PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMERY

1 – Rapport de présentation

APPROBATION

Révision :
Projet arrêté le 28/06/2018
Approuvé le : 27/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du ……

Emettant un avis sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

TABLE DES MATIERES

Cadre juridique *5*
Contenu du PLU *7*
Grenellisation d'un PLU *10*
Les objectifs *11*
La concertation *12*
Evaluation Environnementale du PLU *12*
PARTIE 1/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT *14*
1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE *15*
1.1.1. Situation géographique et liaisons 15
1.1.2. Présentation du territoire 16
1.1.3 Situation administrative 20
1.1.4 Historique 32
1.2 ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL *35*
1.2.1 Milieu physique naturel 35
1.2.2 Analyse paysagère 43
1.2.3 Occupation du sol 50
1.2.4 Zones naturelles protégées ou réglementées 51
1.3 LES RESOURCES : PRELEVEMENTS ET REJETS *75*
1.3.1 L'eau 75
1.3.2 Gestion des déchets 80
1.3.3 Énergies renouvelables et émission de GES 82
1.4 LES FLUX *88*
1.4.1 Le réseau routier 88
1.4.2 Capacités de stationnement 91
1.4.3 Transport en commun 91
1.4.4 Chemins de randonnées 92
1.5 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES *96*
1.5.1 Les entrées de ville 97
1.5.2 Morphologie et évolution urbaine 100
1.5.3 Typologie du bâti ancien et récent 105
1.6 CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS *107*
1.6.1 Ancien document d'urbanisme et disponibilités foncières 107
1.6.2 Les dents creuses et logements vacants 109
1.6.3 Le tissu urbain mutable 111
1.7 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS *113*
1.7.1 Analyse des surfaces cadastrées de 2007 à 2014 113

1.7.2 CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2007 et 2014....118
1.8 LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE....119
1.8.1 Patrimoine naturel....119
1.8.2 Patrimoine bâti....121
1.9 LES RISQUES ET NUISANCES....127
1.9.1 Risques naturels....127
1.9.2 Nuisances liées au bruit....132
1.9.3 Installations classées et élevages....132
PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE....136
2.1 LA DÉMOGRAPHIE....138
2.1.1 Évolution générale de la population....138
2.1.2 Les variations naturelles et migratoires....139
2.1.3 Structure par âge de la population....140
2.1.4 Structure des ménages....141
2.2 LE LOGEMENT....142
2.2.1 Évolution et composition du parc....142
2.2.2 L'Époque de construction....143
2.2.3 Statut d'occupation des résidences principales....144
2.2.4 Type de logements....145
2.2.5 Autres informations sur le logement....146
2.3 L'EMPLOI....148
2.3.1 Population active de 15 à 64 ans....148
2.3.2 Emploi et migrations pendulaires....150
2.3.3 Établissements....151
2.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE....152
2.4.1 Les activités artisanales, commerciales et de services....152
2.4.2 Le Tourisme....153
2.4.3 L'Agriculture....157
2.5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION....163
2.5.1 Les équipements publics....163
2.5.2 Les services de santé....164
2.5.3 Le tissu associatif et vie du village....164
2.6 LES SERVITUDES....165
2.6.1 Les servitudes d'utilité publique....165
2.6.2 Les servitudes d'alignement....167
2.6.3 Les servitudes d'urbanisme....169
2.7 L'AVIS DE LA POPULATION....170

PARTIE 3/ LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET LES CHOIX RETENUS 183
3.1 LA MISE EN COHÉRENCE DES POLITIQUES SECTORIELLES 184
3.2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....192
3.2.1 Les ambitions communales 193
3.2.2 Hypothèses d'aménagement.....194
3.2.3 Orientations du PADD, mise en œuvre et traduction dans le plu 197
3.3 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES 208
3.3.1 Présentation des zones 209
3.3.2 Limites et justificatifs des zones 211
3.3.3 Bilan des surfaces des zones du PLU d'origine au PLU révisé.....219
3.3.4 Autres éléments graphiques 220
3.3.5 Traduction du scénario de développement dans le zonage et consommation d'espace 231
3.4 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 234
3.4.1 Mode d'emploi du règlement.....234
3.4.2 Dispositions règlementaires de la zone Ua.....238
3.4.3 Dispositions règlementaire de la zone Ub 250
3.4.4 Dispositions règlementaire de la zone Uc.....261
3.4.5 Dispositions règlementaire de la zone AUx 272
3.4.6 Dispositions règlementaire de la zone A.....281
3.4.7 Dispositions règlementaire de la zone N.....292
3.4.8 Autres dispositions réglementaires 301
3.5 DIFFÉRENCES PLU D'ORIGINE / PLU REVISE 314
3.5.1 Redéfinition du potentiel constructible 314
3.5.2 Les évolutions de zonage.....315
PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 325
4.1 Incidences des orientations du PADD sur l'environnement.....326
4.2 Pré-diagnostic et inventaires règlementaires des zones humides 333
4.3 Protection de l'environnement naturel et historique.....336
4.4 Prise en compte des éléments à caractères gênant.....336
PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI 337

PREAMBULE

Cadre juridique

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et **la loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des « outils » de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols. Ces lois traduisent la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à ces objectifs, la loi SRU a apporté dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins et de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacements et habitat, la loi SRU a rénové le code de l'urbanisme en profondeur.

La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Elle décline, chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. En matière d'urbanisme, l'objectif est de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. La loi Grenelle 2 modifie de manière substantielle le code de l'urbanisme. À ce titre, elle définit clairement dans le code de l'urbanisme les plans et programmes qui nécessitent une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi LMAP) du 27 juillet 2010 comporte plusieurs dispositions visant à inscrire l'agriculture dans un développement durable du territoire. La priorité est donnée à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, au moyen de plusieurs instruments règlementaires et fiscaux. **Une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**, présidée par le Préfet, doit être consultée pour certaines procédures et autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, cette commission émet un avis sur les projets de PLU (L.153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme).

Plus récemment, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi ALUR**, modernise les règles d'urbanisme et réforme l'urbanisme règlementaire dans une perspective de transition écologique des territoires. Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée dans cette loi.

Les fondements de la loi SRU, de la loi Urbanisme et Habitat, de la loi Grenelle 2 et la loi ALUR qui les modifient, sont précisés en particulier dans les articles L. 110, L. 121-1 et L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAgAF) du 13 octobre 2014, de change les CDCEA en CDPENAF (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers) et élargit leurs prérogatives concernant les

constructions admises en zone agricoles, naturelles ou forestières. En dehors des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité), les avis conformes de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone N sont requis en cas de changement de destination de bâtiments.
Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, issu de la loi SRU et qui succède au Plan d'Occupation des Sols (POS), est un document d'urbanisme qui fixe, dans le cadre des orientations des **Schémas de Cohérence Territoriale** (SCOT) ou des schémas de secteurs s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Le PLU est un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le PLU d'origine. Il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain.

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Article L.101-1 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une 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 ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L.101-3 du code de l'urbanisme

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.
La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.»

Contenu du PLU

Le P.L.U. se compose, conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme (CU) de :

1° **Un rapport de présentation** ;
2° **Un projet d'aménagement et de développement durables** ;
3° **Des orientations d'aménagement et de programmation** ;
4° **Un règlement** ;
5° **Des annexes**.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

- **1° Un rapport de présentation** (article R.151-1 à R.151-5)

Le rapport de présentation est un document à la fois analytique et prospectif, non opposable aux tiers. Il comprend :

- un **diagnostic territorial** ;
- une **analyse de l'état initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques *;*
- une **explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation ;
- une **évaluation des 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 ;
- une **précision sur les indicateurs** qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte et le projet traduit dans le P.L.U. Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en exposant le contexte de son élaboration ou de sa révision et en justifiant le projet de la commune.

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

- Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale** conformément aux articles L.104-1 et suivants, le rapport de présentation :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue
Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

- **2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (article R 123-3)

Le PADD, véritable projet politique déterminant, fixe dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du CU les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues.
L'article L 123-1-3 précise le contenu du PADD : Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** obligatoires pour toutes les zones à urbaniser (AU) non soumises à modification ou révision du PLU, véritables zooms sur des secteurs ou quartiers définissant leurs conditions d'aménagement. Les articles R.151-6 à R.151-8 précisent leurs portées avec des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **4° Un règlement écrit et graphique** (articles R.151-9 à R.151-50)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.
Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Il est structuré en 3 thématiques (issues de la loi ALUR) et permet un regroupement des différents outils selon leur utilité.

Le règlement graphique quant à lui fait apparaître, en outre, s'il y a lieu les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage monuments sites ou secteurs à protéger etc.

- **5° Les annexes** (articles R.151-51 à R.151-23)

Les annexes indiquent, à titre d'information, les annexes sanitaires par exemple, mais aussi les servitudes d'utilité publique, mais aussi les dispositions d'un Plan de prévention des risques, etc. Tout élément pouvant être utile à la lecture du PLU.

Grenellisation d'un PLU

- **Des enjeux toujours plus importants**

Le Grenelle II, par le biais de la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, a réécrit le code de l'urbanisme pour permettre une meilleure prise en compte des objectifs suivants :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, permettre la revitalisation des centres villes ;
- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
- Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

- **Des principes généraux clarifiés et enrichis**

Ainsi, des principes généraux ont été clarifiés et enrichis :

- Principe d'équilibre entre le renouvellement urbain le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, le développement urbain et rural, et protection des espaces naturels ;
- Principe de diversité des fonctions urbaines et rurales, et de mixité sociale, amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, etc. ;
- Principe de soutenabilité des choix urbanistiques : réduction des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre), maîtrise de l'énergie, préservation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, préservation et remise en bon état des continuités écologiques, prévention des risques et nuisances de toute nature, etc.

- **Une évolution des PLU en faveur de l'environnement**

Concernant les PLU, la loi Grenelle a permis un « verdissement » des PLU. L'ensemble du contenu du PLU est largement enrichi :

- Le rapport de présentation est enrichi d'une analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers ; il doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Les orientations du PADD s'étendent aux enjeux environnementaux et au développement des communications numériques, à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- La loi consolide la fonction intégratrice des PLU en élargissant le rôle des orientations d'aménagement devenant orientations d'aménagement et de programmation (en fixant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants).
- Le règlement du PLU et ses documents graphiques intègrent des outils en faveur d'une meilleure prise en compte du développement durable et permettant ainsi :
    - D'imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés ;
    - De prescrire aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées ;

- De fixer un nom maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ;
- De faire apparaître les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleu (TVB).

- **La « grenellisation » des PLU**

Quels sont les documents concernés ?

- Les PLU approuvés avant le 12 janvier 2011, date d'entrée en vigueur de la loi ENE ;
- Les PLU approuvés après le 12 janvier 2011 à condition d'avoir été arrêtés avant le 1er juillet 2012 et approuvés avant le 1er juillet 2013.

Dans quel délai ?

Lors de la prochaine révision du PLU et au plus tard le 1er janvier 2017 (au lieu du 1er janvier 2016 : ce délai a été repoussé par la loi ALUR).

Selon quelle procédure ?

La « grenellisation » peut être effectuée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision si les changements apportés sont de nature à requérir une telle procédure (cf. art. L.153-31 du code de l'urbanisme qui définit les critères à prendre en compte pour déterminer la procédure à mettre en œuvre) et L. 153-35.

Le cas de CHAMERY ?

La commune de CHAMERY a approuvé son PLU le 15 avril 2009, soit avant la promulgation de la loi ENE dite « Grenelle 2 ». De ce fait, la commune a l'obligation de faire évoluer son document d'urbanisme afin de se conformer aux dernières législations. Pour ce qui est de la procédure à mettre en œuvre, une révision apparait nécessaire compte tenu d'un redimensionnement à prévoir en termes de terrain constructible pour les prochaines années, afin d'avoir un document d'urbanisme rendu compatible avec le SCOT de la Région de Reims, mais aussi afin de mieux prendre en compte le volet « environnemental » dans le PADD induit par le Grenelle.

Cette évolution de document d'urbanisme devra assurer un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement à l'échelle du territoire communal, mais également intercommunal. Ainsi le PLU doit être compatible (il ne doit pas interdire l'application des orientations des documents de rang supérieur), avec :

- Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE qui définissent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité des eaux
- Le Schéma Directeur et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Rémois
- La Charte du PNR de la Montagne de Reims.

Les objectifs

La collectivité poursuit l'objectif suivant motivant la mise en révision de son PLU :

- se mettre en conformité avec les lois Grenelle et ALUR.

Forte de ses atouts (proximité de l'agglomération rémoise, cadre de vie de qualité dans le vignoble AOC Champagne, tourisme en développement, etc.) et consciente de ses faiblesses (sous équipement de commerces et services, stationnement délicat, vieillissement de la population, sécurité routière, nuisance du travail de la vigne, etc.) la commune souhaite

maîtriser son développement au fil du temps et des besoins tout en préservant le cadre paysager et environnemental exceptionnel.

La révision de son PLU est également le moment privilégié de faire le bilan des objectifs initialement inscrits dans le PADD et de redéfinir une nouvelle politique de développement pour les 10-15 ans à venir.

La concertation

Dans le cadre de la concertation, le Conseil Municipal entend associer les personnes publiques ainsi que la population à la révision du PLU qui engagera l'avenir de CHAMERY pour les 10-15 prochaines années. Les modalités de concertation sont fixées par la commune et détaillées dans la délibération du conseil municipal prescrivant la mise en révision du PLU du 14 avril 2015 dans le respect de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Ces modalités sont les suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- affichage de la délibération prescrivant la révision du PLU pendant toute la durée nécessaire
- article dans le bulletin municipal
- réunion publique avec la population
- affichage dans les lieux publics (abribus, commerçants, etc.)
- dossier disponible en mairie enrichi au fur et à mesure de l'avancement
- registre d'observation à disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture
- réalisation d'un sondage d'opinion avec distribution d'un questionnaire aux habitants
- permanences tenues en mairie par M. le Maire, l'adjoint à l'urbanisme ou des techniciens dans la période des études aux heures d'ouverture du secrétariat

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. Cette concertation se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de PLU à l'issue duquel le conseil municipal en tirera le bilan par la même délibération.

Evaluation Environnementale du PLU

- **Textes applicables**

L'évaluation environnementale résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qui en outre, fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption.

Les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont listés aux articles L.104-1 et L.104-2 du code de l'urbanisme. Le décret n°995-2012 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réforme ce champ d'application pour une entrée en vigueur au 1er février 2013.

La révision du PLU de CHAMERY rentre dans le cadre de la **procédure d'examen au cas par cas** défini à l'article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme. Ainsi l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement est saisie après le débat relatif aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et prend décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.

Pour aider l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement de prendre sa décision, les informations suivantes lui sont communiquées :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

- **Définition et objectifs de l'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale consiste à confronter, tout au long de la révision du document d'urbanisme, le diagnostic environnemental et les orientations du document d'urbanisme. Il s'agit ainsi d'identifier les enjeux environnementaux, d'évaluer les incidences environnementales potentielles du PLU, afin le cas échéant de les éviter, les réduire, ou bien les compenser et enfin de justifier les choix retenus.

Selon la directive de 2001, l'objectif est d'assurer « un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration des considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et programmes ». L'évaluation environnementale vise également à renforcer l'information du public sur les questions environnementales et à instaurer un dialogue sur ces questions.

La démarche d'évaluation environnementale permet d'orienter les choix opérés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur la base d'une meilleure connaissance des enjeux et incidences environnementaux. Le document doit donc justifier d'une prise en compte des enjeux environnementaux à travers les différents scénarii établis en fonction de l'avancée des connaissances.

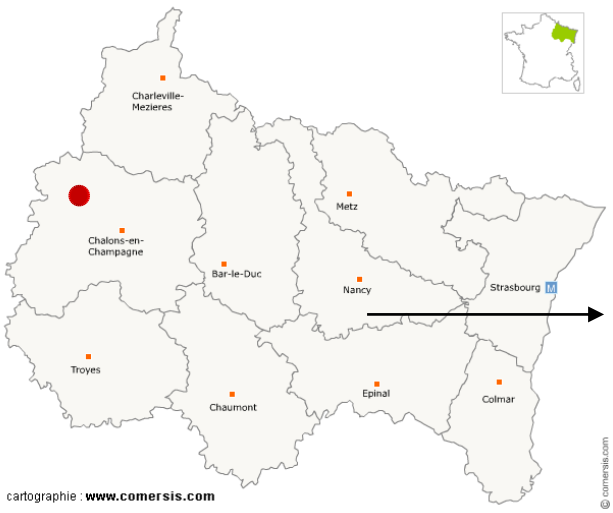
Enfin, l'évaluation environnementale doit rester proportionnée avec le projet, ainsi qu'avec les enjeux présents sur le territoire. L'évaluation environnementale est intégrée dans le rapport de présentation du PLU. Son contenu est défini à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale complète le processus traditionnel d'élaboration du document d'urbanisme ; elle ne substitue pas au rapport de présentation mais peut y être intégrée. Le principe d'itération exposé ci-dessus incite à rédiger ce rapport au fur et à mesure de la révision du document d'urbanisme. Cela permet une meilleure restitution du cheminement suivi par le projet tout au long de la réflexion engagée.

PARTIE 1/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

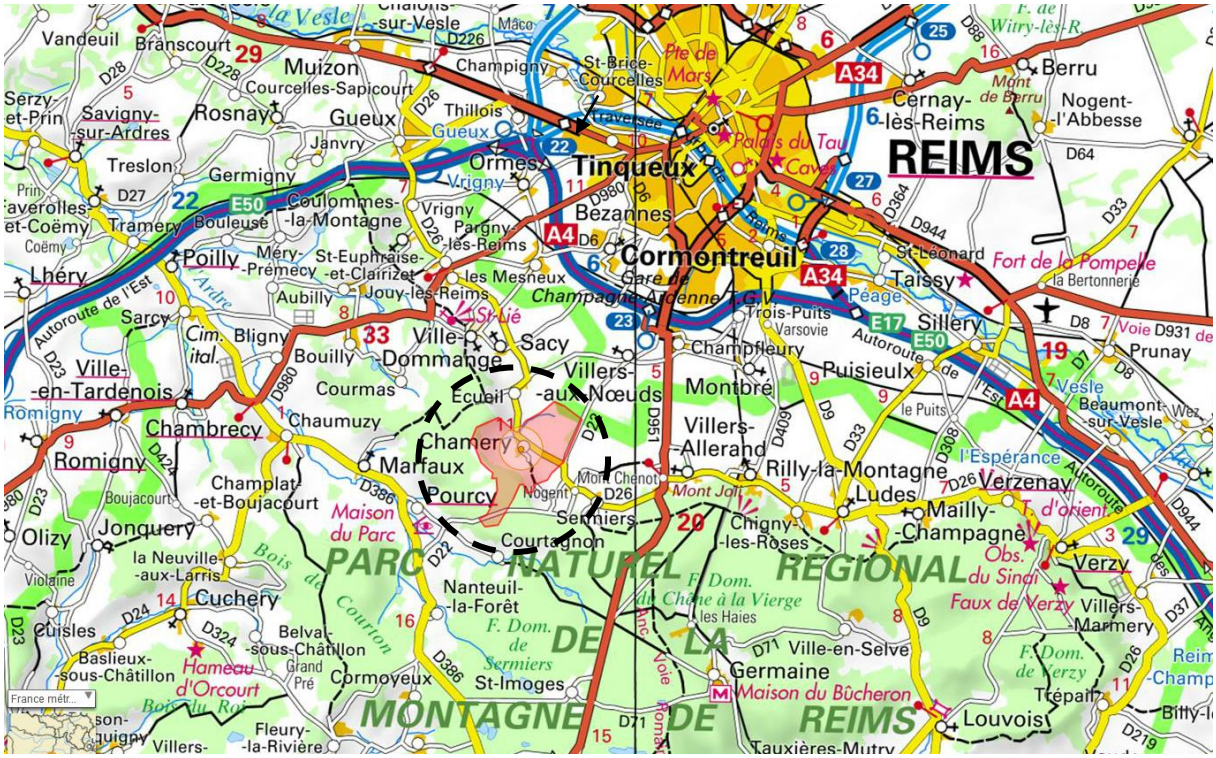
1.1.1. Situation géographique et liaisons



Région Grand Est

Département de la Marne

Situation communale



Source: IGN 2014 - http://www.geoportail.gouv.fr

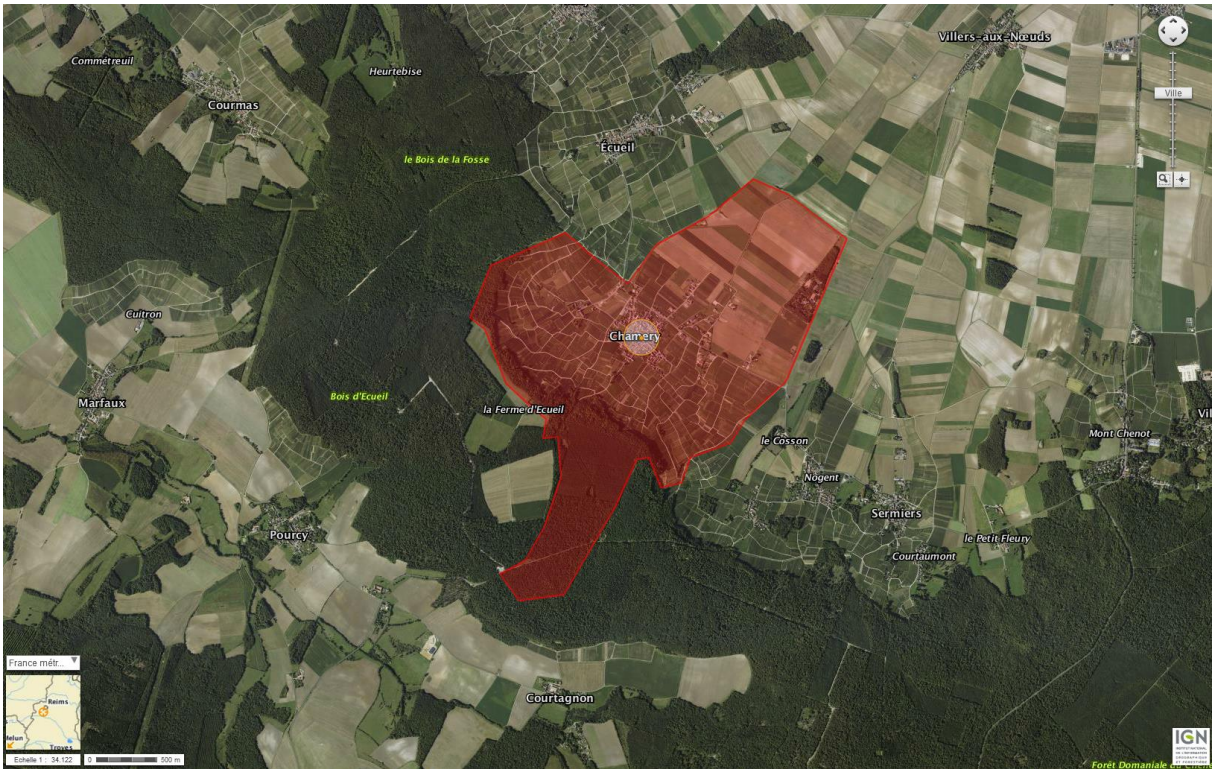
CHAMERY est une commune rurale viticole du département de la Marne bénéficiant d'une situation privilégiée. En effet, située sur le front Nord de la Montagne de Reims, elle se localise à proximité immédiate de Reims, capitale économique de la région. La commune fait partie de la Communauté urbaine du Grand Reims.

La commune se trouve proche des grands axes de communications, entre la RD951 (Reims – Épernay) et la RD 980 (Tinqueux – Dormans), et à proximité de l'autoroute A4 (Paris – Strasbourg) dont le premier échangeur (sortie 23) est situé à 7,5 km sur Champfleury. La Gare TGV Champagne-Ardenne localisée à Bezannes est également à moins de 10 km du village de CHAMERY.
Le territoire communal est quant à lui traversé d'Est en Ouest par la RD 26, traversant notamment tous les coteaux du vignoble marnais, et du Nord au Sud par la RD 22 reliant la Montagne de Reims à l'agglomération Rémoise.

1.1.2. Présentation du territoire

D'une superficie de 5,27 km2 pour une population de 384 habitants[1], la commune a une densité de 73 hab/km2. Son altitude varie de 268 mètres au maximum au Sud sur le plateau à 114 mètres au plus bas dans la plaine. Le coteau connait un dénivelé d'environ 80 à 90 mètres.

Limite communale de CHAMERY



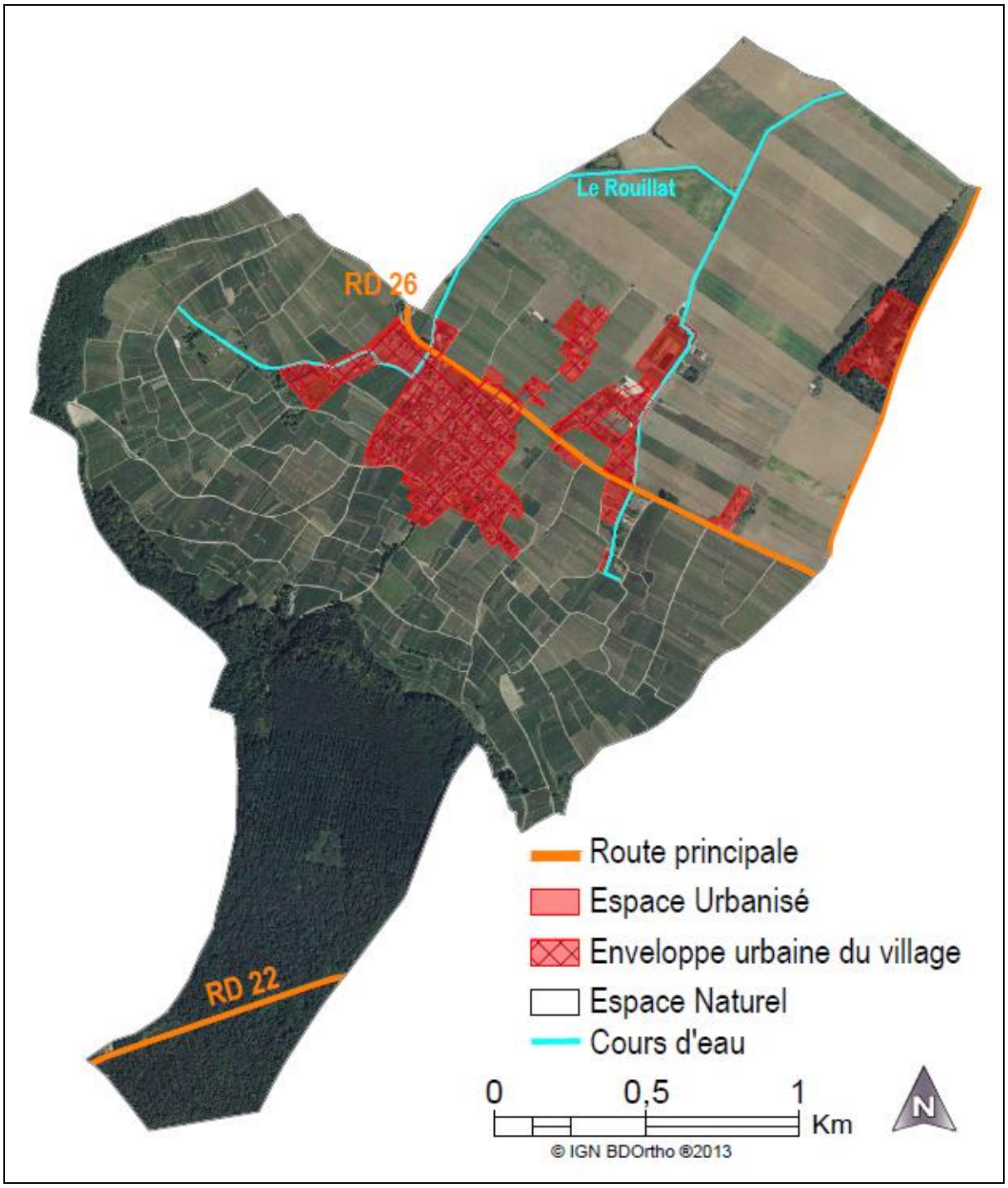
CHAMERY, entièrement inclus dans le périmètre du Parc naturel régional de la Montagne de Reims, est un village de coteau. Son vignoble de deux cents hectares fait partie de l'appellation Champagne, classé premier cru.

[1] Les populations légales millésimées 2014 entrent en vigueur le 1er janvier 2017. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2014. Le chiffre prit en compte pour la population légale est la population municipale utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de double compte (chaque personne vivant en France est comptée une seule fois) à la différence de la qui englobe les doubles comptes. La population totale est quant à elle de 414 habitants.

Le territoire se développe depuis le plateau de la Montagne de Reims, dernier contrefort de la Cuesta d'Ile-de-France, pour descendre par des coteaux vers la plaine de la Champagne crayeuse. Cette configuration donne au territoire communal un aspect de relief ondoyant.

Le plateau est occupé par la forêt, alors que les coteaux et le début de la plaine sont le domaine du vignoble, où le village, de forte densité se regroupe autour de son église. Un habitat pavillonnaire plus récent s'est développé en périphérie Nord notamment. Le reste du territoire est utilisé pour l'agriculture ou parsemé de quelques boqueteaux.
Les espaces urbanisés sont regroupés au niveau du village. Le bâti est plus dense au niveau du centre ancien, tandis que ses extensions sont plus lâches. Notons la présence d'un écart : Les écuries de Chamery situé au niveau du bois de la Garenne au Nord-Est du finage.

Peu d'éléments hydrographiques sont présents sur la commune. Quelques ruisseaux intermittents, dont celui du Rouillat, prennent leurs sources sur le coteau pour rejoindre la plaine champenoise vers le Nord.

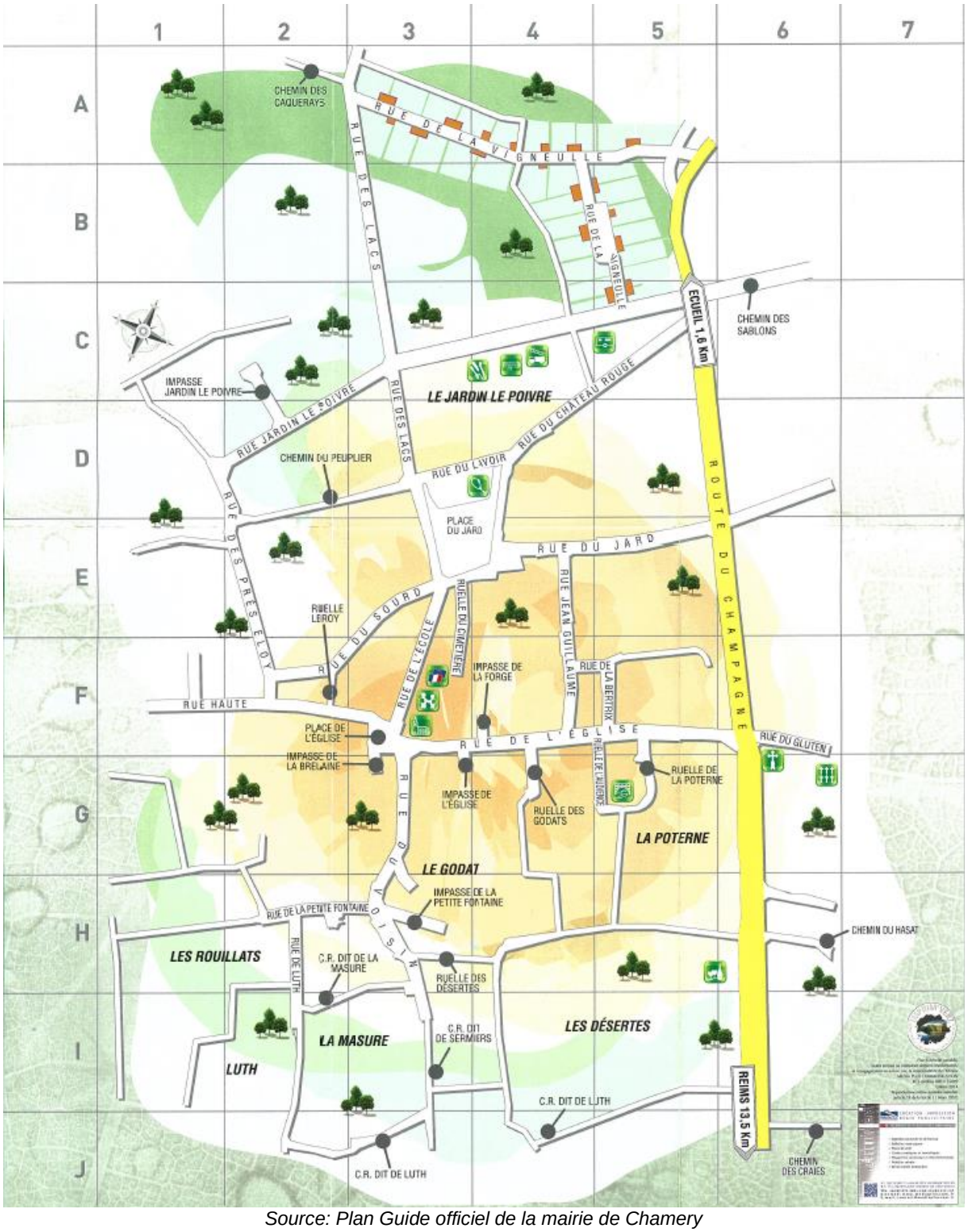


Le territoire urbanisé[2] représente 7,56 % du territoire communal (dont 29,99 ha d'enveloppe urbaine pour le village) contre 92,44 % d'espace naturel[3] (bois, forêt, friches, espaces agricoles, etc.).

[2] Espaces occupés par les groupements bâtis mais aussi les constructions isolées, tant pour l'habitation que pour d'autres utilisations, en y incluant les jardins, qui sont les prolongements directs de l'habitation et ne peuvent en être dissociés

[3] Sont inclus les espaces à l'état purement naturel (bois, forêt, délaissé, etc.) mais aussi les espaces agricoles (grande culture, prairie, pâture, vigne, etc.).

Plan du village de CHAMERY

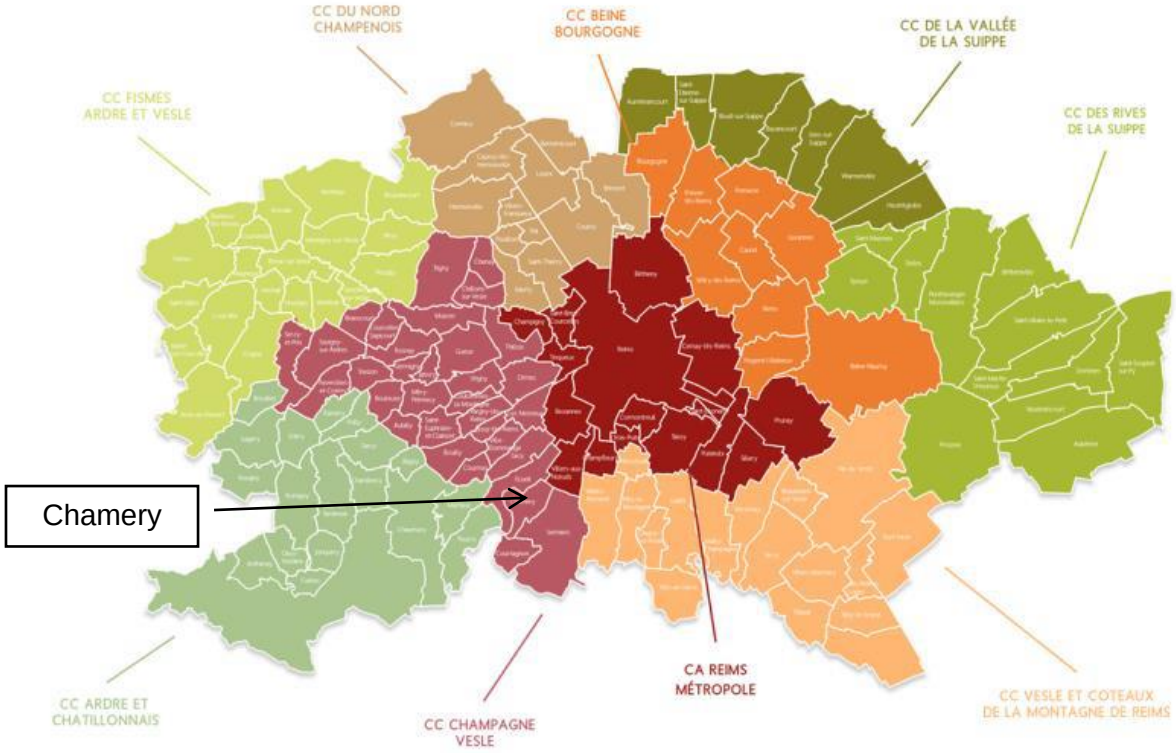


Source: Plan Guide officiel de la mairie de Chamery

1.1.3 Situation administrative

Communauté urbaine du Grand Reims

Les Communautés Urbaines ont été instituées par la loi d'Orientation relative à l'Administration Territoriale de la République du 6 février 1992. La loi du 12 juillet 1999 a apporté des modifications notamment dans les compétences dévolues et a obligé les districts à se transformer en communautés (d'agglomération, de commune ou urbaine) avant le 1er janvier 2002. Les communautés urbaines disposent d'une fiscalité propre.
CHAMERY fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Reims, Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre, elle regroupe 143 communes pour une population de 298 046 habitants.



Source: Grand Reims, http://www.grandreims.fr/

L'arrêté préfectoral du 10 juin 2016, a proposé un projet de création d'une Communauté Urbaine à 143 communes, comprenant les 126 communes de la Communauté d'Agglomération de Reims Métropole et de 7 autres Communautés de Communes (CC Beine-Bourgogne, CC Champagne-Vesle, CC Fismes Ardre et Vesle, CC du Nord Champenois, CC de la Vallée de la Suippe, CC des Rives de la Suippe, CC Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims), plus 18 communes de l'ancienne Communauté de Communes Ardre et Chatillonnais (Anthenay, Aougny, Bligny, Brouillet, Chambrecy, Chaumuzy, Cuisles, Jonquery, Lagery, Lhéry, Marfaux, Olizy-Violaine, Poilly, Pourcy, Romigny, Sarcy, Tramery et Ville en Tardenois).

La communauté urbaine a repris les compétences, autrefois assumées par la communauté de communes Champagne Vesle et les autres EPCI. Elle exerce aujourd'hui les compétences suivantes :

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Développement et promotion économique et touristique
- Habitat (PLH, OPAH, Contrat de ville)
- Aménagement de l'espace (SCoT, PLUI, ZAC)
- Transports publics
- Constitution de réserves foncières
- Archéologie
- ...

SERVICES À LA POPULATION

- Enseignement supérieur et recherche
- Grands équipements et équipements de proximité
- Scolaire, péri et extra
- Enfance et jeunesse
- Jardins familiaux
- Secours incendie
- Santé publique (lutte contre les nuisances et les risques)
- Nouveaux cimetières (pour les investissements)

GESTION DES FLUX

- Aménagement numérique
- Eau / assainissement
- Déchets
- Voirie / signalisation / éclairage public
- Stationnement
- Milieux aquatiques & trame verte et bleue
- Réseaux de chaleurs, gaz, électricité
- Maitrise de l'énergie
- Transition énergétique

Source : Grand Reims, http://www.grandreims.fr/

Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

Source : Charte du PNR Montagne de Reims

- ***Objectifs***

Créé par la Région le 28 septembre 1976, le Parc de la Montagne de Reims, au titre des Parcs naturels Régionaux, a pour mission de :

- Protéger le patrimoine naturel et culturel riche et menacé, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ;
- Contribuer à l'aménagement des territoires ;
- Contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines précités et contribuer à des programmes de recherche.

L'assise législative des Parcs Naturels Régionaux a dernièrement été renforcée par les lois du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (loi DTR) et du 14 avril 2006 relative aux Parcs nationaux, Parcs naturels marins et Parcs naturels régionaux. La législation des Parcs naturels régionaux est inscrite aux articles L.333-1 à L.333-4 et R.333-1 à R.333-16 du Code de l'Environnement.

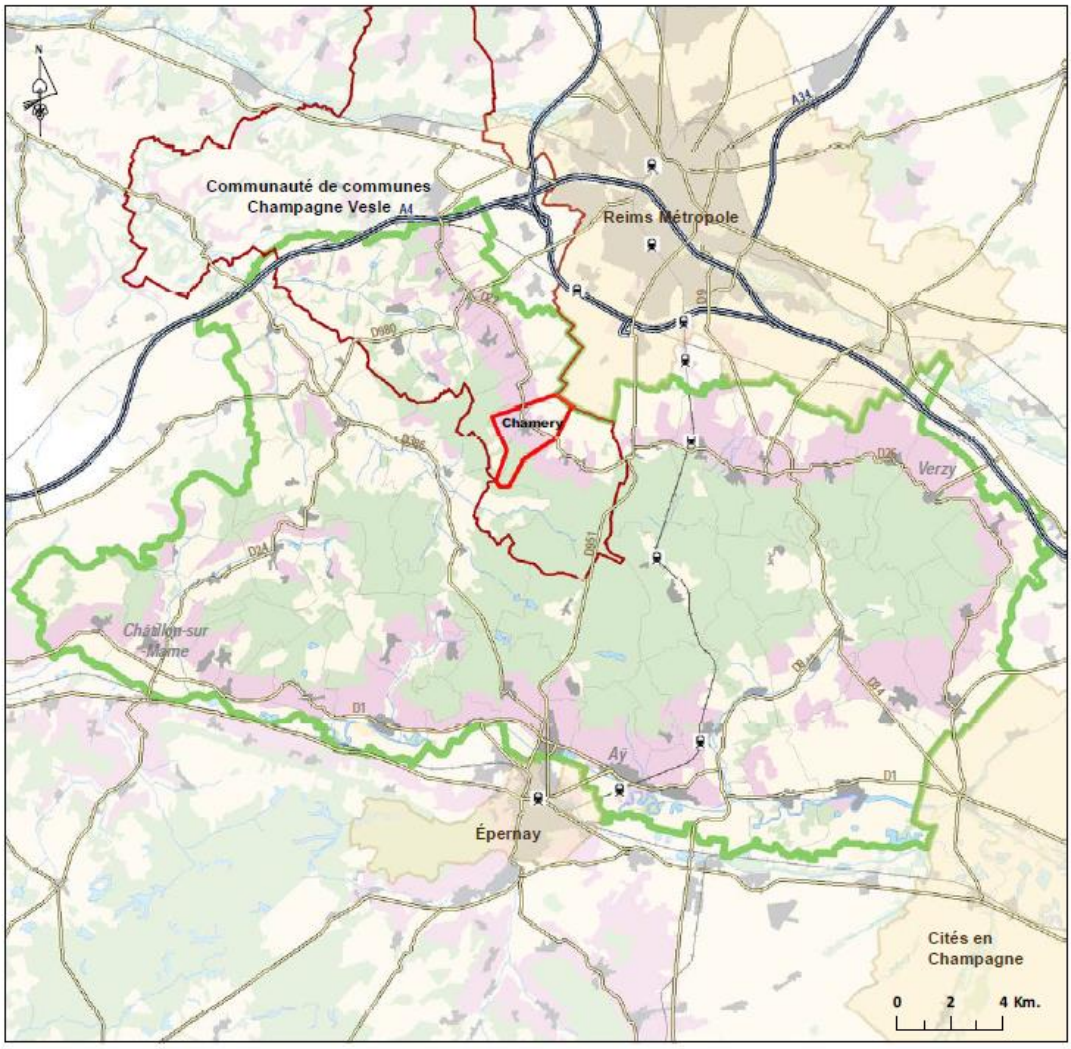
Le Parc naturel régional est régi par une charte mise en œuvre sur le territoire du Parc par le syndicat mixte, organisme public responsable de l'aménagement et de la gestion du Parc. La charte du Parc définit les domaines d'intervention du syndicat mixte et les engagements de l'État et des collectivités territoriales permettant de mettre en œuvre les orientations et les mesures de protection, de mise en valeur et de développement du territoire qu'elle détermine (R333-2 du Code de l'Environnement).

