui a tendance à se resserrer.

Comme pour la zone UA, les hauteurs définies s'inspirent de l'existant. Est ajoutée la notion d'acrotère afin que les constructions modernes s'intègrent au tissu urbain traditionnel.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement s'attache à respecter l'architecture locale, notamment concernant les toitures. Concernant les façades sur rue, sont interdits les dispositifs techniques qui dénatureraient les constructions. Des règles harmonieuses ont été établies pour les clôtures sur rue, notamment concernant les hauteurs et le style des clôtures. Des règles spécifiques au lotissement rue Roland Dorgeles sont intégrées concernant les teintes de toiture et les clôtures, dans un souci de transparence et d'harmonisation des règles.

Le règlement de la zone UB définit un minimum de 2 places de stationnement par logement créé. En outre, pour les autres destinations, le stationnement sera à déterminer au cas par cas, offrant une facilité d'implantation dans un souci de mixité fonctionnelle.

L'article 13 s'attache à définir des modalités de plantation d'accompagnement pour des constructions principales ou des opérations d'ensemble et renvoie à la liste d'essences locales annexée au règlement pour toute plantation.

Les articles 15 et 16 ne sont pas règlementés, la commune ne souhaitant pas contraindre d'avantage les constructions neuves et n'ayant pas de possibilité d'améliorer les infrastructures et réseaux de communications électroniques dans le cadre du code de l'urbanisme.

La zone UB répond à ces objectifs du PADD :

- ✓ ***Favoriser l'accueil de nouveaux habitants***
- ✓ ***Conserver le cadre de vie de qualité***
- ✓ ***Permettre un développement économique équilibré***
- ✓ ***Maintenir la place du village dans le paysage***
- ✓ ***Préserver les ressources du territoire***

c) La zone UE

Le zonage

La zone UE correspond simplement aux terrains communaux accueillant des équipements publics de sport et de loisirs de l'entrée de ville. Localisée de part et d'autre de la RD530E, elle englobe 1,2 ha. D'un côté, on retrouve les terrains de sport et de l'autre un espace clos entretenu par la commune et utilisé comme stationnement. Ce secteur est voué à accueillir uniquement des équipements publics afin de maintenir et valoriser ces terrains d'équipement appartenant à la commune.

Le règlement de la zone UE est très souple. En effet, s'agissant de terrains communaux à vocation d'équipements, seuls sont admis les équipements publics et d'intérêt collectif.

De fait, seuls les articles 6, 7 et 13 sont règlementés. Les articles 6 et 7 donnent une certaine souplesse d'implantation tout en interdisant une implantation en limite séparative afin de garantir le cadre de vie du voisinage.

L'article 13 définit la compensation demandée pour tout défrichement d'un arbre protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et indique l'utilisation d'essences locales.

La zone UE répond à ces objectifs du PADD :

- ✓ *Conserver le cadre de vie de qualité*
- ✓ *Maintenir la place du village dans le paysage*



d) La zone 1AU

Le zonage

La zone 1AU comprend 5 secteurs. Les 2 premiers secteurs font partie intégrante de la partie actuellement urbanisée. Leur classement en zone 1AU découle des réflexions communales. En effet, ces secteurs à caractère naturel et agricole (céréales, pâtures notamment) constituent de vastes dents creuses au sein du village. La commune a donc souhaité un classement en zone 1AU plutôt qu'en zone U afin d'établir des orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones et afin que les constructions soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, garante d'un aménagement cohérent pour ces sites. Ces 2 sites de dents creuses représentent 2,3 ha.

La zone 1AU comprend également un autre secteur d'environ 1,5 ha. Ce secteur est localisé en contre-haut de la rue Jeanne d'Arc. Ce secteur constitue l'unique site de développement urbain prévu par le PLU et permettra de répondre aux objectifs démographiques communaux en complément des dents creuses. Là encore, une OAP prévoit l'aménagement et l'équipement de la zone et maîtrisera son intégration. La localisation en épaisseur de cette zone de développement permet d'éviter un étalement urbain le long des entrées de ville et de préserver les terres d'AOC Champagne.

Finalement, la zone 1AU comporte un secteur spécifique, 1AUB, constitué 2 secteurs chemin du Godat. Le règlement et l'OAP prévus permettent une urbanisation au coup par coup. Ce choix a été défini au vu de la faible superficie de ces secteur (entre 1000 et 1800 m² chacun).

Ce sont donc seulement 1,7 ha de terres céréalières qui seront consommés dans le cadre du présent PLU contre 5,3 ha consommables dans le POS.



Le règlement de la zone 1AU s'appuie sur le règlement de la zone UB dans un souci de cohérence urbaine du village.

Le PLU interdit ou soumet donc à condition les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la proximité des habitations. Les règles ont également été établies afin de conserver le caractère traditionnel de la commune. La commune a pris le soin de permettre aux O.T.N.F.S.P d'être implantés sans condition dans un souci de service universel. Dans la zone 1AU, seuls les petits commerces de moins de 100 m² de surface de plancher seront autorisés et à condition d'être intégrés à une habitation. Il s'agit là de valoriser au maximum la zone 1AU pour répondre à un objectif démographique primordial. L'article 2 définit les modalités de d'aménagement des secteurs soumis à OAP.

Comme pour la zone UB, concernant les accès, la voirie et les réseaux, le règlement définit les modalités d'accès aux terrains selon leur usage, pour plus de sécurité. Il s'appuie également sur la présence ou non des réseaux et sur les règles en vigueur (voirie, eau potable, eau usées). Concernant les eaux pluviales, il demande un traitement à la parcelle afin d'éviter les rejets dans le réseau d'assainissement, dimensionné pour les eaux usées. Là encore, le règlement de la zone 1AU rappelle les OAP concernant les accès et circulation, notamment piétonne. Il indique également la largeur des voies à créer.

Comme pour la zone UB, l'implantation demandée des constructions s'appuie sur les implantations traditionnelles tout en donnant de la souplesse aux projets de construction. Aussi, il est possible de s'implanter à l'alignement ou avec un retrait permettant un stationnement en façade sur rue. De même, par rapport aux limites séparatives, il est possible de s'implanter en limite ou avec un retrait de 3 m. Afin d'éviter la construction d'habitations trop proches sans division préalable, la distance qui sépare deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 6 m.

L'emprise au sol est au maximum de 70% afin de conserver un minimum d'aération dans un souci de maintien du cadre de vie.

Comme pour la zone UB, les hauteurs définies s'inspirent de l'existant. Est ajoutée la notion d'acrotère afin que les constructions modernes s'intègrent au tissu urbain traditionnel.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement s'attache à respecter l'architecture locale, notamment concernant les toitures et leurs teintes. Concernant les façades sur rue, sont interdits les dispositifs techniques qui dénatureraient les constructions. Des règles harmonieuses ont été établies pour les clôtures sur rue, notamment concernant les hauteurs et le style des clôtures.

Le règlement de la zone 1AU définit un minimum de 2 places de stationnement par logement créé. De plus, une place de stationnement public doit également être créée pour chaque logement à construire. En outre, pour les autres destinations, le stationnement sera à déterminer au cas par cas, offrant une facilité d'implantation dans un souci de mixité fonctionnelle.

L'article 13 s'attache à définir des modalités de plantation d'accompagnement pour des constructions principales ou des opérations d'ensemble et renvoie à la liste d'essences locales annexée au règlement pour toute plantation.

L'article 15 définit ici un minimum de 15% des terrains qui seront réservés à des surfaces d'espaces verts en pleine terre. Cet article, lié à l'emprise au sol, permettra de conserver un cadre de vie rural dans les nouveaux lotissements.

L'article 16 de la zone 1AU prévoit l'arrivée de la fibre optique et demande la création d'un fourreau d'attente.

La zone 1AU répond à ces objectifs du PADD :

- ✓ *Favoriser l'accueil de nouveaux habitants*
- ✓ *Conserver le cadre de vie de qualité*
- ✓ *Permettre un développement économique équilibré*
- ✓ *Maintenir la place du village dans le paysage*
- ✓ *Préserver les ressources du territoire*

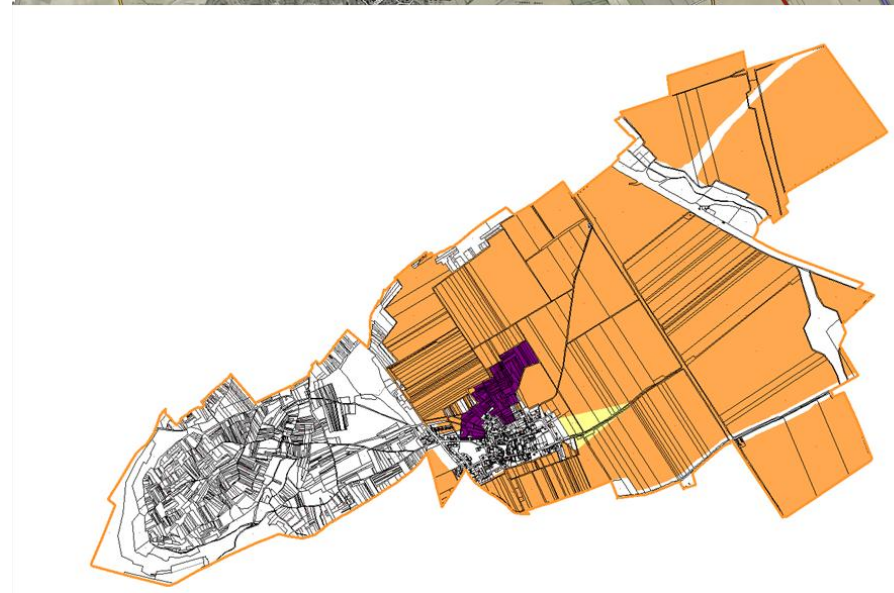
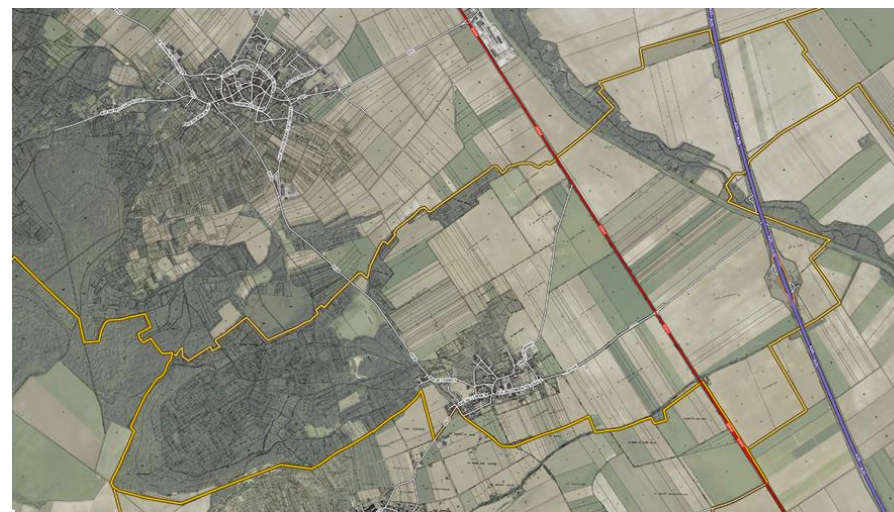
e) La zone A