La charte comporte notamment deux pièces à prendre en considération à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un document de planification spatiale (SCOT, etc.) ou de documents d'urbanisme (PLU, Cartes Communales, etc.) à savoir :

- le dossier « OBJECTIF 2020 » : rapport comprenant les orientations et les mesures de protection, de mise en valeur et de développement envisagées pour les douze années à venir et notamment les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du Parc.
- le Plan de Parc qui lui est associé : transcription cartographique des orientations et mesures inscrites dans la charte, dont les dispositions s'imposent en termes de compatibilité aux documents d'urbanisme.

Commune de Chamery
Porter à connaissance

Localisation de la commune sur le territoire du Parc naturel régional de la Montagne de Reims



Légende

- Commune de Chamery
- Périmètre du Parc
- Commune du Parc
- Agglomération ou ville porte
- Communauté de communes Champagne Vesle
- Autoroute
- Route nationale, départementale
- Voie férrée

Occupation du sol :
- Bâti
- Prairie
- Vigne, verger
- Forêt
- Eau libre

Sources : PNRMR 2012,BD CARTO®-©IGN Paris 2006, BD ALTI®-©IGN Paris 2002. Reproduction interdite.
Réalisation : Parc naturel régional de la Montagne de Reims, 2015.

- ***Effets de l'inscription***

Outre le fait, conformément à l'article 2, alinéa 1, de la Loi du 10 Juillet 1976, que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations environnementales, ceux-ci doivent désormais être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte (cf. articles L. 333-1 du Code de l'Environnement et L. 122-1, L. 123-1 et L. 131-1 du Code de l'Urbanisme).

« L'État et les collectivités territoriales adhérant à la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du Parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte. » (L333-1).

D'une manière générale pour toutes les communes du Parc (adhérentes et associées) :

Le rapport de présentation du document d'urbanisme devra identifier et délimiter les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur puis définir, le cas échéant, dans les règlements de zone, les prescriptions de nature à assurer leur protection en déterminant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

Au regard de la protection des milieux, les documents d'urbanisme devront :

Article 5 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Protéger les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable (ZNSIR) figurées au plan du Parc, ainsi que les zones humides, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement. Dans les ZNIEFF de type II, les modes d'occupation de l'espace restent soumis à des conditions particulières (art 12);
- Préserver les espaces boisés présentant un intérêt particulier pour l'environnement, par leur classement dans les PLU en « espace boisé classé », sauf dérogations particulières dans les cas suivants :
- pour permettre l'extension éventuelle de la zone AOC, sans rupture de continuité de la frange boisée en crête et hors des zones naturelles que sont les habitats prioritaires de la Directive et les ZNIEFF de type I ;
- pour permettre l'extension de zones d'urbanisation, dans le seul cas des communes dont les limites du bâti jouxtent le massif forestier et la zone AOC et pour lesquelles aucune alternative à l'extension d'emprise de la zone urbanisable n'est possible, en raison du niveau atteint par la densification du bâti.
- Dans ces deux cas, la réduction des espaces boisés classés au PLU d'origine ou PLU doit avoir fait l'objet d'une étude préalable confirmant l'absence de solution alternative, analysant l'incidence du projet au regard des milieux naturels, de la stabilité des sols, des conditions hydrauliques et des paysages. Celle-ci doit proposer des mesures pour compenser la perte de surfaces boisées et les éventuelles atteintes à l'environnement.
- Maintenir la fonctionnalité des corridors biologiques identifiés au plan du Parc ;

Dans tous ces cas, la mise en œuvre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et, ou la mise en place d'un zonage spécifique avec règlement de zone particulier semble les mesures les mieux adaptées pour atteindre ces objectifs.

Au regard de la protection des paysages :

Au plan du Parc, ont été délimitées des Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) présentes sur le territoire du Parc. Dans l'objectif de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims, la charte du Parc prévoit plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones :

Article 3 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

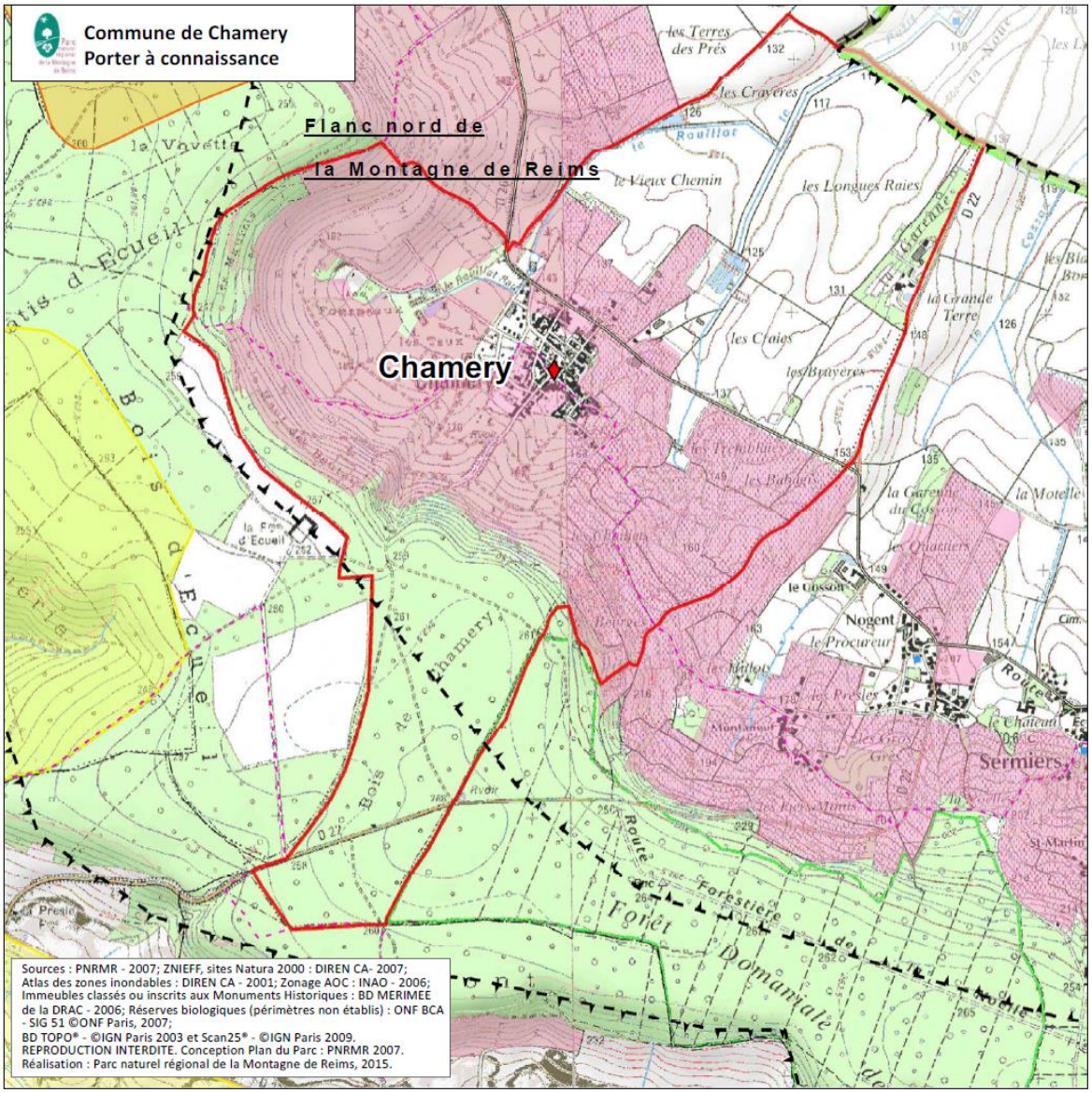
- N'autoriser aucun projet d'aérogénérateur de grande dimension sur leur territoire avant les conclusions de l'étude territoriale d'intégration de l'éolien initiée par le Parc;
- Ne pas autoriser l'ouverture de nouvelles carrières dans les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable (ZNSIR) et dans les zones d'intérêt paysager majeur (ZIPM). Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour autoriser les affouillements prévus dans la nomenclature des installations classées, ou son équivalent, et dont l'objet premier a motivé une déclaration d'utilité publique (DUP pour espace dédié aux loisirs, pour centre de stockage de déchets ultimes, …) ainsi que pour le renouvellement ou l'extension limitée de carrières existantes;
- Ne pas autoriser l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique permanente de sports motorisés, ou sources de nuisances sonores importantes (cf. article 25);
- Limiter la hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile à 12 mètres dans les zones d'intérêt paysager majeur. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour permettre la couverture des zones blanches ;

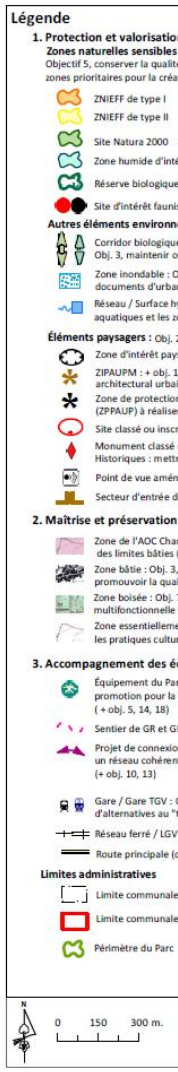
Article 5 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Protéger les zones d'intérêt paysager majeur reportées au plan du Parc, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement incompatible avec leur vocation ;
- Protéger les sites géologiques remarquables identifiés au plan du Parc ;
- Préserver le vignoble classé AOC hors des limites bâties, en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbains existants et en restreignant la possibilité d'extension de l'urbanisation à la continuité directe de terrains déjà bâtis dans le cas où la configuration géographique ne permet aucune évolution de l'urbanisation hors zone AOC ;
- Protéger la continuité des franges boisées en ligne de crête sur le pourtour de la Montagne de Reims ;
- Réaliser une étude préalable d'intégration paysagère avec avis favorable du Parc pour toute implantation de nouvelle zone d'habitat ou zone d'activités agricoles, viticoles ou artisanales ;
- Définir des objectifs de logements locatifs aidés à atteindre.

Article 8 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims

- Interdire toute architecture ou éléments architectural en référence à une architecture traditionnelle extérieure au territoire


Commune de Chamery
Porter à connaissance
Flanc nord de
la Montagne de Reims
Chamery
Sermiers
Nogent
le Procureur
le Gosson
la Motelle
la Grande Terre
les Craies
les Longues Raies
le Vieux Chemin
les Terres des Prés
Bois d'Ecueil
Forêt Domaniale
Route Forestière
D22
Sources : PNRMR - 2007; ZNIEFF, sites Natura 2000 : DIREN CA- 2007;
Atlas des zones inondables : DIREN CA - 2001; Zonage AOC : INAO - 2006;
Immeubles classés ou inscrits aux Monuments Historiques : BD MERIMEE de la DRAC - 2006; Réserves biologiques (périmètres non établis) : ONF BCA - SIG 51 ©ONF Paris, 2007;
BD TOPO® - ©IGN Paris 2003 et Scan25® - ©IGN Paris 2009.
REPRODUCTION INTERDITE. Conception Plan du Parc : PNRMR 2007.
Réalisation : Parc naturel régional de la Montagne de Reims, 2015.


Zoom sur
Légende
1. Protection et valorisation
Zones naturelles sensibles
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
Site Natura 2000
Zone humide d'int
Réserve biologique
Site d'intérêt fauni
Autres éléments environn
Éléments paysagers :
Zone d'intérêt pay
Site classé ou inscr
Point de vue amén
Secteur d'entrée d
2. Maîtrise et préservation
Zone bâtie : Obj. 3,
Zone boisée : Obj.
Zone essentielleme
3. Accompagnement des é
Sentier de GR et GI
Réseau ferré / LGV
Route principale (c
Limites administratives
Limite communale
Limite communale
Périmètre du Parc
N
0
150
300 m.

Le SCoT de la Région Rémoise 2016-2036

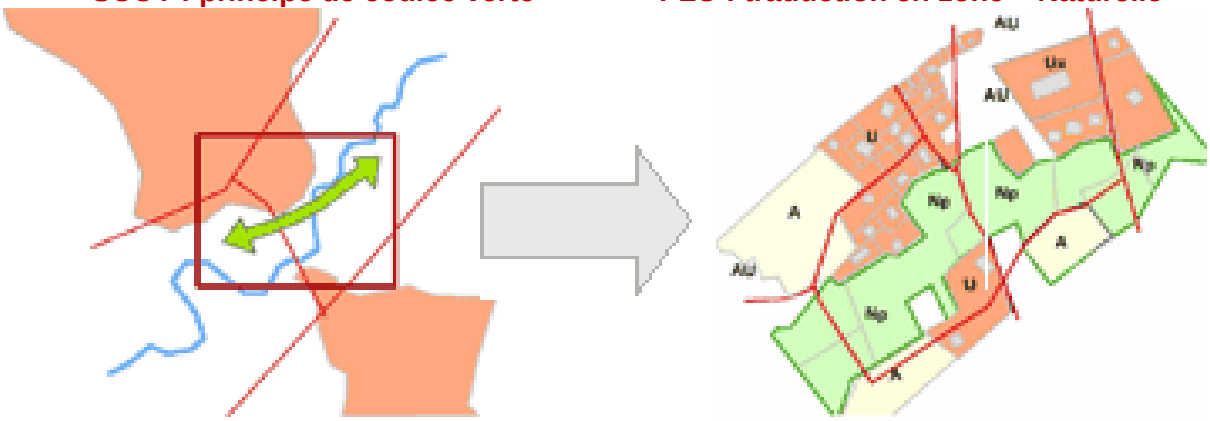
Les PLU des communes comprises dans le périmètre d'un Schéma Directeur, ou d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial), doivent être compatibles avec les orientations de ce dernier, c'est-à-dire que le document doit s'inscrire dans les principes de la norme supérieure.

En 2004, Le S.I.E.P.R.U.R. délibère la révision du SCOT sur le territoire de 137 communes anciennement soumis au Schéma Directeur, dont le périmètre est approuvé par arrêté préfectoral en septembre 2006. Le SCOT du Pays Rémois est approuvé depuis le 17 décembre 2016.
Depuis le 1er janvier 2017, le Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation de la Région Urbaine de Reims (S.I.E.P.R.U.R) est dissout et le SCOT est porté par le Grand Reims.

Conformément aux articles L122-1 et R122-1 du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue le volet prescriptif du SCoT. S'agissant d'un document d'orientation à caractère général, il ne fixe pas pour chaque commune de prescriptions particulières. En revanche, il traite de l'ensemble des questions qui doivent être abordées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme : PLU et des Cartes communales : CC) et indique le sens qui doit être donné aux réponses formulées dans le cadre de l'élaboration de ces documents.
L'organisation du DOO correspond à l'obligation de satisfaire aux dispositions de l'article L141-5 du Code de l'Urbanisme et sa compréhension fait appel à une double lecture du DOO et du PADD.

Exemple de traduction d'un principe du SCOT dans un PLU:

SCOT : principe de coulée verte **PLU : traduction en zone « Naturelle »**



Il est important de rappeler que le SCoT a donc une influence sur le PLU de CHAMERY, d'où l'intérêt d'une collaboration poussée entre le Grand Reims et ses communes membres pour la révision du Plan Local d'Urbanisme. À compter de l'approbation du SCOT, les PLU devront être mis en compatibilité avec ce dernier dans un délai de trois ans.

Il est à noter que suite à la création de la communauté urbaine du Grand Reims, ce SCOT devra évoluer afin d'être étendu aux nouvelles communes membres de cet EPCI.

Le Plan Local de l'Habitat du Grand Reims

Document de référence pour la Politique locale de l'habitat, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du parc de logement,

Il assure entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (Code de la Construction de l'Habitation article L302-1). L'Etat produit un Porter à connaissance pour préciser ses attentes sur le PLH.

Le PLH organise donc la stratégie et les interventions sur :

- le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en
- hébergement,
- le parc existant, social comme privé,
- les parcours résidentiels,
- la gouvernance locale de cette politique.

Ce document est pensé en synergie avec l'ensemble des politiques publiques : aménagement urbain, action sociale, développement économique, déplacement urbain, politique environnementale, politique de la ville, etc.

L'article L. 131-6 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU communaux devront faire l'objet de modifications dans un délai maximal de trois ans à partir de l'approbation du PLH. Le délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification immédiate du PLU.

Le PLH du Grand Reims à l'heure d'élaboration du PLU est arrêté par délibération de la communauté urbaine en date du 21 mars 2019. Il fixe les objectifs en matière de logements sur la période 2019-2024.

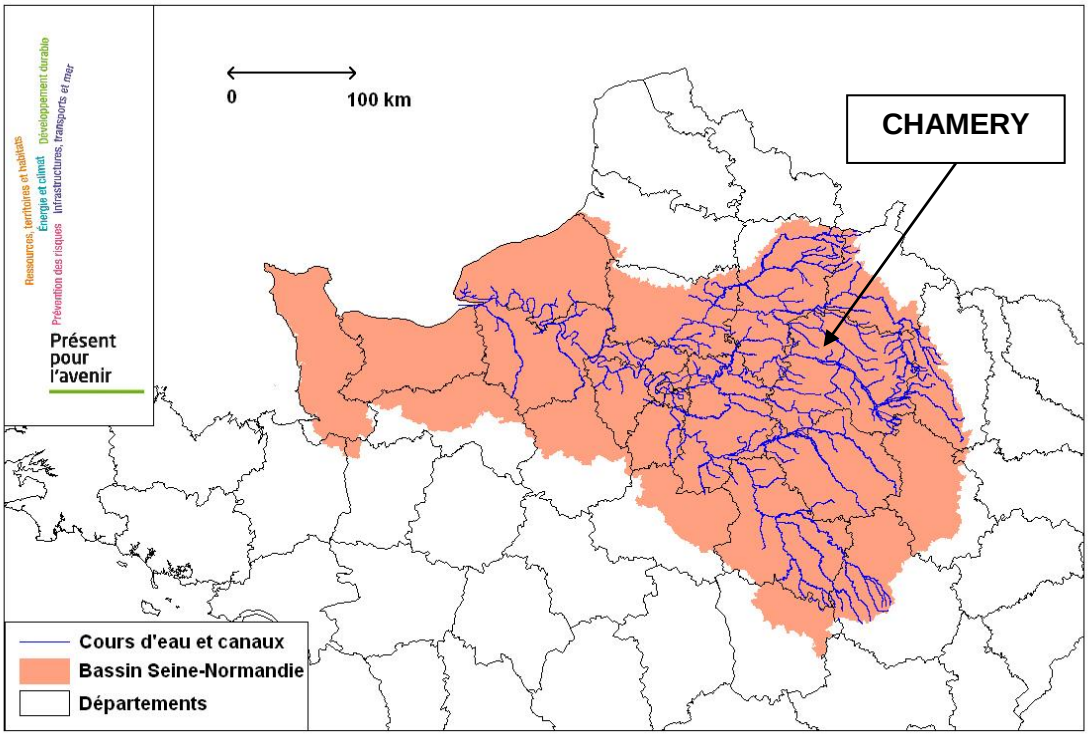
Les quatre principaux enjeux de ce PLH sont :

Le SDAGE Seine-Normandie

La commune de CHAMERY est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands. Le programme 2016-2021 ayant été annulé par une décision du Tribunal administratif de Paris du 19 décembre 2018, le programme 2010-2015 est de nouveau applicable, jusqu'à révision du SDAGE.

En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

Limites du bassin Seine Normandie



Sources : SNS, BD Carthage

Source : Carte issue du SDAGE Seine-Normandie

Ce SDAGE porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie a été approuvé le 29 octobre 2009 par arrêté du préfet de région Ile-de-France, coordinateur du bassin. Document de planification fixé pour une période de six ans, il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre (article L.212-1 du code de l'environnement) :

- protéger la santé et l'environnement, améliorer la qualité de l'eau et des milieux,
- anticiper les situations de crise, inondations et sécheresse,
- favoriser un financement ambitieux et équilibré,
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.

Le SDAGE Seine-Normandie traite notamment des sujets suivants :

- Pollution des milieux aquatiques (pollutions diffuses, substances dangereuses, pollution microbiologique) avec, par exemple, l'optimisation de la couverture des sols en automne et la conservation d'éléments fixes du paysage (haies, bosquets, ...).
- Nature et biodiversité (restauration et protection des milieux aquatiques et humides) avec, par exemple, la préservation des espaces de mobilité des cours d'eau.
- Santé et plus particulièrement protection des captages pour l'alimentation en eau potable avec, par exemple, la mise en oeuvre d'un programme d'action adapté pour protéger ou reconquérir la qualité de l'eau captée pour l'alimentation en eau potable dans les bassins d'alimentation de captages.
- Gestion de la rareté des ressources en eau avec, par exemple, la mise en oeuvre d'une gestion collective pour les masses d'eau en mauvais état quantitatif.
- Inondations avec, par exemple, la compensation des remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues.
- Gouvernance avec le développement des politiques de gestion locale en favorisant, par exemple, l'émergence de maîtres d'ouvrages et la cohérence de leurs interventions.

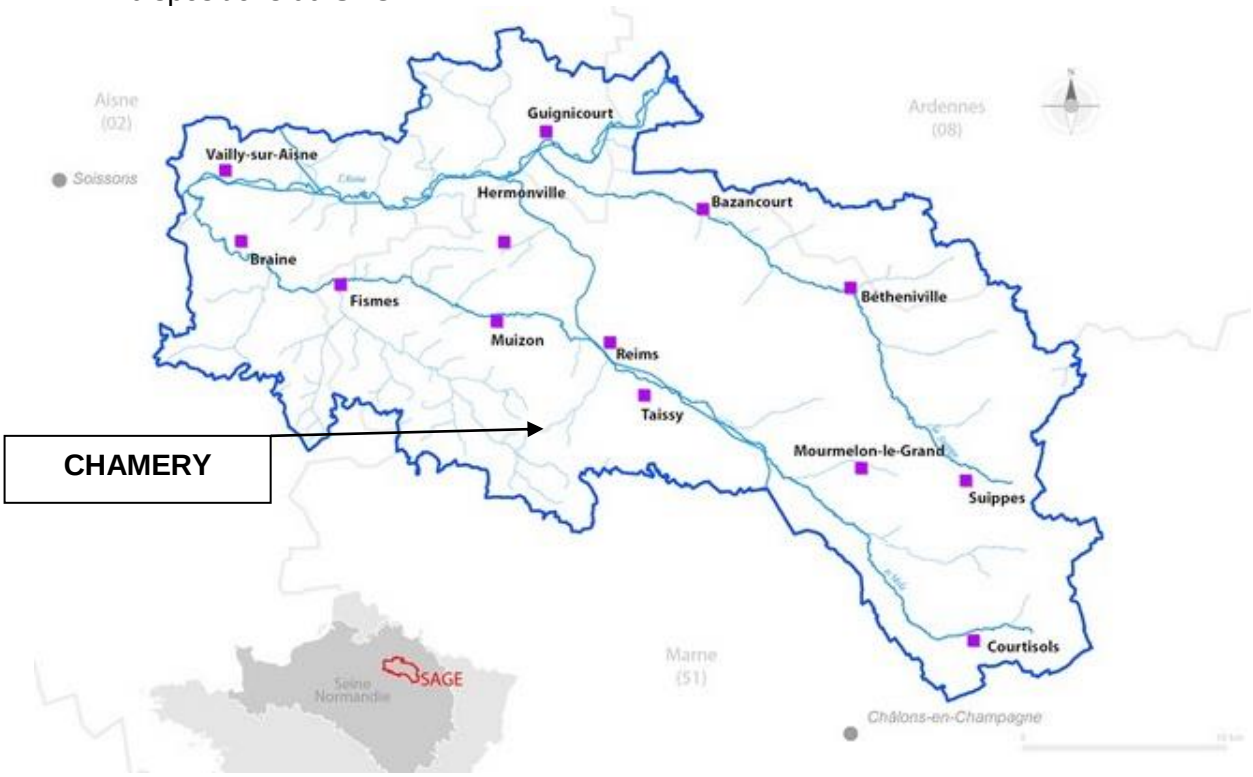
Le SAGE Aines Vesles Suippe

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification dans le domaine de l'eau codifié aux articles L.212 -3 à L.212 -11 et R.212-26 à R.212- 48 du Code de l'Environnement. Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire à une gestion équilibrée et durable des ressources en eau visant à assurer les principes suivants :

- La prévention des inondations
- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides et la protection du patrimoine piscicole
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et, en particulier, pour le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable ainsi que la répartition de cette ressource
- La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau
- Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques

Les SAGE doivent être compatibles avec les SDAGE dont ils déclinent concrètement les orientations. Ils fixent les objectifs d'utilisation, de mise en valeur, de protection qualitative et de gestion quantitative des ressources en eaux superficielles et souterraines et des milieux aquatiques en respectant à minima les objectifs fixés par le SDAGE. Une fois ce dernier approuvé par arrêté préfectoral :

- Les décisions prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles avec le SAGE ; en particulier les autorisations ou déclarations d'installations, d'ouvrages, de travaux soumis à autorisation ou déclaration définis dans la nomenclature eau et les autorisations ou déclarations d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les objectifs de protection définis dans le SAGE.
- Les schémas départementaux des carrières doivent être compatibles avec les dispositions du SAGE



Source : http://www.siabave.fr/cellule-sage/le-territoire-du-sage.html

1.1.4 Historique

Les éléments suivants sont issus du Plan Guide Officiel de CHAMERY – édition 2014

Bref historique

Le village titre son origine du nom d'un gallo-romain CAMARIUS, plus le suffixe « acum ». En 1067 on trouve le nom sous la forme CAMERAI, puis au XIIe CHAMMERE, en 1209 CHEMERY, en 10303 CHAMERY, en 1394 CHAMMERY EN LA MONTAINGNE DE REIMS, en 1443 CHANMERY, pour arriver à son orthographe contemporaine à partir du XVIIe.

Sous l'Ancien Régime de nombreux seigneurs ecclésiastiques se partageaient la Seigneurie de CHAMERY. Le principal Seigneur fut l'Archevêque de REIMS, suivi des abbayes de Saint Rémy, de Saint Nicaise, du chapitre de la Cathédrale de REIMS, le Prieur curé était Seigneur en partie lui aussi et enfin une toute petite Seigneurie laïque qui appartint au XVIIIe à la famille LEPOIVRE, au XVIIe aux de GODET et dans les siècles précédents à des familles de la Noblesse Champenoise de CHALONS en CHAMPAGNE. La Mairie est occupée par un Maire en 1790 pour la première fois en la personne de Michel MAILLART DENIZET, ce dernier remplace désormais les Syndics, créés par LOUIS XIV en 1702 pour être à la tête des communautés villageoises. Le dernier Syndic de CHAMERY fut Ponce LACUISSE. Pendant la période Révolutionnaire CHAMERY fut chef-lieu de canton. L'activité municipale se ponctue par une gestion au quotidien des affaires du village, au XIXe on équipe la commune de Fontaine d'eau potable, en 1907 c'est un lavoir qui est créé au bord de l'ancienne Gloye (Mare communale) aujourd'hui disparue. En 1927 c'est le confort de l'électricité qui illumine le village.

Le fleurissement

Commencé dès 1995, la commune obtient sa première fleur en 1998, puis l'année suivante en 1999 sa seconde fleur. C'est en 2001 que la commune est récompensée par une troisième fleur. Enfin en 2004 le village de CHAMERY obtient la quatrième fleur attribuée par un jury national.

Église

L'église de CHAMERY date pour les parties les plus anciennes du XIIe et les plus récentes du XVIe. Cependant l'église renferme des objets de siècles plus récents notamment des toiles du XVIIIe et XIXe siècles, la Sainte Famille peinte en 1843 par Jean Hubert REVE d'après RAPHAEL.

L'église possède également un très beau retable du XVe et 3 autels de la même époque. CHAMERT fut érigé en Cure en 1419, nous connaissons le nom des curés du village sans interruption depuis 1669. Quatre curés ont marqué ces 335 dernières années par quatre longs ministères, ils sont :

- Guillaume MARTIN, prieur curé de 1674 à 1718
- Jean Jacques CHENARD, prieur curé de 1737 à 1771
- Jean Louis LEFEBVRE, curé de 1827 à 1876
- Charles Arthur THIRIET, curé de 1901 à 1957.

Jusque 1788 les curés furent nommés par l'abbaye de Saint Martin d'Épernay, à cette date ce fut l'abbaye de Saint Denis de Reims qui reprit la nomination pour une courte période, la Révolution mit un terme à ces prérogatives. Après le Concordat les évêques seuls nommèrent les curés.
Enfin le clocher du village mesure 57 mètres de haut, il est au dire de l'architecte des bâtiments de France, le plus haut clocher rural du département de la Marne. 3 belles cloches y demeurent, elles se nomment Ponce Elisabeth, Poncette Marie et Jean Baptiste Catherine et datent de 1819.

L'association Chœur de Chamery est née en 2001 pour permettre à tous les amoureux de Chamery de participer à la restauration de l'église. En 2011 c'est avec fierté que nous voyons se restaurer le clocher. L'église fait partie du circuit des églises romanes, mis en place par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Elle est ainsi ouverte du 1er juin au 31 octobre chaque année.

Varia

La fête patronale a lieu le 1er dimanche de juillet.

La commune de CHAMERY et le Conseil Régional de Champagne Ardenne ont financé une borne camping-car à côté de la salle polyvalente, avec parking pour 5 camping-cars.

Il existe le Gîte des écuries de CHAMERY au lieu-dit la Garenne : http://www.gitechamery.fr/

Le Caveau Champagne Lallement organise des visites de caves, restauration et divertissements, ainsi que la visite du vignoble en petit train : http://www.caveauchampagnelallement.com/

La célébrité pour 3 enfants du Pays

La célébrité pour 3 enfants du pays

Le Peintre Nicolas PERSE VAL
né en 1745 à CHAMERY, il fit une carrière d'Artiste peintre régional et notamment à Reims où il meurt en 1837. Sa fille Marguerite PERSEVAL Artiste peintre elle aussi se mariera avec un notaire maître DOYEN d'où naîtra le Docteur Octave DOYEN, maire de REIMS de 1881 à 1884. Ce dernier est le père du Docteur Eugène DOYEN, grand médecin français qui a introduit le cinématographe dans la médecine. Marguerite PERSEVAL épousera en secondes noces Jean Hubert REVE, Artiste peintre, dont CHAMERY possède l'une des oeuvres.
Une rue de REIMS porte le nom du Peintre.

Autoportrait
de Nicolas PERSEVAL
1825
Collections du Musée
des Beaux Arts de Reims

Le Docteur Jean Baptiste DUGUET:
né en 1837 à CHAMERY, il commença ses études de médecine à REIMS, puis se fit admettre comme externe des hôpitaux de PARIS. Après une brillante carrière, membre de l'Académie de médecine en 1890, il devint son Vice-président. Il meurt à 76 ans en 1914. Chevalier de la Légion d'Honneur.

Gravure de
Jean Baptiste DUGUET
1902
Collection privée

Le Général Georges PERSE VAL
né en 1920 à CHAMERY, Saint Cyrien, Pilote de Chasse pendant la seconde Guerre Mondiale au coté des alliés. Ancien commandant des Forces Aériennes Françaises de l'Océan Indien en 1968. Le Général de division aérienne Georges PERSEVAL est commandeur dans la Légion d'Honneur et Grand Officier dans l'ordre national du Mérite. Il meurt le 10 février 2009.

Photo de
Georges PERSE VAL
Collection privée

1.2 ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL

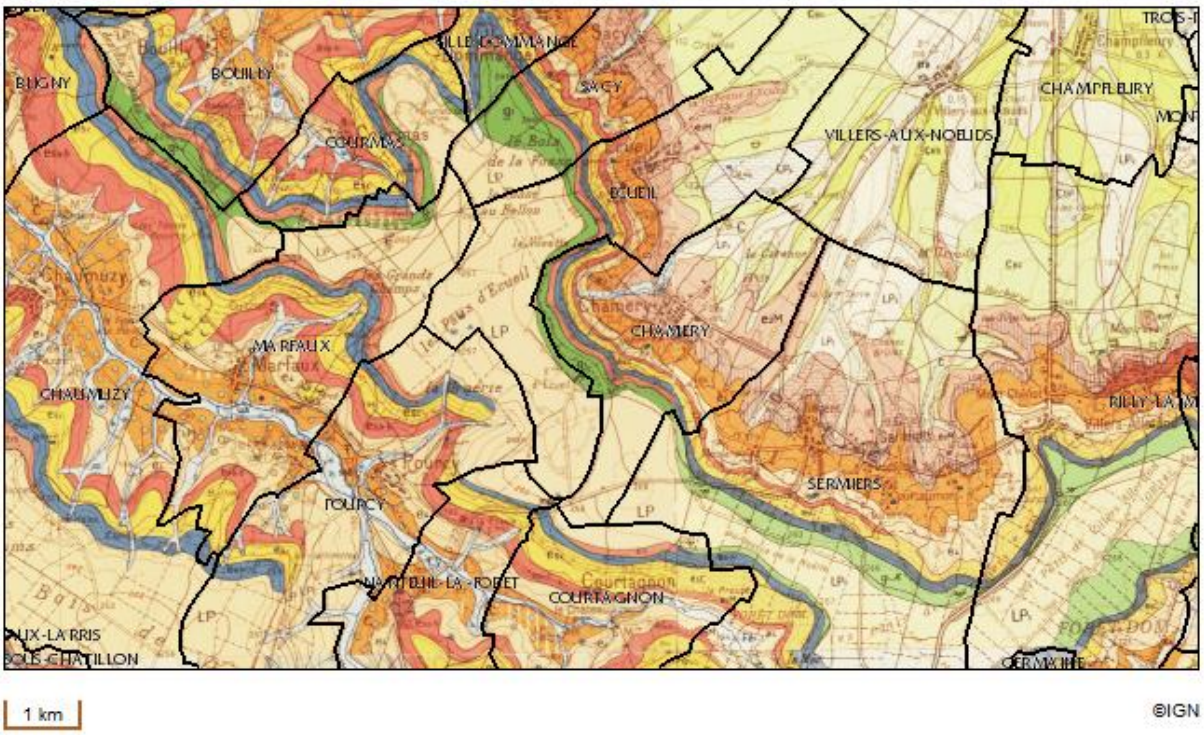
1.2.1 Milieu physique naturel

Géologie et géomorphologie

L'histoire géologique de la Montagne de Reims débute il y a environ 70 millions d'années. Le sol est constitué de sept formations géologiques superposées laissés par les successives invasions marines. À l'origine, on trouve de la craie datant du Campanien, présente sous forme de colluvions sur les versants, surmontée de marnes à bloc de craie et de roches calcaires apparues lors du Paléocène. Au-dessus, se superposent deux couches distinctes datant de l'Yprésien « sparnacien » : d'abord des sables mêlant calcaires et grès tendre, puis des marnes en alternance avec des sables et des lignites. La cinquième strate est constituée de sables, déposés au cours de l'Yprésien « cuisien ». Durant le Ludien inférieur, se sont amassés des argiles, des calcaires marins puis des calcaires mêlés aux marnes. Enfin, lors du Ludien supérieur, des argiles à meulières sont apparues dans la région. Sur l'empilement de ces couches se sont déposés des matériaux de type argiles et sables provenant des assises supérieures du plateau ainsi que des limons éoliens dont l'épaisseur varie jusqu'à atteindre plus de 10 m.

CHAMERY, localisé en bordure de la Montagne de Reims, est marqué par un relief de Cuesta.

Les sols de la commune de CHAMERY sont d'une importante hétérogénéité, résultant de l'érosion de couches géologiques superposées. La commune est composée en forte proportion de sables, marnes et argiles, de calcaires grossiers ainsi que de marne et calcaire.



Source : InfoTerre BRGM

Carte géologique imprimée 1/50 000 (BRGM)

Propriétaire : BRGM

Information : Non renseigné

Feuille N°131 - FISMES

- Alluvions modernes
- Limons des plateaux
- Stampien inférieur ("Sannoisien"), meulières et argiles à meulières
- Ludien moyen "Calcaire de Champigny" : marnes et calcaires plus ou moins silicifiées
- Marinésien, Ludien inférieur : "Calcaires et Marnes de Saint-Ouen" : marnes vertes, puis alternances marno-calcaires
- Lutétien supérieur, "Marnes et caillasses" : marnes blanches et vertes, calcaires sublithographiques
- Loupe de glissement, glissement en masse, dans e5c
- Lutétien inférieur et moyen : "calcaire grossier"
- Loupe de glissement, glissement en masse, dans e5a-b
- Yprésien supérieur, Cuisien : sables argileux et sables
- Yprésien inférieur "Sparnacien" : argiles et marnes
- Thanétien supérieur : "Sables de Châlons-sur-Vesle"
- Hydro

Feuille N°132 - REIMS

- Alluvions actuelles : limons argileux, sables
- Formations colluviales : remplissage de vallées sèches
- Graveluches alluvio-colluviales
- Graveluches litées, à éléments fins
- Limons calcaires récents
- Limons acides anciens
- Stampien inférieur (Sannoisien) : argiles à meulière
- Bartonien s.l. : Bartonien s.s. et Ludien : calcaires et marnes en bancs alternés
- Lutétien continental : marnes vertes
- Lutétien marin : sables coquilliers, calcaires à Milioles
- Yprésien supérieur (Cuisien) : sables
- Thanétien démantelé du Mont Thibé
- Thanétien (limite supérieure ?) : sables à microcodium
- Thanétien (limite supérieure ?) : marnes
- Thanétien supérieur continental : marnes et calcaires
- Thanétien marin : sables
- Paléocène : (Thanétien ?) : marnes à blocs de craie durcie
- Campanien moyen et supérieur : craie blanche, biozone de foraminifères i
- Campanien inférieur : craie, biozone de foraminifères h
- Campanien inférieur : craie, biozone de foraminifères g
- Ypresien inférieur (Sparnacien) : marnes, argiles ligniteuses, sables ligniteux

Feuille N°157 - EPERNAY

- Colluvions de dépression et de fond de vallon : limons argileux
- Formations de versant : calcaires, argiles et marnes
- Limon loessique
- Formations résiduelles : limon argileux à éclats de calcaire silicifié
- Alluvions modernes holocènes
- Ludien : "Calcaire de Champigny"
- Marinésien supérieur et Ludien inférieur indifférenciés : marnes blanches et calcaires
- Lutétien supérieur : Marnes et Caillasses
- Lutétien moyen : "Tuffeau de Damery"
- Yprésien supérieur (Cuisien) : Argiles de Laon et sables
- Yprésien inférieur (Sparnacien) : Argile plastique, marnes, lignites
- Hydro

Feuille N°158 - AVIZE

- Colluvions de fond de vallées et de vallon. Limons localement sableux et/ou caillouteux
- Limon loessique, "limons des plateaux"
- Limons loessiques colluvionnés sur les pentes sur substrat c6i : Campanien supérieur, biozone de foraminifères i, à Belemnitella mucronata et Magas pumilus
- Meulières de Brie s.l., blocs et masses de meulières avec argile bariolée, ocre et verte associée
- Bartonien indifférencié, marnes blanches et vertes à bancs calcaires
- Lutétien supérieur : Marnes et Caillasses, argiles, marnes et calcaires en bancs
- Lutétien moyen : "Tuffeau de Damery", sables coquilliers
- Yprésien supérieur, faciès cuisien : "Sables de Glennes"
- Yprésien inférieur : faciès sparnacien : marnes blanches, argiles et sables à lignite
- Paléocène : Thanétien supérieur-Eocène inférieur : altérites formées aux dépens de la craie, sables à Microcodium
- Craie blanche du Campanien supérieur, biozone de foraminifères j, à Belemnitella mucronata et Magas pumilus
- Craie blanche du Campanien supérieur, biozone de foraminifères i, à Belemnitella mucronata et Magas pumilus
- Hydro

Feuille N°2505 - 2505

- Tertiaire - Stampien inf. (faciès sannoisien) : Argile verte, Calcaire et Meulières de Bris
- Tertiaire - Ludien : Calcaire de Champigny, marnes et gypse
- Tertiaire - Bartonien s.s. : Sables de Beauchamp, Argile de St-Gobain et marno-calcaire de St-Ouen
- Tertiaire - Lutétien : calcaire grossier, marnes et caillasses
- Tertiaire - Yprésien : argiles plastiques et lignites du Soissonnais (e3). Sables de Cuise (e4), surmontés dans la moitié est de la feuille par les argiles du Laon
- Tertiaire - Thanétien : Sables de Bracheux
- Secondaire-Crétacé - Campanien : craie blanche à silex à Bélemnitelles (biozones g, h, i, j)
- réseau hydro

La structure du plateau de la Montagne de Reims est de type monoclinal avec un léger pendage des couches géologiques vers le centre du bassin parisien. Le pendage des terrains est orienté N-NO, ils diffèrent sensiblement des pendages généraux du Bassin Parisien qui sont orienté S-SO. La série stratigraphique repose sur une épaisse couche de craie blanche d'âge Campanien.

Le village de Chamery repose sur le Thanétien supérieur qui correspond aux sables de Châlons-sur-Vesle. Il est représenté par des sables blancs, qui contiennent localement de petits cordons de galets de silex. Leur épaisseur est d'environ 20 mètres.

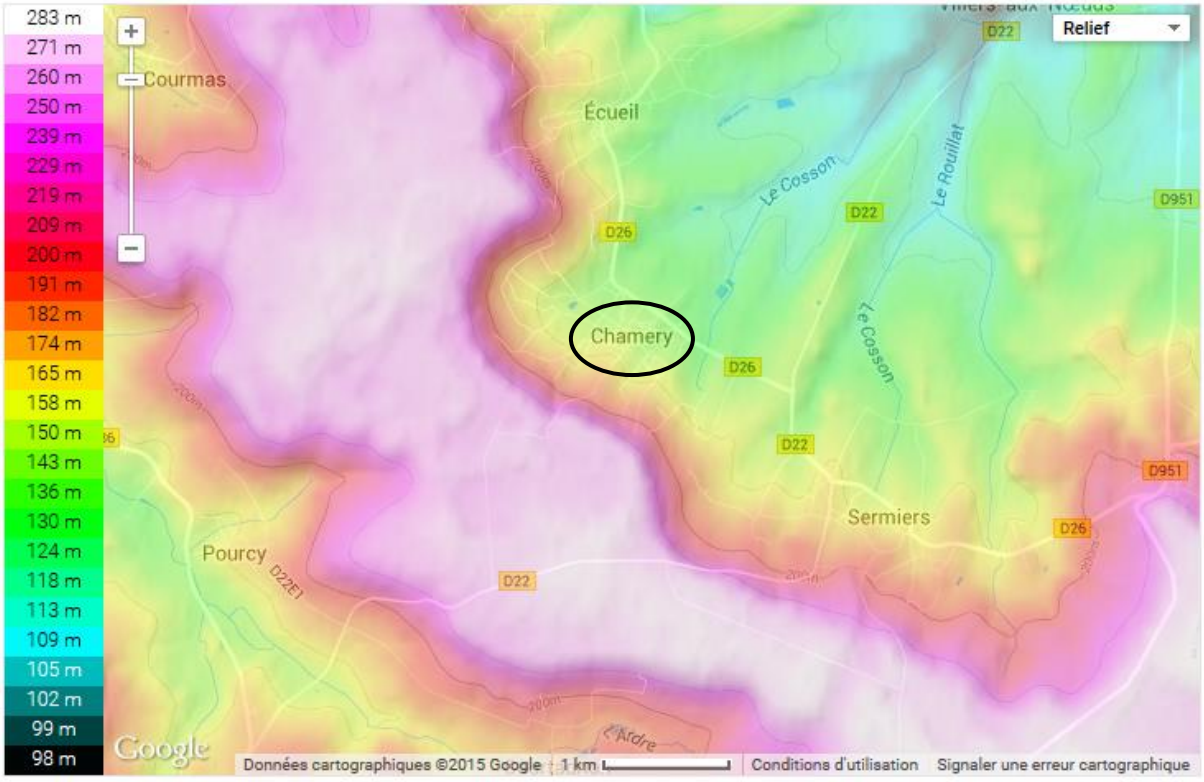
La commune est surplombée par des versants constitués de marnes, d'argiles et de galets ligniteux dans le couche Yprésien inférieur à faciès Sparnacien d'environ 20 mètres. Celle-ci est surmontée d'un faciès de sable du Cuisien d'environ 5 mètres, ce sont des sables blancs verdâtres qui deviennent roux par altération.