Le zonage

La zone agricole est la zone la plus vaste du territoire communal. En effet, près de 670,5 ha sont classés en zone A. Cette zone permet de préserver l'activité agricole en réduisant l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles tout en permettant de construire du bâti agricole nécessaire à l'activité. L'ensemble des terres agricoles (source : RPG 2012) hors PAU est classé en zone A, exception faite des secteurs de 1,7 ha de zone 1AU et 7000 m² en secteur Ne pour l'extension de la STEP (voir page 90). A noter également des terres agricoles classées en zone Nzh, car humides. Cela ne remet pas en cause la valeur ni l'usage agricole des terres mais fige la constructibilité d'une modeste partie de parcelles agricoles, dans le cadre des politiques nationales de protection des zones humides et de l'évaluation environnementale du PLU.

La zone agricole comprend également 2 secteurs spécifiques. Le premier (en violet sur le plan ci-contre) a été défini pour correspondre à l'AOC Champagne non bâtie. Ainsi, ce sont 16,3 ha de vignes qui ont été classés en secteur Av au sein duquel toute construction est proscrite, afin de garantir la pérennité des terres du vignoble et de leurs attraits.

Le second secteur a été défini pour répondre à une autre problématique, paysagère. En effet, un cône de vue sur le village a été protégé en partant du léger point haut de la RD530. Ce sont donc 6,9 ha de terres agricoles qui ont été figés et rendus inconstructibles. Ils sont donc classés en secteur Ap (en orange sur le plan ci-contre).



Le règlement de la zone A s'attache à préserver l'agriculture et à en permettre le développement.

Le règlement interdit évidemment toute construction qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, dans les secteurs Av et Ap, la notion paysagère est intégrée et seuls les éléments de faible ampleur pourront être autorisés.

Concernant les accès et voirie, un rappel concernant la circulation des véhicules de service public est incorporé. Concernant les réseaux, les règles ont été adaptées à la spécificité de la zone agricole qui s'étend sur une majeure partie de la commune et notamment l'absence des réseaux publics de distribution et l'importance (volumétrie, consommation possible d'eau) du bâti agricole.

Concernant l'implantation du bâti, la sécurité est de mise en zone agricole avec une implantation minimum de 15 m par rapport aux voies départementales et 5 m par rapport aux autres voies. Par rapport aux limites séparatives, la règle générale est assez souple. Par ailleurs, lorsque la limite séparative fait office de limite entre la zone A et les zones U et AU, toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 8 mètres dans un souci de cadre de vie.

Les articles 8, 9, 12, 15 et 16 ne sont pas réglementés car sans intérêt en zone agricole.

Les hauteurs maximum autorisées en zone A sont de 12 m au faitage ou 9 m à l'acrotère afin de permettre la construction de bâti agricole. En outre, dans les secteurs Ap et Av, la hauteur maximum autorisée est de 2,5 m afin de préserver les paysages.

Concernant l'aspect extérieur du bâti agricole, ce sont surtout les teintes qui sont réglementées afin de s'intégrer au site.

Toujours dans un souci d'intégration, un accompagnement paysager végétal est prévu pour le bâti agricole et d'intérêt général dans les secteurs définis.

La zone A répond à ces objectifs du PADD :

- ✓ **Conserver le cadre de vie de qualité**
- ✓ **Permettre un développement économique équilibré**
- ✓ **Maintenir la place du village dans le paysage**
- ✓ **Préserver les ressources du territoire**

f) La zone N

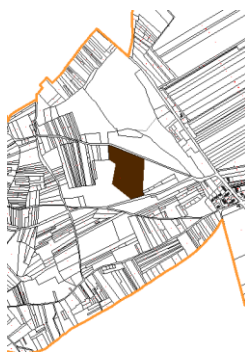
Le zonage

La zone naturelle de Cauroy lès Hermonville correspond globalement aux espaces boisés du massif de Cormicy et du Fond de Cauroy. Quelques espaces agricoles tampon ont été inclus dans la zone N dans un souci de protection des trames vertes et bleues. La zone N comprend 321,6 ha et comporte de nombreux secteurs, dont certains pouvant être définis comme STECAL.

Le zone **Nzh**, ci-contre, s'appuie sur les zones à dominante humide définies par l'Etat. Cette zone répond à un objectif de protection de l'environnement, au même titre que la zone N. Les affouillements et exhaussements y sont interdits afin de maintenir le caractère humide ou à dominante humide du site. Cette zone représente 52,7 ha d'espaces naturels, forestiers et agricoles. Elle exclut par ailleurs les habitations existantes et l'emprise de l'A26, totalement artificialisée.

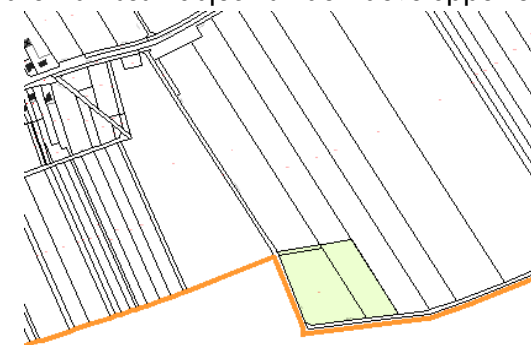


Le secteur **Ne** est un secteur au sein duquel le PLU autorise les constructions et installations qui sont réalisables dans le cas d'une autorisation d'exploiter les sols. En effet, ce secteur englobe uniquement les terrains accueillant la carrière et faisant d'ors et déjà l'objet d'une autorisation



d'exploiter le sol en date du 09 mai 2005 pour une durée de 12 ans. L'objectif de ce secteur de 2,8 ha est de maintenir le PLU compatible avec les autorisations d'exploiter définies par le code de l'environnement. A noter que l'autorisation d'exploiter prévoit une replantation d'arbres et de taillis.

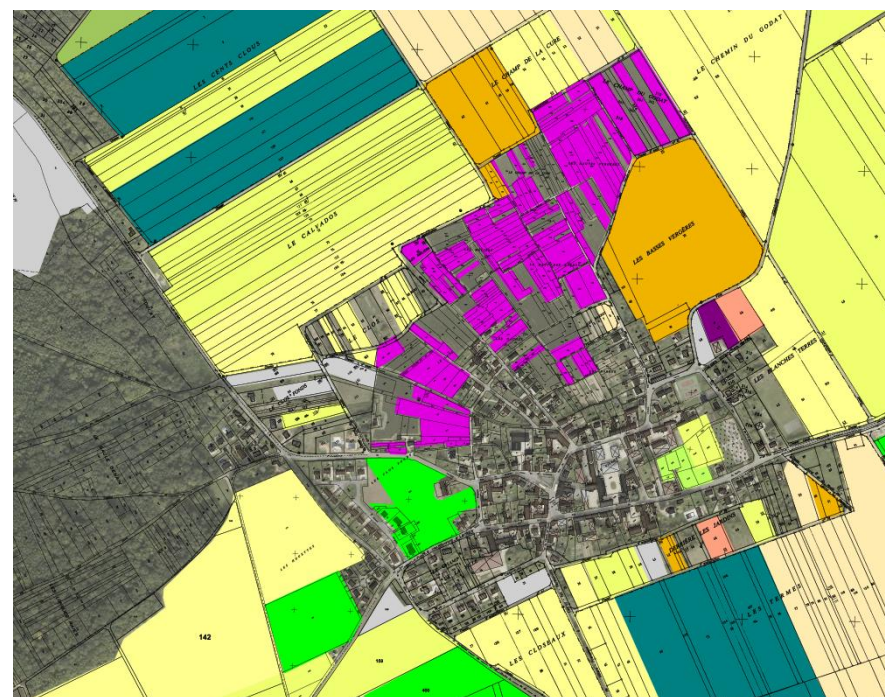
Le secteur **Ne** correspond à la STEP existante dans la vallée du Robassa. Il s'agit là de bien matérialiser un équipement public et donc un droit qu'a la commune d'implanter une installation nécessaire aux services publics en zone N. Ce sous-zonage a donc été créé dans un souci de transparence par rapport au projet communal. En effet, environ 7000 m² de terres céréalières sont également inclus au sein de ce secteur Ne de 1,7 ha. La commune projette une extension de la STEP existante pour correspondre à ses objectifs de développement démographique.



Le secteur **Nh** est un STECAL qui englobe sur environ 4000 m² 2 ensembles bâtis et habités en dehors de toute exploitation agricole. Le secteur Nh permet donc pour ces habitants d'améliorer leur bien, et ce uniquement au droit de leur terrain, en dehors de toute surface agricole (source : RPG 2012). Ce secteur s'appuie donc sur l'existant et n'engendre pas de réduction de surface agricole, naturelle ou forestière. De plus, il ne permet pas de créer de logements, il s'agit uniquement de permettre une amélioration modérée de l'existant. Le secteur n°1, chemin du Godat, est bâti à hauteur de 177 m². Sera uniquement permis la construction de 53 m² supplémentaires (garage, piscine, abri, etc.) sur une superficie de 900 m². Le secteur n°2 correspond à la maison de l'écluse, aujourd'hui encore habitée. Ce secteur de 3000 m² accueille environ 387 m² de bâti. Il pourra donc accueillir environ 116 m² de bâti supplémentaires.