Ensuite et sur environ 5 mètres, un faciès Lutécien marin et moyen, constitué de sables calcaires très fossilifère et de calcaires grossiers. On trouve enfin du Lutécien supérieur, d'une épaisseur de 10 à 20 mètres, constitué de marnes blanches et vertes. Ce faciès donne un réseau hydrographique complexe.

Au-dessus de ces roches, on trouve le Marinésien et le Ludien inférieur (calcaires et marnes), ainsi que le Ludien moyen avec le « calcaire de Champigny ». Cette couche est épaisse d'une vingtaine de mètres et est constituées par des alternances presque régulière, de bancs calcaires et de niveaux marneux, des symétriques de teintes claires : blanc, jaunâtre et gris.
L'ensemble tertiaire est donc une alternance de marnes, argiles et sables, plus ou moins mêlés, coiffé par des argiles à meulière qui matérialise le sommet du plateau de la Montagne de Reims.
Enfin, le pendage des couches géologiques est conforme à la pente.

Relief

La Cuesta d'Ile de France marque la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine de Champagne Crayeuse. Au nord-ouest de Reims et jusqu'à Épernay, la Montagne de Reims est un vaste plateau à faible relief qui surplombe les plaines crayeuses.



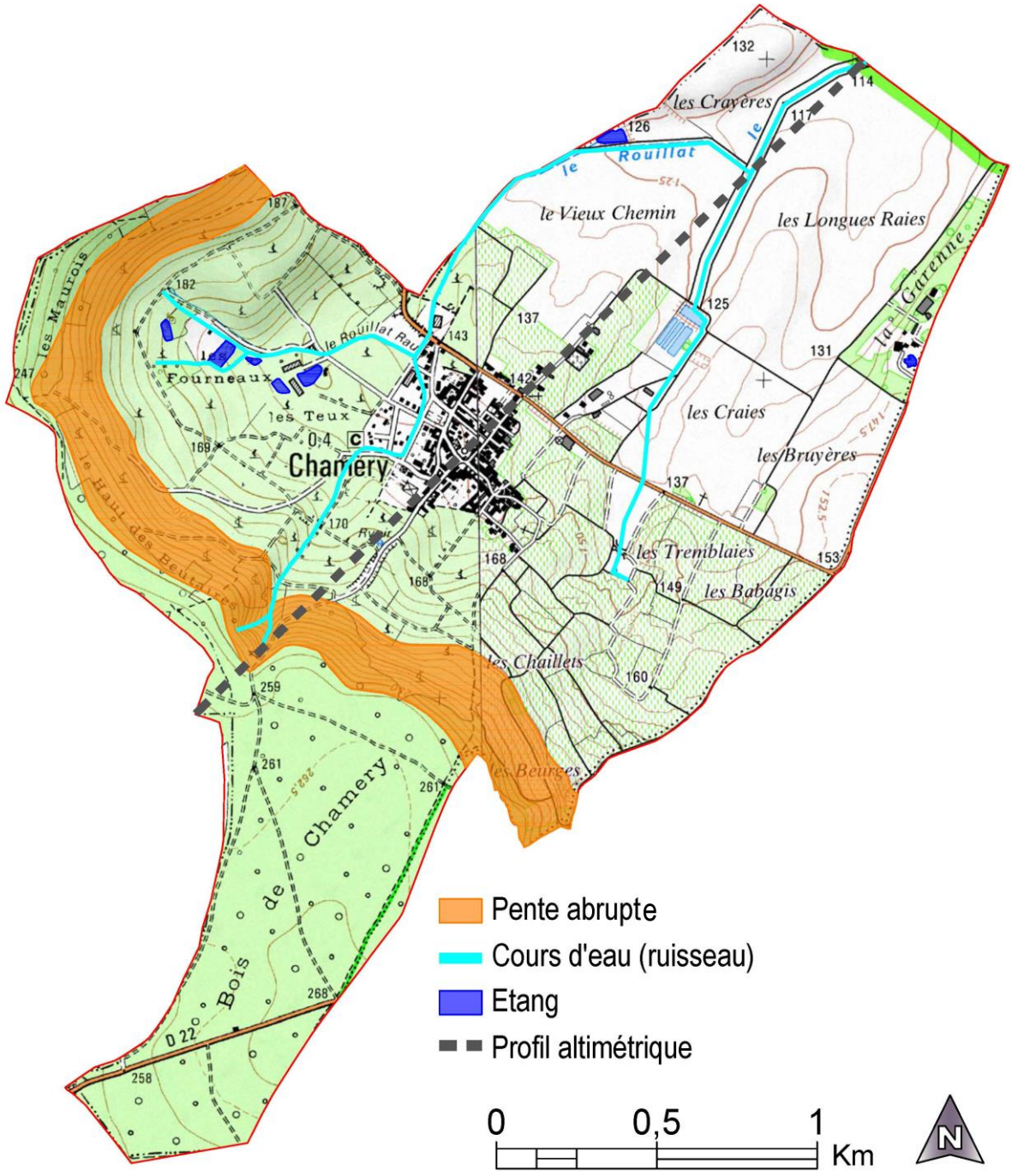
Source : www.cartes-topographiques.fr

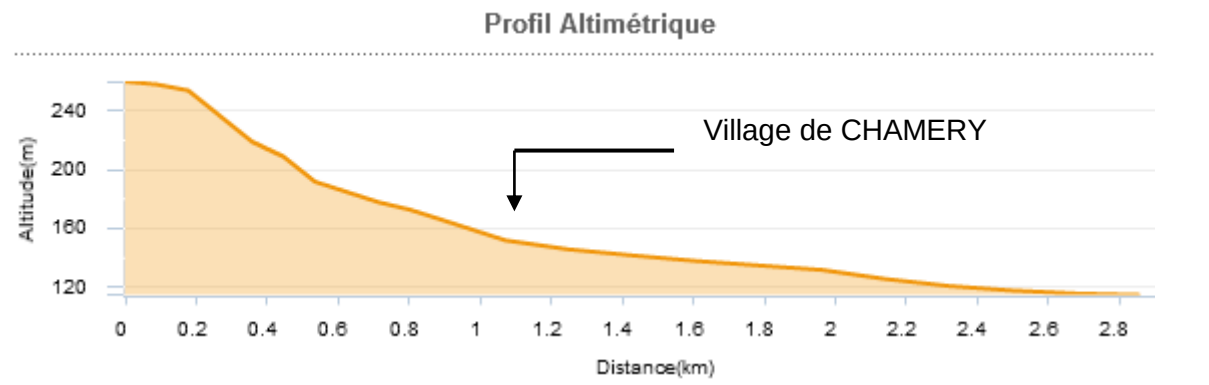
La commune de CHAMERY se situe sur un relief de coteau orienté Nord-Est dont le sommet culmine jusqu'à 260 mètres d'altitude et le point bas se trouve sur la plaine à 114 mètres. Le village se niche sur le versant entre 140 et 170 mètres d'altitude.

Vu depuis la plaine sur le village inséré au milieu de son cirque

La valeur de la pente décroît progressivement vers la plaine ; globalement, le paysage présente une morphologie en marches d'escalier, au niveau des vignes encerclant le village, offrant un panorama en direction de Reims.

Vu depuis le haut du village sur la plaine et l'agglomération rémoise en fond

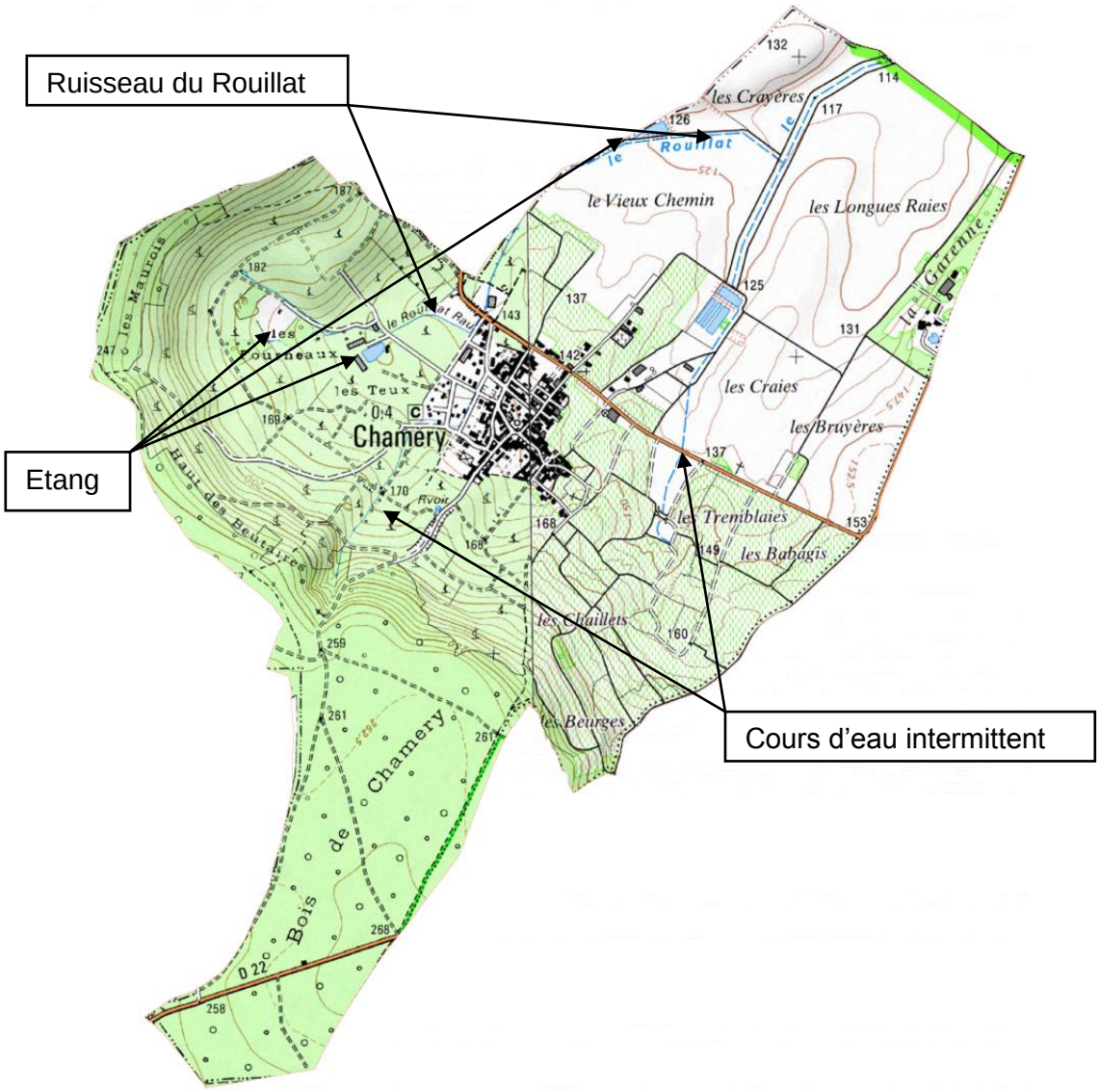




Ouest Nord-Est

Hydrographie

La commune de CHAMERY se trouve dans le bassin versant de la Vesle. Le Rouillat est le principal cours d'eau, ce dernier prenant sa source sur le coteau viticole et coulant vers le Nord pour se jeter dans la Vesle en rive gauche à Reims.



Source: IGN 2014 - http://www.geoportail.gouv.fr

Le ruisseau du Rouillat a été canalisé au niveau du nouveau lotissement au Nord-Ouest du village pour éviter du potentiel risque d'inondation.

Rouillat canalisé au niveau de son passage dans le village

On retrouve les altitudes les plus basses de la commune au passage du Rouillat en limite Nord-Est (114 mètres d'altitude).

À noter que le passage de ce ruisseau ne s'accompagne d'aucun élément végétal ; il n'y a donc pas de ripisylve en bordure du cours d'eau.

Climat

Le département de la Marne est soumis à un climat océanique dégradé sous influence du climat continental, expliquant ses hivers frais, ses étés doux et ses pluies assez fréquentes mais souvent peu abondantes (51 mm par mois en moyenne) et réparties tout au long de l'année.

Données climatiques	Reims-Prunay	Moyenne Nationale
Ensoleillement	1726.9h / an	1 973 h / an
Pluie	843.7mm/ an	770 mm / an

Le nombre d'heures d'ensoleillement par an en moyenne est de 1 726.9, ce qui correspond à 224 jours (158 avec faible ensoleillement et 616 avec fort ensoleillement).

Les précipitations annuelles restent assez importantes (843.7mm en moyenne) par rapport à la moyenne nationale.

De manière générale, le Pays Rémois fait partie de la zone du climat parisien. L'atmosphère est douce et humide avec des hivers qui peuvent aussi se révéler vifs et des étés secs, parfois orageux. Les premières gelées apparaissent prématurément en automne et disparaissent tardivement au printemps jusqu'au mois de mai du fait des sols argileux. Les étés ne sont pas extrêmement chauds et la période estivale est relativement courte.

Mois	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Températures maximales moyennes (°C)	5.1	6.6	10.8	14.6	18.8	21.6	24.1	23.7	19.6	14.9	9.1	5.7
Températures minimales moyennes (°C)	-0.5	-0.7	1.6	3.3	7.3	10.2	12.1	11.7	8.9	6.2	2.7	0.5
Températures moyennes (°C)	2,3	2,95	6,2	8,95	13.5	10,2	18,1	17,7	14,2	10,5	5,9	3,1

Source : Météo-France

Le vignoble champenois connait, lors des orages violents, de forts ruissellements et érosion du sol. La pente prononcée, le sol laissé nu entre les rangs de vigne, la nature parfois légère du sol, sont des facteurs favorisant un tel phénomène.

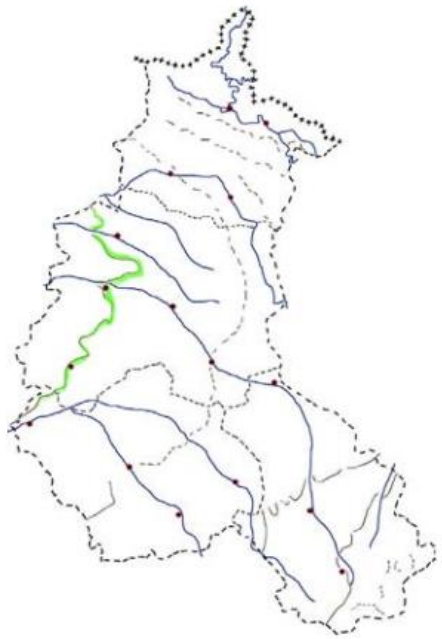
1.2.2 Analyse paysagère

Contexte introductif

Le droit du Paysage s'est développé tout au long du XXème siècle. De la loi de 1930 sur la protection des monuments naturels et sites de caractère, en passant par la loi « Paysage » de 1993 pour finir dernièrement par la loi SRU et le développement durable en 2000, il est en effet très vite apparu la nécessité de développer des démarches évolutives maitrisées et respectueuses de nos paysages. Depuis une dizaine d'années, la législation en matière de paysage s'est orientée vers une prise en compte globale de la richesse et de la protection des paysages et de l'environnement.

L'Atlas Régional des Paysages de Champagne-Ardenne met à la disposition des acteurs locaux un ensemble de données et de recommandations pour les aider à préserver ou mettre en valeur leurs paysages.

la Cuesta d'Ile de France, unité paysagère principale



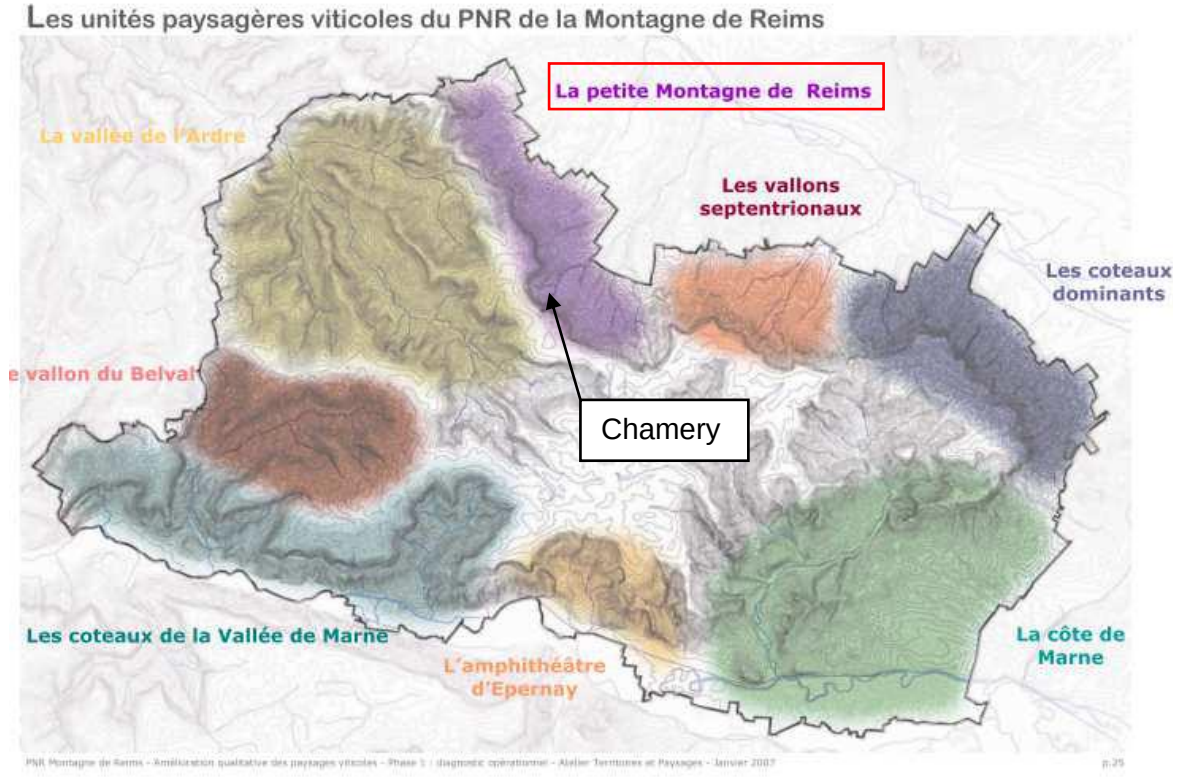
Le territoire de CHAMERY s'inscrit dans l'unité paysagère de la Cuesta d'Ile de France qui marque la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine de Champagne Crayeuse.

Le relief de cette Cuesta présente un vaste versant exposé à l'Est dont les dénivelées sont comprises entre 60 et 120 m.

Ce paysage de versant, très homogène de la Montagne de Reims à la vallée du Surmelin favorise l'exposition du vignoble champenois. Au Sud de cette vallée, la Cuesta s'étale, disséquée par des rivières perpendiculaires. Le relief semble alors se diluer en une succession de collines où la vigne s'éparpille en taches de part et d'autre des Marais de Saint-Gond. Plus au Sud, la Cuesta reprend quelque vigueur et s'habille à nouveau de vignes.

Composition du paysage communal

La commune fait partie de l'entité paysagère caractéristique de la Petite Montagne de Reims.



Source : Porter à Connaissance PNR Montagne de Reims

Le village de CHAMERY présente des pentes douces et un relief aux courbes amples qui offrent de nombreux points de vue. L'occupation agricole et forestière des sols se caractérise par une organisation étagée. Très lisible dans les paysages, elle est constituée de trois niveaux :

- un étage supérieur : les parties les plus hautes des coteaux et le plateau qui les coiffe, où se positionne le bois de la Fosse.
- un étage intermédiaire : les coteaux, depuis les lisières forestières jusqu'aux limites du bas de coteau, où se déploient les vignes. Ces dernières s'y montrent exclusives de toute autre forme d'agriculture.
- un étage inférieur : en fond de talweg, et ses espaces ouverts à l'agriculture non viticole.

ENJEUX :

- Pérenniser les boisements et les talus pour maintenir les sols ;
- Cibler et réfréner les points noirs paysagers ;
- Préserver les espaces naturels ;
- Préserver le vignoble ;

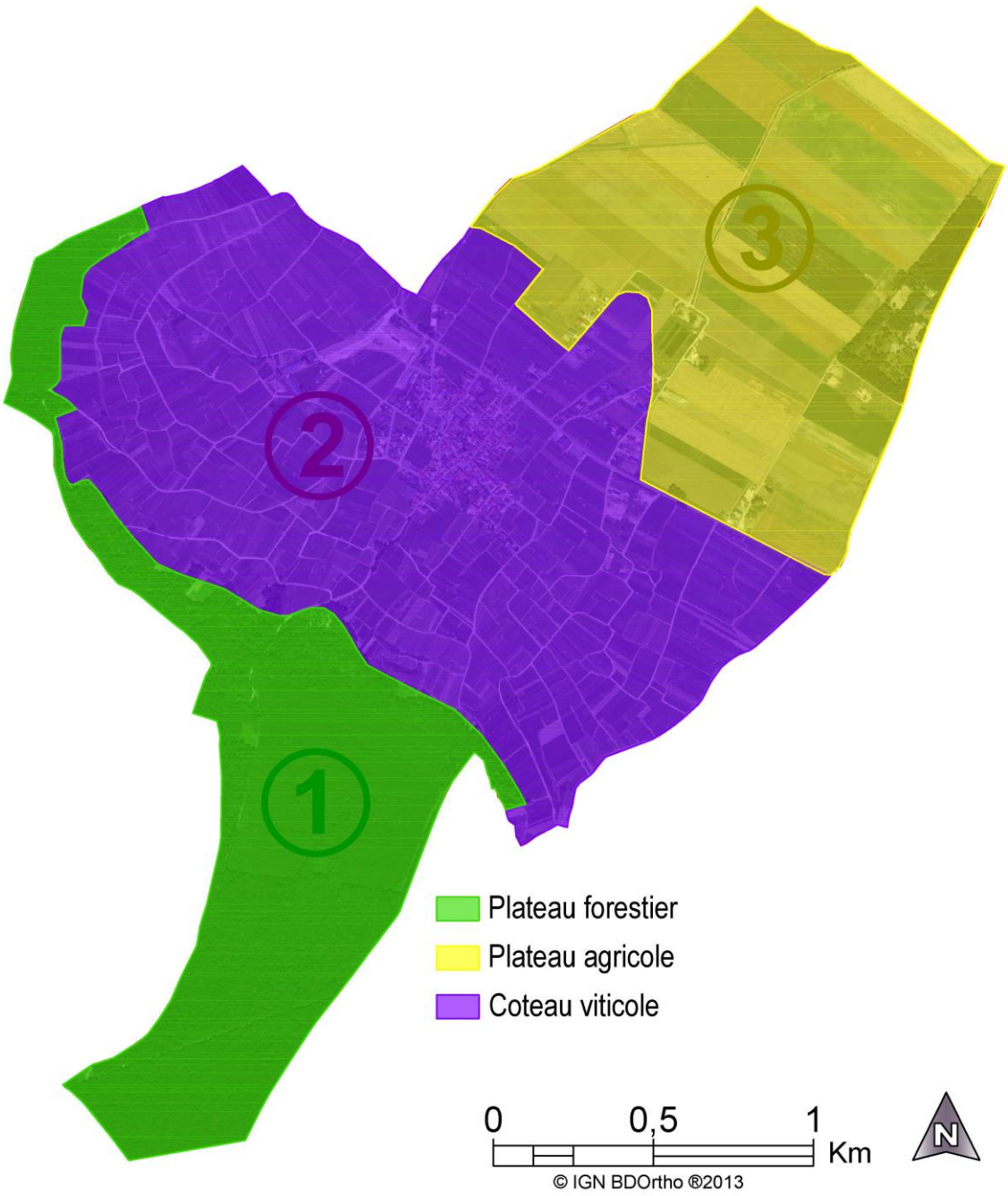
Source : Atlas régional des paysages de Champagne-Ardenne

La Cuesta d'Ile de France, et plus précisément la commune de CHAMERY, est un paysage de coteaux. Cette morphologie va conditionner l'utilisation du sol entre la grande culture et la viticulture.
L'analyse des perceptions visuelles à partir des différents sites existants à CHAMERY détermine une organisation du ban communal en trois grandes unités paysagères :

- Le plateau forestier de la Montagne de Reims
- Un coteau viticole où s'est développée l'urbanisation,
- La plaine de la Champagne crayeuse de grandes cultures.

Le village, inséré au milieu d'un « demi-cercle » viticole façonné par le relief, est particulièrement visible de par ses teintes claires qui contrastent avec la vigne et la forêt an haut de coteau. Le clocher de l'église pose fièrement dans ce panorama.

Carte de synthèse de la composition paysagère de la commune


3
2
1
Plateau forestier
Plateau agricole
Coteau viticole
0
0,5
1
Km
N
© IGN BDOrtho ®2013

1

2

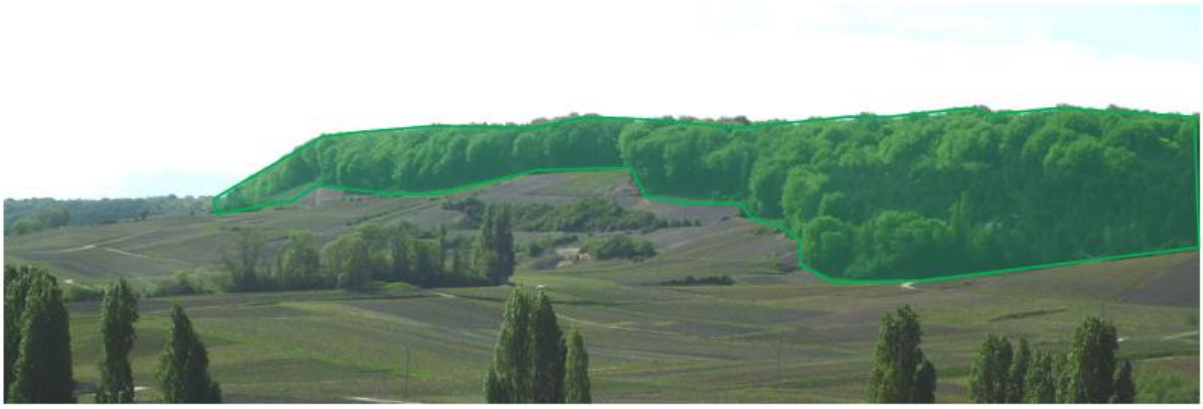
3

➢ **Le plateau forestier de la Montagne de Reims**

La forêt occupe le plateau de la commune de CHAMERY sur environ 115 hectares, reprenant notamment toute la pointe Sud communale et les hauteurs en limite de finage Ouest. La forêt communale de CHAMERY occupe environ 92 hectares de bois.

Les bois et forêts revêtent différentes fonctions écologiques. Ils interviennent en particulier sur trois points concourant à la préservation des milieux naturels et subnaturels :

- La protection des sols : les bois et forêts concourent au maintien des sols grâce au système racinaire des végétaux et au couvert, l'érosion naturelle des terrains en friche ou pentus étant accentué par les précipitations parfois importantes. Ils permettent donc de réduire les aléas de mouvement de terrain.
- La prévention des crues et épuration de l'eau : le régime hydrique des cours d'eau peut être très irrégulier du fait de précipitations violentes et abondantes sur des laps de temps très court. Les ripisylves jouent un rôle déterminant dans le maintien des berges et dans la régularisation des débits d'eau (les boisements alluviaux ralentissent les déplacements de l'onde de crue). De plus, elles jouent un rôle d'épurateur de l'eau (le système racinaire de la ripisylve, la fonge et les bactéries qui y sont associées constituent une pompe épuratrice pour certains polluants : phosphates et nitrates d'origine agricole ou urbaine, radionucléides, etc.). La préservation des ripisylves sont donc indispensables.
- La protection des habitats, des espèces animales et végétales : les bois et forêts sont des milieux de vie indispensable à de nombreuses espèces (animales et végétales). Ils font partie d'un ensemble d'espaces vitaux : ripisylves, prairies, landes, étangs, tourbières, etc. Leur rôle de corridor écologique est très important (ils relient fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèce : habitats, site de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).



Bois de Chamery en haut de coteau

- **Le coteau viticole**

Sur le versant se dessine un paysage viticole. Il couvre une superficie de 198 ha. Le village est entouré par la vigne labellisée AOC Champagne, ce qui lui confère sa renommée touristique. Pour preuve, la RD 26, itinéraire de la Route touristique de Champagne, borde le piémont de la cuesta et représente une zone de transition entre le village viticole et la plaine de Champagne.

Le vignoble occupe le versant orienté Nord-Est. La taille et l'orientation de son parcellaire est très variable, de même pour l'orientation des rangs de vignes. Les vignes, éléments caractéristiques de la commune, peuvent être perçues comme un élément uniforme du paysage. Elles permettent des rythmes réguliers et mettent en valeur la topographie du

territoire. Notons également la présence de plusieurs boqueteaux et arbres isolées au sein de ce vignoble.

Coteau viticole de Chamery

Les petites parcelles découpant par endroit le village, témoignent de l'ancienneté du vignoble. En effet, on retrouve de la vigne intégrée dans le parcellaire aggloméré. L'économie du village repose dans sa quasi-totalité sur l'exploitation de la vigne et la production de Champagne.

Village en bas de coteau ou s'entremêle bâti et vigne

On remarque d'ailleurs, que la volonté de gagner du terrain en terres viticoles est telle que des parcelles situées à l'orée de la forêt, en pleine pente, ont été déboisées.

Vigne ayant « grignoté » les boisements de haut de coteau

- **La plaine de Champagne crayeuse de grandes cultures**

La plaine est occupée par des grandes cultures qui s'étalent à perte de vue, caractéristique d'un paysage d'openfield. Cet espace fait la transition entre la Montagne de Reims et l'agglomération rémoise. Cette structure agricole – à très vaste parcelles – concernant la partie Nord-Est du finage.

Bois de la Garenne à gauche et grande étendu de culture à droite avec l'agglomération rémoise en toile de fond

La grande culture occupe l'ensemble des secteurs de faibles variations topographiques suivant une trame foncière géométrique. Les progrès de la mécanique au cours du XXe siècle modifient le paysage agricole. Les petites exploitations reculent. En 1970, la naissance de l'agriculture moderne et de la Communauté Économique Européenne entraîne la conversion des prairies permanentes en terres céréalières. C'est surtout la culture céréalière qui se développe sur ce secteur.

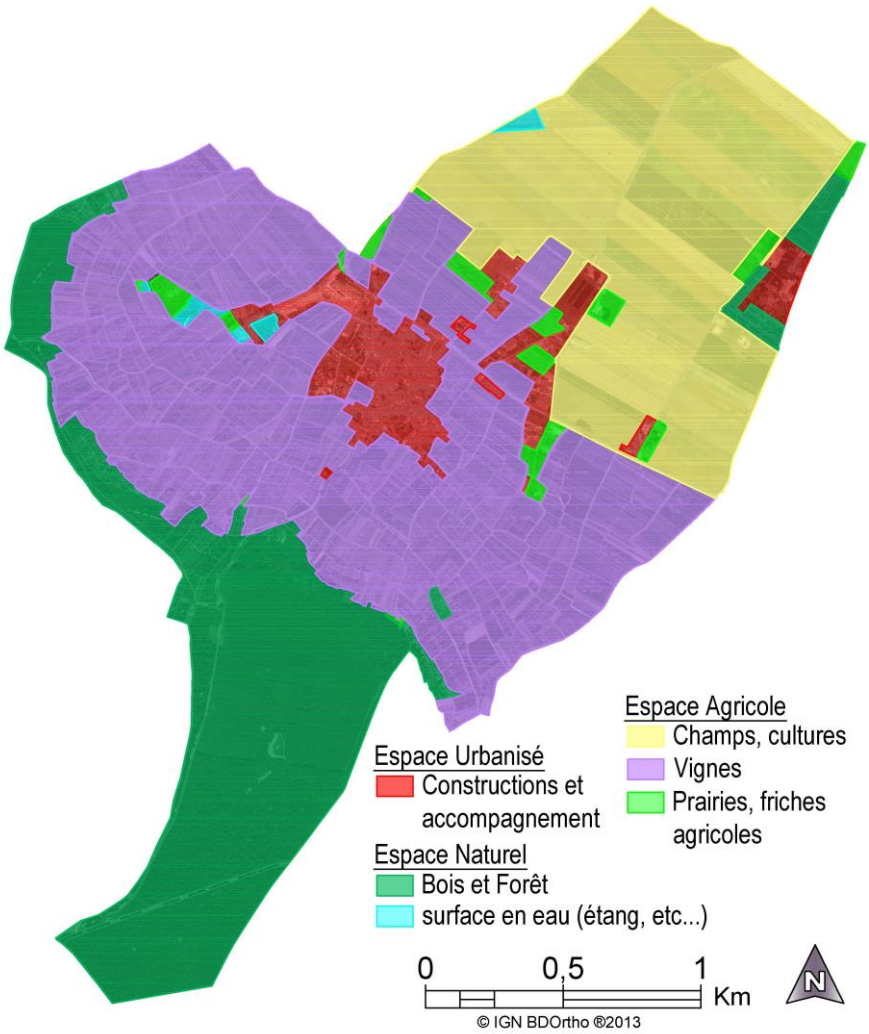
Une petite végétation agrémente le passage du ruisseau du Rouillat, formée de quelques arbustes sur une bande enherbée faisant la jointure avec les grandes parcelles cultivées

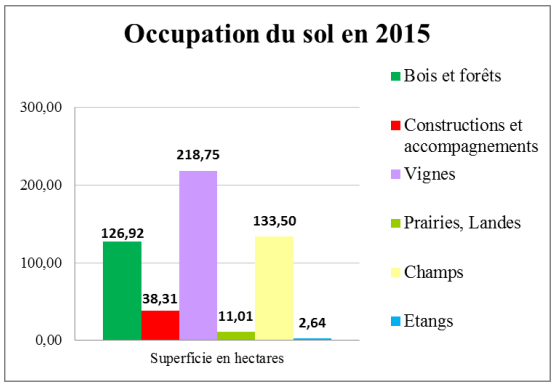
Le bois de la Garenne, accueillant un élevage équestre et gîte, permet de rompre avec cette grande étendue et agit comme un élément diversificateurs dans cette grande plaine.

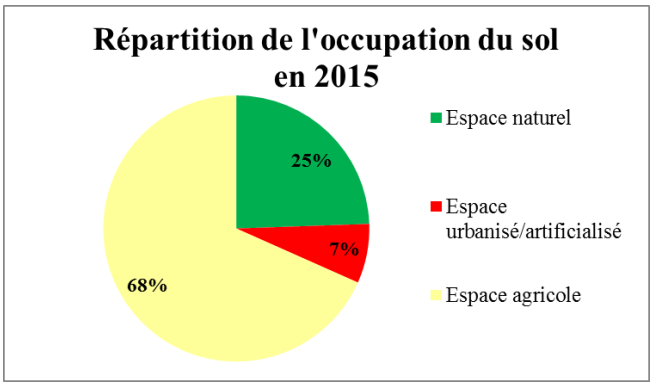
1.2.3 Occupation du sol

La morphologie du relief, mais aussi la nature des sols, va conditionner l'utilisation du sol. Les différentes composantes paysagères couplées à une analyse parcellaire permettent de mettre en évidence une occupation du sol bien distincte sur le territoire communal. Cette occupation s'organise en trois grandes entités :

- les espaces naturels (bois, forêt, étang);
- les espaces agricoles (culture, prairie, vigne)
- les espaces urbanisés (groupement bâti, jardin, espace public, ferme isolée, etc.).







Sur CHAMERY, l'occupation du solest très nettement agricole (68 %) avec une dominance des vignes. Les espaces naturels ne représentent que 25 % du territoire, d'où l'intérêt de préserver ces espaces. Notons que l'espace urbanisé ne représente que 7 % du finage, soit environ 38 ha sur les 531 que compte la commune.

1.2.4 Zones naturelles protégées ou réglementées

Le territoire communal de CHAMERY dispose d'une richesse environnementale dont la préservation est primordiale. Bien que la DREAL Grand Est ne recense aucune zone de protection environnementale (NATURA 2000, Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux, etc.), ni d'inventaire d'intérêt patrimonial (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : ZNIEFF), la présence d'un Parc Naturel Régional couvrant l'ensemble du territoire de la commune et de zones à dominantes humides constituent un gage de richesse.

Les zones humides

Les zones humides sont un espace de transition entre la terre et l'eau. Le droit français les définit comme étant des étendues « *exploitées ou non, habituellement inondées ou gorgées d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

- **Des espaces à forts enjeux**

Les zones humides revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. Elles sont des réservoirs de vie et des lieux où la production de matière vivante est l'une des plus fortes. Elles assurent 25 % de l'alimentation mondiale à travers les activités de pêche, d'agriculture et de chasse. Elles ont un pouvoir d'épuration important, filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, atténuant les crues et les conséquences des sécheresses.

Par leur richesse en habitats et espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, leur place comme support d'activités et cadre de vie de qualité, les zones humides sont des espaces à forts enjeux écologiques, économiques et sociaux.

- **Les services rendus par les zones humides**

Les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Grâce à leur rôle dans le cycle de l'eau, elles participent à l'alimentation en eau potable pour la consommation humaine et les besoins liés aux activités agricoles et industrielles. Leur pouvoir d'épuration naturelle dépend ainsi de leur bonne préservation.

Les fonctions hydrologiques contribuent à la préservation contre les inondations. Les zones humides permettent ainsi une économie financière substantielle en évitant l'apparition de dommages. Inversement, le rôle de réservoir et l'influence des zones humides sur le microclimat permettent de limiter l'intensité des effets de sécheresse prononcée (alimentation des cours d'eau en période de sécheresse, augmentation de l'humidité atmosphérique).

La forte productivité biologique qui caractérise les zones humides est à l'origine d'une importante production agricole (herbages, pâturages, rizières, cressonnières, exploitations forestières, roseaux), halieutique, piscicole et conchylicole dont les répercussions financières, encore difficiles à chiffrer aujourd'hui précisément, se révèlent néanmoins considérables.

Les zones humides font partie du patrimoine paysager et culturel. Elles forment en quelque sorte la vitrine d'une région et contribuent à l'image de marque de celle-ci. Elles sont aussi le support d'activités touristiques ou récréatives socialement et économiquement importantes. Les zones humides constituent aujourd'hui un pôle d'attraction important recherché en particulier par les citadins : tourisme d'été, tourisme vert, sport dans la nature, etc.

Les différentes pièces du PLU doivent faire référence à la présence de zones humides telles que définies par le code de l'environnement. En effet, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide dont la localisation est précisée sur la carte ci-jointe. Le SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.

- **Prise en compte dans les documents d'urbanisme :**

Les différentes pièces du PLU doivent faire référence à la présence de zones humides telles que définies par le code de l'environnement. En effet, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide dont la localisation est précisée sur la carte ci-jointe. Le SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.

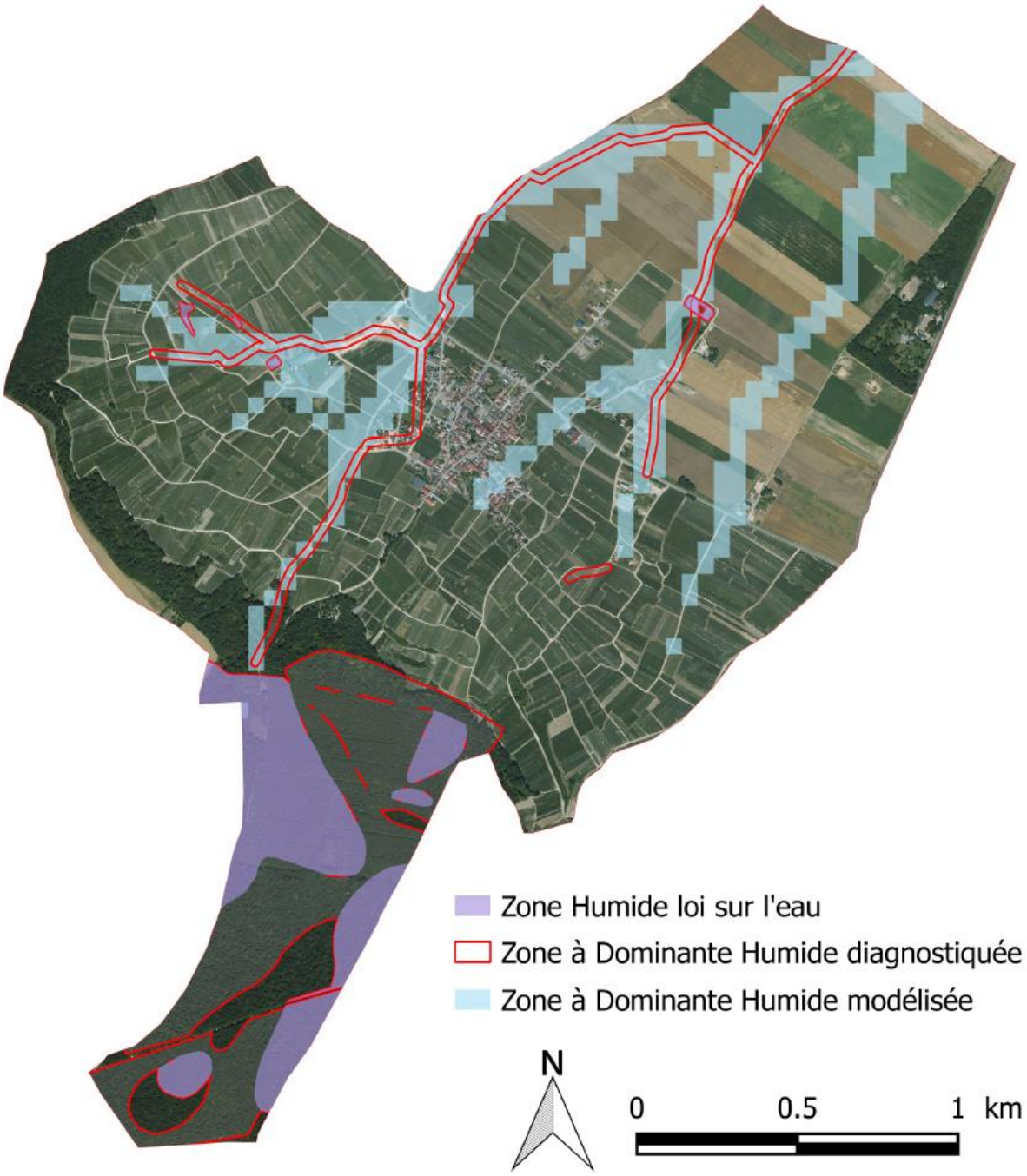
- Toute parcelle en Zone Humide ou en Zone à Dominante Humide doit être préservée en zone naturelle (Nzh) ou agricole (Azh) du PLU, interdisant toute constructibilité et tout aménagement non adapté (affouillements, remblaie, drainage, création de plan d'eau). Les autorisations de travaux de restauration et de servitudes publiques seront délivrées sous conditions.

- Toute parcelle en Zone à Dominante Humide diagnostiquée, si elle est pressentie comme ouverte à l'urbanisation, doit faire l'objet d'un inventaire Zone Humide.

- Toute parcelle en Zone à Dominante Humide modélisée, si elle est pressentie comme ouverte à l'urbanisation, doit faire l'objet d'un pré-diagnostic, validé par la DDT, voire d'un inventaire réglementaire, infirmant les données de l'étude.

- Si une Zone Humide est diagnostiquée en zone U, celle-ci devra être reclassée en zone N ou à défaut, en sous zonage Uzh, avec le respect de la séquence Éviter, Réduire, Compenser de la « loi sur l'eau » (ex : espace vert, limiter emprise de la construction, fixer une surface libre, interdire). Si une construction doit y être faite, des mesures de compensation doivent être prises en conformité avec la loi sur l'eau.