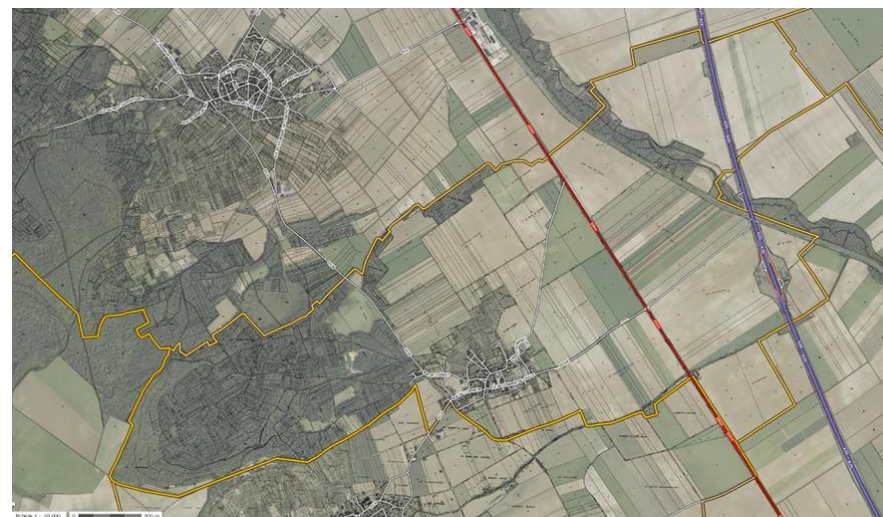


Le secteur **Nj** reprend une petite partie de la zone NCc du POS qui autorisait 10 m² d'abri de jardin par terrain pour un ensemble de terrains représentant une surface totale de 10,70 ha, pouvant engendrer un mitage de l'espace agricole. La commune a souhaité conserver cette possibilité, mais uniquement au droit des jardins existants et donc non agricoles (source : RPG 2012). Ainsi, ce sont aujourd'hui 4 ha qui sont concernés par ce STECAL au sein duquel seuls les petits abris de jardin seront autorisés, à raison d'un seul par unité foncière. Ce secteur englobe donc des jardins plantés localisés autour du village, en continuité directe avec le bâti ou non. Il permet parfois de maintenir une zone tampon entre la zone U et la zone A (rue du Général de Gaulle, ou encore entre les habitations et les équipements publics parfois bruyants (rue des Terres). L'objectif est de maintenir ces jardins qui ont été créés dans le cadre du dernier remembrement agricole. L'alternance entre Nj et A s'explique par la prise en compte du RPG 2012. Aussi, la cartographie suivante montre la bonne prise en compte de l'activité agricole dans le cadre du zonage :

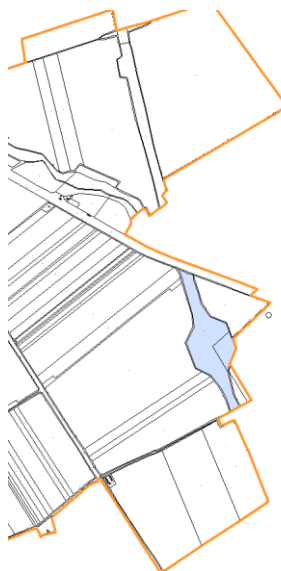


Source : géoportail

Le secteur **Nm** correspond au terrain de motocross situé entre Cauroy lès Hermonville et Hermonville. Ce secteur autorise les installations, travaux et aménagements nécessaires à cet équipement sans pour autant autoriser de constructions. Il s'agit de permettre l'amélioration potentielle de cet équipement sportif, en collaboration avec la commune d'Hermonville. En effet, dans un souci de cohérence territoriale, les règles de ce secteur sont identiques à celle du PLU d'Hermonville approuvé en date du 27/09/2013. Ce site représente 1,4 ha de terrain de sport.



Finalement, le dernier secteur est dénommé **Nr** et correspond aux aires d'autoroute existantes sur le territoire communal. Sur 11 ha, ce sous-zonage permettra l'amélioration de cet équipement d'intérêt général. Il permet d'acter une situation existante et n'aura pas d'impact sur les terres agricoles, naturels ou forestières de la commune.



Dans son ensemble, le règlement de la zone s'attache à préserver le territoire communal, tout en prenant en compte les particularités de secteurs spécifiques.

Au sein de la zone N, toute occupation des sols est interdite, exception faite des OTNFSP. Chaque secteur admet des éléments précis, correspondant uniquement à sa vocation et son utilisation actuelles. Aussi, en secteur Nc, le PLU autorise l'ensemble des éléments autorisés dans le cadre d'une autorisation d'exploitation du sous-sol. Dans le secteur Ne qui correspond à la STEP, son extension sera évidemment possible. Dans le secteur Nh, des extensions et dépendances sommaires seront autorisées. Dans le secteur Nj, un abri de jardin de moins de 10 m² sera autorisé par unité foncière. Dans le secteur Nm, les constructions sont interdites mais les travaux, aménagements et installations liées seront autorisées. En secteur Nr, tout ce qui est lié aux aires de repos sera autorisé.

Concernant les accès et voirie, un rappel concernant la circulation des véhicules de service public est incorporé.

Les articles 4, 8, 12, 15 et 16 ne sont pas réglementés car sans intérêt pour répondre aux objectifs de la zone naturelle.

L'implantation des constructions est plus souple dans l'ensemble de la zone N que dans le secteur Nh. En secteur Nh, qui accueille de l'habitat, un recul de 5 m par rapport aux RD est demandé et de 3 m par rapport aux autres voies. En dehors de ce secteur, cette dernière distance est réduite à 1 m. En partant du même principe, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives passe de 3 m en Nh à 1 m dans le reste de la zone.

L'article 9 reprend en substance les dispositions de l'article 2 concernant les secteurs Nj, Nh et Nr.

L'article 11 reprend simplement l'article R111-21 du CU.

L'article 13 donne quelques instructions concernant la plantation de haie.

La zone N répond à ces objectifs du PADD :

- ✓ *Conserver le cadre de vie de qualité*
- ✓ *Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*
- ✓ *Maintenir la place du village dans le paysage*
- ✓ *Préserver les ressources du territoire*

D. Autres dispositions du PLU

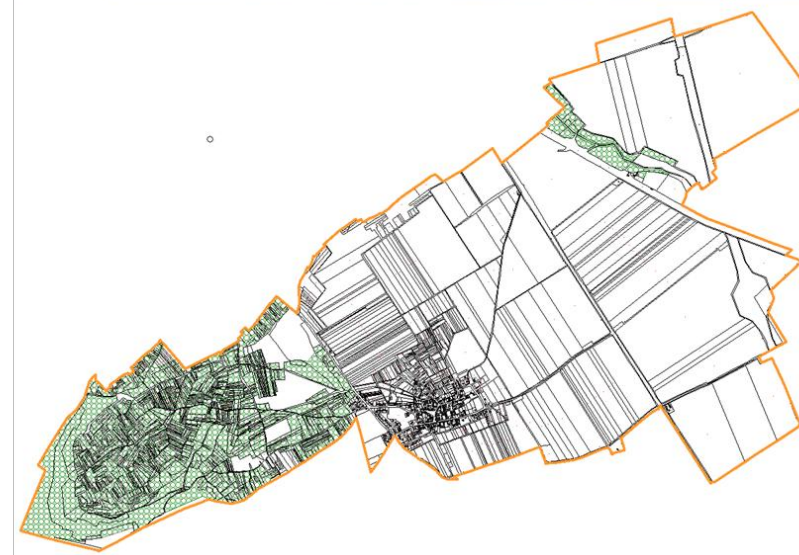
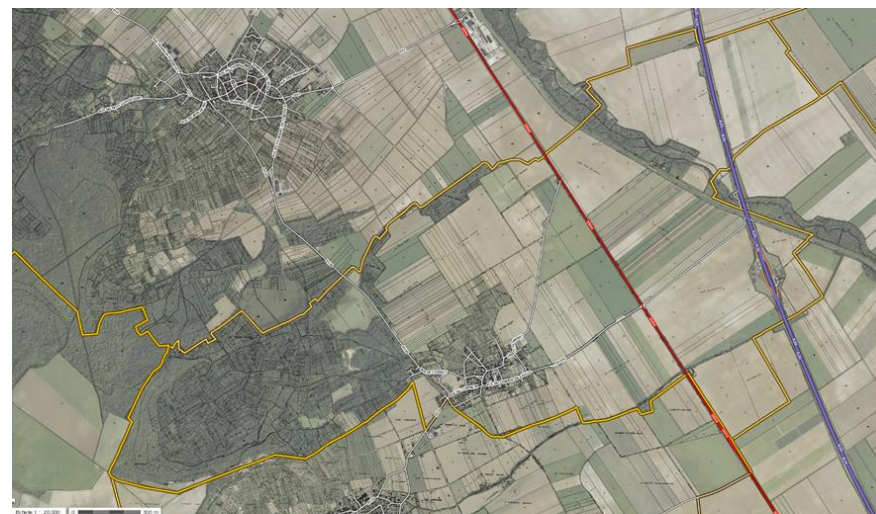
1. Espaces boisés classés

L'article L113-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

La commune a choisi d'utiliser cette possibilité du code de l'urbanisme pour les grands espaces boisés privés du Massif de Cormicy et de la vallée de la Loire afin d'éviter leur défrichement. Ils sont classés en zone N. Ce classement se justifie par le rôle écologique fort de ce bois.

Plus généralement, cette protection permet une protection forte des boisements, dans un principe paysager et environnemental. La protection a l'intérêt d'éviter le défrichement des parcelles boisées privées de petite superficie, qui ne font pas l'objet de plan de gestion tout en évitant d'interférer avec les plans simples de gestions du fait de la législation en vigueur.

Ce sont ainsi 208,5 ha de bois qui sont protégés au titre des espaces boisés classés. Cela représente 20,4% du finage environ. Ils correspondent au massif de Cormicy et à la ripisylve de la Loire.