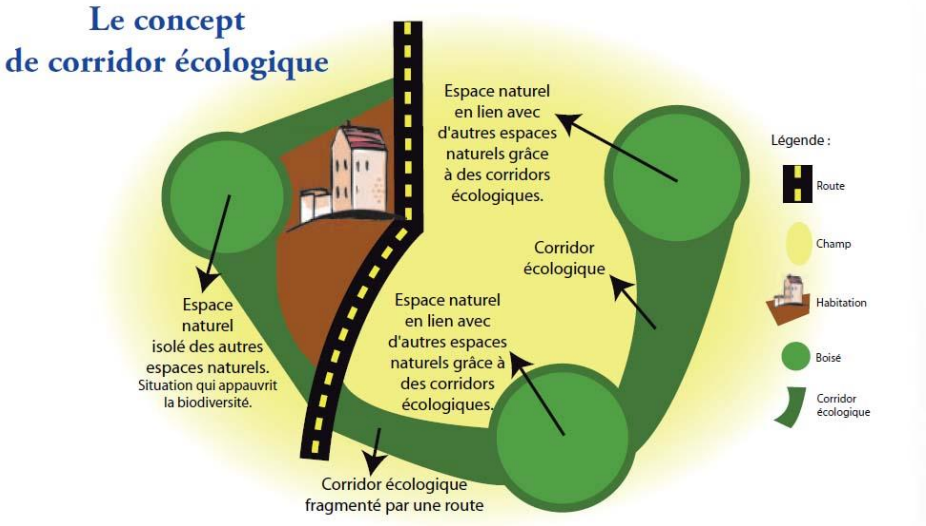
La DREAL Champagne-Ardenne a fait mener une étude globale par le cabinet Biotope afin de recenser les zones à dominantes humides de la région. Le rapport complet de cette étude est consultable sur le site internet de la DREAL *http://www.champagne-ardenne.developpementdurable. gouv.fr* dans la rubrique « Eaux et milieux aquatiques > Qualité des eaux > Eaux de surface ».
La carte suivante reprend les contours des zones à dominantes humides de cette étude et les zones humides au titre de la loi sur l'eau sur la commune de CHAMERY. La carte suivante reprend les contours des zones à dominantes humides ».


Zone Humide loi sur l'eau
Zone à Dominante Humide diagnostiquée
Zone à Dominante Humide modélisée
N
0
0.5
1 km

Corridor écologique

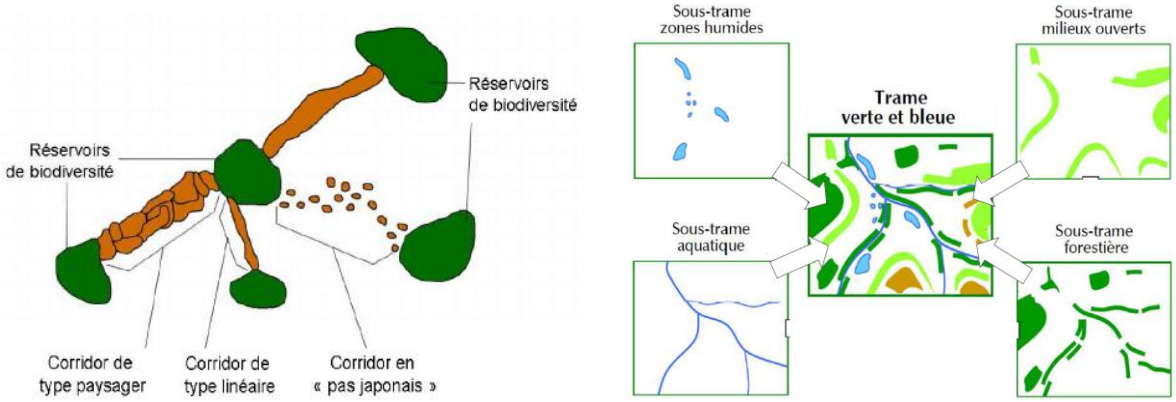
- **Préambule**

Trame verte et bleue, trame écologique, corridor biologique, beaucoup de termes qui se rejoignent autour d'un même enjeu : enrayer la perte de biodiversité. L'ensemble des êtres vivants (espèces animales, végétales) peuple différents milieux, se reproduit et circule d'un espace à l'autre (prairies, forêts, cours d'eau, zones humides mais aussi espaces verts et jardins). Les liaisons écologiques assurées par les haies, bords de chemins, rives, îlots refuges, mares, bosquets, etc. sont vitales pour les espèces. Pourtant, ce maillage écologique est entravé par les activités et les aménagements. Urbanisation, infrastructures de transport, zone d'entreprises, pollutions chimiques et lumineuses gênent la circulation de la faune et de la dissémination des plantes. Ce morcellement du territoire isole certaines populations empêchant dès lors le brassage génétique et donc la diversité biologique.



Les corridors écologiques relient fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou groupe d'espèce (habitats, site de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.) présent dans les réservoirs de biodiversité. Dans les faits, les continuités écologiques sont des massifs boisés interconnectés, des haies ou linéaires d'arbres isolés, des rivières et leurs ripisylves, des bandes enherbées, des friches, des fossés, des murets en pierres, des ensembles de prairies, de pelouses, des réseaux de mares, etc.

À partir de l'identification de ces milieux (sous-trame humides, milieux ouverts, aquatique, forestière, etc.) et de leurs superpositions (complété par les données environnementales : ZNIEFF, Natura 2000, etc.) il est possible d'identifier les réservoirs de biodiversité sur, et à proximité, de la commune de CHAMERY, ainsi que les liens qui peuvent exister entre eux (corridors).

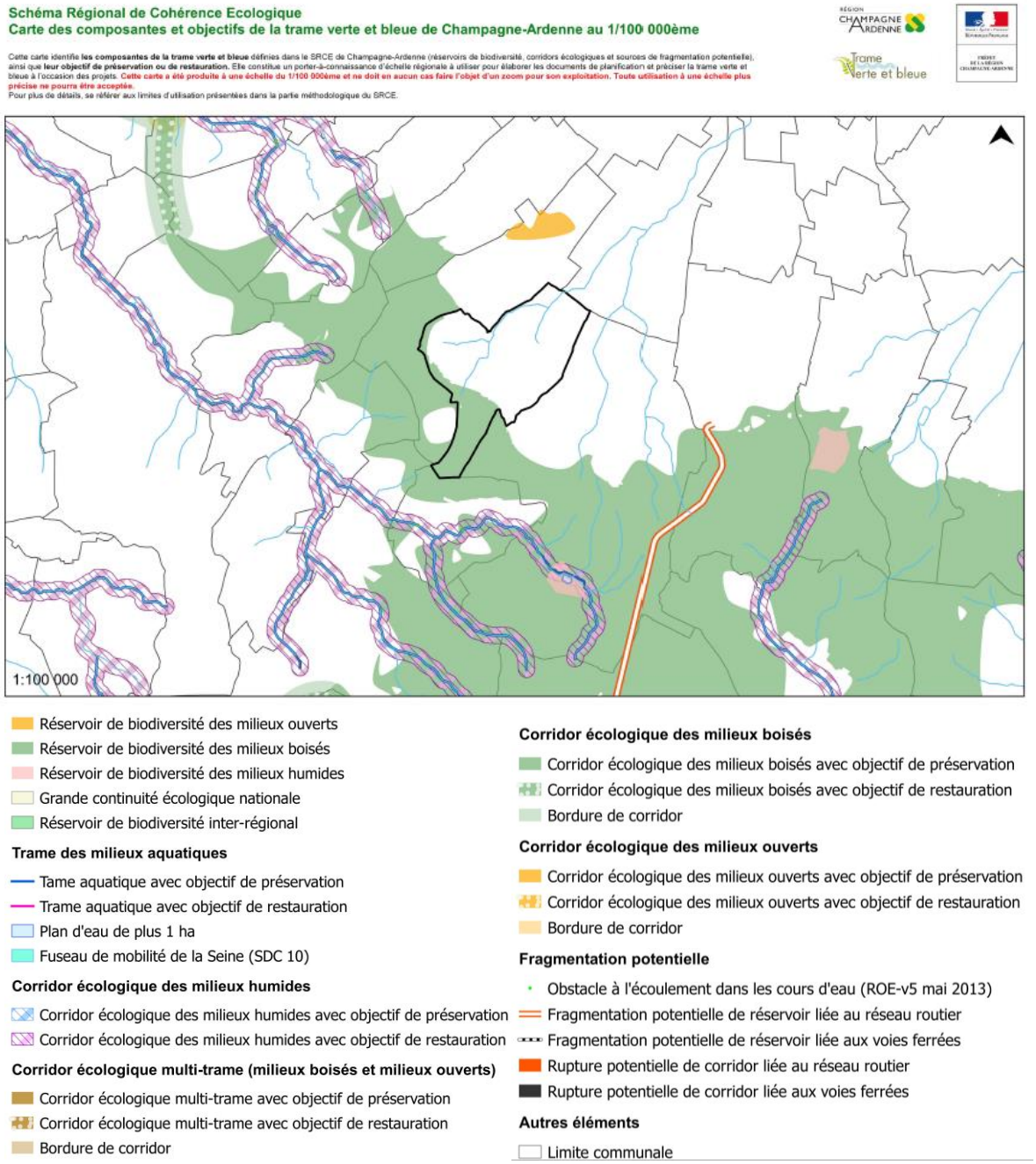


Source : DREAL Champagne-Ardenne

- **SRCE**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) définit notamment les trames verte et bleue sur la région Champagne-Ardenne. Ce SRCE est « *élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un « comité régional Trames verte et bleue » créé dans chaque région* » (art L.371-3 CE).

Il identifie un réservoir de biodiversité des milieux boisés à préserver sur CHAMERY, correspondant aux Bois de Chamery en Sud de finage sur le plateau.



Source : Extrait du Projet de consultation du SRCE Champagne-Ardenne

Le maintien et la protection de ces corridors sont donc une donnée importante à prendre en compte dans le PLU de CHAMERY. Le zonage devra comprendre des secteurs spécifiquement délimités pour permettre d'intégrer au règlement des prescriptions visant à la préservation de ces continuités (par exemple : zonages agricoles ou naturels stricts, ripisylve en Np, utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ou par voie d'Espaces Boisés Classés, dispositions spécifiques des clôtures afin de faciliter la circulation des espèces animales sauvages, etc.).

- **La TVB sur CHAMERY**

La commune est située sur le flanc nord de la Montagne de Reims, sur l'axe Reims-Épernay. Les principaux enjeux en termes de Trame verte et bleue de la commune sont liés au massif forestier dans la partie Sud et la transition avec le vignoble et la grande culture dans sa partie Nord. Ses enjeux en termes de Trame verte et bleue sont restreints étant donné qu'aucune zone naturelle ne se trouve entre Reims et la commune.

Sur le territoire de CHAMERY, la trame arborée est essentiellement présente au Sud de la commune (Bois de CHAMERY), favorisant un passage d'Est en Ouest de la faune. Le secteur boisé de la Garenne est trop éloigné pour être considéré comme un continuum forestier.

Sur le reste du territoire, l'hydrologie, la présence de zones humides éparses et de prairies peuvent permettre à la petite faune terrestre de se déplacer bien que les écarts entre les différents éléments naturels soient importants. Le déplacement des espèces de milieux humides est restreint du fait de l'éloignement des différentes zones d'accueil.

Sur la commune de CHAMERY, le Schéma Régional de Cohérence Écologique définit le bois de CHAMERY comme étant à conserver. Bien qu'elle ne définisse pas d'axe Nord-Sud à valoriser, la collectivité pourra conserver ou développer ces espaces qui, au niveau communal, constituent une trame importante pour la petite faune.

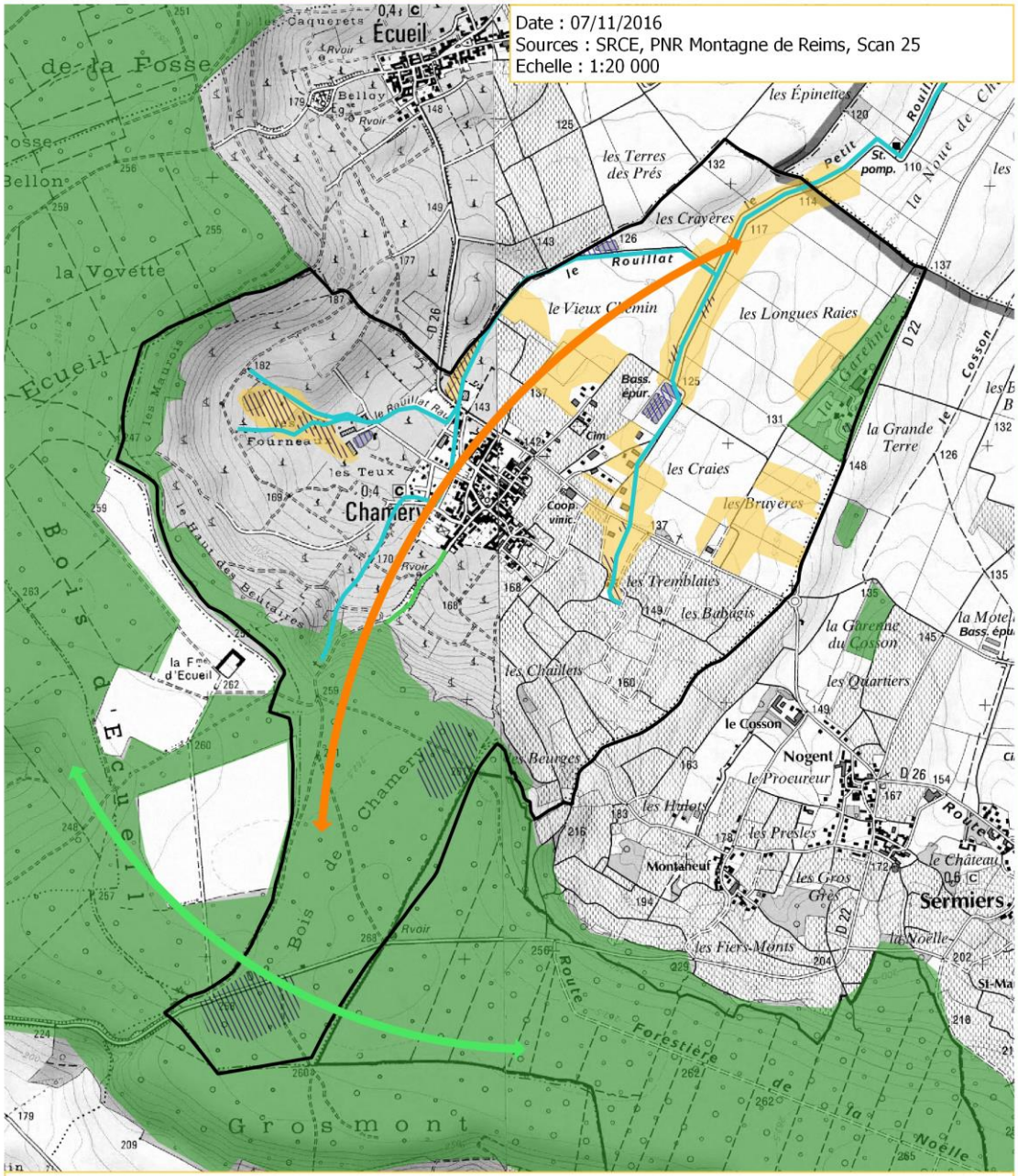
La plus grande partie de la commune correspond à des espaces agricoles et viticoles. Leur traversée peut être assurée par des haies, buissons ou même des bandes enherbées. Ces espaces de circulation privilégiés pour la faune forment des abris, des réserves alimentaires et une diversité d'habitat (habitats forestiers, semi-ouvert et ouverts) favorables au maintien des espèces.

Divers espaces boisés présents sur et à proximité de la commune de Chamery

Lors du réaménagement de portions de routes, des passages à petites ou grandes faune peuvent être prévus, aussi pour limiter le risque de collision.

Le principal enjeu sur la trame écologique de la commune est de conserver ou restaurer la mosaïque de milieux et les échanges entre les populations animales et ainsi garantir le libre passage entre les massifs forestiers et au travers de haies ou bandes enherbées dans la partie viticole ou urbanisée. Il est frappant de constater la disparition de linéaires boisés. Ainsi, les haies peuvent être réimplantées ou conservées sur la commune. Par ailleurs, la non utilisation de clôture favorise la libre circulation de la grande faune. Si le besoin en clôture est inévitable, il est intéressant d'utiliser des clôtures à trois fils afin de réduire la fragmentation des milieux naturels. Dans le cas du réaménagement de portion de route, penser aux corridors écologiques, aux passages de petites et grandes faunes…
De même, l'entretien des espaces verts de façon durable et écologique est un excellent moyen de favoriser la faune et la flore et de réduire les coûts d'entretien pour la commune.

Trame verte et bleue - Commune de Chamery



Les études et inventaires réalisés par le Parc Naturel Régional de Reims

Suite à des études faunistiques réalisées par le PNR, de nombreuses espèces sont à préserver. Ces espèces sont liées à des milieux naturels spécifiques. Le Parc a réalisé différentes études et inventaires.

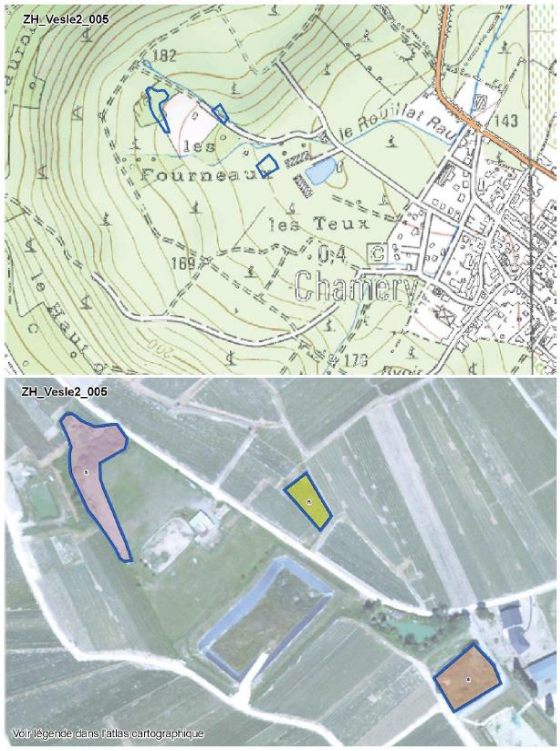
- **Zones humides**

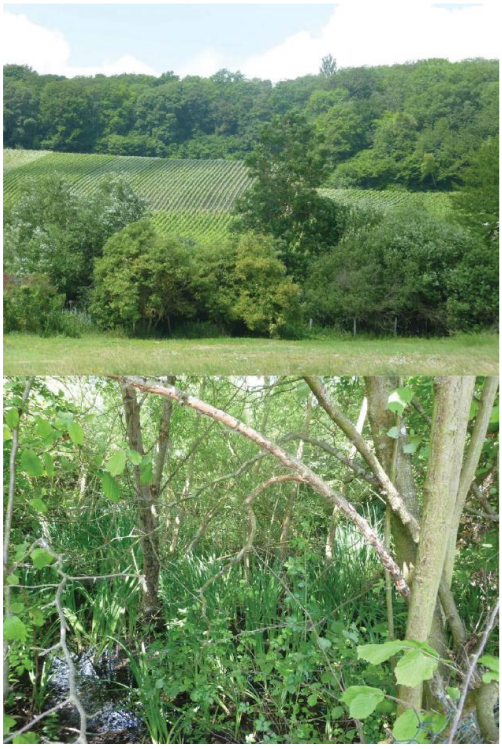
Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims a mené un inventaire des milieux humides sur son territoire avec pour objectif principal d'améliorer les connaissances et d'évaluer la possibilité de préserver tout ou partie des zones humides du territoire.

Cet inventaire permet d'alerter la commune, les services de l'État ainsi que les porteurs de projet des risques d'atteintes aux zones humides. Il ne s'inscrit pas dans le cadre réglementaire strict imposé par le directive cadre sur l'eau et par les arrêtés appliquant les articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement (arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides). Ainsi, la cartographie suivante des zones humides a été réalisée au moyen des éléments imposés dans l'arrêté (présence d'une végétation hygrophile et/ou d'un sol hydromorphe) sans atteinte un niveau de précision règlementaire.

Les zones humides de la commune de CHAMERY :

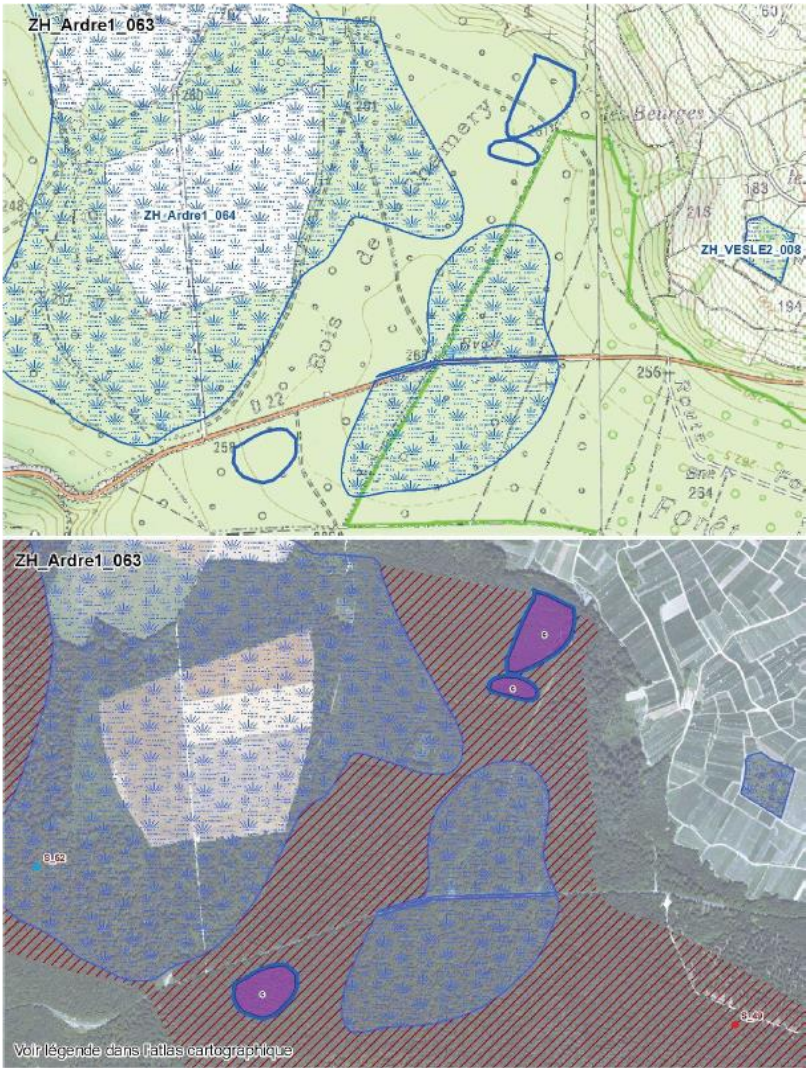
- **ZH Vesle2 005** : Les fourneaux, Chamery : les milieux humides sont isolés dans la zone viticole intensive. Le fonctionnement hydrologique est dégradé du fait de l'activité viticole. La préservation des milieux relictuels humides en zone de viticulture intensive.





- **ZH Vesle2 006** : Bassins, Chamery : le bassin est envahi par une saulaie.

- **ZH Ardre1 063** : Bois de Chamery : les zones humides sont des dépressions humides forestières du plateau hydromorphe du Bois de Chamery.



- **Les pelouses calcaires**

Les pelouses calcaires sont des habitats d'intérêt communautaire permettant l'expression de plusieurs orchidées remarquables. Elles se maintiennent en marge des hêtraies calcicoles. Ces milieux sont soumis à une pression de fermeture des milieux due à l'abandon des pratiques pastorales ou de brulis et à la plantation de pins et de vignes. Elles sont également exposées aux pesticides et aux dégâts provoqués par les engins d'exploitation viticole lors des manœuvres. Ces milieux sont à l'état relictuel sur la Montagne de Reims. Elles se trouvent associées à d'autres types de pelouses, colonisées par les pins ou en cours de fermeture.

L'enjeu écologique le plus fort concerne la fonction de « réservoir de biodiversité » des pelouses (calcaires ou non). Ces milieux herbacés ras et généralement bien ensoleillés sont favorables à l'implantation et au maintien d'un grand nombre d'espèces animales et végétales, parmi lesquels de nombreux taxons en fort déclin.

Les pelouses calcicoles du PNR de la Montagne de Reims sont des milieux liés aux activités humaines et sont des habitats qui évoluent constamment vers l'embroussaillement et la reforestation en l'absence d'une gestion. Leur préservation reste par conséquent tributaire d'actions de restauration et d'entretien. Étant donné la raréfaction des pelouses calcicoles en Champagne-Ardenne et plus généralement en France, et du fait d'une fragilité certaine de quelques espaces vis-à-vis de grands travaux, quatre axes de réflexion sont à prendre en compte :

1. évaluer les contraintes liées à la flore et la faune présentes et aux impacts que vont générer les opérations de restauration et d'entretien des pelouses,
2. n'intervenir que sur des pelouses n'ayant pas encore atteint le seuil d'irréversibilité dans le processus d'embroussaillement (au-delà duquel la restauration d'une pelouse n'est pas envisageable d'un point de vue fonctionnalité),
3. n'intervenir seulement si l'on est en mesure d'agir de façon pluriannuelle, de façon à obtenir des résultats durables en termes de restauration d'habitats,
4. prioriser les interventions pour assurer l'entretien des pelouses en bon état de conservation avant d'envisager des travaux de débroussaillement sur des pelouses dont l'état de conservation serait défavorable.

HELICE BIPEI
Pôle Ingénierie

Numéro	204	Commune	CHAMERY
Enjeux	Modérés	Lieu-dits	Le Bois de Chamery

Description

Il s'agit à notre connaissance (2014) de la seule véritable pelouse sur talweg marneux (hors site résultant de l'exploitation de carrières) du PNR-MR. Cette pelouse marnicole écorchée est établie sur un versant nord assez frais et humide. Il existe au sein de cette pelouse des niveaux de suintements temporaires résultant de la nature imperméable du sol. Par ailleurs, cette pelouse possède un grand nombre de Genévrier commun, dont un certain nombre de sujets assez jeunes (fait assez rare !).

Type	
Pelouse ancienne de coteau	
Surf. pelouse	0,55 ha
Enrichissement	50 %
Surf. pondérée	0,27 ha
Type de sol	Marnes

Menaces

La progression des végétaux ligneux (Pin noir et sylvestre principalement) est préoccupante. Cette pelouse a déjà perdu plus des 3/4 de sa surface originelle (totalement boisée) et les arbres recouvrent déjà 50% de la surface résiduelle. Si aucune opération de débroussaillement n'est entreprise, cette pelouse aura complètement disparu dans moins de 10 ans. Plus rare, les pelouse marnicoles sont aussi plus menacées que les stations sur calcaire.

Grille de notation de la pelouse (note sur 20)

1. Géomorphologie

CRITERES	Note
Pente	1
Exposition	0
Profondeur sol	1
TOTAL	2

2. Habitats naturels

CRITERES	Note
Structure	0
Diversité	1
Configuration	1
TOTAL	2

3. Etat conservation

CRITERES	Note
Litière morte	1
Enfrichement	0
Dynamique	0
TOTAL	1

4. Potentialités « flore »

CRITERES	Note
Habitat d'esp.	1
Banque graines	1
Historique	0
TOTAL	2

5. Potentialités « faune »

CRITERES	Note
Habitat vital	1
Réservoir biod.	1
Historique	0
TOTAL	2

6. Esp. patrimoniales

CRITERES	Note
Espèce avérée	1
Exigences écol.	0,5
Rareté	0
TOTAL	1,5

7. Qualité écosystème

CRITERES	Note
Naturalité	1
Maîtrise	1
TOTAL	2

SYNTHESE

Note globale	12,5

Commentaire

Pelouse fortement menacée de disparition par le boisement naturel des pins

Critères additionnels (non pris en compte dans la notation)

A. Enjeux présents

CRITERES	Note
Evolution	C
Enjeux écol.	B
Gestion	A
TOTAL	B

B. Trames V & B

CRITERES	Note
Trame verte	A
Trame bleue	B
Trame orange	C
SYNTHESE	B

C. Services écosyst.

CRITERES	Note
Utilisations	C
Auxiliaires	A
Tamponage	C
TOTAL	C

D. Evolutions

CRITERES	Note
Qualitative	C
Surfacique	C
Patrimonialité	B
TOTAL	C

D. Préconisations

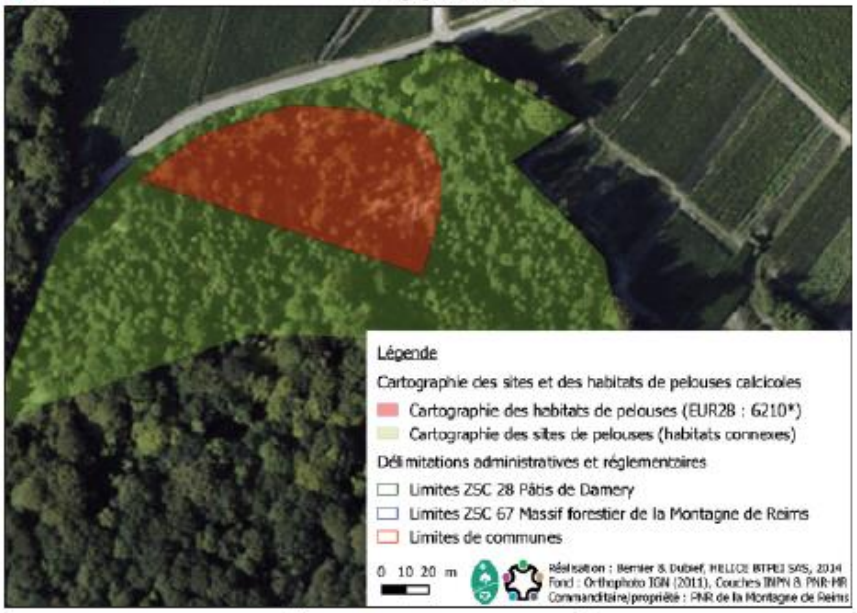
CRITERES	Note
Maîtrise fon.	A
Gestion	C
Connexions	C
TOTAL	C

Orientations de gestion

1. Maîtrise foncière, 2. Opérations de débroussaillement mécanique, 3. Rédaction d'une notice de gestion, 4. Mise en place d'une gestion adaptée.

HELICE BIPEI
Pôle Ingénierie

Cartographie de la station



Caractérisation phytosociologique

Il s'agit d'une pelouse relevant typiquement du *Tetragonolobo maritimi - Bromenion erecti* (CORINE : 34.324) avec *Bromopsis erecta, Briza media, Carex flacca, Carex hirta, Genista tinctoria, Lotus maritima, Platanthera chorantha*... avec quelques taches de pelouses calcaires plus sèches avec *Genista pilosa, Koeleria pyramidata* et *Thymus polytrichus*. Sur les zones de suintements, on retrouve des éléments de prairies humides telles qu' *Equisetum arvense, Molinia caerulea* ou encore *Succisa pratensis*.

Espace de fonctionnalité

Avec les zones de pelouses déjà boisées, cet ensemble constitue une station de 2,8 hectares.

La pelouse s'inscrit sur un coteau presqu'entièrement boisé. La fonctionnalité de cette station s'avère donc très réduite, la pelouse ayant déjà probablement perdu l'essentiel de sa fonction de réservoir biologique, notamment sur le plan entomologique (papillons, orthoptères).

L'important taux de boisement de cette station s'explique aussi probablement par son implantation en ubac : l'hygrométrie étant supérieure à celle des stations d'adrets, les arbres y poussent plus vite, plus haut et en plus forte densité.

Flore patrimoniale
Juniperus communis (belle densité !), Lotus maritima
[étude 2014]

Faune patrimoniale

Zonages environnementaux

Source : Porter à Connaissance PNR Montagne de Reims

- **La Trame Verte et bleue du PNR**

La trame écologique doit permettre de conserver ou restaurer la mosaïque de milieux permettant les échanges entre populations animales et végétales. La commune de CHAMERY est située sur le flanc-nord de la Montagne de Reims, sur l'axe Reims-Épernay. Les principaux enjeux en termes de Trame Verte et Bleue de la commune sont liés au massif forestier dans la partie Sud et la transition avec le vignoble et la grande culture dans sa partie Nord.

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a réalisé début 2015, un diagnostic Trame verte et Bleue sur son territoire, permettant d'identifier à échelle plus fine les orientations du SRCE sur son territoire.

Une série de cartes localisent précisément les enjeux identifiés sur la commune. Chaque grand milieu est présenté séparément (forêt, prairies, etc.). Sur chaque figure les continuités écologiques correspondantes (continuum et corridors) ainsi que les obstacles identifiés.

La plus grande partie de la commune correspond à des espaces agricoles, viticoles et forestiers. Leur traversée peut être assurée par des haies, buissons, plans d'eau ou même des bandes enherbées. Ces espaces de circulation privilégiés pour la faune forment des abris, des réserves alimentaires et une diversité d'habitat (habitats forestiers, semi-ouvert et ouverts) favorables au maintien des espèces. Ce type d'action doit se localiser particulièrement sur les « corridors à restaurer » (en rouge sur les cartes).

Le Massif forestier

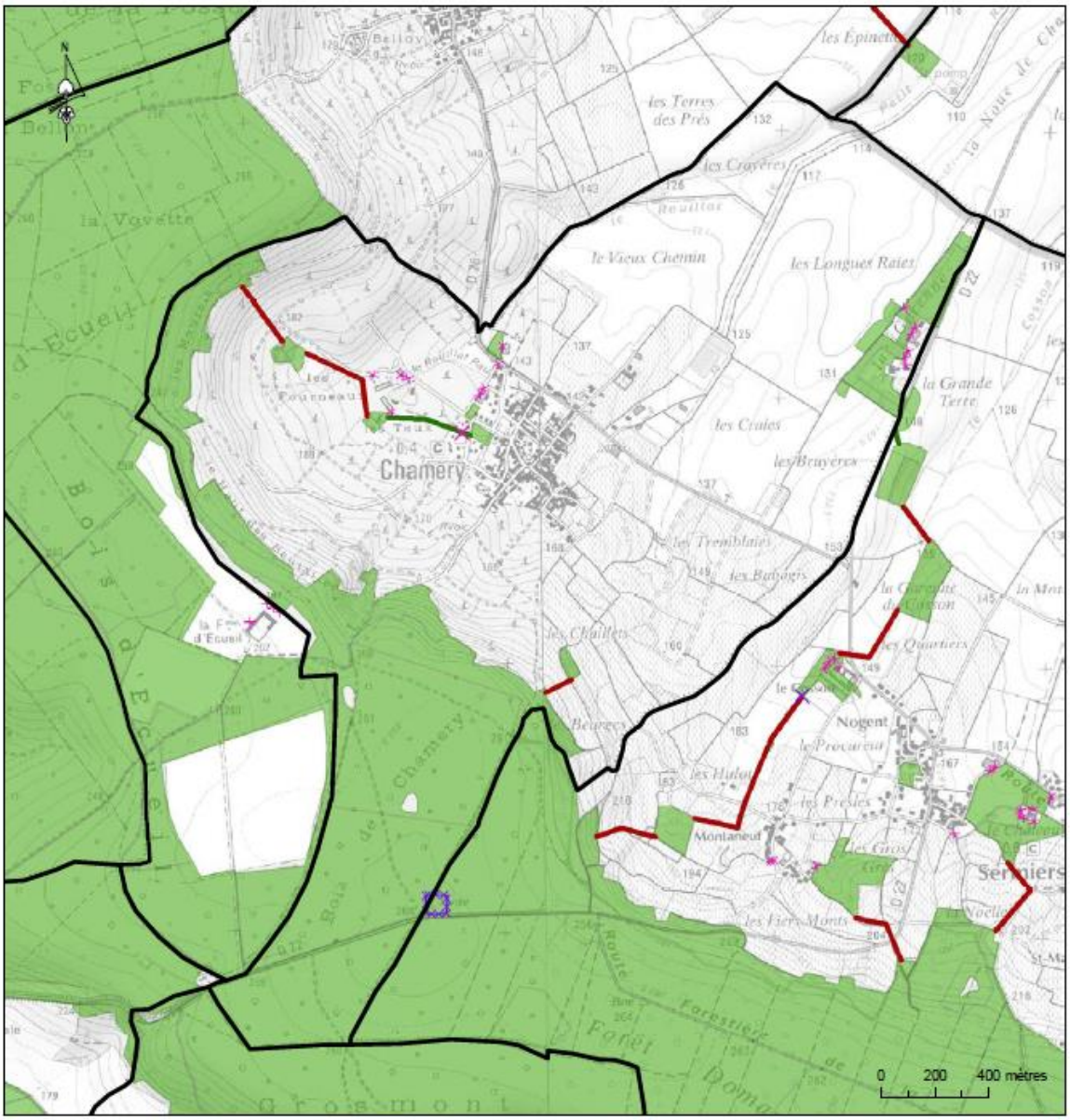
Le massif forestier est une continuité majeure, c'est un réservoir de biodiversité régional (SRCE). Il est une part du continuum qui permet aux espèces forestières de circuler dans la Montagne de Reims. La trame bleue est également liée au massif forestier avec plusieurs zones humides. La préservation de ces zones doit être assurée pour conserver le rôle d'éponge qu'elles occupent, en restituant progressivement l'eau qu'elles retiennent.

Lieu-dit « La Garenne »

Les lotissements et les bâtiments publics existants dans ce secteur doivent faire l'objet de prescriptions concernant la perméabilisation des clôtures et l'utilisation d'espaces locales et favorables à la biodiversité pour maintenir et améliorer les corridors reliant les boisements.