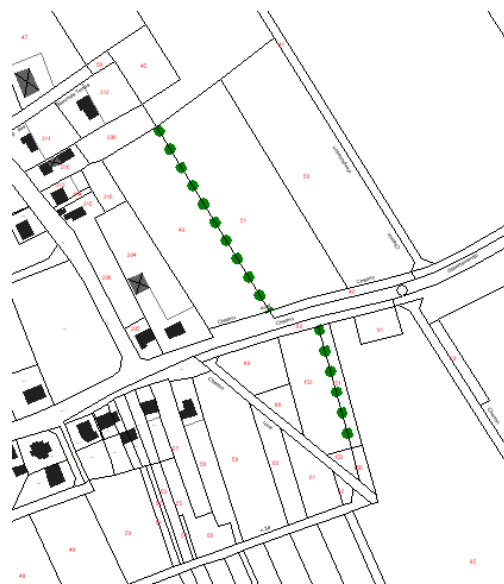


2. Protection des éléments remarquables

Sur les bases de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme, différents éléments du paysage et des continuités écologiques ont été identifiés de façon à assurer leur conservation. « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Afin de préserver ses paysages, la commune a protégé au titre de cet article les alignements d'arbres existants au droit des terrains municipaux d'entrée de ville, participant au cône de vue de qualité défini dans le cadre du PLU. Cette protection détermine la rédaction de règles dans le règlement écrit.



3. Emplacements réservés

Le présent PLU prévoit la mise en place de emplacements réservés afin de répondre aux objectifs du PADD :

| Emplacement réservé n° | Pour | Au profit de | Pour une surface de (m ²) |
|------------------------|--|--|---------------------------------------|
| 1 | L'élargissement du chemin du Godat | La commune | 152 |
| 2 | L'agrandissement de la station d'épuration | La communauté de communes du Nord Champenois | 7000 |
| 3 | L'élargissement de la rue des Carrières | La commune | 172 |

E. Analyse de la consommation des espaces et du potentiel constructible

1. Tableau des surfaces

| Zones | Superficie | Part du territoire | Superficie générale | Part du territoire |
|-----------------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| UA | 6,6 | 0,6% | 31,13 | 3,0% |
| UB | 19,3 | 1,9% | | |
| <i>dont UBa</i> | 1,8 | 0,2% | | |
| UE | 1,2 | 0,1% | | |
| 1AU | 4,0 | 0,4% | | |
| <i>dont 1AU dans la PAU</i> | 2,4 | 0,2% | | |
| <i>dont 1AUb</i> | 0,3 | 0,0% | | |
| A | 670,5 | 65,5% | 991,87 | 97,0% |
| <i>dont Av</i> | 16,3 | 1,6% | | |
| <i>dont Ap</i> | 6,9 | 0,7% | | |
| N | 321,4 | 31,4% | | |
| <i>dont Nc</i> | 2,8 | 0,3% | | |
| <i>dont Ne</i> | 1,7 | 0,2% | | |
| <i>dont Nh</i> | 0,4 | 0,0% | | |
| <i>dont Nj</i> | 4 | 0,4% | | |
| <i>dont Nm</i> | 1,4 | 0,1% | | |
| <i>dont Nr</i> | 11 | 1,1% | | |
| <i>dont Nzh</i> | 52,7 | 5,2% | | |
| | 1023 | 100% | 1023 | 100% |
| EBC | 208,5 | 20,4% | | |

Calculs effectués sous SIG (des différences de surface peuvent apparaître du fait du traitement informatique du cadastre)

2. Comparatif POS/PLU et consommation d'espace agricole, naturel et forestier

a) Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

En tout, le PLU permet à court terme, l'urbanisation hors PAU d'environ 1,7 ha de terres agricoles, céréalières. Cette superficie a été définie en fonction des objectifs démographiques et représente moins de 30% du potentiel constructible à mobiliser pour conforter la démographie communale. Cela représente 0,15% du territoire.

Il est également à noter l'extension de la STEP de 7000 m² qui constitue une consommation d'espaces céréalières. L'amélioration de cet équipement public intercommunal est identifiée dans le cadre du PLU dans un souci de transparence et de cohérence pour l'ensemble du projet communal de Cauroy lès Hermonville.

Finalement, malgré le fait que cette zone n'existait pas dans le cadre du POS, la zone UE ne consomme pas de terres agricoles, s'appuyant uniquement sur des terrains communaux d'ors et déjà utilisés et clos.

b) Comparatif POS/PLU

Il est en outre intéressant de comparer le POS en vigueur et le futur PLU afin de définir le bilan de la création du PLU sur les terres agricoles.

On retrouve tout d'abord une nouvelle zone urbaine dans le cadre du PLU, la zone UE. Cela représente donc un ajustement de zonage d'une surface de 1,2 ha.

Les zones U et AU du POS ont été modifiées. En effet, les surfaces des zones U à vocation principale d'habitat ont légèrement augmenté. Si les zones U du PLU ont été réduites notamment dans les secteurs viticoles sur les pourtours du village, l'augmentation traduit l'intégration des zones NA aujourd'hui bâties et habitées.

C'est principalement au niveau des zones à urbaniser qu'une forte distinction s'opère. En effet, les 5,4 ha de zone NAb ont été réduits et correspondent aujourd'hui aux 1,7 ha de consommation d'espace agricole présentés page précédente.