Commune de Chamery
Porter à connaissance

Eléments de la Trame verte et bleue
Trame "Forêts" - petite et moyenne faunes

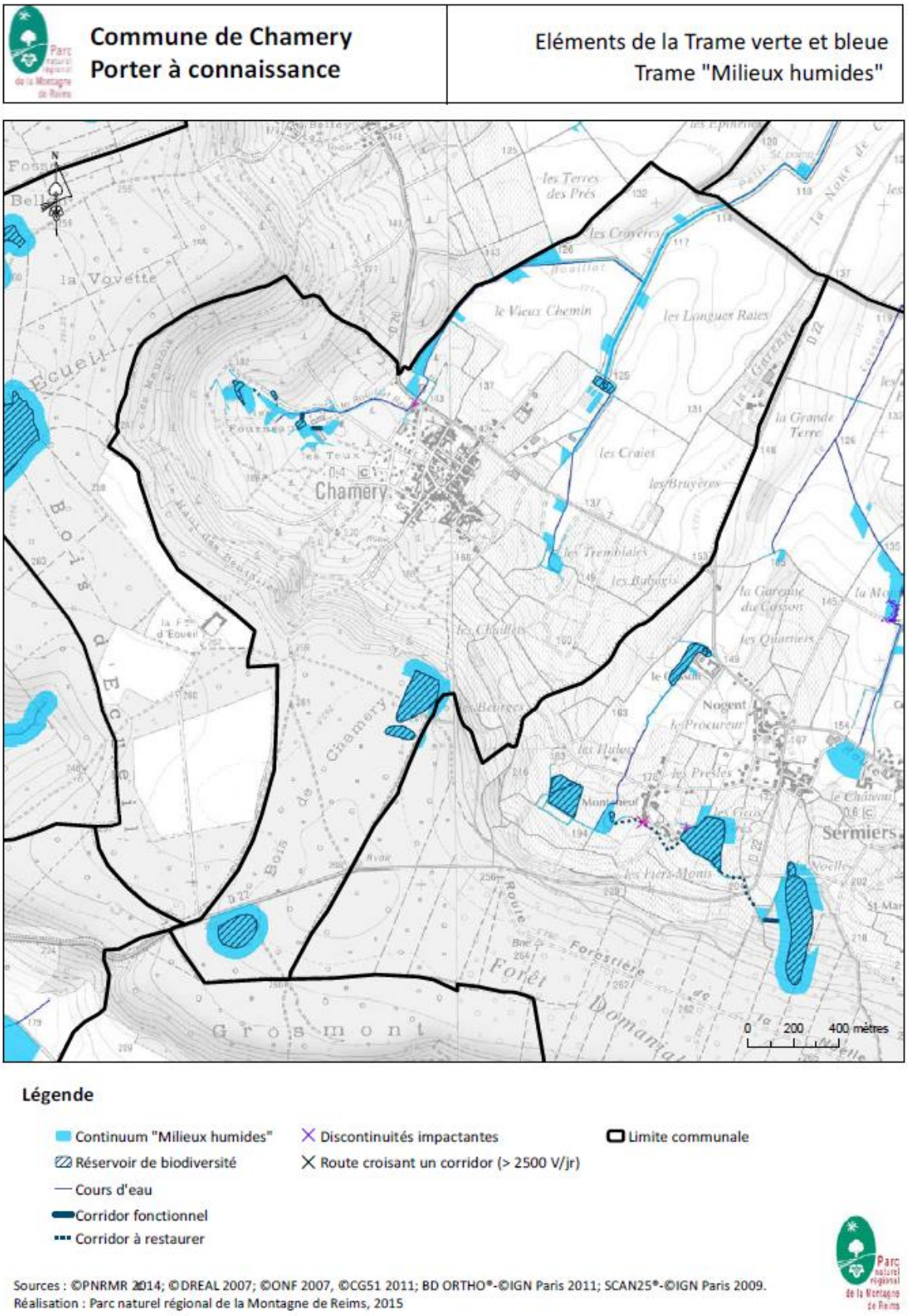


Légende

- Continuum forestier
- Corridor fonctionnel
- Corridor à restaurer
- Discontinuités impactantes
- Route croisant un corridor (> 2500 V/jr)
- Limite communale

Sources : ©PNRMR 2014; ©DREAL 2007; ©ONF 2007, ©CG51 2011; BD ORTHO®-©IGN Paris 2011; SCAN25®-©IGN Paris 2009.
Réalisation : Parc naturel régional de la Montagne de Reims, 2015

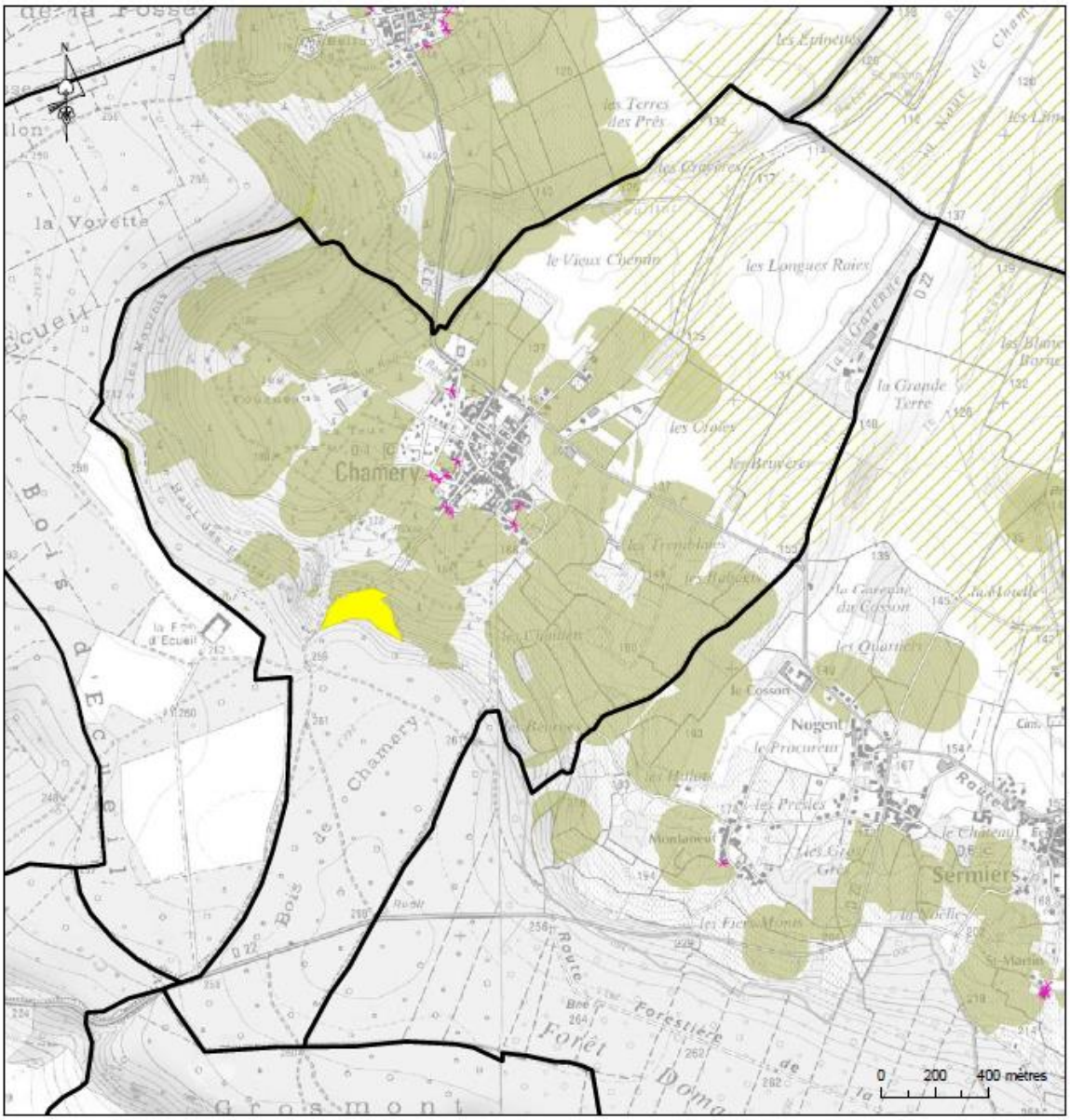
Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims



Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims

Commune de Chamery
Porter à connaissance

Eléments de la Trame verte et bleue
Trame "Milieux ouverts associés aux espaces agricoles"

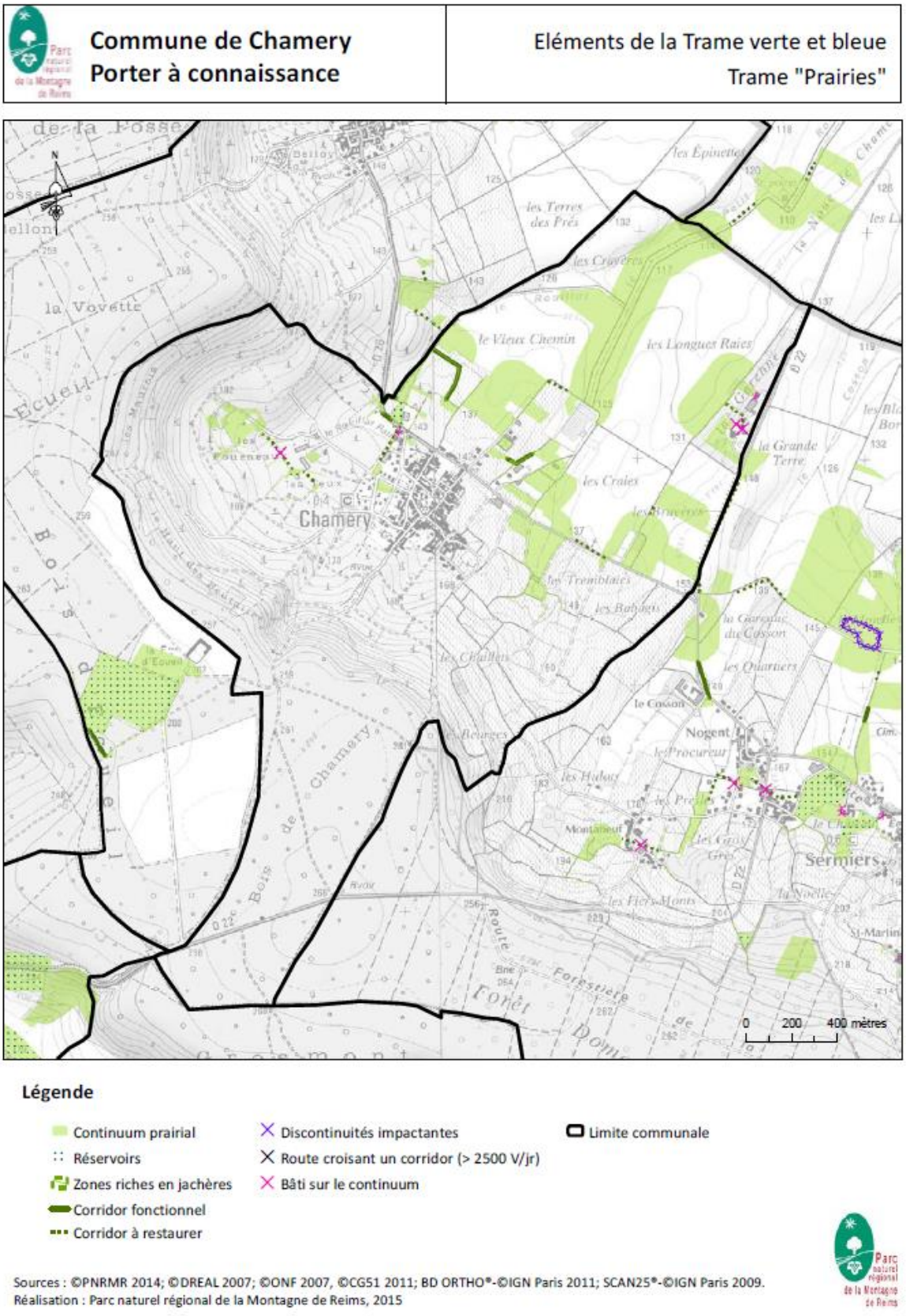


Légende

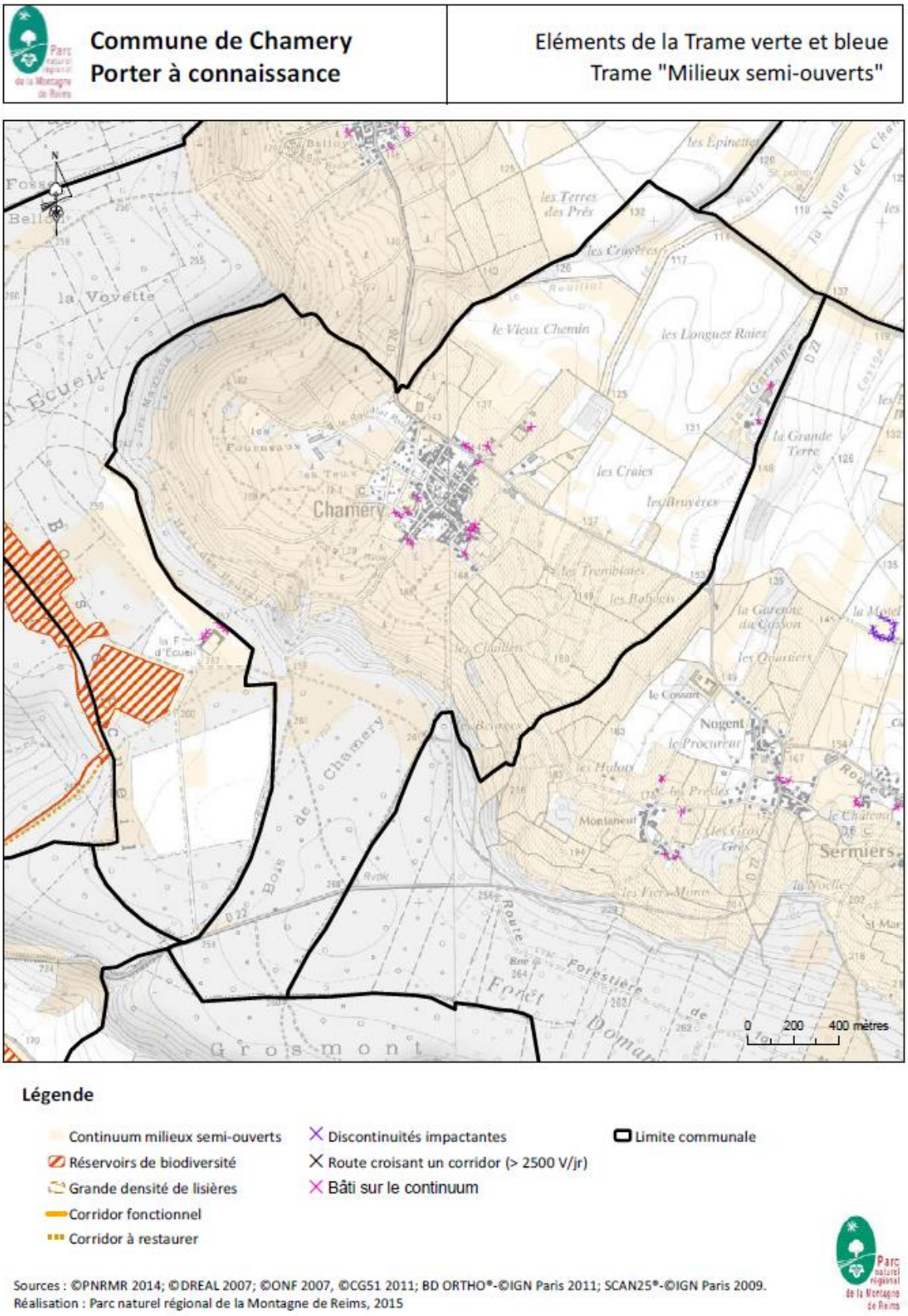
- Réservoirs de biodiversité (dont pelouses sèches)
- Forte densité d'interfaces entre cultures
- Continuum potentiel
- Corridor fonctionnel
- Corridor à restaurer
- Discontinuités impactantes
- Route croisant un corridor (> 2500 V/jr)
- Limite communale

Sources : ©PNRMR 2014; ©DREAL 2007; ©ONF 2007, ©CG51 2011; BD ORTHO®-©IGN Paris 2011; SCAN25®-©IGN Paris 2009.
Réalisation : Parc naturel régional de la Montagne de Reims, 2015

Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims



Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims



Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims

Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

- **Création**

Le classement en espaces boisés peut intervenir :

- Soit dans le cadre d'un plan local d'urbanisme (pour la procédure d'élaboration / révision). Le classement en espaces boisés devient alors opposable aux tiers dans les situations et aux conditions visées ci-dessus.
- Soit, pour les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable et dans les départements ayant opté pour la perception de la taxe départementale des espaces naturels sensibles, par arrêté du président du conseil général.

- **Règlementation**

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. De plus, le défrichement est interdit.

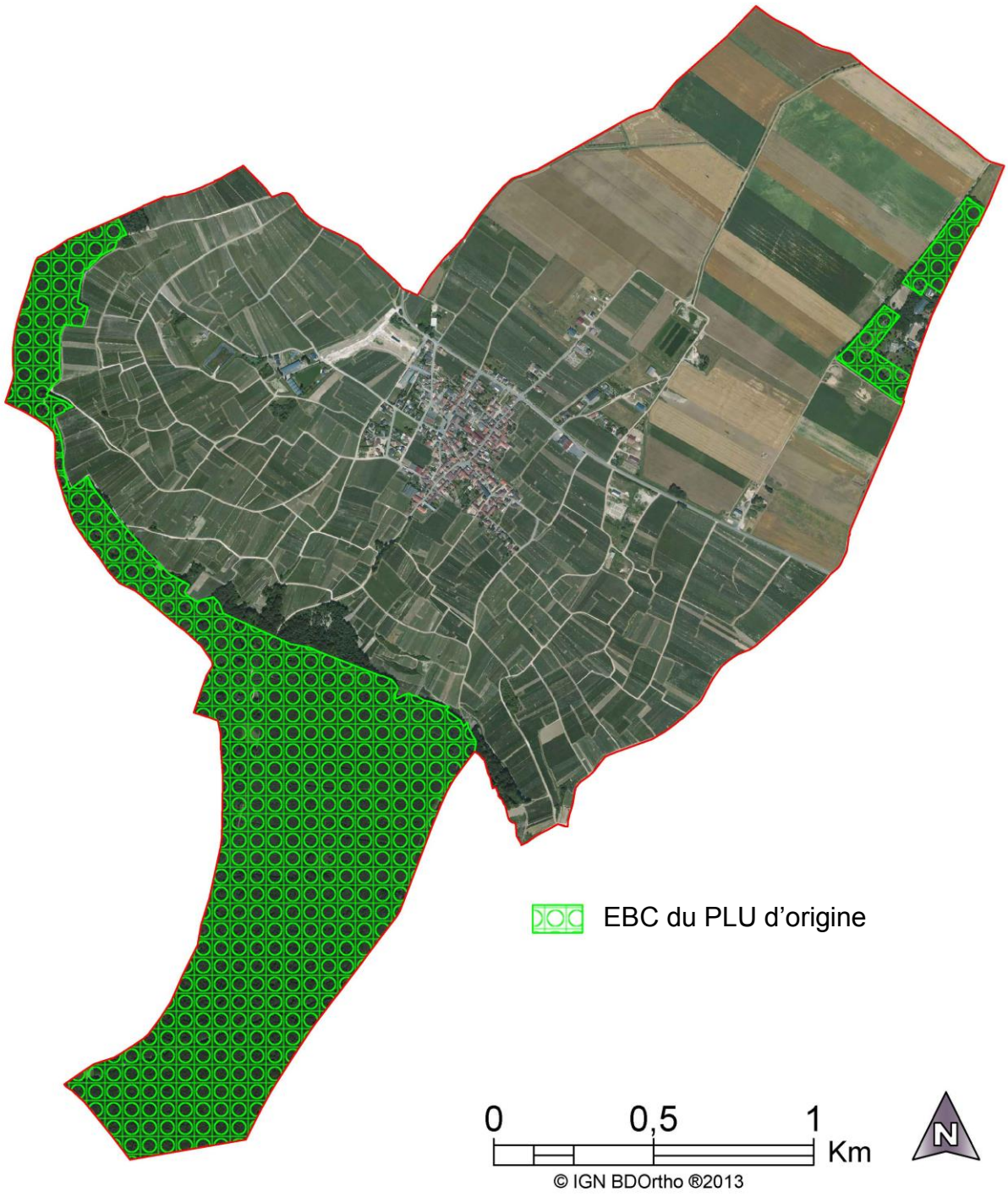
Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.

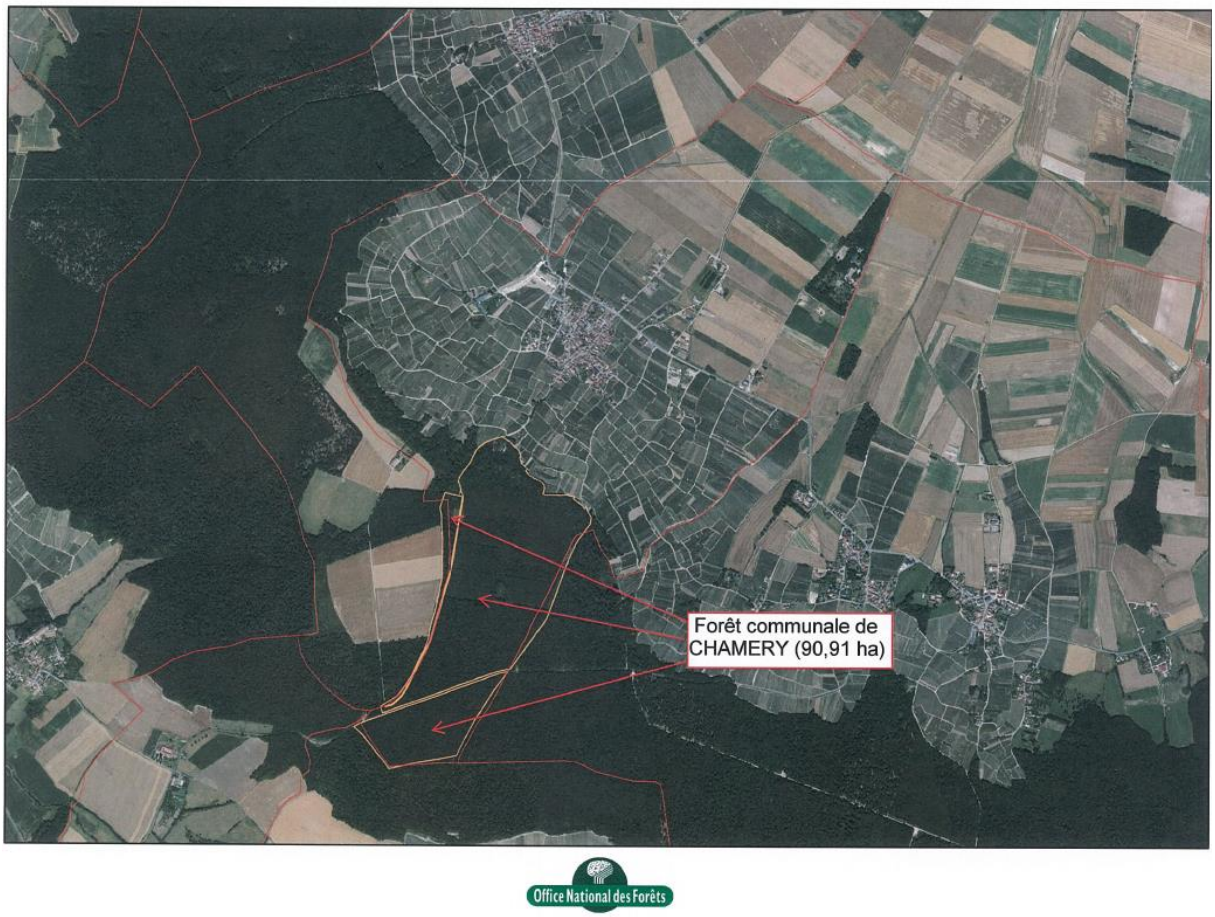
Dans tout le département de la Marne, tout défrichement de bois, quelle qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse la surface de 4 ha, nécessite d'obtenir une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre III du Code forestier.

Le PLU actuel de CHAMERY identifie plusieurs secteurs en EBC, majoritairement sur le plateau dominant le territoire mais aussi sur le massif situé aux lieux dits « la Garenne » et « l'Entrée de la Garenne » permettant de maintenir le rideau boisé constituant un masque à l'égard du centre équestre édifié au sein même de ce site. Au total, ils représentent une surface de 137 hectares sur le finage communal, soit localisé sur environ 25 % du territoire.


EBC du PLU d'origine
0
0,5
1
Km
N
© IGN BDOrtho ®2013

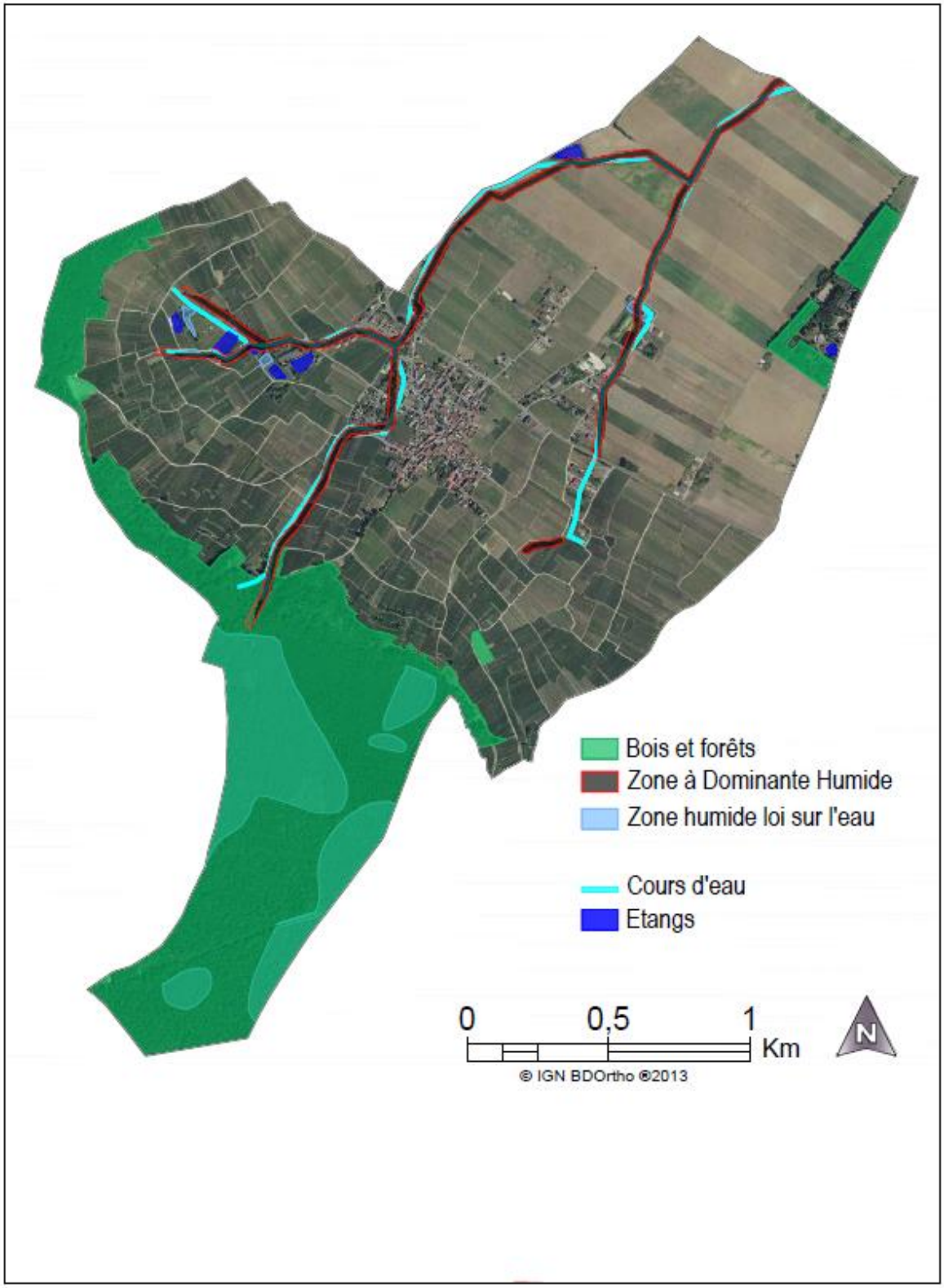
Il est à noter que les EBC du PLU d'origine incluent la forêt communale de CHAMERY (90,91 ha), gérée par ONF

PLU de la commune de CHAMERY : forêt relevant du régime forestier (gestion par l'ONF)



Office National des Forêts

Récapitulatif du patrimoine naturel d'intérêt environnemental sur la commune



Constats et enjeux :

CHAMERY est un territoire de caractère mis en avant par un vignoble de renom. La diversité du paysage fait ressortir une qualité de vie appréciable.

Dans un cadre paysager de qualité, la commune se démarque par la fragilité des espaces naturels (bois) qui sont une caractéristique de l'unité paysagère de la cuesta d'Ile de France. La vigne, omniprésente sur les pentes les plus fortes, bénéficie d'une bonne exposition. Des boisements en haut de coteau et sur le plateau de la Montagne de Reims assurent une bonne couverture permettant de limiter le ruissellement et les glissements de terrains. Enfin, la plaine agricole, qui s'étend à des dizaines de kilomètres, ouvrent des perspectives sur l'agglomération rémoise.

Les espaces naturels d'intérêt environnementaux sont relativement faibles sur la commune. Néanmoins, l'appartenance à un Parc naturel régional est un gage de qualité et nécessite de préserver voire développer ces espaces. L'étude sur la Trame Verte et Bleue réalisée par le Parc permet aux élus de s'appuyer sur un diagnostic fiable pour prendre les mesures adéquates en termes de protection de ces éléments constitutifs de la TVB.

1.3 LES RESOURCES : PRELEVEMENTS ET REJETS

1.3.1 L'eau

Alimentation en eau potable

L'eau est un patrimoine à elle seule. Sa gestion doit assurer une alimentation en eau potable pour tous et doit être d'une qualité irréprochable pour la santé humaine.

La distribution d'eau potable relève de la compétence de la Communauté Urbaine du Grand Reims. La commune ne dispose pas de captage d'eau sur son territoire, l'alimentation en eau se fait par le captage de Villers-aux-Nœuds (prélève 5200 m^3/an).

La qualité de l'eau doit être surveillée. La teneur en nitrate est en augmentation régulière, avec des pointes suite aux hivers pluvieux. La valeur des 50 mg/l a été dépassée temporairement en 2002. Les eaux sont en dessous du seuil de potabilité depuis 2003, cependant on note la présence de pesticides. Selon le rapport de l'ARS de 2014, l'eau est globalement de bonne qualité

Deux périmètres de protection touchent la commune ;

- Le Périmètres de Protection Eloigné du captage de Villers-aux-Nœud au Nord
- Le Périmètre de Protection Rapproché du captage de Courtagnon au sud.

Voir plan des servitudes d'Utilité Publiques

Le plan des réseaux AEP, ainsi que les DUP de captages sont remis en annexes du PLU.

L'eau à CHAMERY

VEOLIA EAU

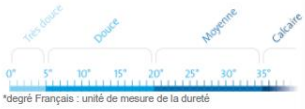
Grâce à "l'étiquette de votre Carafe", découvrez les caractéristiques de l'eau qui coule de votre robinet.

Le calcaire et les équipements de la maison

Au contact des roches et des sols, l'eau se charge en sels minéraux dans des proportions différentes selon les régions. Ainsi votre eau peut être plus ou moins calcaire et plus ou moins riche en oligo-éléments et minéraux.

L'échelle ci-dessous vous indique le degré de dureté de votre eau. C'est l'indicateur mesurant la minéralisation d'une eau, c'est-à-dire sa plus ou moins forte teneur en calcaire. Votre eau peut être douce, moyennement dure ou bien calcaire.

A CHAMERY
la dureté est de : 39°F *



*degré Français : unité de mesure de la dureté

En fonction du degré de dureté de votre eau, suivez les conseils de réglage de votre lave-vaisselle ou de votre lave-linge pour en améliorer le fonctionnement. Utilisez lorsque c'est nécessaire des produits anticalcaires.

Pour éviter les dépôts de calcaire dans votre chauffe-eau ou votre chaudière, il est conseillé de limiter la température à 60°C. Au-delà, le dépôt de tartre est beaucoup plus rapide.

Minéralisation (en mg/litre)			
Bicarbonates	362	Calcium	129
Chlorures	45	Magnésium	17
Nitrates	38	Potassium	4,7
Sodium	10	Sulfates	27

La garantie d'une eau de qualité

L'eau du robinet est l'un des produits alimentaires les plus contrôlés. Chaque année, l'eau que vous buvez fait l'objet de nombreux contrôles effectués par les autorités sanitaires (ARS) et par Veolia Eau.

Les normes de qualité d'eau du robinet sont définies par le Code de la Santé Publique (Article R1321).

Préservez la qualité de l'eau chez vous

Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques instants jusqu'à ce qu'elle devienne fraîche, avant de la boire.

Consommez exclusivement de l'eau froide, même pour la préparation de boissons chaudes.

Si vous la conservez, placez-la au frais dans un récipient ouvert.

Plus d'informations

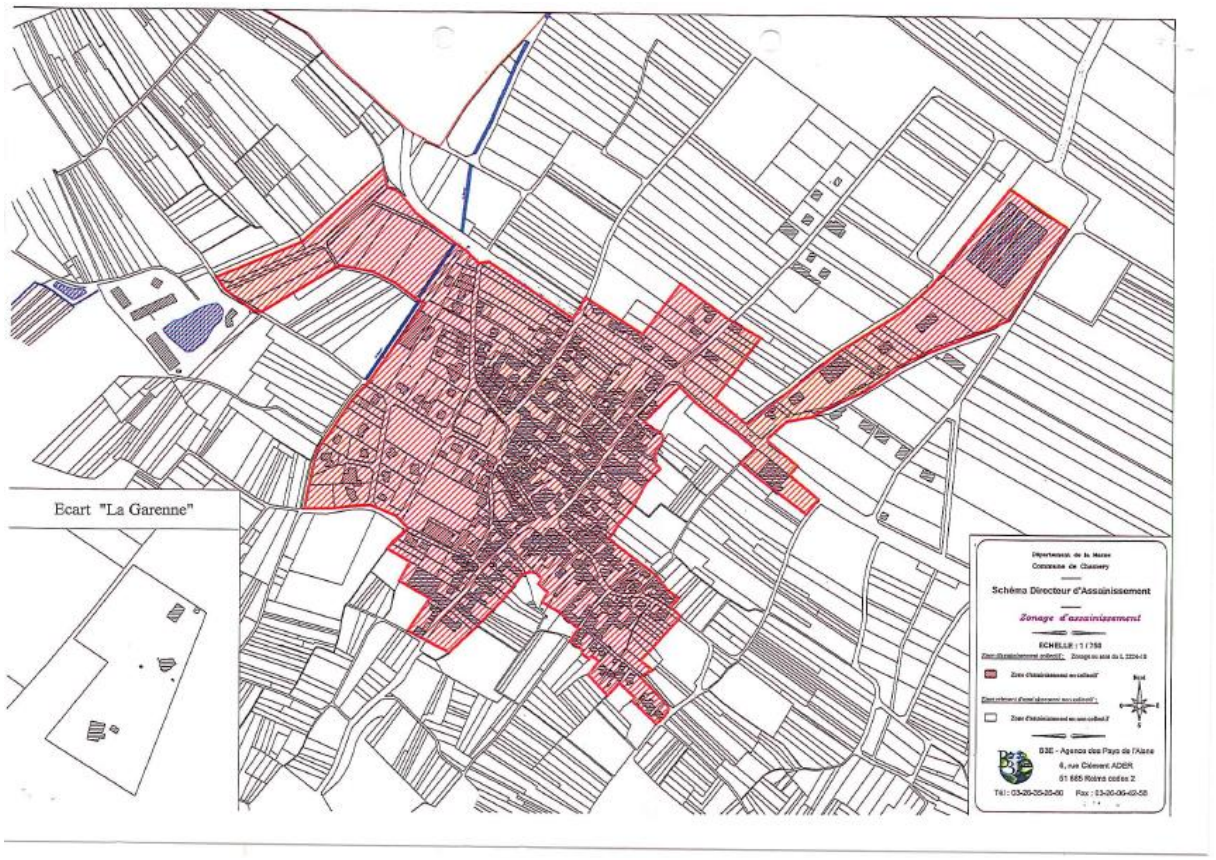
Pour connaître toutes les données disponibles sur la qualité de votre eau, notamment la synthèse officielle établie par les autorités sanitaires, consultez:

www.veoliaeau.fr

Assainissement

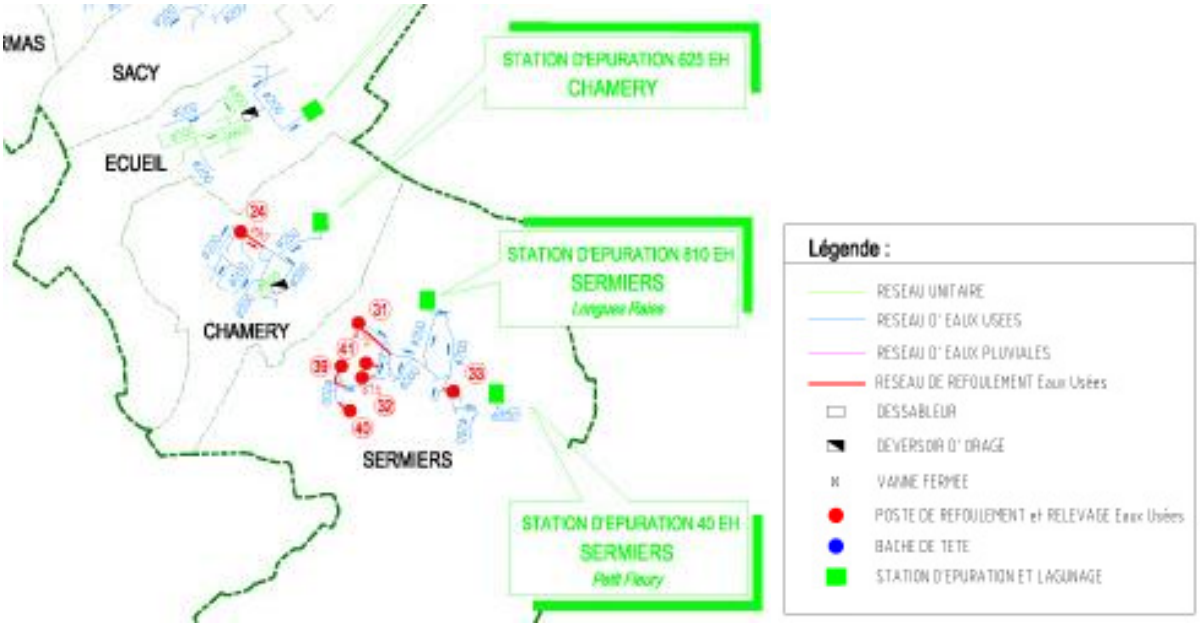
La Communauté urbaine du Grand Reims exerce la compétence Assainissement et eaux pluviales depuis sa création en 2017. L'affermage est confié à VOLIA EAU.
Tout branchement doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation à la Communauté Urbaine.

Zonage d'assainissement
Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune de CHAMERY a délimité, après enquête publique, son schéma directeur d'assainissement et son zonage par délibération communautaire en date du 06/03/2008.



Le zonage d'assainissement et la délibération d'approbation afférente sont mis en annexes sanitaires du PLU.

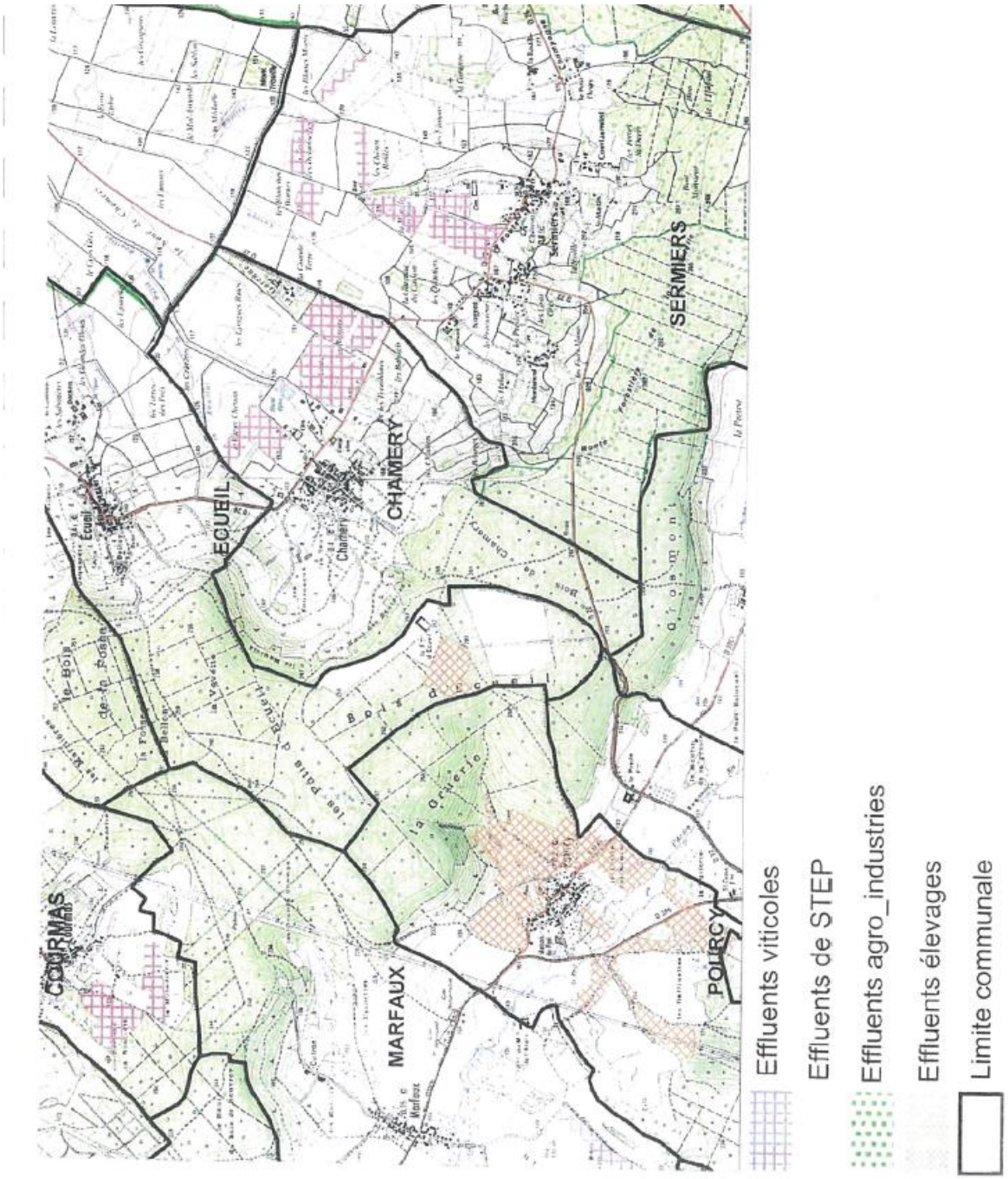
La commune de CHAMERY dispose d'une station d'épuration de type lagunage localisé à l'Est du village. Sa capacité est de 625 équivalents Habitants (eH) ; la population communale étant actuellement de 402 habitants, la station a donc atteint 64 % de ses capacités.



Source : Communauté de Communes Champagne-Vesle http://cccv51.fr/la-cccv/les-competences/assainissement/

Il est rappelé au titre de l'article 1331-10 du code de la santé publique l'obligation que « *tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du code général des collectivités territoriales* ».

Un plan d'épandage existe sur Chamery, comprenant les effluents de la STEP :


CORMAS
ECUEIL
CHAMERY
SERMIERS
MARFAUX
POURCY
Effluents viticoles
Effluents de STEP
Effluents agro_industries
Effluents élevages
Limite communale

Réseau d'eaux pluviales

De la Loi sur l'Eau de 1992, il appartient aux communes de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour maîtriser l'imperméabilisation et les écoulements ainsi que pour assurer, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales (Art. L.2224-10 du CGCT). Il s'agit pour les collectivités, devant en parallèle assurer la mise en œuvre de l'auto-surveillance, de rechercher une efficacité globale des systèmes d'assainissement en modulant différents niveaux de service rendus.

Les principes de gestion des eaux pluviales définis par la collectivité sont renforcés lorsqu'ils sont traduits au sein des documents d'urbanisme. À ce titre, une commune peut adopter dans le règlement de son PLU des prescriptions sur les eaux pluviales opposables aux constructeurs et aménageurs.

CHAMERY dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales assurées par la Communauté urbaine du Grand Reims. D'après la commune, l'évacuation des eaux pluviales est bonne sur le territoire.

1.3.2 Gestion des déchets

La Communauté urbaine du Grand Reims assure la compétence élimination et valorisation des déchets. Ses principales missions sont :

- gérer la pré-collecte et la collecte des déchets ménagers et assimilés,
- assurer le traitement de ceux-ci dans le respect des règlementations en vigueur et dans la recherche constante de leurs valorisations,
- gérer les équipements de gestion des déchets (20 déchèteries et la plateforme mâchefers, le centre de tri, et l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères localisés à Reims),
- assurer la communication et l'animation autour de la gestion des déchets.

La compétence déchets est organisée en trois territoires dont les périmètres reprennent les territoires des deux anciens syndicats (SYCOMORE – SYCODEC) et de l'ex-Reims Métropole :

- Territoire Ouest : Pôle Déchets Ouest (PDO), ex-SYCOMORE
- Territoire Centre : Pôle Déchets Centre (PDC), ex-SYCODEC
- Territoire Est : Pôle Déchets Est (PDE), ex-REIMS METROPOLE

Ce rapport porte sur la gestion des déchets ménagers et assimilés sur le territoire Ouest.

La production des déchets sur le territoire Ouest

Matière	2016	
	Tonnes collectées	**Kg/an/habitant**
Ordures ménagères résiduelles	6 162	209
Tri (briques, cartonnettes, métaux, plastiques, journaux)	1 405	48
Verre	1 502	51
Textiles, linges, chaussures	127	4
En déchèterie		
Papiers / Cartons	408	14
Encombrants	2 526	86
Gravats	1 526	52
Métaux	293	10
Déchets Verts	3133	106
Bois	250	8
Déchets d'Éléments d'Ameublement	154	5
DEEE	300	10
Piles	4	0.14
Déchets dangereux	69	2

TOTAUX	**17 859 T**	**607 kg/an/habitant**

La production annuelle moyenne d'un habitant sur le territoire Ouest de la Communauté Urbaine Grand Reims s'élevait à 607 kg/an/habitant en 2016.

L'organisation de la collecte

La collecte des déchets au porte-à-porte sur le territoire ouest est effectuée en régie par les services de la Communauté urbaine du Grand Reims.

La collecte du verre, dans les conteneurs d'apport volontaire, est également organisée en régie par les services de la Communauté urbaine du Grand Reims.

La gestion des déchèteries, tant pour l'accueil des usagers que pour la mise en place et le transport des bennes, est effectuée en régie par les services de la Communauté urbaine du Grand Reims. Des prestataires missionnés par des Eco-organismes réalisent également la collecte de certains déchets : DEEE, Déchets d'Éléments d'Ameublement, Déchets Diffus Spécifiques, piles.

1.3.3 Énergies renouvelables et émission de GES

Plan Climat Air Energie Régional

La Région Champagne-Ardenne a mis en place son Plan Climat Air Energie Régional (PCAER) en juin 2012. Les orientations du PCAER permettent de répondre à six grandes finalités :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20 % d'ici à 2020 ;
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles ;
- réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine ;
- réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20 % en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique ;
- accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45 % (34 % hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020.

La Champagne-Ardenne, possédant d'importants atouts en matière de production d'énergies renouvelables et ayant déjà créé une dynamique, pourra dépasser les objectifs nationaux.

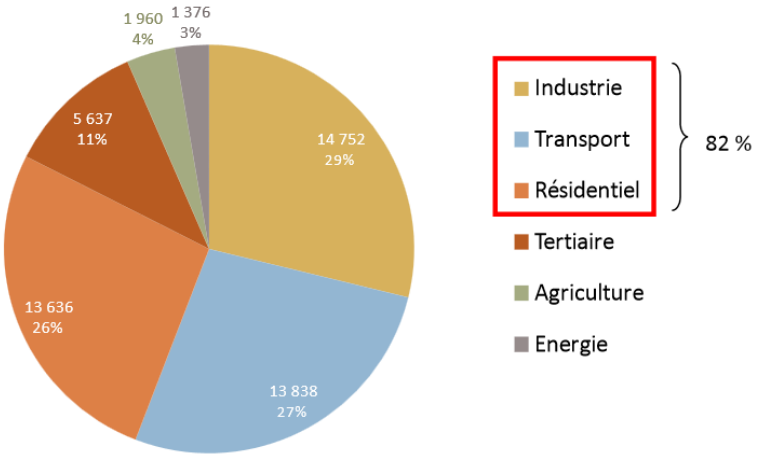
Document disponible dans son intégralité sur le site internet de la DREAL Champagne-Ardenne ; les éléments suivants sont issus du PCAER

Plan Climat Energie Territorial

Le Parc Naturel Régional de Reims a lancé son Plan Climat Energie Territorial (PCET) en octobre 2008.
Cette démarche lui a permis d'identifier ses principales sources d'émission de gaz à effet de serre, de définir un plan d'actions et de faire reconnaître sa Charte en Agenda 21. Le PLU doit donc être compatible avec ces orientations comprises dans la Charte du Parc. Plus d'informations à ce sujet sont disponibles sur le site de l'ADEME :
http://www.ademe.fr/plan-climat-energie-parc-naturel-regional-montagne-reims-51
et du PNR Montagne de Reims :
http://www.parc-montagnedereims.fr/fr/telechargement

Consommation énergétique

En termes de consommation énergétique, la consommation régionale par habitant est de 38 MWh/an contre 32 MWh/an pour la moyenne nationale. Cette différence de consommation s'explique par le poids du secteur industriel (notamment l'agroalimentaire), un patrimoine bâti relativement peu efficace et un climat globalement plus rigoureux, d'importants axes routiers et enfin une faible densité de population qui joue sur les déplacements des habitants et favorise le recours à la voiture.



Répartition de la consommation d'énergie finale par secteur en GWh/an
(source : Observatoire régional des gaz à effet de serre - ATMO Champagne-Ardenne 2005)

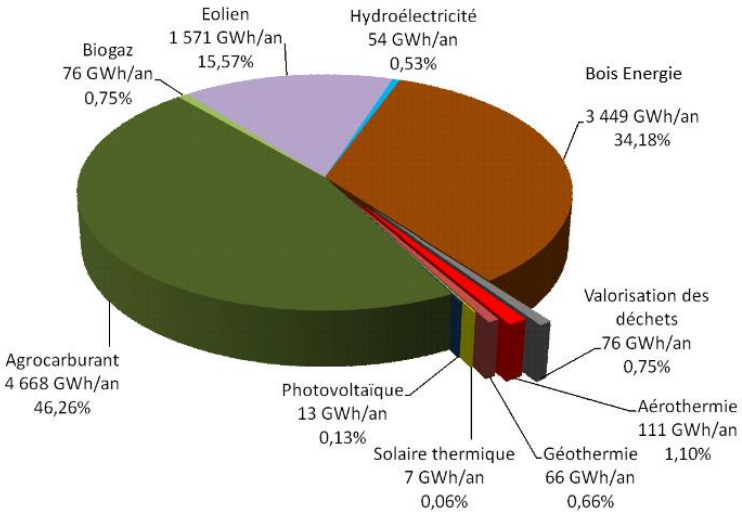
Trois secteurs représentent 82 % de la consommation régionale d'énergie finale dans des proportions sensiblement proches :

- ➔ le secteur industriel représente 29 %. Les consommations sont liées au chauffage des bâtiments ou aux procédés de transformation (usage thermique, force motrice, etc.).
- ➔ les transports représentent 27 %. La majorité des consommations d'énergie dans ce secteur est due au transport routier.
- ➔ le secteur résidentiel représente 26 %.

Les logements champardennais sont plus énergivores que la moyenne française, le parc collectif et privé reste ancien et souvent mal isolé. C'est le chauffage qui représente le premier poste de consommation dans l'habitat.

Production d'énergies renouvelables et de récupération

La production totale d'énergie renouvelable fin 2010 en Champagne-Ardenne est d'environ 10 092 GWh/an. Cette production représente 19,7 % de la consommation d'énergie finale régionale ; un chiffre particulièrement élevé pour une région dont la production d'hydroélectricité pèse peu dans la production régionale d'énergie renouvelable.



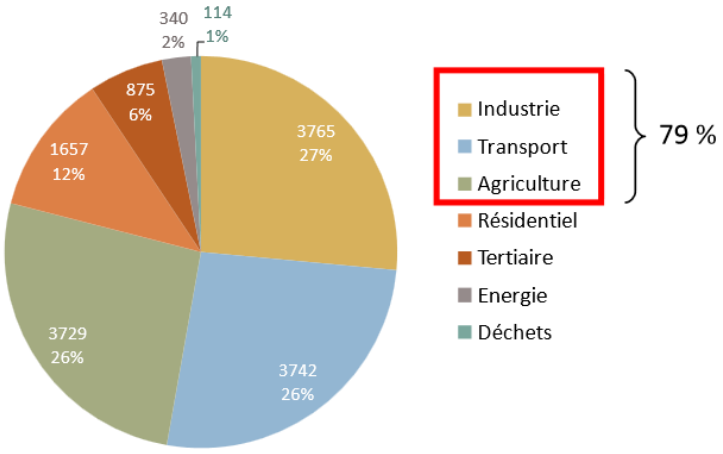
Bilan de la production d'énergies renouvelables et de récupération par filière fin 2010 (Source : étude Axenne)

Le Bilan fait apparaître que :

- la production d'agrocarburants représente près de la moitié de la production régionale ;
- le bois énergie est une autre source importante d'énergie renouvelable ;
- la production d'électricité éolienne est également très bien représentée. La Champagne-Ardenne se distingue par un fort développement de l'éolien au cours des dernières années. Avec 891 MW, elle arrive en première position en matière de puissance installée raccordée au réseau (sur 6397 MW en France) ;
- les autres sources d'énergie représentent 4 % de la production régionale : système de pompes à chaleur, unités de production et valorisation du biogaz, incinération des déchets, production d'hydroélectricité, photovoltaïque, etc.

Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre de la région Champagne-Ardenne s'élevaient en 2005 à 14 221 $kt_{eq}CO_2$ soit 10,6 $t_{eq}CO_2$ par habitant, soit +16% par rapport à celles de la France en 2008. Le département de la Marne représente à lui seul près de 44% des émissions régionales contre 20 % pour l'Aube, 20 % pour les Ardennes et 16 % pour la Haute- Marne, s'expliquant en partie par le poids démographique et économique des quatre départements.



Répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur en $kt_{eq}CO_2$
(source : Observatoire régional des gaz à effet de serre - ATMO Champagne-Ardenne 2005)

Trois secteurs représentent 79 % des émissions de gaz à effet de serre dans des proportions sensiblement proches : l'industrie, les transports et l'agriculture. Dans tous les secteurs à l'exception du secteur de l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre par habitants sont supérieures en Champagne-Ardenne par rapport aux moyennes nationales.

Prises en compte dans les documents d'urbanisme

La Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique dit : « *En matière de promotion de la maîtrise de la demande d'énergie, outre les actions tendant à réduire la consommation d'énergie de leurs services, les collectivités compétentes définissent les politiques d'urbanisme visant, par les documents d'urbanisme ou la fiscalité locale, à une implantation relativement dense de logements et des activités à proximité des transports en commun et à éviter un étalement urbain non maîtrisé.* (…). »

En application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut : « *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.* »

Concernant la thématique « Aménagement du territoire et urbanisme », le PCAER fixe quatre orientations spécifiques :

- Privilégier un aménagement économe en ressources
- Organiser le territoire et les services de façon à réduire la mobilité contrainte en zone rurale et périurbaine
- Développer les projets d'urbanisme durable
- Préparer les territoires aux fortes chaleurs et aux déficits hydriques.

Constats et enjeux

La gestion de l'eau potable est assurée par le Syndicat Mixte de Distribution d'Eau Potable du Rouillat (production, traitement, adduction et distribution). Il n'y a pas de problème majeur décelé. Rappelons que l'extension urbaine sera conditionnée par la desserte de réseau public d'eau potable.

Des périmètres de protection de captages se trouvent sur la commune, au Nord et au Sud, néanmoins à l'écart des espaces urbanisés.

Concernant l'assainissement, il est de type collectif sur le village et dépend de la station d'épuration présente au Nord-Est du village.

Le PLU peut dans son règlement imposer aux constructions des normes à respecter en matière de performance énergétique. Précisions que les Règles Techniques 2012 applicable au 1er janvier 2013 est déjà une forte avancée en la matière. Le PLU devra être compatible avec les orientations du PCET reprises dans la Charte du PNR.

1.4 LES FLUX

1.4.1 Le réseau routier

La commune se trouve proche des grands axes de communications, entre la RD951 (Reims – Épernay) et la RD 980 (Tinqueux – Dormans), et à proximité de l'autoroute A4 (Paris – Strasbourg) dont le premier échangeur (sortie 23) est situé à 7,5 km sur Champfleury. La Gare TGV Champagne-Ardenne localisée à Bezannes est également à moins de 10 km du village de CHAMERY.

Le territoire communal est quant à lui traversé d'Est en Ouest par la RD 26, traversant notamment tous les coteaux du vignoble marnais, et du Nord au Sud par la RD 22 reliant la Montagne de Reims à l'agglomération Rémoise.

On distingue trois types de réseaux routiers sur la commune : le réseau primaire (principales RD), secondaire (Rue, chemin rural, etc.) et tertiaire (chemin agricole, forestier, etc.).

- **Le réseau primaire :**

Il est constitué des principales routes départementales qui traversent le territoire communal. Ce réseau s'organise de la façon suivante :

- Axe Est-Ouest : RD 26 (Ambonnay - Brimont) traversant tout le vignoble Nord du champagne de la Marne, longeant en limite Nord le village.
  Par cette voie, le village bénéficie du passage de la route touristique du Champagne permettant de visiter les vignobles entre Reims et Épernay.
- Axe Nord-Sud : RD 22 RD 22 (Damery - Champfleury) liaison directe de la commune à la ville de Reims.

RD 26 traversant le village de Chamery

- **Le réseau secondaire**

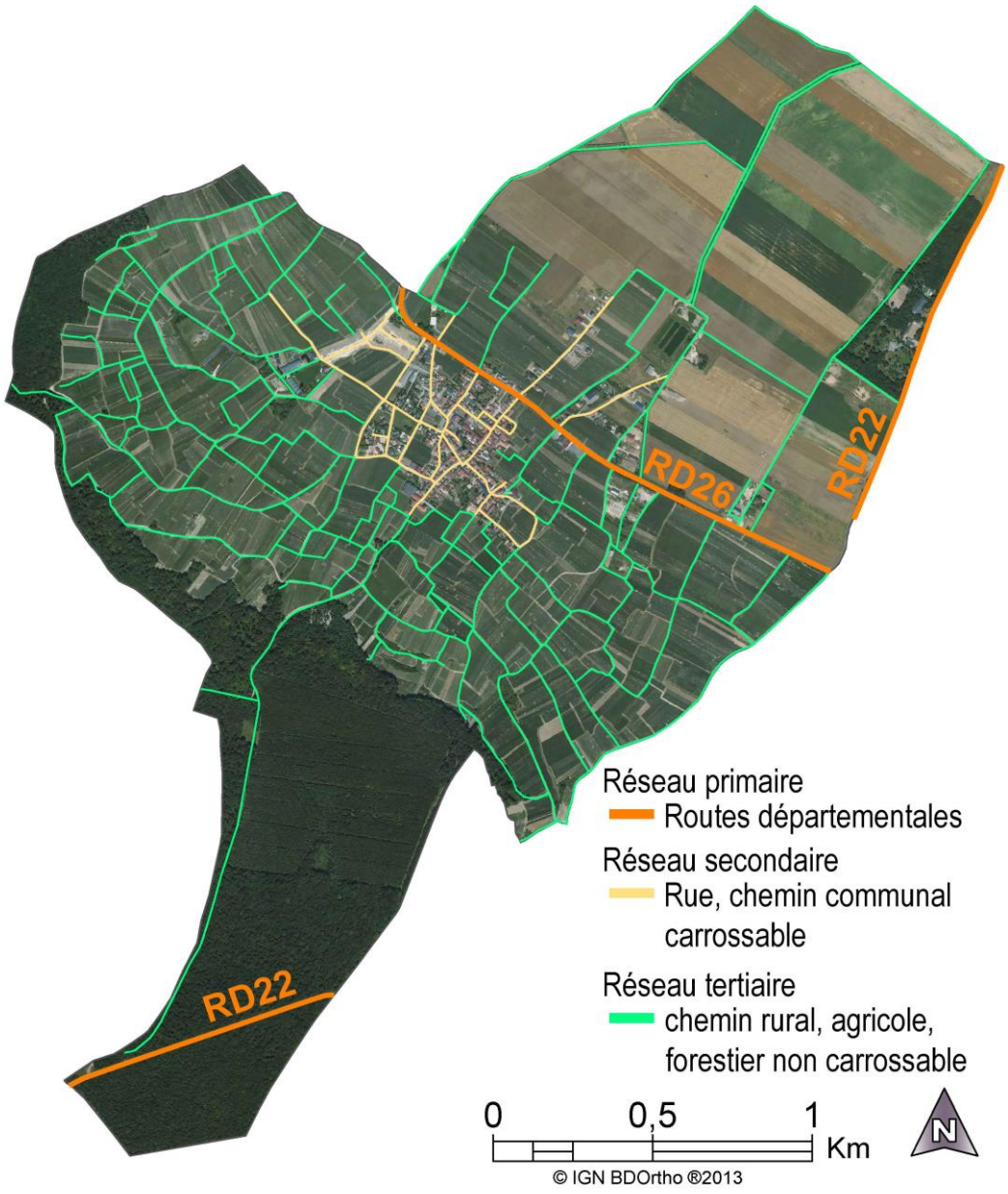
Le réseau secondaire assure la circulation à l'intérieure du village mais aussi entre les différentes entités urbaines du finage. Il est constitué des différentes rues du village, chemins communaux et voies carrossables qui viennent se greffer au réseau primaire.

Rue communale et place du Jard en cœur de village

➢ **Le réseau tertiaire**

Enfin on note la présence de chemins agricoles (viticoles) et forestiers sur l'ensemble du territoire communal formant le réseau tertiaire, utilisés par les agriculteurs et viticulteurs (circulation engins agricoles) mais aussi par les piétons. Ce réseau permet de lier les réseaux internes au village et ceux des parcelles agricoles. Ces connexions sont importantes dans le fonctionnement même du village et permettent une perméabilité entre le village et son environnement. Il peut également être utilisé par les piétons et est propice aux randonnées.

Chemins agricoles / viticoles



En agglomération, et afin d'anticiper les interfaces entre routes départementales et zones d'extension urbaines qui pourraient se présenter, les points suivants sont précisés :

- La route départementale assure essentiellement le trafic de transit interurbain. En traverse d'agglomération, elle devient « rue », siège de fonctions urbaines, la continuité du trafic de transit restant nécessaire. À cette fin les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés. Il est ainsi préconisé, pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6 m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5m50 dans certains cas).

- De plus, il convient de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable car elle implique :
  - Une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or, plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;
  - Des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé (la vitesse, hors agglomération, étant alors de 90 km/h, vitesse pouvant être ramenée selon la configuration des lieux à 70 km/h).

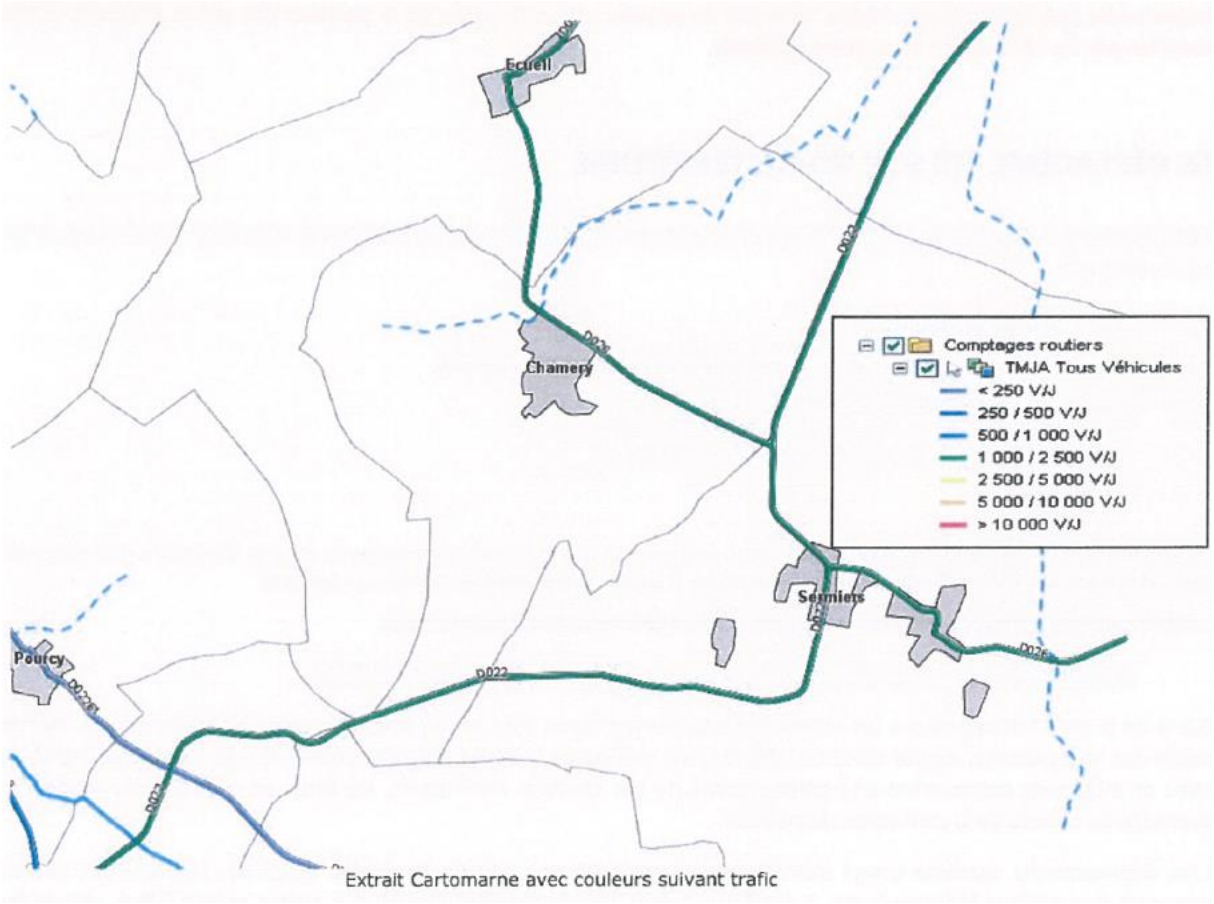
- Enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.

Hors agglomération, la création de toute nouvelle zone d'extension débouchant sur RD est à proscrire.
De ce fait, il convient de prévoir une largeur totale idéale pour la zone de sécurité comprenant notamment la zone de récupération (partie de l'accotement stabilisée ou revêtue dépourvue de tout obstacle) de 7m pour les RD 26, et 22.

Les aménagements proches ou débouchant sur RD devront être étudiés en concertation des services du Conseil Général. Le portage financier sera à la charge du pétitionnaire.

Le Conseil Départemental a défini en fonction du trafic sur routes départementales des recommandations de marges de recul hors agglomération pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures. Il est donc demandé d'introduire dans le règlement du PLU :

- pour toutes les zones situées le long de la RD22 (trafic 250 à 500 véhicules/jour), 15m/axe de la chaussée pour les habitations et tout autre bâtiment ;
- pour toutes les zones situées le long de la RD26 (trafic 1000 à 2500 véhicules/jour), 25m/axe de la chaussée pour les habitations et 20m/axe pour les autres bâtiments



Extrait Cartomarne avec couleurs suivant trafic

1.4.2 Capacités de stationnement

La commune dispose d'environ 85 places de parking publics, dont :

- Capacités de stationnement public de véhicules motorisées : 85 places
- Capacités de stationnement public de véhicules hybrides : 0 places
- Capacités de stationnement public de véhicules électriques :0 places
- Capacités de stationnement public de vélos : 0 places

Les stationnements sont répartis sur quatre localisations dans la commune : autour de la salle polyvalente, de la mairie et de l'église, permettant leur mutualisation autour des services publics, puis dans le lotissement rue de la Vigneulle, constituant des « places visiteurs ».

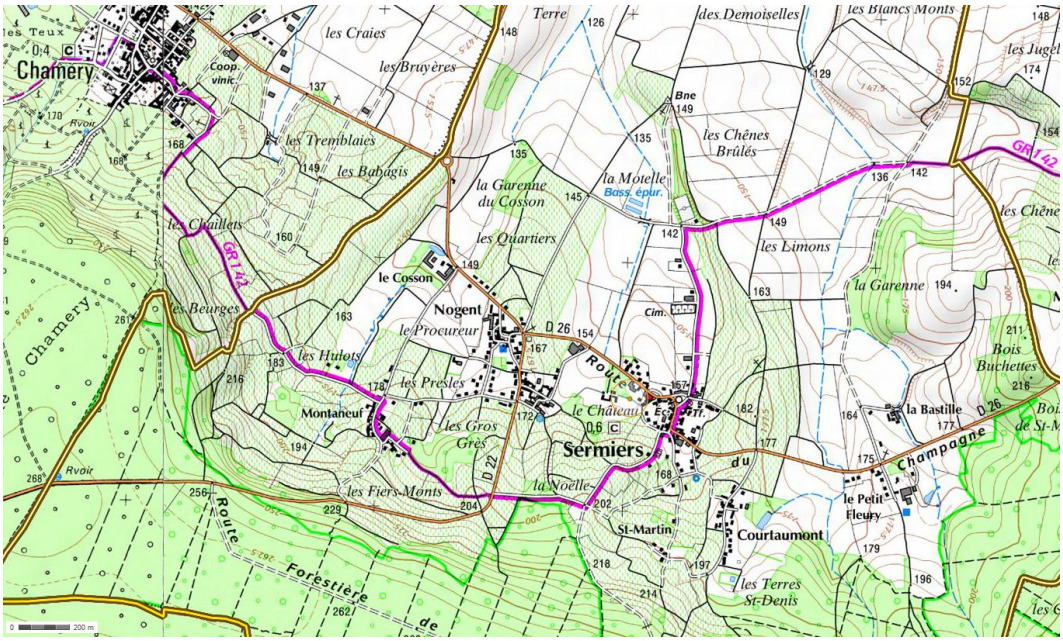
1.4.3 Transport en commun

CHAMERY n'est plus desservie en transport en commun depuis 2013.

1.4.4 Chemins de randonnées

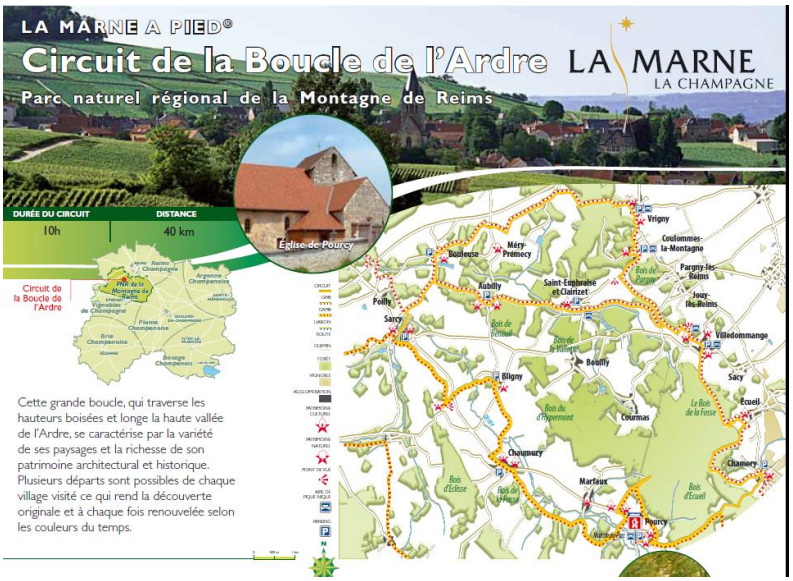
Il existe différents circuits sur la commune :

➔ Le GR142 (balisage blanc-rouge) qui longe le nord de la montagne de Reims pour ensuite rejoindre Fismes et l'Aisne.



Source : Geoportail – IGN

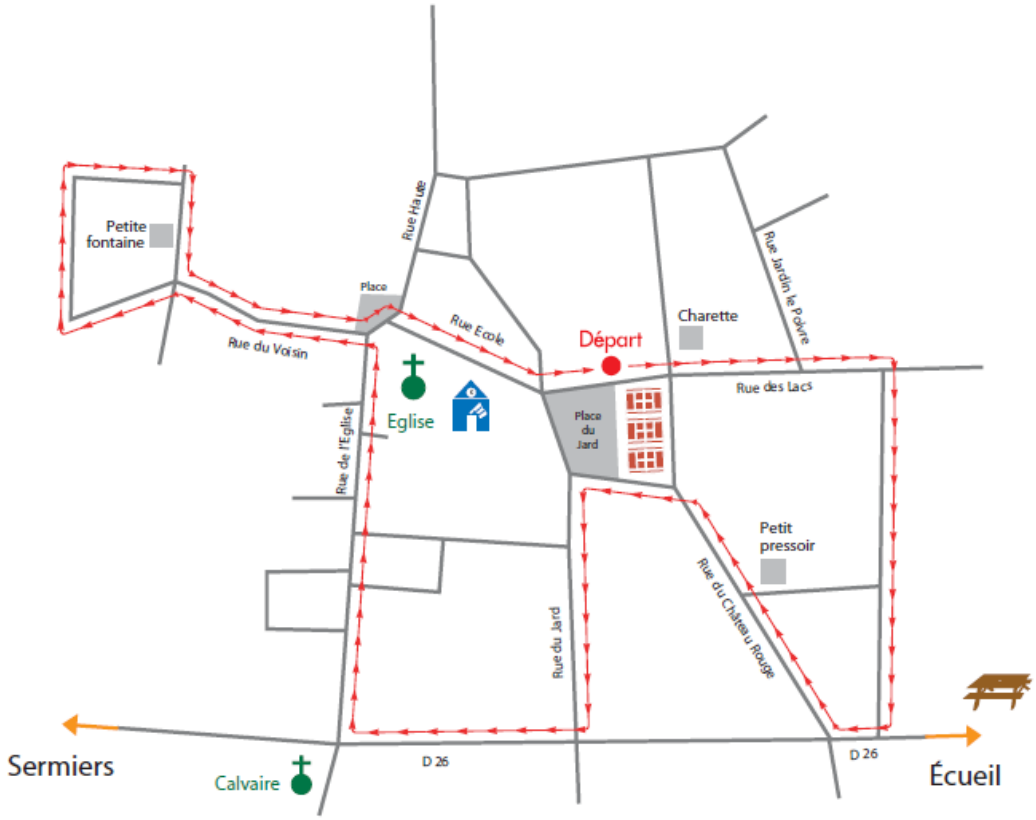
➔ Petite randonnée (PR) inscrite au PDIPR : la commune est traversée par la boucle de l'Ardre (40 km) mise en place par le Parc – balisage jaune, une signalétique directionnelle pédestre jalonne l'itinéraire.



Source : Comité de Tourisme de la Marne

➔ La balade fleurie de Chamery permettant de découvrir le charme du village.

BALADE FLEURIE DE CHAMERY



Eglise

Patrimoine

Mairie

Aire de pique-nique

Exemple de balisage

Continuité

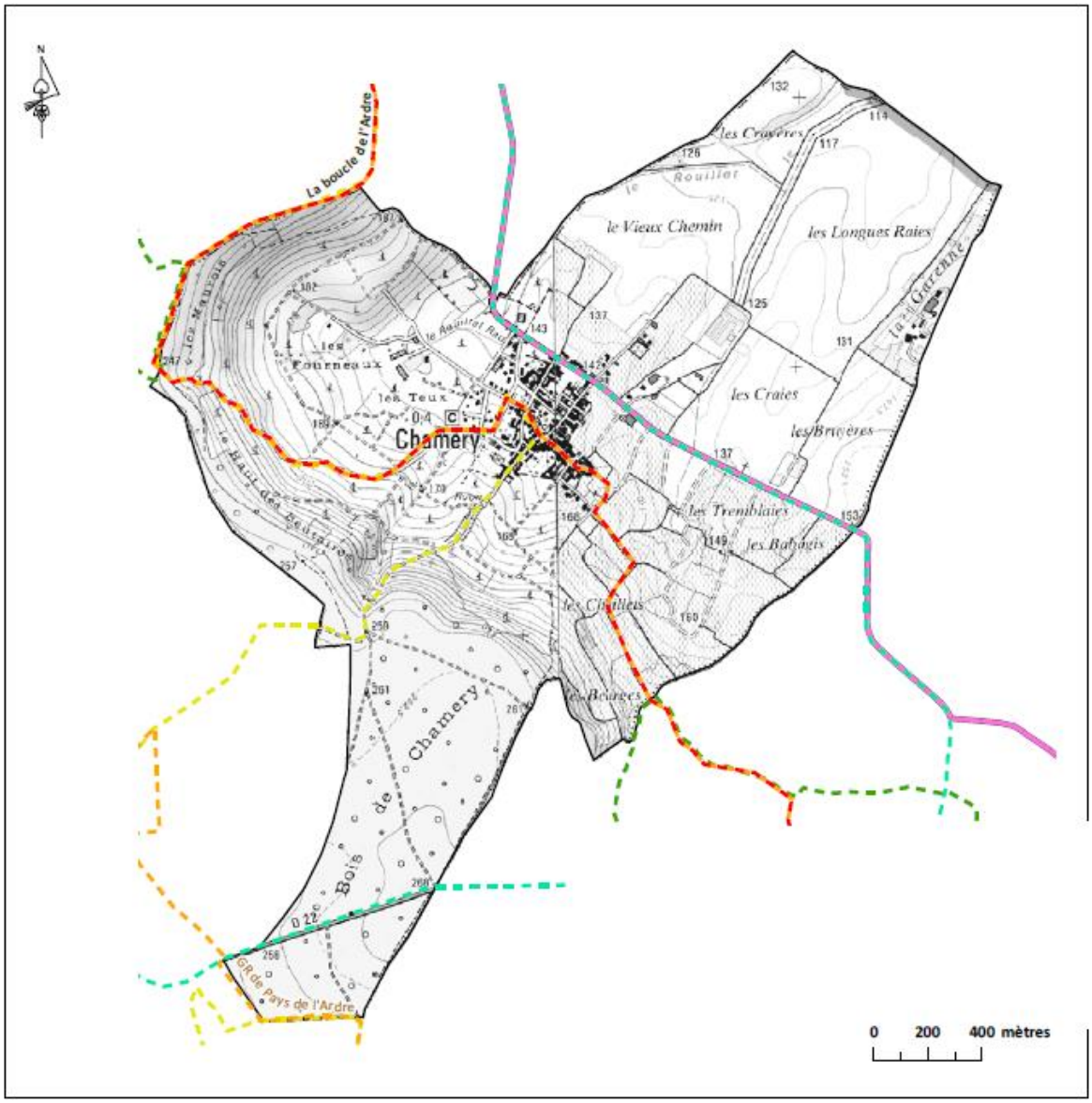
Mauvaise direction

Bonne balade

LA MARNE
LA CHAMPAGNE

Commune de Chamery
Porter à connaissance

Itinérance



Légende

- Sentier de GR 142
- Sentier de GR Pays de l'Ardre
- Sentier de PR
- Sentier VTT
- Route cyclotourisique
- Route tourisique du Champagne

Sources : PNRMR 2012,BD CARTO®-©IGN Paris 2006, BD ALTI®-©IGN Paris 2002. Reproduction interdite.
Réalisation : Parc naturel régional de la Montagne de Reims, 2015.

Source : Porter à Connaissance du PNR Montagne de Reims

Constat & Enjeu

La commune est proche des grands axes de circulation avec la présence d'un échangeur de l'A4 reliant notamment Paris à Strasbourg situé à une dizaine de kilomètres du village. Le territoire communal subit une pression foncière due à sa proximité avec l'agglomération de Reims. L'enjeu est de capitaliser sur cette position géographique stratégique tout en conservant le charme du village.

Le maillage territorial du réseau routier est bon sur la commune et permet de relier facilement les communes voisines sans encombre. De plus Reims, ville centrale du territoire, est assez proche et peut-être rejointe facilement et rapidement.

Le développement du covoiturage pourrait être un enjeu pour la commune.

On recense plusieurs chemins de randonnée qu'il est nécessaire de préserver car ils permettent, entre autres, de valoriser le cadre de vie.

1.5 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES

La nature physique du terrain et le climat ont une influence directe sur le bâti. On retrouve des particularités de l'architecture traditionnelle liées :

- aux matériaux disponibles : briques, pan de bois, torchis, calcaire blanc ;
- à l'orientation : les implantations sont, pour la majorité d'entre elles, bien orientées, profitant de l'apport solaire et se protégeant des vents ;
- à la proximité d'une voie de communication.

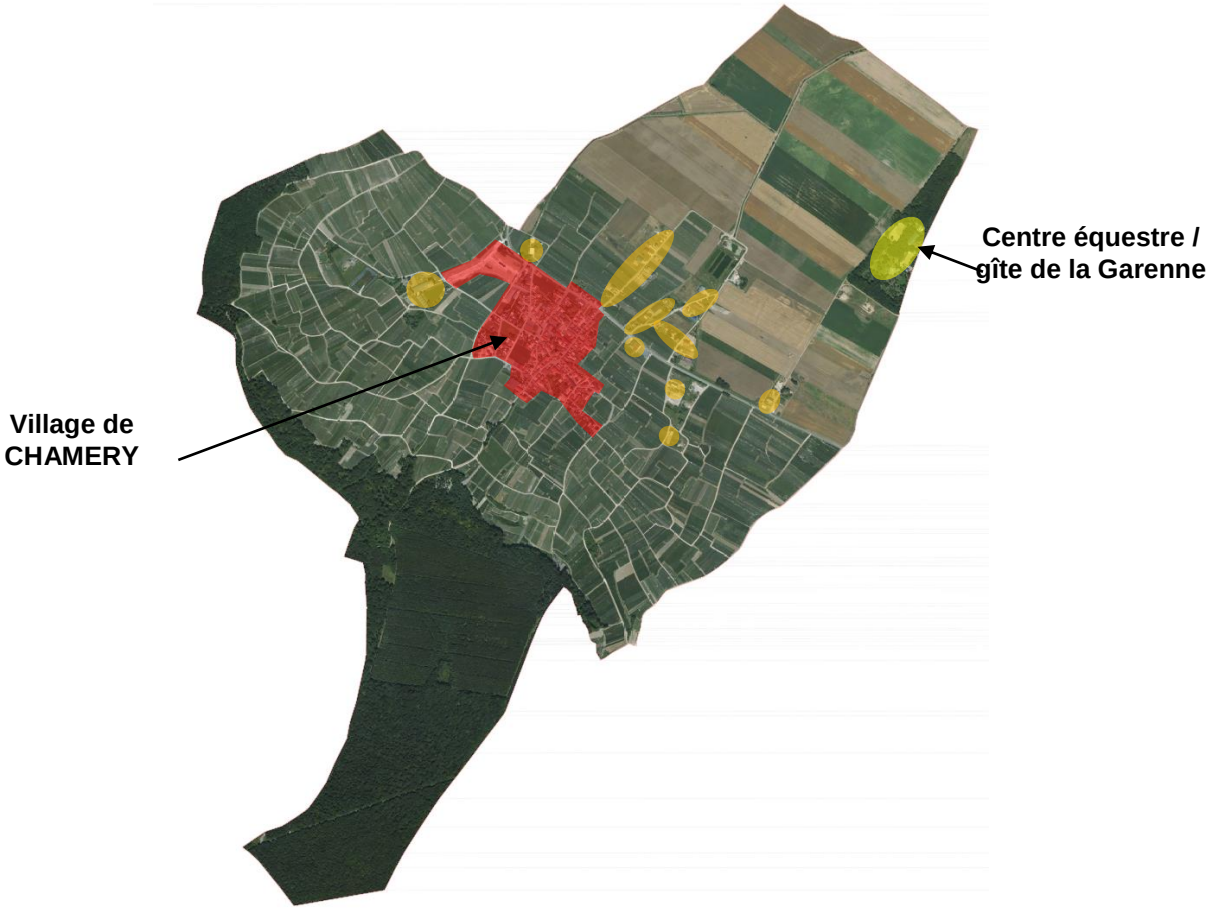
Les bâtis récents se construisent en périphérie de l'ancien ou dans des dents creuses laissées le long des rues principales dans un souci de préserver la vigne. La transformation de nos modes de vie, de nos besoins, l'avènement de nouveaux matériaux et nouvelles techniques de construction ont conduits à modifier fortement le paysage bâti.

La plupart des bâtiments anciens ont été restaurés ou réhabilités dans l'esprit traditionnel.

Par ailleurs, les contraintes liées à la prise en compte de l'environnement (choix des énergies et des isolations en rapport au réchauffement climatique et écobilan des matériaux employés) doivent être mises en avant : elles peuvent avoir un effet visible sur le paysage bâti et impliquent qu'une réflexion soit menée en termes d'adaptation du bâti existant ou de création sans qu'il y ait atteinte au patrimoine bâti ni au paysage.

On distingue plusieurs entités urbaines sur la commune de CHAMERY :

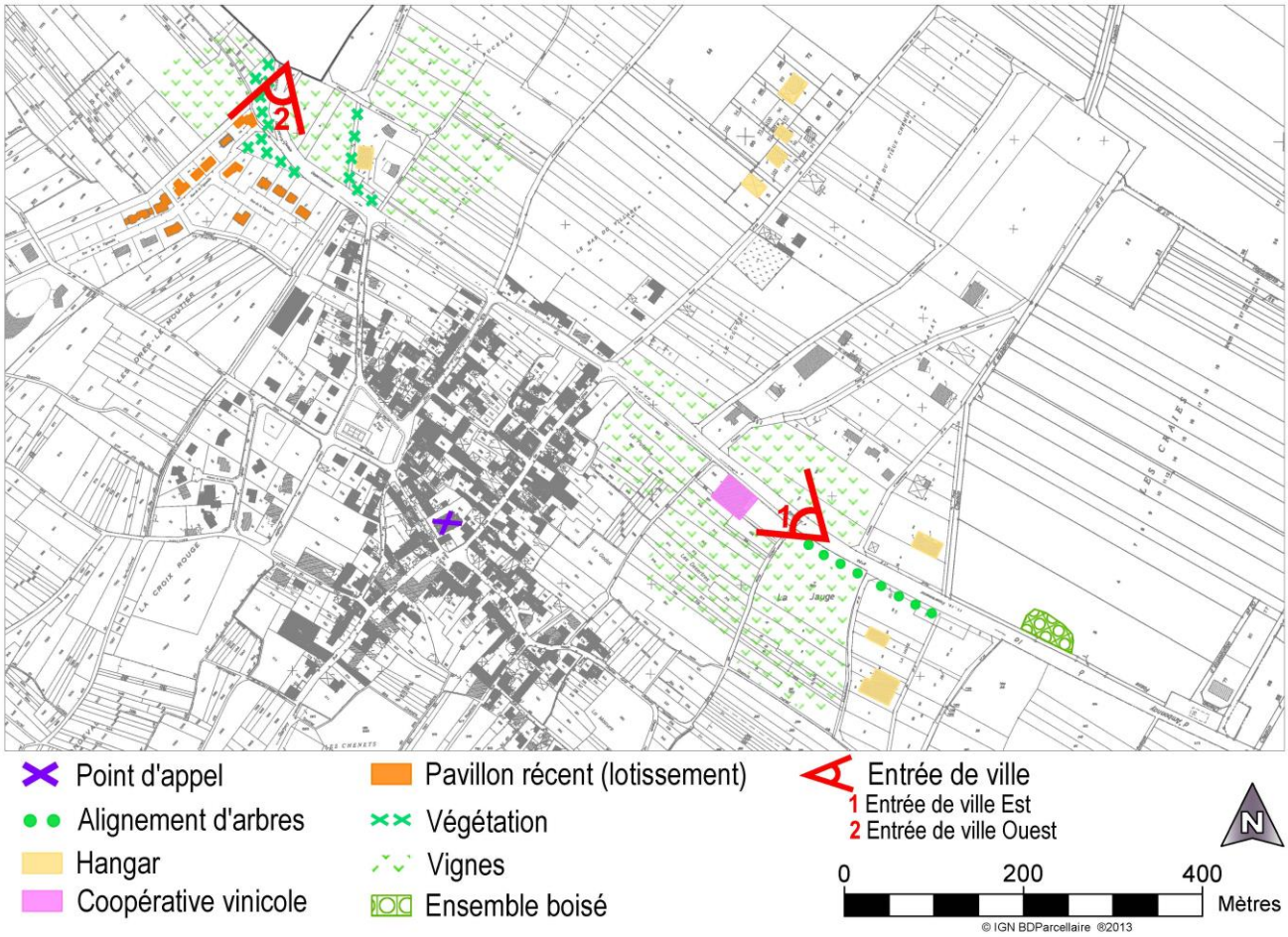
- un village regroupé au centre de la commune
- des zones de hangars et d'habitations disséminés proche de la RD 26
- Les « écuries de Chamery » au niveau du bois de la garenne en bordure de la RD 22



1.5.1 Les entrées de ville

Les entrées de ville peuvent être considérées comme la carte de visite d'une ville, d'un village. Il ne faut surtout pas les négliger car c'est la première image que l'on se fait. L'analyse se limite aux entrées principales, correspondant à celles situées sur le réseau primaire et la plupart du temps marquées par des panneaux d'entrée de ville.

On distingue deux entrées principales sur CHAMERY, situées sur la RD 26 longeant le village, ce dernier étant implanté et s'est développé en retrait de cet axe.



➢ **Entrée Est (1)**

Le village de CHAMERY est particulièrement visible de loin, du fait de son implantation sur le bas de coteau entouré par les vignes ; le relief étant en arc de cercle autour du village avec l'église comme point d'appel. Le village est d'ailleurs visible depuis les limites communales Est, en provenance de Sermiers, et attire l'attention et le regard.

De légères ondulations font disparaitre et apparaitre l'espace bâti plus nous nous rapprochons du village. A environ 300 mètres du panneau d'entrée de ville, un petit boisement restreint la vue sur la plaine champenoise, focalisant l'attention sur le village et le clocher de l'église, mais aussi sur la coopérative vinicole en entrée. Ces deux éléments deviennent les deux seuls visibles dans un léger creux. Des hangars à droite et à gauche de la route sont présents, mais relativement bien insérés grâce à une végétation existante limitant leur impact.

Le panneau d'entrée de ville se situe quant à lui au niveau de la coopérative, en amont du village. Sa couleur claire et sa grande taille font qu'elle a un impact visuel important. Néanmoins, CHAMERY étant un village avant tout viticole, cela démontre tout de suite au visiteur que le village a un lien très fort avec cette activité. La coopérative est d'ailleurs encerclée par les vignes ; les premières maisons ne se trouvent qu'à 150-200 mètres.

➢ **Entrée Ouest (2)**

L'entrée de ville Ouest se fait également via la RD 26, en provenance cette fois-ci d'Écueil. Après un virage en côte sur le finage d'Écueil, le relief redescend en direction de CHAMERY, offrant une vue sur le village et sa situation. Contrairement à l'entrée Est, qui donnait l'image d'un village regroupé et compact encerclé par les vignes, cette entrée de ville est marquée par une multitude de constructions éparpillées sur notre gauche (mélange de hangar et de maison) et le nouveau lotissement en construction sur notre droite.

Néanmoins, autour des premières constructions, une végétation permet de limiter l'impact visuel direct de ces constructions, notamment l'aire de camping-car au niveau du virage en entrée de ville. Ce de côté aussi, l'église joue le point de repère du centre de village.

Le panneau d'entrée de ville se localise quant à lui après le virage à gauche, dans la continuité des boisements sur notre gauche. Sur notre gauche, la vue est pour le moment ouverte sur le lotissement. Une insertion paysagère serait à prévoir pour minimiser son impact en entrée de ville. Poursuivre un linéaire végétal depuis la fin du virage jusqu'au panneau d'entrée de ville permettrait cela.