De fait, le tableau suivant montre que le bilan POS/PLU est largement positif, avec 3,8 ha de terres agricoles déclassés et pouvant donc conserver leur vocation agricole. Les terrains reclassés en zone A ou N sont en vert sur la carte suivante.

| | Surface | | Surface | |
|--------------|-----------|--------------|-------------|-------------|
| Zone du POS | des zones | Zone du PLU | des zones | Différence |
| UC | 7 | UA | 6,6 | -0,4 |
| UD | 18,9 | UB | 19,4 | 0,5 |
| | - | UE | 1,2 | 1,2 |
| Naa | 9,1 | 1AU | 4 | -5,1 |
| Total | 35 | Total | 31,2 | -3,8 |

A noter que la zone NCa du POS (permettant de construire des abris de jardin : 10,70 ha) en grande partie supprimée et la zone Ne du PLU (extension de la STEP : 0,4 ha) créée par le PLU sont exclues du calcul. Seules les zones réellement constructibles du POS et du PLU sont comparées.

Comparatif POS/PLU



3. Potentiel constructible, prévisions démographiques et économiques

a) Potentiel constructible et prévisions démographiques

La cartographie suivante montre les terrains et secteurs pouvant être considérés comme du potentiel constructible, soumis ou non à rétention foncière. La rétention foncière est établie à 50% pour les dents creuses diffuses. Comme cela est présenté dans le PADD, pour accueillir ces habitants, la commune envisage un développement s'appuyant en grande partie sur les dents creuses. Deux types de dents creuses mobilisables ont été définis.

Le premier correspond aux dents creuses diffuses avec une occupation des sols indépendantes des terrains voisins (friche, champ, espace vert non attenant, etc.), classées en zone UA et UB (en vert clair sur la carte ci-contre). Ces dents creuses sont soumises à forte rétention foncière et le potentiel défini est d'environ 1 ha (voir tableau page suivante).

Le second correspond aux grandes dents creuses nécessitant une opération d'ensemble, classées en zone 1AU (en vert foncé sur la carte ci-contre). Du fait de la concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est possible d'estimer que les 2 vastes dents creuses en questions seront aménagées à l'échéance 2030.

Finalement, la zone 1AU en épaisseur du bourg est définie comme mobilisable, pour 1,7 ha (en rouge sur la carte ci-contre).

Potentiel constructible du PLU



En considérant une moyenne de 12 logements par hectare sur l'ensemble des sites concernés ainsi qu'une moyenne de 2,3 personnes par ménages compte tenu du desserrement de la taille des ménages et l'objectif d'accueil de jeunes ménages, l'hypothèse d'apport de population dans la construction neuve serait de 140 habitants environ.

| Zone du PLU | Surface des zones | Potentiel dent creuse total | Après rétention de 50% en UB | Gain en logements (12/ha) | Gain en habitants (2,3/log) |
|--------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| UA | 6,60 | 0,09 | 0,09 | 1 | 2 |
| UB | 19,40 | 1,80 | 0,90 | 11 | 25 |
| 1AU DC | 2,40 | 2,40 | 2,40 | 29 | 66 |
| 1AU | 1,70 | 1,70 | 1,70 | 20 | 47 |
| Total | 30,10 | 5,99 | 5,09 | 61 | 140 |

En s'appuyant sur les chiffres présentés dans le PADD pour définir les objectifs démographiques de la commune, ce gain de population correspond parfaitement aux objectifs communaux. En effet, le PADD définit comme nécessaire l'arrivée de 130 à 140 habitants sur le territoire communal dans le neuf pour atteindre un objectif d'environ 1% par an jusqu'en 2030.

Cette analyse reste tout de même hypothétique puisque la commune n'est propriétaire d'aucun terrain, la constructibilité des terrains dépend donc uniquement des initiatives privées.

b) Potentiel constructible et prévisions économiques

A Cauroy lès Hermonville, on retrouve une économie solide orientée vers le secteur primaire. En effet, l'agriculture joue un rôle primordial pour la commune, notamment avec l'AOC Champagne. Aussi, l'enjeu économique de la commune est de permettre le développement de cette filière agricole et viticole. Aussi, le règlement des zones U, permet, en prenant appui sur la mixité traditionnelle habitat / exploitation viticole, le développement des activités en place. Le classement en zone A d'une majeure partie du territoire permet également un développement aisé de l'activité agricole.

Le développement touristique est également intéressant pour Cauroy lès Hermonville. Aussi, le règlement des zones U permet la création ou l'extension d'hébergements. En outre, là encore, il n'est pas nécessaire de créer une zone ou un secteur spécifique. De même, la commune ne freinera pas un petit commerce ou service de proximité qui souhaiterait s'installer sur le territoire, tout en maintenant la mixité fonctionnelle que

connait la commune. Aussi, les règles des zones U et AU ne freinent pas le développement de ce type d'activités, de manière plus modérée en zone 1AU.

Finalement, le village accueille une activité industrielle, scierie et tonnellerie. Il s'agit là de permettre son développement modéré, sans apporter de nuisances complémentaires aux habitants. Aucune zone spécifique n'est définie pour cette activité.

Les prévisions économiques ne nécessitent donc pas de dégager un potentiel constructible dédié.