1.5.2 Morphologie et évolution urbaine

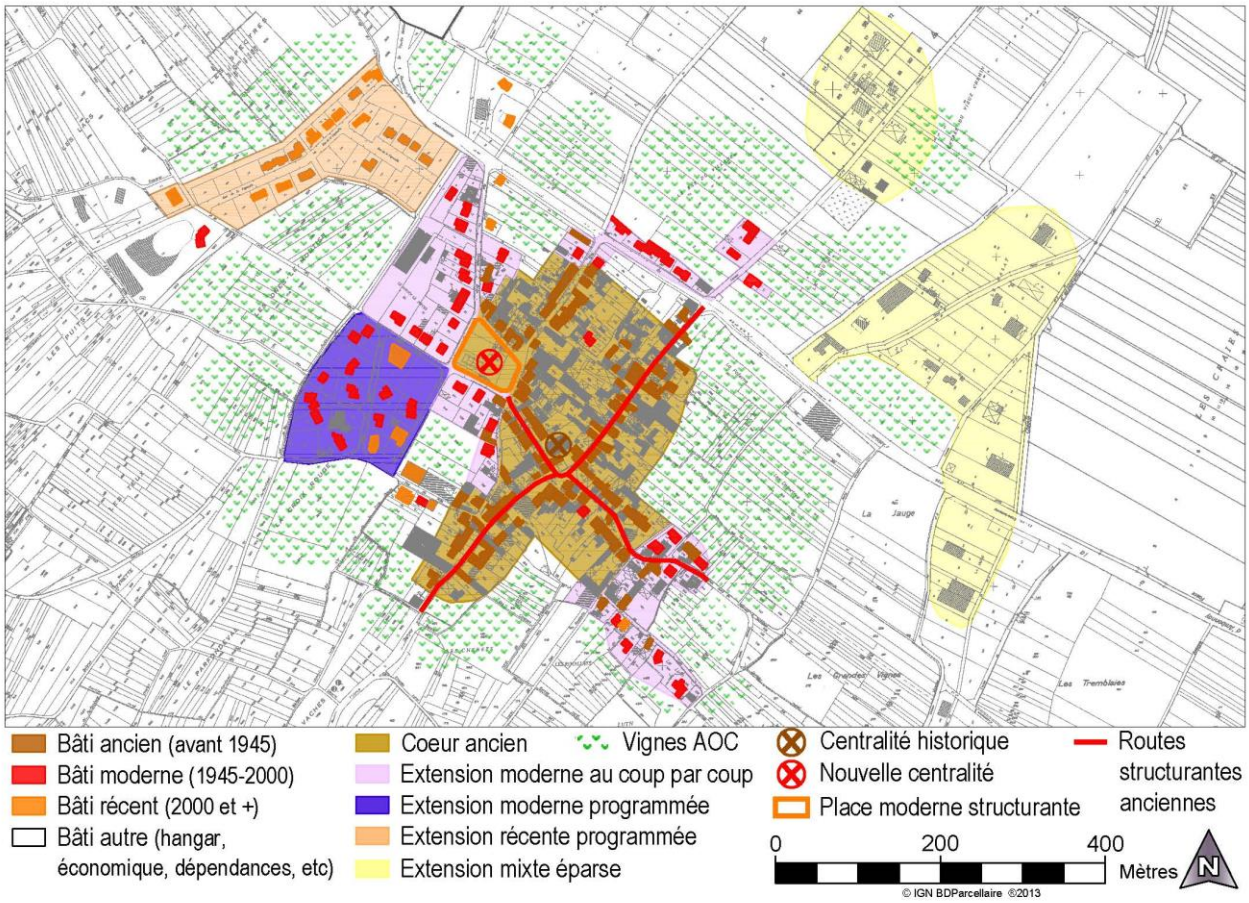
Le village de CHAMERY est implanté sur les replats du coteau de la Montagne de Reims, entre la RD 26 et les vignes.

Il est constitué d'un cœur ancien, regroupé autour de l'église, centralité historique du village, par laquelle part plusieurs rues en « étoiles » où s'est implanté le bâti ancien. Dans ce cœur ancien se mêle habitat, hangar, dépendance viticole ; la vigne jouxtant les extrémités du village. Le village est ainsi pleinement inséré dans son environnement ; il n'est pas rare de retrouver quelques parcelles de vigne encore dans l'espace urbanisés.

L'urbanisation s'est ensuite étalée après-guerre en périphérie de ce cœur ancien, principalement par des extensions au coup par coup. Une nouvelle centralité est apparue : la Place du Jard, véritable espace public de rencontre regroupant parking et terrain de jeux. L'urbanisation s'est ensuite développée autour de cette centralité, également de manière programmée avec la création d'un premier lotissement à l'Ouest.

Enfin, le développement récent de l'urbanisation s'est quant à lui fait de manière programmée avec la création d'un nouveau lotissement au Nord-Ouest, mais aussi par le biais de quelques constructions au grès des opportunités dans des dents creuses laissées. Notons toutefois une urbanisation éparse qui a vu le jour ces 10-20 dernières années, mixte mêlant hangar et maison de l'autre côté de la RD 26, engendrant un certain mitage du territoire.

Il existe également un écart, les écuries de Chamery, situées au Nord-Est de la commune, le long de la RD 22 au bois de la Garenne.



Le cœur historique du village

Le cœur ancien du village de CHAMERY est facilement reconnaissable, ne serait-ce que par la densité du bâti qu'il représente et le mélange entre habitants et bâtiment viticole qu'il génère. L'implantation des constructions s'est faite le long de plusieurs rues étroites, toutes convergeant vers la Place de l'église, centralité historique du village. Cette étroitesse des rues pose actuellement un problème conflictuel d'occupation de l'espace entre les passages automobiles et ceux des engins agricoles qui ne peuvent s'effectuer simultanément. Le bâti est composé de fermes dont les bâtiments jointifs se regroupent autour d'une petite cour délimitée par un porche ou de petites maisons d'un seul bloc. Ces bâtiments sont souvent accolés les uns aux autres et composent aussi de petits îlots séparés par des rues étroites.

Les matériaux utilisés sont d'une grande variabilité au sein du village. Cela s'explique par la grande diversité des composantes géologiques de la Cuesta tant en nature qu'en épaisseur. Ainsi, on trouve des façades en meulières, en moellons de craie, en calcaire jaune du Lutécien, les sables ont permis la réalisation d'enduits, les argiles et les limons ont été utilisés pour la fabrication des tuiles et des briques (souvent maçonnées en alternance avec un autre matériau).

Enfin, il faut noter la présence d'une multitude de petites enseignes au charme discret qui ponctuent les façades des maisons de vignerons et renseignent le visiteur sur la vente du champagne. L'homogénéité de ces enseignes et l'absence de grands panneaux publicitaires qui banaliseraient ce paysage, dénote d'une volonté collective remarquable et exemplaire.

Centre ancien dense autour de l'église

Place de l'église

Ferme en bloc autour d'une cour

Place de l'église

Enseigne liée au champagne

Les extensions modernes

Au sortir de ce cœur ancien apparait un espace de transition caractérisé par une densité moindre : les extensions modernes d'après-guerre avec un tissu urbain plus lâche. Cette transition s'est effectuée de manière progressive jusqu'aux années 1990 – 2000. Les constructions ne sont plus forcément mitoyennes entre elles et apparait le principe de retrait de l'alignement et l'implantation de type « pavillonnaire » avec l'habitation au centre de la parcelle.

Ces extensions ont été faite soit au coup par coup le long des voieries existantes, soit de manière programmée avec la création d'un lotissement au Sud-Ouest du village. Ces constructions ont un style architectural hétéroclites et totalement différent du cœur ancien ; on ne peut plus parler ici de minéralité du bâti. Cette architecture moderne rompt avec toutes les caractéristiques des maisons des villages viticoles traditionnels.

Constructions d'après-guerre en extension rue du Château rouge (source : Google Maps)

Extension programmée sous forme de lotissement au Sud-Ouest du village

Les extensions récentes

Les extensions du bâti récentes ont été faites sous deux formes :

- Une première de manière programmée avec l'aménagement d'un lotissement Rue de la Vigneulle, à l'écart du centre urbain.

Nouveau lotissement en cours de construction au Nord-Ouest du village

- Une seconde réalisée de manière un peu « anarchique » au fil du temps de l'autre côté de la RD 26, sur des terres agricoles de moindre valeur comparé au vignoble AOC, fait de hangars et habitations mélangées. La présence des vignes tout autour du village a limité les extensions urbaines qui ont été mises en concurrence avec le développement du vignoble. De ce fait, elles ont grignoté peu à peu l'espace agricole de la plaine crayeuse le plus proche du village.

Mixité de hangar et habitation au Nord de la RD 26

L’écart des écuries de Chamery

Il existe également un écart, les écuries de Chamery, situées au Nord-Est de la commune, le long de la RD 22 au bois de la Garenne. Ce site accueil un élevage de chevaux et de poneys de sport avec carrières – manège / pensions – écuries / mais aussi le Gîte des écuries de Chamery proposant cinq gîtes.

Site des écuries de Chamery

1.5.3 Typologie du bâti ancien et récent

La nature et le climat ont une influence directe sur le bâti. On retrouve des particularités de l'architecture traditionnelle liées :

- aux matériaux disponibles : briques, meulières, moellons calcaires ;
- à l'orientation : les implantations sont toujours bien orientées, profitant de l'apport solaire et se protégeant des vents ;
- à la proximité d'une source, rivière ou voie de communication.

Les bâtis récents se construisent en périphérie de l'ancien ou dans des dents creuses laissées le long des rues principales. La transformation de nos modes de vie, de nos besoins, l'avènement de nouveaux matériaux et nouvelles techniques de construction ont conduits à modifier fortement le paysage bâti.

Certains bâtiments anciens ont été restaurés ou réhabilités mais les transformations ont pu entrainer un impact direct sur la perception du paysage bâti. Par ailleurs, les contraintes liées à la prise en compte de l'environnement (choix des énergies et des isolations en rapport au réchauffement climatique et écobilan des matériaux employés, mais aussi précarité énergétique des bâtiments) doivent être mises en avant : elles peuvent avoir un effet visible sur le paysage bâti et impliquent qu'une réflexion soit menée en termes d'adaptation du bâti existant ou de création sans qu'il y ait atteinte au patrimoine bâti ni au paysage.

- **Implantations**

Dans le cœur de village, les constructions sont le plus souvent implantées en ordre continu le long de l'alignement des rues, généralement étroites. Elles sont quelquefois en retrait, mais formant un front continu. Le bâti ancien s'organise le plus souvent autour d'une cour fermée.

Dans les extensions modernes et récentes, les constructions sont implantées en retrait de façon quasi-systématique et de manière discontinue.

- **Hauteur des constructions**

Dans le village, les constructions anciennes ont en majorité un rez-de-chaussée et un étage surmonté par un comble non éclairé.

Les constructions plus récentes des secteurs périphériques se décomposent en un rez-de-chaussée avec un comble éclairé par une lucarne ou un pignon. Quelques bâtiments d'après-guerre bénéficient de sous-sol, hormis dans le nouveau lotissement.

- **Toitures**

Anciennes ou nouvelles, elles sont à deux ou à quatre versants terminés par des pignons. Il faut toutefois signaler l'existence de quelques toitures à deux pans en croupe ainsi que des annexes à un pan.

A l'exception de quelques bâtiments, il y a une majorité de toiture en tuile, principalement rouge mais aussi de teinte brun foncé pour une bonne partie des constructions. L'ardoise est peu utilisée, on la retrouve sur l'église et quelques bâtiments.

- **Murs**

Les murs sont en maçonnerie de pierres (principalement des calcaires) enduits (ou entièrement nu à pierre-vue) dans les tons beige clair plus ou moins nuancés. Les chainages d'angle sont principalement en briques de ton beige ou rouge-orangé. Les murs de clôture (essentiellement autour des plus grosses propriétés) sont en maçonnerie de moellons de pierres avec un chaperon en tuiles. Ils ferment les cours et les jardins sur rue auxquels on

accède par des porches aux linteaux droits ou plus généralement des portails aux jambages de calcaire ou de briques beiges et des portes en métal ou en bois peint.
Les ouvertures, plus hautes que larges, sont soulignées d'encadrements en briques de ton beige et/ou rouge-orangé. Parfois l'encadrement peut aussi être en pierre. Les menuiseries traditionnelles subsistent, notamment les volets battants, ou bien sont remplacées par des fenêtres en PVC (généralement de ton blanc) et des volets roulants.

(Source : PAC du PNR Montagne de Reims)

1.6 CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Les espaces identifiés par le SCoT comme devant faire l'objet d'une analyse des capacités de densification et de mutation sont la totalité des espaces bâtis du territoire couvert par le PLU considéré, dont tout particulièrement ceux qui présentent des enjeux urbains forts, comme les abords des gares et des arrêts de transport collectif lourd existant ou programmés, les tissus urbains centraux (car présentant le maximum de service urbain préexistants ce qui limite les obligations de déplacement motorisés), ainsi que les dents creuses, les tissus urbains obsolètes (susceptibles de mutation ou de changement de destination), les friches quelle qu'en soit l'origine.

1.6.1 Ancien document d'urbanisme et disponibilités foncières

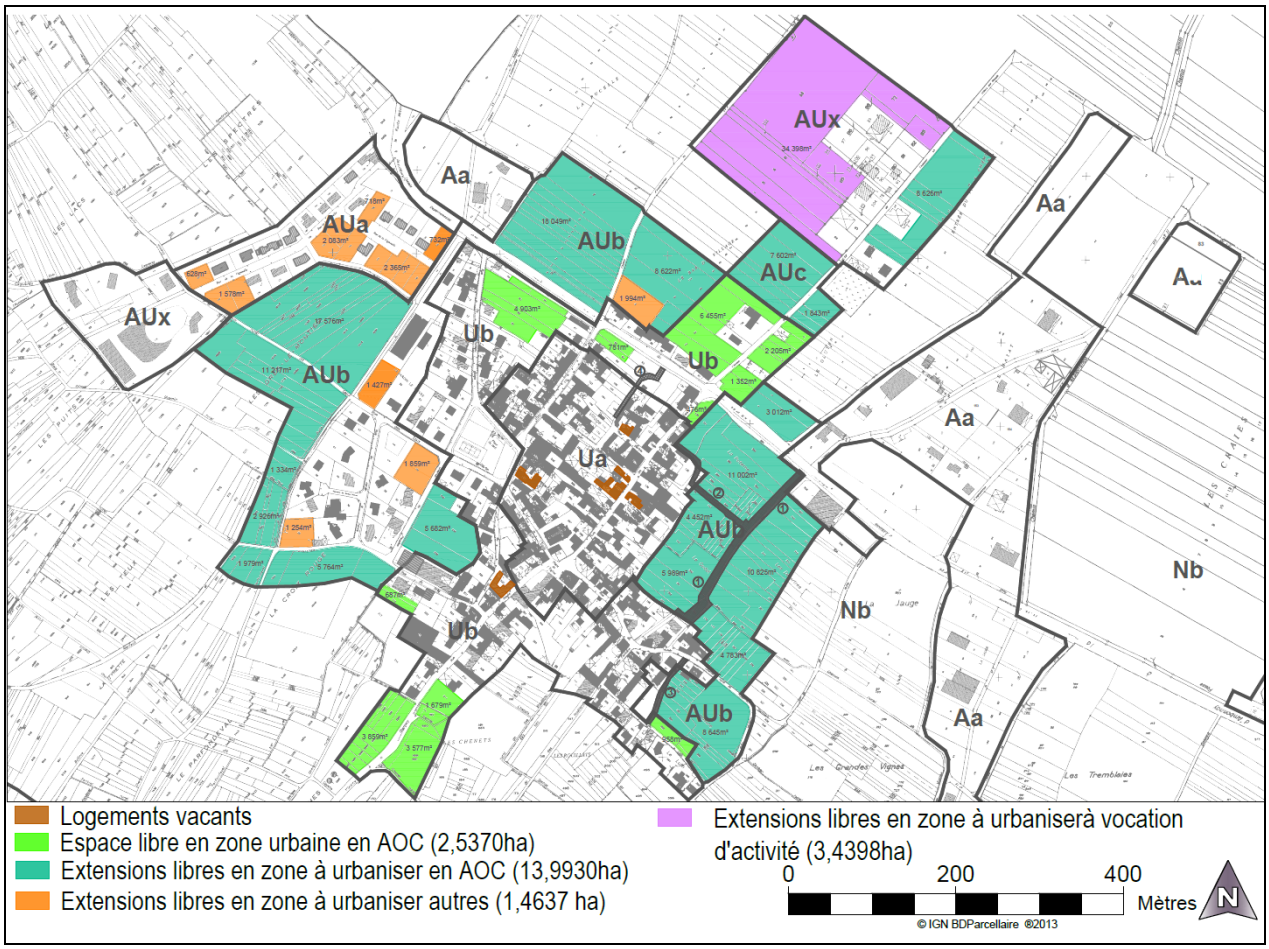
La commune de CHAMERY disposait déjà d'un **PLU** avant révision pour « grenellisation ».

Une analyse des terrains libres en zones urbaines **Ua** et **Ub** et sur les extensions libres en zones à urbaniser **AUa**, **AUb**, **AUc** et **AUx** encore disponibles (distinction est faite entre vocation résidentielle et vocation d'activité économique) permet d'estimer le potentiel encore disponible à la construction et de le comparer aux besoins de la commune pour les années à venir.

Ainsi, on recense **2,53 ha** libres en zones urbaines sur le village, mais ces dernières sont toutes occupées par de la vigne. Aucun autre terrain n'est disponible en zone urbaine.

En extension on recense **1,46 ha** de terrain disponible hors AOC et **13,99 ha** en vignes, ce qui est très important et très au-dessus du besoin communal. Enfin, on note **3,43 ha** de terrain en extension libre pour de l'activité économique.

Au total, si l'on additionne toutes les surfaces disponibles dans le PLU, on arrive à un chiffre de **21,41 ha**. Néanmoins, en soustrayant les vignes AOC en terrain à bâtir, on arrive à **4,89 ha** (**1,46 ha** pour de l'habitat) soit une très nette diminution.


AUx
Aa
AUa
AUb
AUc
Ub
Ua
Nb
Logements vacants
Espace libre en zone urbaine en AOC (2,5370ha)
Extensions libres en zone à urbaniser en AOC (13,9930ha)
Extensions libres en zone à urbaniser autres (1,4637 ha)
Extensions libres en zone à urbaniserà vocation d'activité (3,4398ha)
0
200
400
Mètres
N
© IGN BDParcellaire ©2013

1.6.2 Les dents creuses et logements vacants

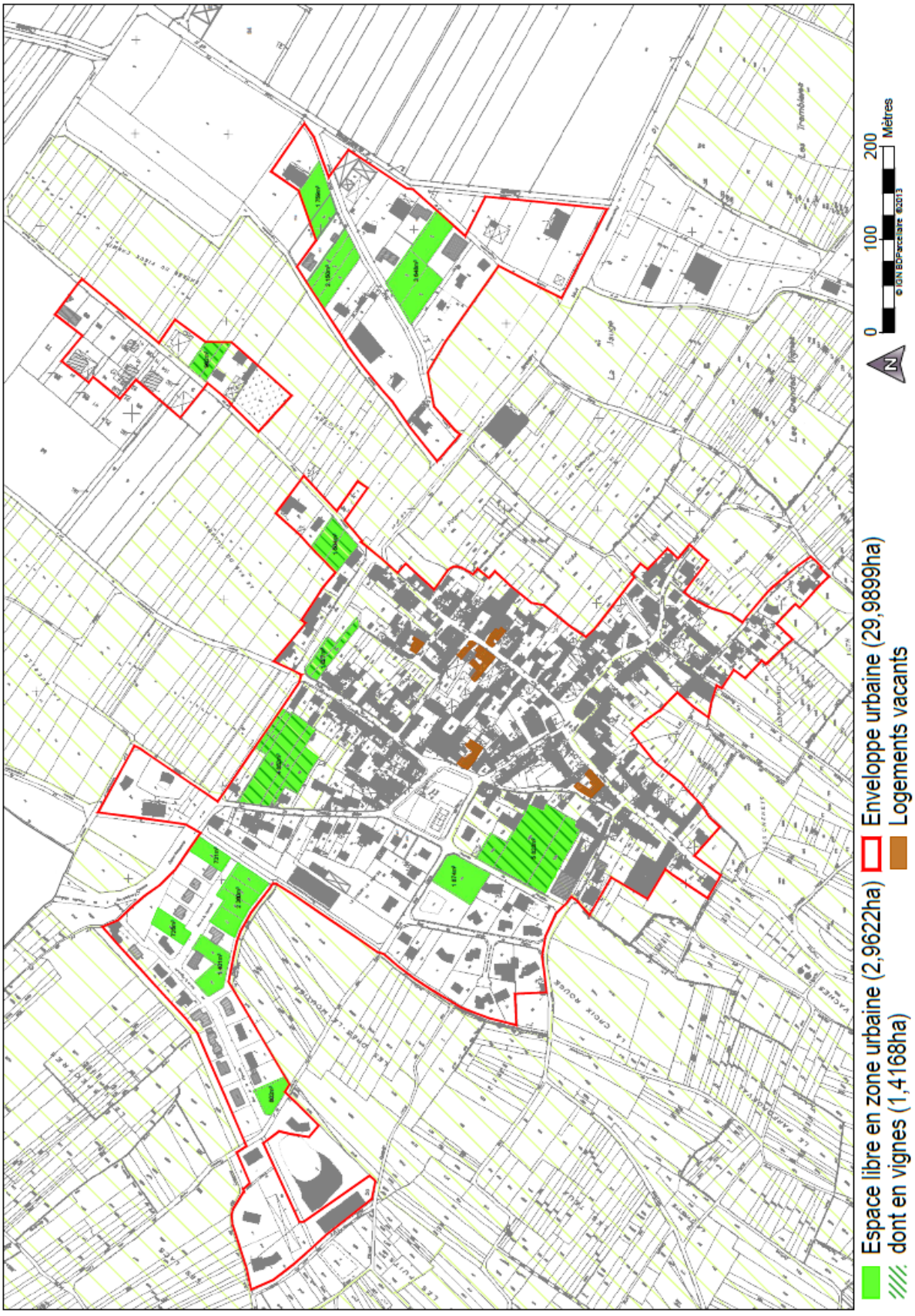
Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties dans un tissu construit. Ces parcelles sont desservies par une voie publique ou privée et ont une superficie et forme susceptible d'accueillir au moins une construction. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure, où d'un espace libre suite à un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine nouvellement étendue.

Sur CHAMERY, on recense plusieurs types de dents creuses : des dents creuses dites « classiques » et des dents creuses en vignes AOC. Insérées dans le tissu urbain elles représentent au total **2,96 ha**, dont **1,41 ha** plantées en vignes AOC.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

La commune recense 5 logements vacants en 2015 contre 14 recensés par l'INSEE. Les logements recensés par la commune sont des logements viables et prêts à être habités, au contraire de l'INSEE qui prend parfois en compte des bâtiments qui, en l'état, nécessitent des travaux important et peuvent être très vétuste. De plus, il peut arriver que les agents de recensements, n'arrivant pas à prendre contact avec tous les particuliers lors de leurs passages, cochent en fin d'enquête la case « logement vacant ». Compte tenu du faut que près de 2/3 des actifs de la commune travaillent en dehors de la commune (proximité immédiate agglomération rémoise), il peut donc être difficile d'obtenir un chiffre précis de cette situation par le biais du recensement INSEE.
Cet institut n'a donc pas de liste exacte, non nominative, d'où la nécessité de la mise en place d'un recensement établi par les élus, basé sur la connaissance du territoire aboutissant à un nombre de 5 logements vacants connus en 2015 auxquels on peut ajouter 4 logements en mauvais état, ce qui équivaudrait à 9 logements. Précisons que 4 de ces logements « vacants » sont utilisés par lors des vendanges par les vendangeurs et donc mis à disposition des exploitants.


Espace libre en zone urbaine (2,9622ha)
dont en vignes (1,4168ha)
Enveloppe urbaine (29,9899ha)
Logements vacants
0
100
200
Mètres
N
© IGN BDParcellaire ©2013

1.6.3 Le tissu urbain mutable

Le village de CHAMERY est concerné par une friche. Il s'agit d'un ancien bâtiment d'activité industrielle. La commune souhaite prévoir sa réutilisation uniquement dans le cadre d'une exploitation agricole.

La blanchisserie de Chamery souhaiterait se délocaliser pour pouvoir se développer et ne plus gêner le voisinage. Si ce projet aboutit, la blanchisserie serait susceptible d'être réhabilitée en logements.

La commune n'est plus desservie par les transports en commun.

En tant que commune rurbaine, le village de Chamery s'appuie, en complément de ceux disponible, sur les services et commerces des communes voisines. Le cœur de village est dense et ne nécessite pas de rénovation urbaine. L'activité y est principalement viticole.

Il n'y a pas de changement de destination de bâti existant prévu sur le territoire. L'enjeu est surtout d'encadrer la constructibilité sur les écarts existants.

Constats et enjeux

L'ensemble du village est assez bien inséré dans son environnement, en cœur de vignoble ; sa visibilité reste toutefois importante du fait de son implantation.

L'urbain se décline en 4 parties sur CHAMERY : un cœur de village ancien regroupé et patrimonial où se concentre l'identité de la commune, une extension moderne autour d'un espace public prenant le relai d'une vie de village moderne, des extensions récentes programmées et donc encadrées et à l'inverse un grignotage de l'espace agricole avec une grande souplesse, et enfin un écart comprenant un élevage équestre et un potentiel touristique (gîte).

Du fait de l'encadrement de la vigne, les possibilités d'extension deviennent très limitées à l'Ouest de la RD 26. Il conviendrait néanmoins de mieux encadrer le développement de l'autre côté.

On dénombre peu de dents creuses dans l'espace urbanisé actuel et certaines sont classées en AOC Champagne. La surface en extension est quant à elle très importante ; néanmoins elle concerne essentiellement des terrains en vignes AOC. Le nombre de logements vacants est important selon l'Insee, mais plus faible selon la commune. La prise en compte de ces données permet de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le bâti ancien est différent du récent en termes d'implantation, de hauteur des constructions, etc. Le développement de l'habitat d'après-guerre à l'écart du cœur ancien n'a pas engendré de note discordante dans le paysage bâti ancien. Néanmoins, ce bâti peut paraître très éloigné du caractère de la commune.

1.7 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, notamment modifié par les lois Grenelle 2 et ALUR, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est requise dans le Rapport de Présentation du PLU.

La SAFER est gestionnaire d'un observatoire foncier disposant d'indicateurs clés pour le suivi des dynamiques foncières des territoires concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'analyse suivante se cale donc en partie sur les données du Portail Vigifoncier de la SAFER Champagne-Ardenne avec une comparaison faite entre la commune, l'ex-communauté de communes et le département.

Dans un second temps, afin d'avoir une analyse plus fine et de localiser précisément la consommation d'espace de ces dernières années, une analyse des permis de construire accordés est faite.

1.7.1 Analyse des surfaces cadastrées de 2007 à 2014

Introduction

Les chiffres extraits des données cadastrales permettent de comparer les tendances de la consommation d'espaces à différentes échelles spatio-temporelles. Ici, la commune est analysée et comparée à son intercommunalité et au département de la Marne sur la période de 2007 à 2014.

Les données MAJIC permettent de caractériser les surfaces urbanisées, agricoles et naturelles chaque année à partir des parcelles cadastrées. Par définition, on retrouve :

- **la surface cadastrée** qui correspond à la surface totale des parcelles inscrites au cadastre.

À l'intérieur de cette catégorie, différentes segmentations sont créées :

- les surfaces urbanisées cadastrées : sols (bâtis, revêtus), chemins de fer, terrains d'agrément, terrains à bâtir, jardins, carrières ;
- les surfaces agricoles cadastrées : terres, prés, vergers, vignes ;
- les autres surfaces naturelles cadastrées : bois, landes et friches, étendues et cours d'eau cadastrés en hectares et en pourcentage d'après les natures renseignées au cadastre.

- **la surface non cadastrée** est la différence entre la surface totale et la surface non cadastrée.

Pour chaque type de surface, un indice annuel est calculé sur la base (base 100) de la première année d'analyse, c'est-à-dire l'année 2007. Les graphiques permettent ainsi d'observer les tendances d'occupation des espaces sur la période 2007-2014 pour les trois échelles d'analyse.

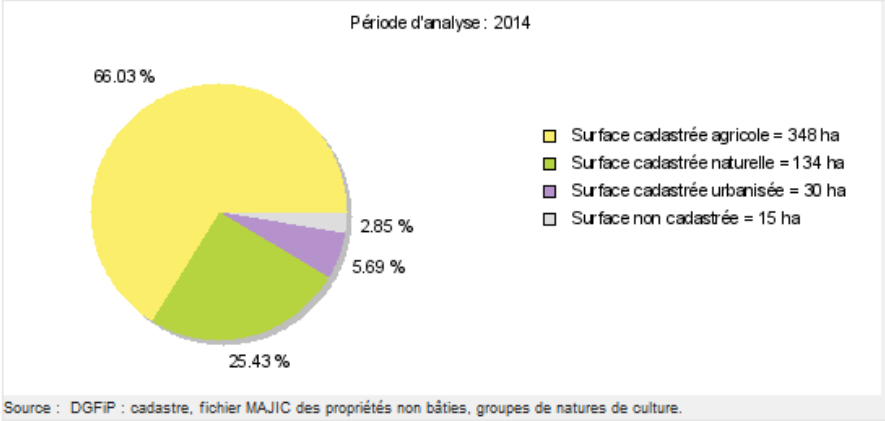
Commune de CHAMERY

Surface cadastrée

Période d'analyse : 2014	Surface	Part
Surface totale (1)	527 ha	100.0 %
Surface cadastrée (2)	512 ha	97.1 %
Surface non cadastrée (1) - (2)	15 ha	2.9 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes.
(2) DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, contenance des parcelles.

Modes d'occupation du sol

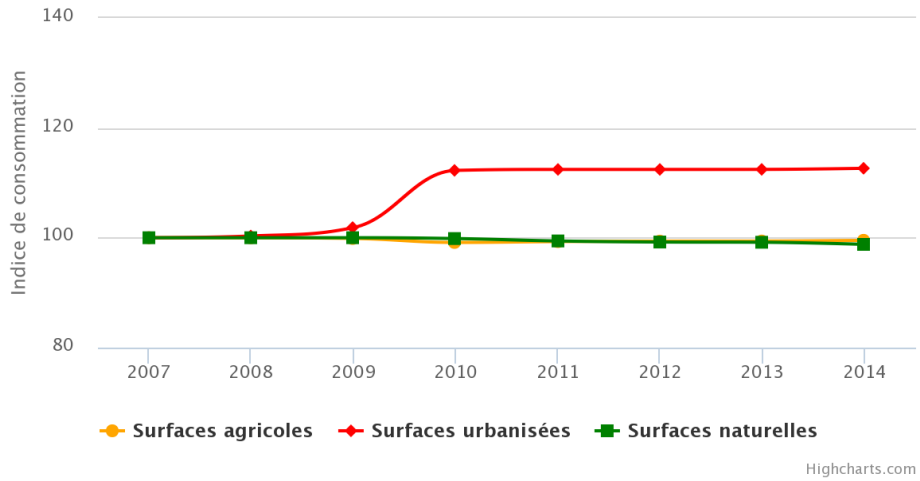


Source : DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

Évolution des surfaces cadastrées de 2007 à 2014 par modes d'occupation du sol

Période d'analyse : 2007-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-2 ha	-0.5 %	-0.2 ha/an
Surface naturelle	-2 ha	-1.2 %	-0.2 ha/an
Surface non cadastrée	-0 ha	-0.4 %	-0.0 ha/an
Surface urbanisée	3 ha	11.2 %	0.5 ha/an

Source : DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.



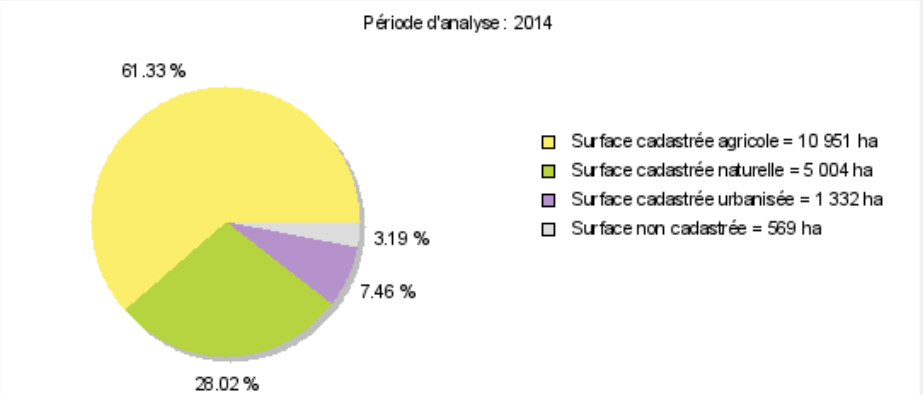
Territoire de l'ex-communauté de Communes Champagne Vesle

Surface cadastrée

Période d'analyse : 2014	Surface	Part
Surface totale (1)	17 857 ha	100.0 %
Surface cadastrée (2)	17 288 ha	96.8 %
Surface non cadastrée (1) - (2)	569 ha	3.2 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes.
(2) DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, contenance des parcelles.

Modes d'occupation du sol

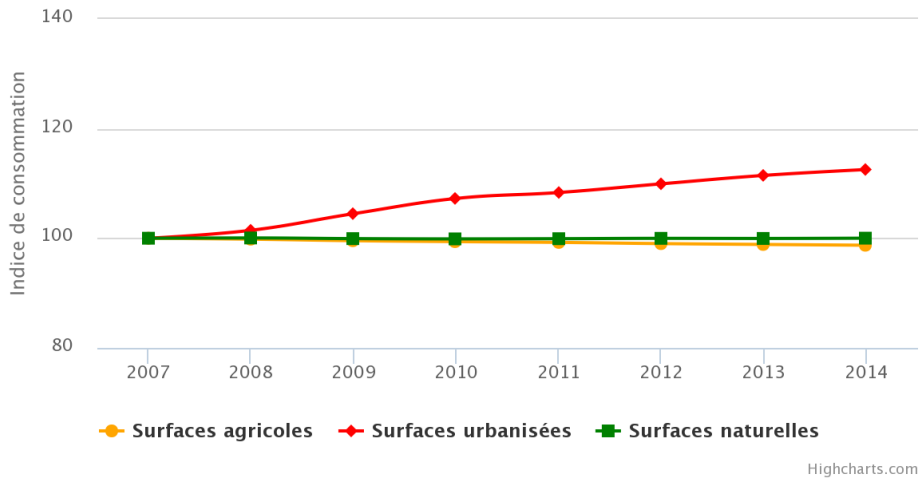


Source : DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

Évolution des surfaces cadastrées de 2007 à 2014 par modes d'occupation du sol

Période d'analyse : 2007-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-142 ha	-1.3 %	-20.2 ha/an
Surface naturelle	1 ha	0.0 %	0.1 ha/an
Surface non cadastrée	-7 ha	-1.3 %	-1.1 ha/an
Surface urbanisée	148 ha	11.1 %	21.2 ha/an

Source : DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.



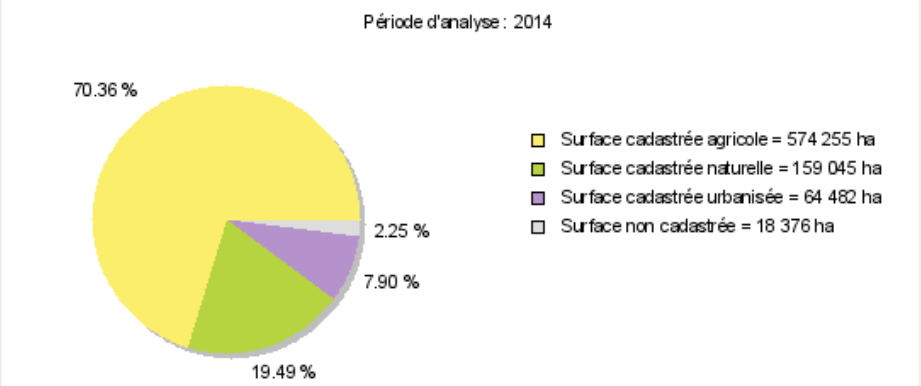
Département de la Marne

Surface cadastrée

Période d'analyse : 2014	Surface	Part
Surface totale (1)	816 158 ha	100.0 %
Surface cadastrée (2)	797 782 ha	97.7 %
Surface non cadastrée (1) - (2)	18 376 ha	2.3 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes.
(2) DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, contenance des parcelles.

Modes d'occupation du sol

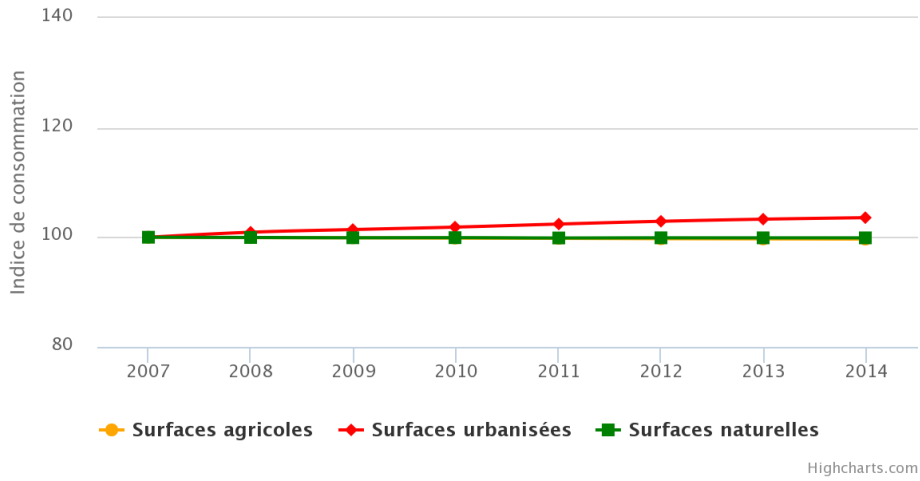


Source : DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

Évolution des surfaces cadastrées de 2007 à 2014 par modes d'occupation du sol

Période d'analyse : 2007-2014	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-1 966 ha	-0.3 %	-280.8 ha/an
Surface naturelle	-176 ha	-0.1 %	-25.1 ha/an
Surface non cadastrée	-82 ha	-0.4 %	-11.7 ha/an
Surface urbanisée	2 223 ha	3.4 %	317.6 ha/an

Source : DGFiP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.



Analyse des permis de construire accordés ces dernières années

Le recensement des permis de construire pour des nouvelles constructions depuis ces dernières années (entre début 2008 et fin 2017) nous permet d'analyser la dynamique et le rythme de croissance des territoires urbanisés mais surtout d'estimer la consommation d'espaces qu'il y a pu avoir sur la commune de manière plus précise.

Année	Permis de construire accordés	Nouvelle construction	Extension réhabilitation aménagement	Nouvelle construction d'habitation	Autre nouvelle construction*
2008	8	5	3	2	3
2009	5	2	3	2	0
2010	5	4	1	4	0
2011	7	6	1	4	2
2012	8	8	0	7	1
2013	8	7	1	5	2
2014	2	2	0	1	1
2015	5	2	3	2	0
2016	2	1	1	1	0
2017	4	1	3	0	1
TOTAL	54	38	16	28	10
Moy/an	5,4	3,8	1,6	2,8	1,0

**garage, piscine, bâtiment agricole, viticole, commerces, véranda, etc.*

De 2008 à 2017, 38 nouvelles constructions ont vu le jour, dont 28 à usage d'habitation et 10 autres constructions (principalement bâtiments agricoles/viticoles).

La carte page suivante localise ces nouvelles constructions et permet d'estimation la consommation d'espace de ces dernières années.

Ce sont donc **3,63 hectares** qui ont été consommés au total : **2,22 hectares** pour de l'habitation et **1,10 hectares** par les autres constructions (bâtiments agricoles, économiques).

1.7.2 CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2007 et 2014

1.8 LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE

« Notre patrimoine, protégé au titre des monuments historiques ou non, public ou privé, ne cesse de susciter intérêt, curiosité, respect, réflexion. Au-delà de sa dimension historique, il offre aussi des aspects culturels, esthétiques, qui soulignent son attrait et font de lui l'expression d'une mémoire où se rejoignent l'intelligence, le talent, la sensibilité, la foi, l'éclat d'une nation ou d'une région, l'œuvre d'une collectivité, le génie d'une entreprise, la notoriété d'une famille, les vertus d'une personne. » (Extrait d'un texte de la fondation du patrimoine).

1.8.1 Patrimoine naturel

L'ensemble du territoire de CHAMERY a une sensibilité environnementale forte, ne serait-ce qu'à travers la diversité du paysage qu'il propose.

Un des principaux objectifs du PLU doit être de protéger l'ensemble des espaces fragiles et d'intérêt environnementaux et paysagers de l'urbanisation diffuse et d'y limiter les modes d'occupation du sol de type extraction de matériaux ou défrichements qui porteraient un fort préjudice au patrimoine naturel recensé.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévoit notamment que le règlement du PLU 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* ».

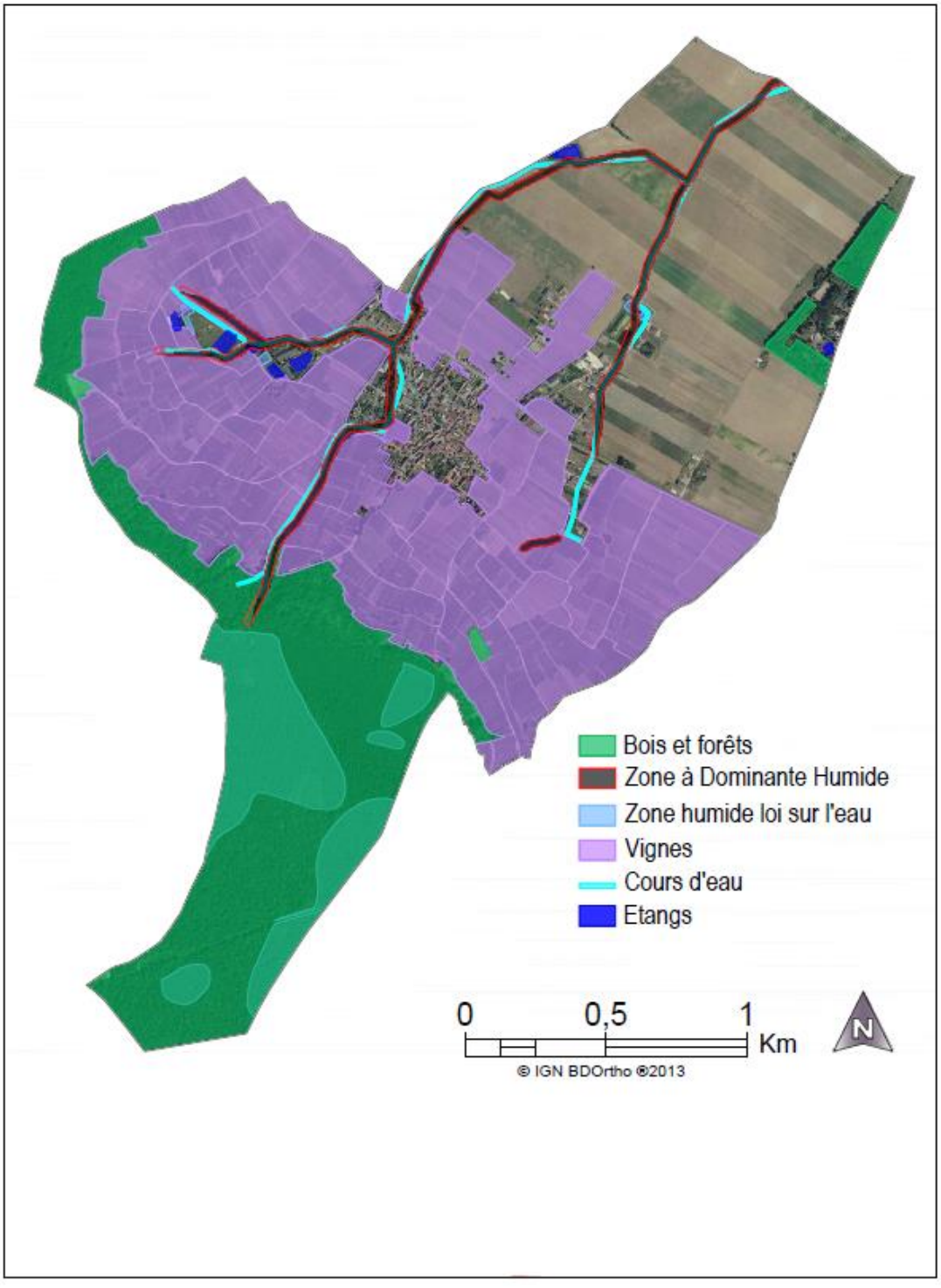
Au-delà de cet article de loi, le PLU a la possibilité de mettre en place des Espaces Boisés Classés (EBC)[4]. Ce classement, effectué au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, produit les effets suivants :

- interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;
- rendre irrecevable toute demande de défrichement ;
- soumettre à déclaration préalable toute coupe ou abattage d'arbres.

[4] Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des bois. Toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable du maire, sauf si le propriétaire possède un plan simple de gestion ou en cas de dérogations définies par arrêté préfectoral.

La commune possède des milieux naturels sensibles dont la préservation est primordiale car ils recèlent des richesses faunistiques et floristiques. L'alternance de bois, vignes et cultures font le charme du territoire. Parmi elle, on retrouve

- Les EBC du bois de la Garenne
- Les zones humides
- Les boqueteaux
- Les étangs
- Les ruisseaux
- Les panoramas sur la plaine de Champagne Crayeuse
- Les aménagements paysagers en entrée de ville
- Etc.



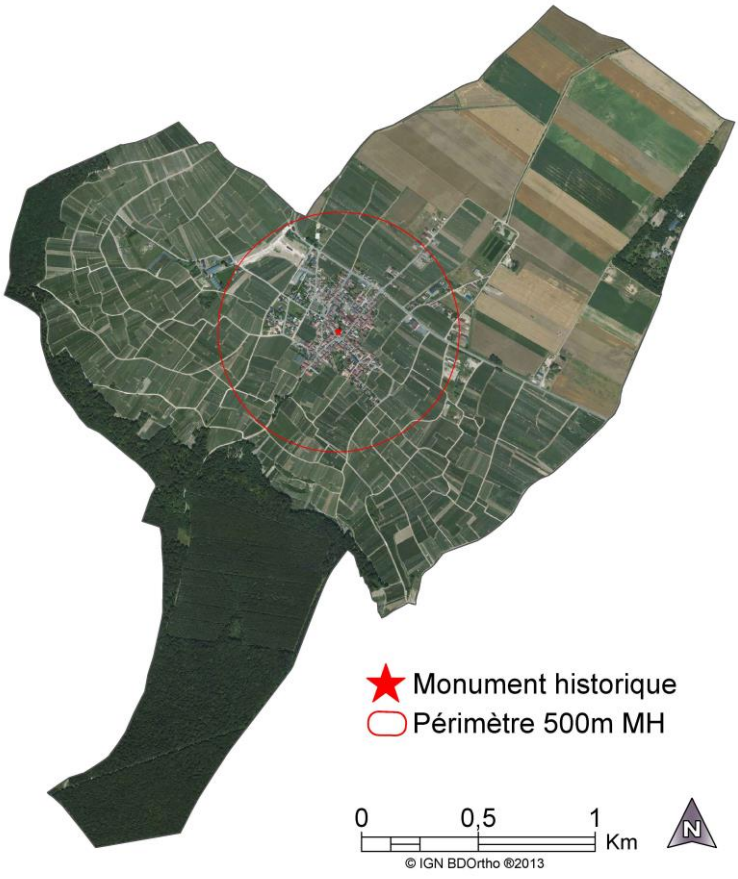
1.8.2 Patrimoine bâti

Patrimoine classé Monument Historique

La commune de CHAMERY est dotée d'un patrimoine dont l'intérêt historique ou artistique justifie qu'il fasse l'objet d'une protection accrue, au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques.

Le classement ou l'inscription au titre des Monuments Historiques génère un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique qui grève l'utilisation et l'occupation des terrains concernés. Toute construction nouvelle n'est pas forcément interdite, mais tout projet (obtention d'un permis de construire par exemple) doit préalablement obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque le projet est en situation de covisibilité avec l'édifice classé.

L'église Saint-Pierre-Saint-Paul a été classée Monument Historique le 10 décembre 1919. Cet édifice date pour les parties les plus anciennes du XIIe siècle et les plus récentes du XVIe siècle. Cependant l'église renferme des objets se siècles plus récents notamment des toiles du XVIIIe siècle et du XIXe siècle. L'église possède également un très beau retable du XVe siècle et trois autels avec fleurs de lys de la même époque. Le clocher mesure 57 mètres de haut, il est le plus haut du département de la Marne. Trois cloches ornent ce temple récemment rénové, nommées Ponce Elisabeth, Poncette Marie et Jean-Baptiste Catherine datant de 1819. L'église fait également partie du circuit des églises romanes du Tardenois, mis en place par le PNR de la Montagne de Reims.



Patrimoine bâti d'intérêt architectural

Sur la commune de CHAMERY, le bâti traditionnel mérite d'être préservé, protégé. Pour se faire, la commune pourrait avoir recours au classement d'éléments remarquables tel qu'il est décrit dans l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité. Pour le moment, aucun élément de protection spécifique au patrimoine n'est adopté compte tenu de la protection existante de l'architecte des bâtiments de France dans le rayon de 500 mètres de l'église classée monument historique comprenant tout le village.

On dénombre plusieurs éléments de patrimoine disséminés sur le village mais aussi l'ensemble de la commune : fontaines, calvaires, façades et éléments décoratifs typique du bâti traditionnel, etc. (voir ci-après, liste non exhaustive) :

- Emplacement : place du Jard
- Histoire : fontaine construite récemment (une autre existait déjà en 1845 et a été reconstruite en 1881 ; un lavoir et un gué étaient présents en 1929).
- Matériaux : pierre de taille avec une borne rectangulaire avec arcature trilobée surélevée.
- Bassin : semi-circulaire avec mascaron de tête d'ange aux joues gonflées, alimenté par une source.

- Emplacement : rue de la petite fontaine
- Histoire : milieu du XIX^{ème} siècle; transformation en borne-fontaine en 1881
- Matériaux : pierre calcaire et borne en fonte avec colonne en fonte verte ornée de motifs géométriques, et floraux, d'entrelacs.
- Bassin : rectangulaire surélevé en pierre de taille avec mascaron de gueule de lion ouverte d'où sort l'eau, alimenté par une source.

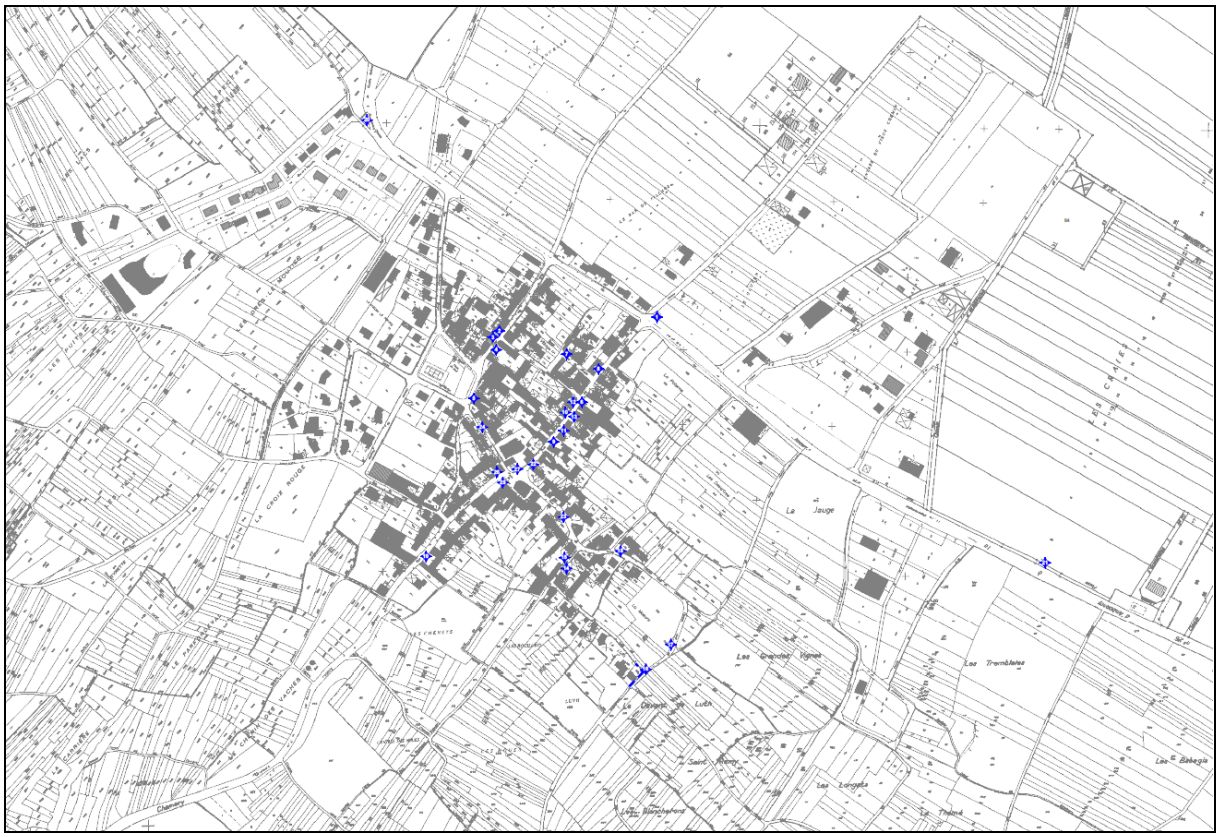
Source : Porter à Connaissance du PNRMR

Éléments décoratifs Rue de l'église

Les porches typiques des villages viticoles

Encadrements en brique

Calvaire



◆ Petit patrimoine

Patrimoine archéologique

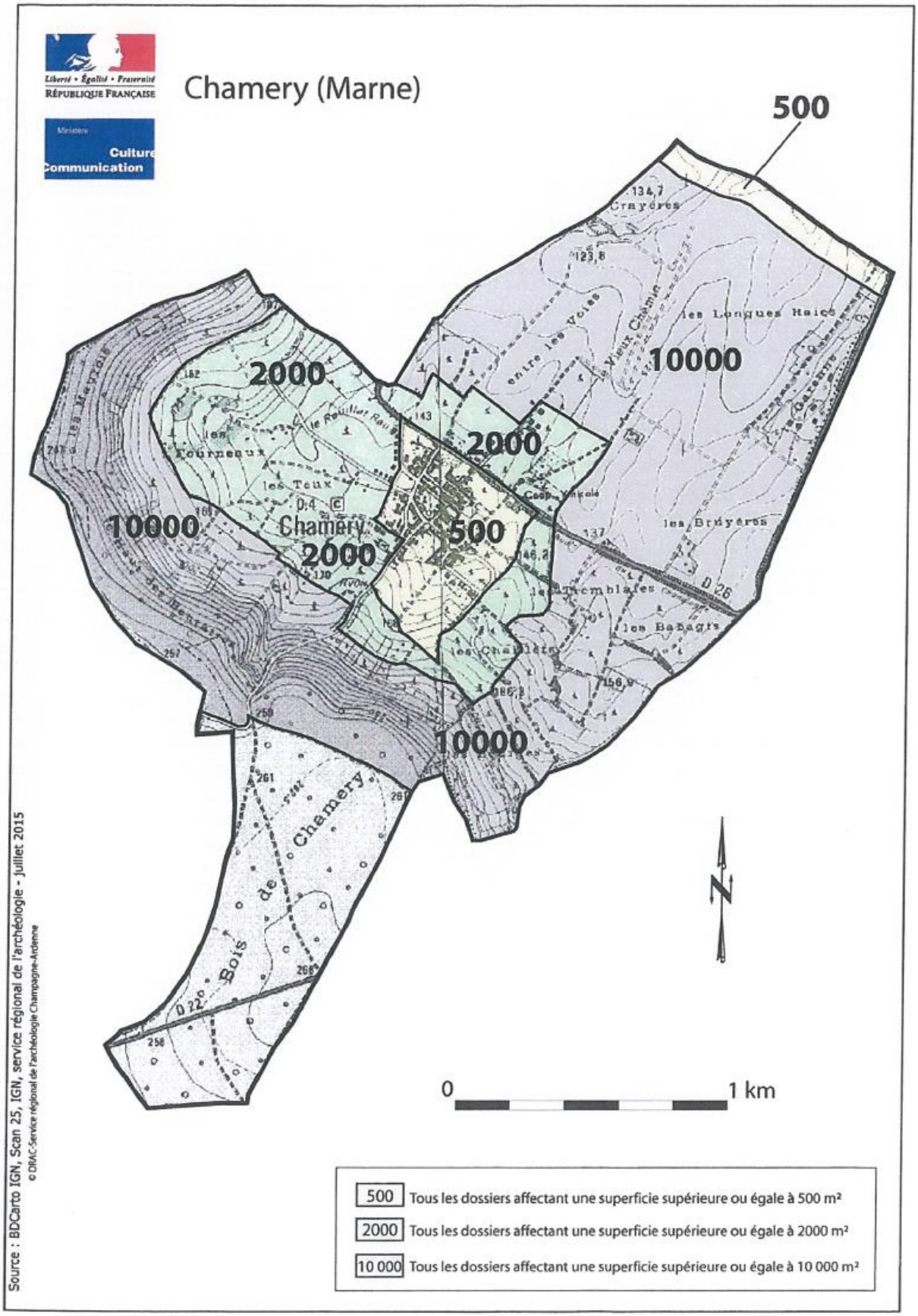
La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Champagne-Ardenne a réalisé une carte de zonage archéologique sur la commune de CHARMES. Cette cartographie présente trois types de zone, lesquels permet de hiérarchiser le potentiel archéologique de la commune.

Dans chaque zone géographique, la valeur indiquée correspond à un seuil de surface à partir duquel les travaux d'aménagement devront être examinés par les services de la DRAC – service régional de Saint-Antoine 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE.

Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

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

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier et livre V, titre II, III et IV
- Code de l'urbanisme, articles L 425-11 et R 160-14
- Code pénal, articles R 645-13, 311-3-1, 714-1 et 724-1
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux



Source : Porter à Connaissance de l'État, complément du 15 janvier 2015

Constats et enjeux

Cette partie reprend succinctement les divers éléments de patrimoine d'intérêt environnemental ou bâti qu'il est nécessaire de préserver. Pour cela, le PLU a notamment la possibilité d'avoir recours aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour assurer leur préservation.

Les EBC présents sur le territoire doivent être préservés compte tenu de leur intérêt environnemental et paysager. Ce classement induit que tout défrichement de bois nécessite une autorisation préalable. D'autres éléments de patrimoine naturels identifiés peuvent faire l'objet d'une protection.

L'église Saint-Pierre-Saint-Paul de la commune est classée monument historique ce qui assure une protection sur l'ensemble du village par le biais de l'Architecte des Bâtiments de France et de la servitude d'utilité publique engendré par ce classement. Ainsi dans les 500 mètres de l'église, l'avis de l'ABF est nécessaire pour tout acte d'autorisation d'urbanisme.

1.9 LES RISQUES ET NUISANCES

1.9.1 Risques naturels

Arrêtés de catastrophes naturelles

L'ensemble du département de la Marne a fait l'objet d'un arrêté inondation, coulées de boue et mouvements de terrain en date du 29 décembre 1999, à la suite de la tempête survenue la même année.
C'est le seul état de catastrophe naturelle reconnu sur la commune.

Plan de Gestion du Risque Inondation du Bassin Seine-Normandie

Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation » ont été repris dans la loi Grenelle II. Cette transposition du droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque inondation. Elle s'accompagne d'une stratégie nationale de gestion du risque inondation (SNGRI approuvée en octobre 2014) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L566-7 du code de l'environnement.

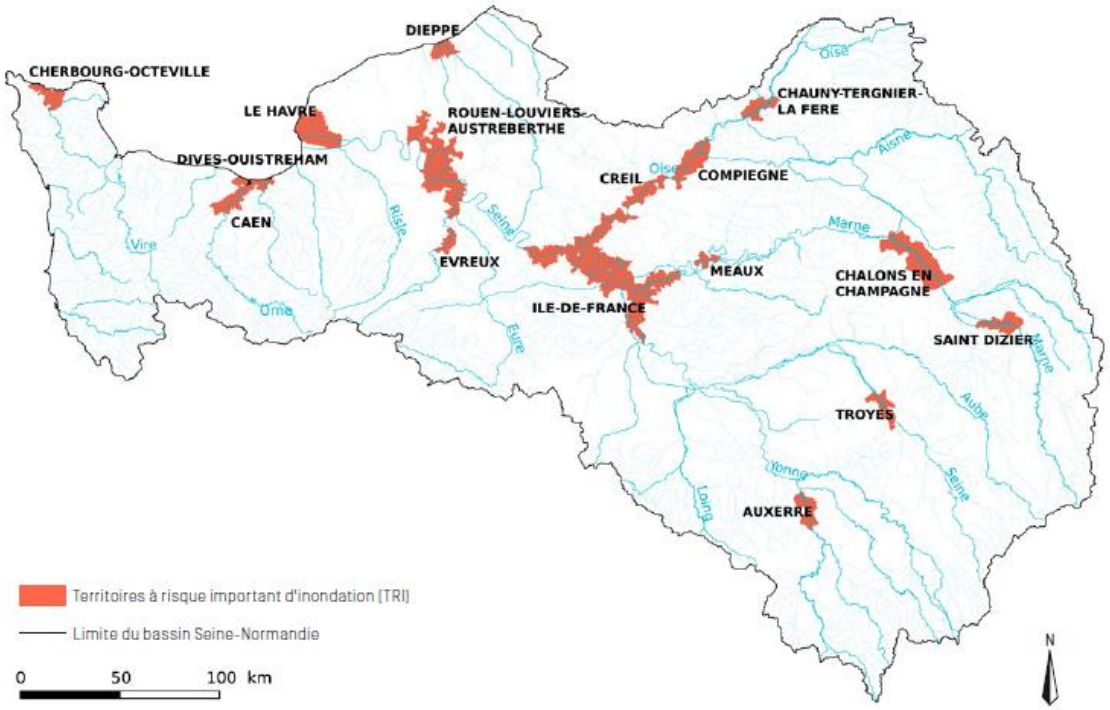
Le PGRI du Bassin de Seine-Normandie, document stratégique pour la gestion des inondations, a été approuvé le 7 décembre 2015, pour une période de six ans (2016-2021). Il fixe pour l'ensemble du territoire du bassin quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.
Ces 4 grands objectifs, déclinées pour le bassin en 63 dispositions sont :

- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

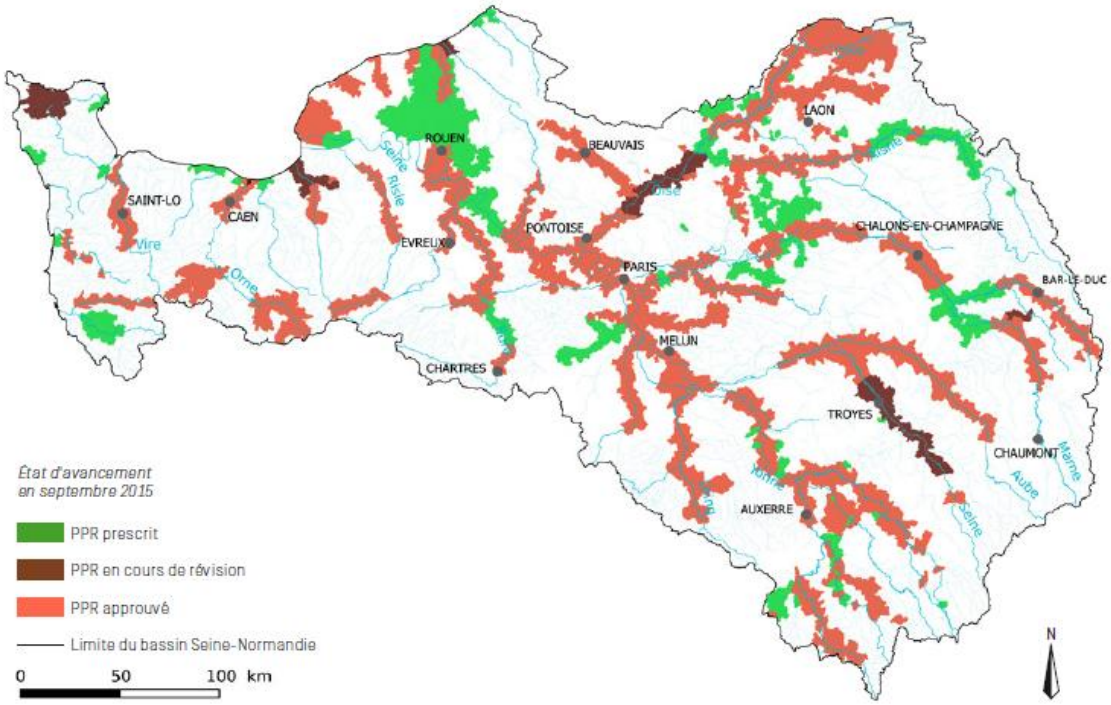
Le PGRI fixe également des objectifs spécifiques aux 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin.
Ces territoires concernent 376 communes qui rassemblent 70 % de la population et 72 % des emplois exposés au risque sur le bassin.
Ils font l'objet de Stratégies Locales de gestion des risques d'inondation élaborées localement par l'ensemble des acteurs concernés par les inondations (collectivités, État, gestionnaires des réseaux, associations …) et qui seront adoptées d'ici fin 2016.

La commune de CHAMERY n'est pas incluse dans un territoire à risque important d'inondation (TRI), ni dans un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

TERRITOIRES À RISQUE IMPORTANT D'INONDATION (TRI) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU CÔTIERS NORMANDS



PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) ET DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAUX CÔTIERS NORMANDS

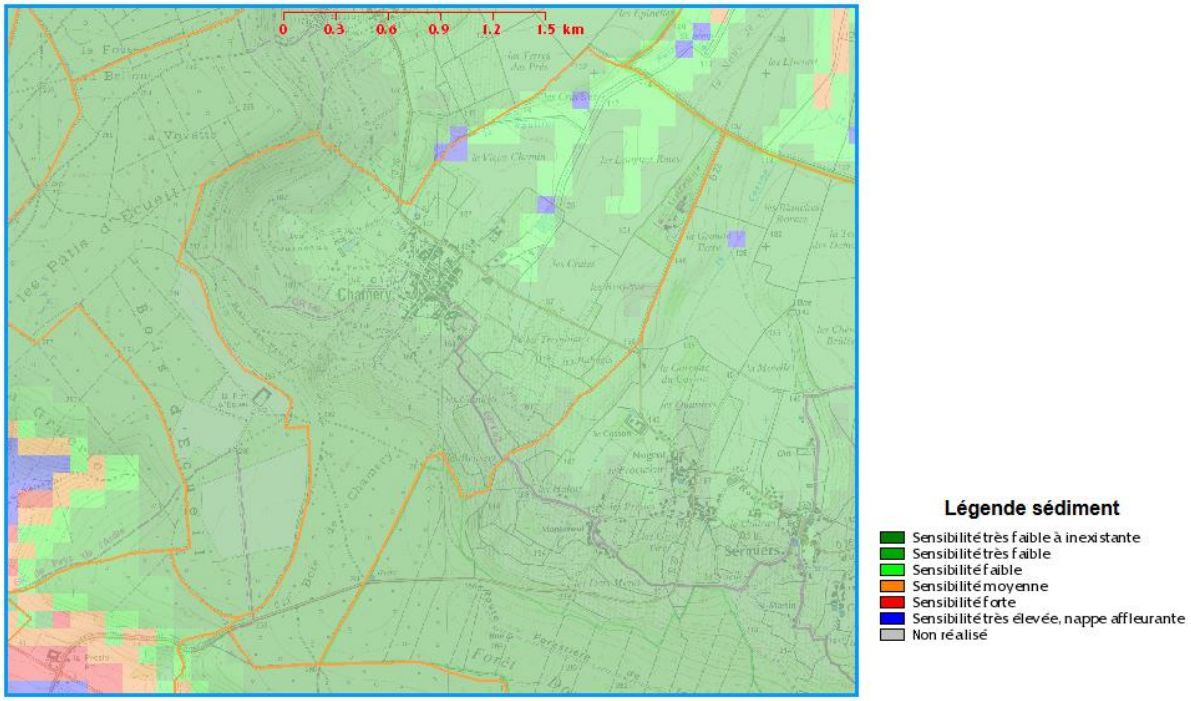


Remontées des nappes phréatiques

Ce phénomène survient lorsque le niveau de la nappe, contenue dans le sous-sol, atteint et dépasse le niveau du sol. Ces inondations se produisent lorsque le niveau de la nappe est inhabituellement élevé par rapport à la normale et que des éléments pluvieux exceptionnels s'y ajoutent.
Ce phénomène concerne particulièrement les terrains pas ou mal drainés et peut perdurer. Dans le département, les zones les plus concernées sont généralement à proximité des cours d'eau, dans les vallées.

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne

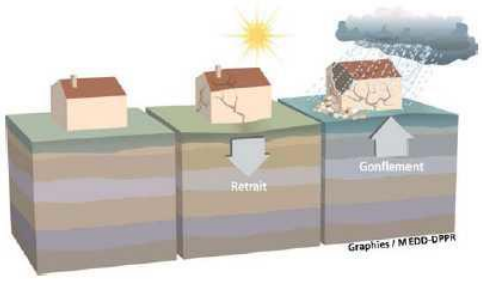
Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol, identifie une sensibilité faible par remontées de nappe sur et proche des espaces urbanisés. La présentation, définition et données du phénomène sont disponible sur le site internet http://www.inondationsnappes.fr .



Carte des remontées de nappes : www.inondationsnappes.fr

Aléa retrait-gonflement des argiles

Une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles est également identifiée par le BRGM sur une partie du territoire communal. L'aléa est moyen sur le coteau viticole jouxtant le village. Il est faible, voire nul, sur le reste du territoire.

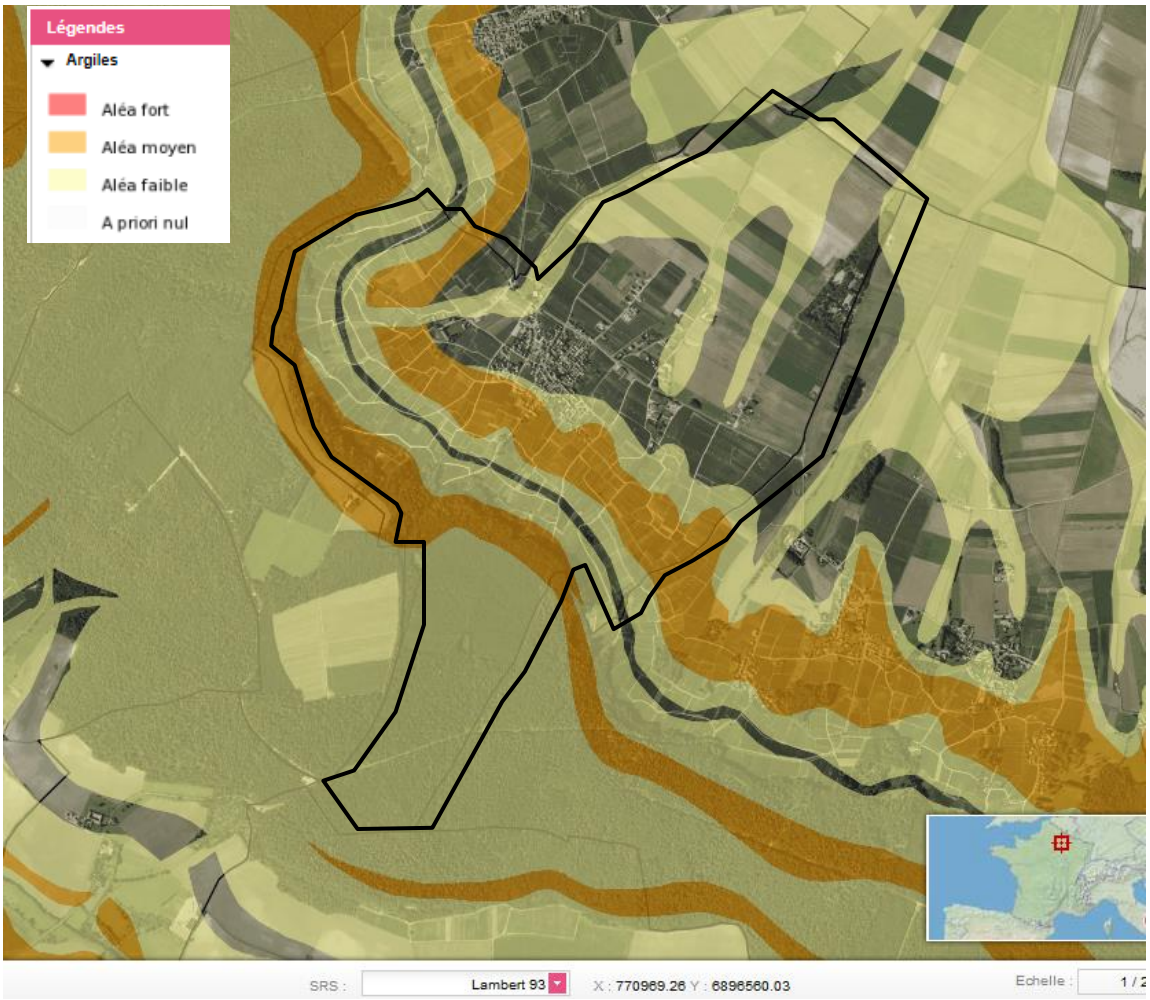


Le phénomène de retrait gonflement des argiles (source Graphies MEEDDAT)

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

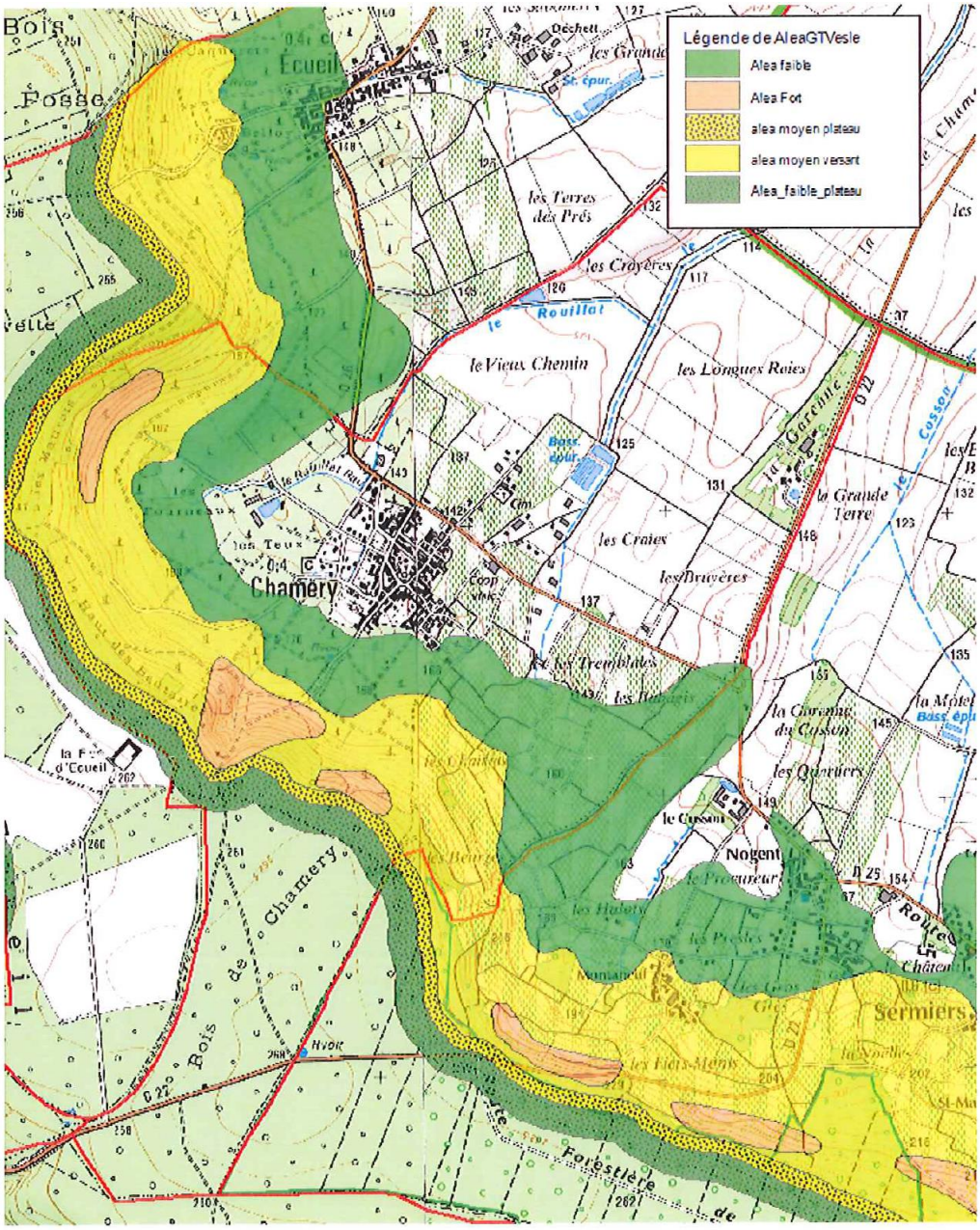
Le référentiel du BRGM ainsi que les recommandations destinées à l'information de la population sur les mesures préventives à adopter en matière de construction sont consultables sur le site internet http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/ et https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels.



Source : http://www.argiles.fr

Aléa mouvement de terrain

Le BRGM identifie des zones d'aléa « Mouvement de terrain » plus ou moins forts sur la commune. Dans ces zones d'aléa, il convient de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement (éviter les infiltrations concentrées d'eaux) et limiter les remblais et déblais.



DDT51-SSPRNTR-PRNTLB-Octobre 2018

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
de REIMS
2 3 OCT. 2018

1.9.2 Nuisances liées au bruit

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit (transposée en partie dans les articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement) a fixé les bases d'une nouvelle politique, et a mis l'accent particulièrement sur la protection des riverains des infrastructures de transports terrestres.

Le dispositif prévu pour le classement sonore des voies est essentiellement préventif. Il ne créé par de règle d'urbanisme. Son but est d'informer systématiquement et de responsabiliser les pétitionnaires, à l'occasion de la délivrance d'actes d'urbanisme, du fait qu'ils se trouvent dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport.

L'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures des transports terrestres **n'a classé aucune route traversant la commune de CHAMERY.**
La création du PLU pourra permettre d'étudier l'opportunité de limiter l'urbanisation à proximité d'installations non répertoriées, bien que pouvant être génératrices de nuisances sonores ou d'autres natures, afin d'éviter des conflits d'usage ou de voisinage. Cela concerne des structures telles que salle des fêtes, activités de loisirs, industrielles, artisanales, agricoles par exemple.

1.9.3 Installations classées et élevages

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Pour toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) s'applique.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Sur CHAMERY, n'existe trois Installation Classée pour la Protection de l'Environnement :

- Coopérative vinicole de Chamery, CD n°26 d'Ambonnay à la RN 44
- Champagne LABBE, 5 chemin du Hasat
- GAEC du Grand Cerf

Si des ICPE venaient à être crées à l'avenir, ces dernières devront respecter deux types de distances définies de la manière suivante :

- **Distance n°1 (100 mètres)** : par rapport à toutes habitations occupées par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'exploitation de l'installation) ou locaux occupés par des tiers, stades ou terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme.
- **Distance n°2 (35 mètres)** : par rapport aux puits et forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, rivages, berges des cours d'eau.

Règles d'éloignement des bâtiments d'élevage

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et de l'urbanisation, le PLU doit prendre en compte les contraintes d'éloignement minimum liées à l'existence de bâtiments d'élevage. Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural instituent une règle de réciprocité vis-à-vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments agricoles.

- **Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).**

Il définit les distances d'éloignement à respecter vis-à-vis des habitations des tiers aussi bien pour l'implantation des bâtiments d'élevage que pour leurs annexes : fosse à lisier, aire à fumer, silo couloir, de 50 mètres.

- **Les ICPE.**

Cette réglementation induit des distances d'éloignement supérieures à celles du RSD pour certains équipements de l'exploitation, généralement de l'ordre de 100 mètres minimum.

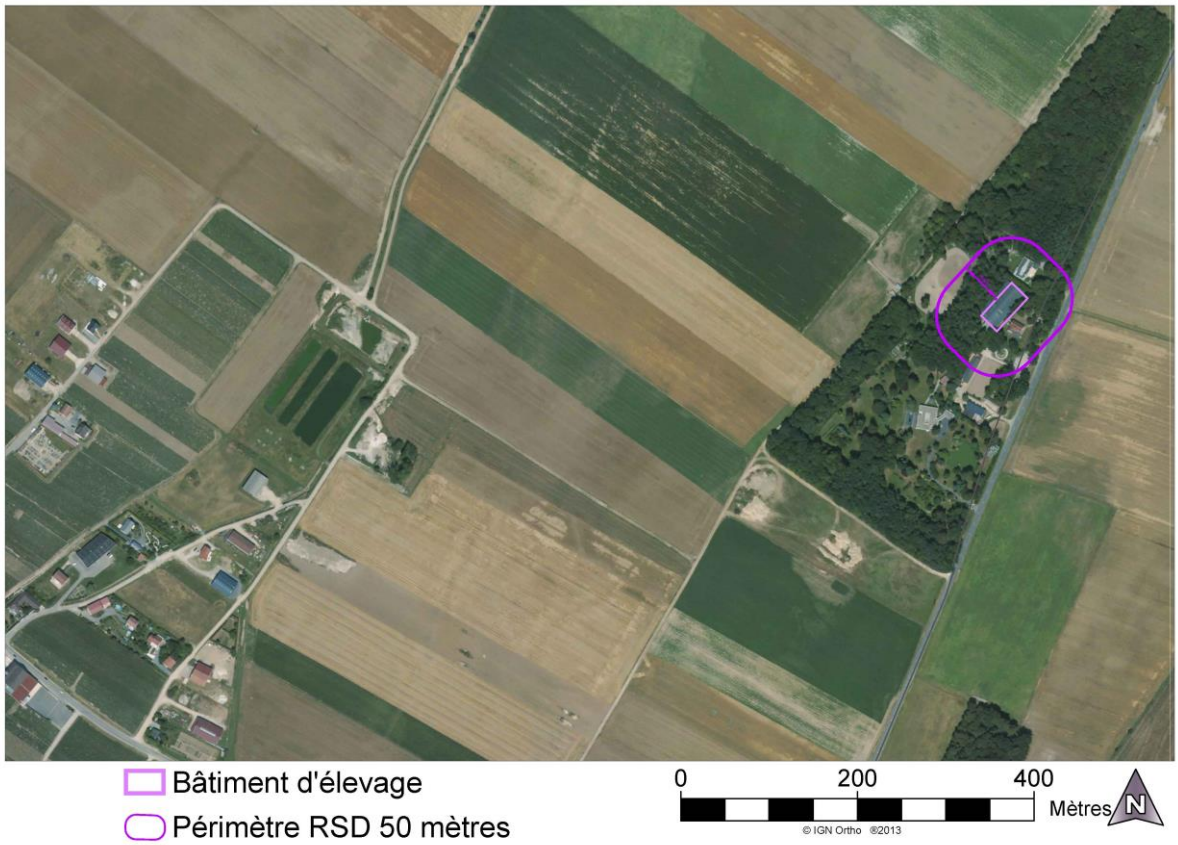
- **La règle de réciprocité.**

La loi d'Orientation Agricole de Juillet 1999 a introduit la « règle de réciprocité » : l'implantation de constructions de tiers doit respecter la même règle de distance qui s'impose à l'installation agricole. Cette loi, du fait de la présence de bâtiments d'élevage à l'intérieur des hameaux ou village, est très vite apparue contraignante et d'une application complexe dans les zones à vocation d'élevage.

Toutefois, l'article 204 de la loi SRU a modifié l'article L.111-3 du code rural en prévoyant des dérogations. Celles-ci peuvent être autorisées lors de la délivrance des autorisations d'occupation des sols, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales notamment dans les zones urbaines.

Sur CHAMERY il existe un site d'élevage : l'élevage des Briards (élevage de chevaux et de poneys de sport) localisé au niveau du bois de la Garenne.

Le PLU doit prendre en compte les contraintes d'éloignement minimum liées à l'existence de bâtiments d'élevage, et a la possibilité d'augmenter ces périmètres afin de ne pas bloquer les évolutions et développement futurs des sites existants. Au-delà de ces règlementations, il conviendra aussi de procéder à un recensement de l'ensemble des installations susceptibles de générer des nuisances au niveau de la commune (bâtiments d'élevage, salle des fêtes, ...), sans se limiter aux seules installations classées ou élevages pour lesquels sont imposés une distance d'éloignement et d'en tenir compte lors de la détermination du zonage.


Bâtiment d'élevage
Périmètre RSD 50 mètres
0
200
400
Mètres
N
© IGN Ortho ©2013

Constats et enjeux

La commune de CHAMERY n'a été reconnue victime d'aucune catastrophe naturelle en plus de celle de la tempête 1999.

La commune n'est pas répertoriée dans un PPRI ou un TRI.

Le BRGM fait état d'un aléa faible de remontée de nappe, et moyen de retrait des argiles sur la commune, ainsi que de mouvements de terrain. Un aléa mouvement de terrain est répertorié sur le coteaux.

Il n'existe aucune ICPE relevant d'une autorisation sur la commune.

Un site d'élevage est répertorié ; néanmoins il est assez éloigné du village et n'engendre aucune nuisance vis-à-vis d'habitation tierce.

Globalement, tous ces risques et nuisances aideront à guider les élus dans les futurs choix de développement de l'urbanisation.

PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Pour information :

Le diagnostic socio-économique est construit à partir de la base de données de l'Institut National de la Statistiques et des Études Économiques (INSEE). Les chiffres utilisés sont ceux du recensement de 2014, disponibles depuis le 1er janvier 2015. L'INSEE ne propose pas de bases de données plus récentes. Les populations légales et les résultats statistiques 2014 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2009 à 2014.

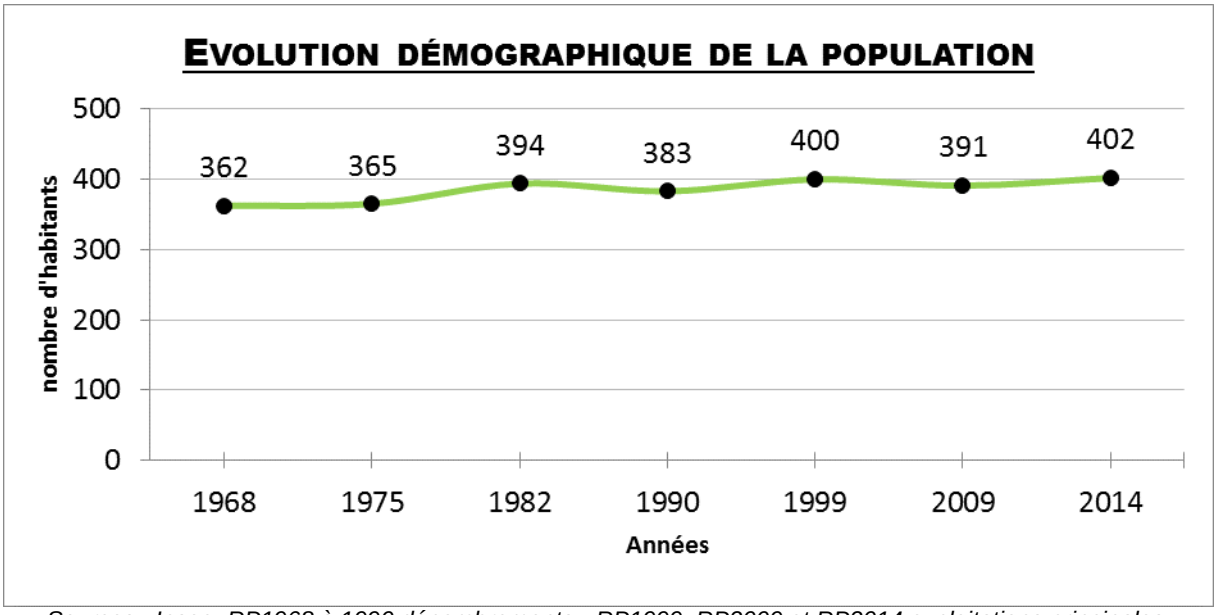
Le recensement, annuel depuis 2004, permet de mesurer les évolutions démographiques et les mutations de la société, facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques prospectives. Il permet d'établir les populations légales de chaque circonscription administrative. Près de 350 articles de lois ou de codes s'y réfèrent : modalité des élections municipales, répartition de la dotation globale de fonctionnement, etc.

Les populations légales sont désormais actualisées chaque année. Toutefois, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans.

Lorsque cela était possible, ces bases de données ont été complétées avec les informations dont disposait la commune.

2.1 LA DÉMOGRAPHIE

2.1.1 Évolution générale de la population



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

La population légale de 2014 fait état de 402 habitants[5] sur la commune de CHAMERY.

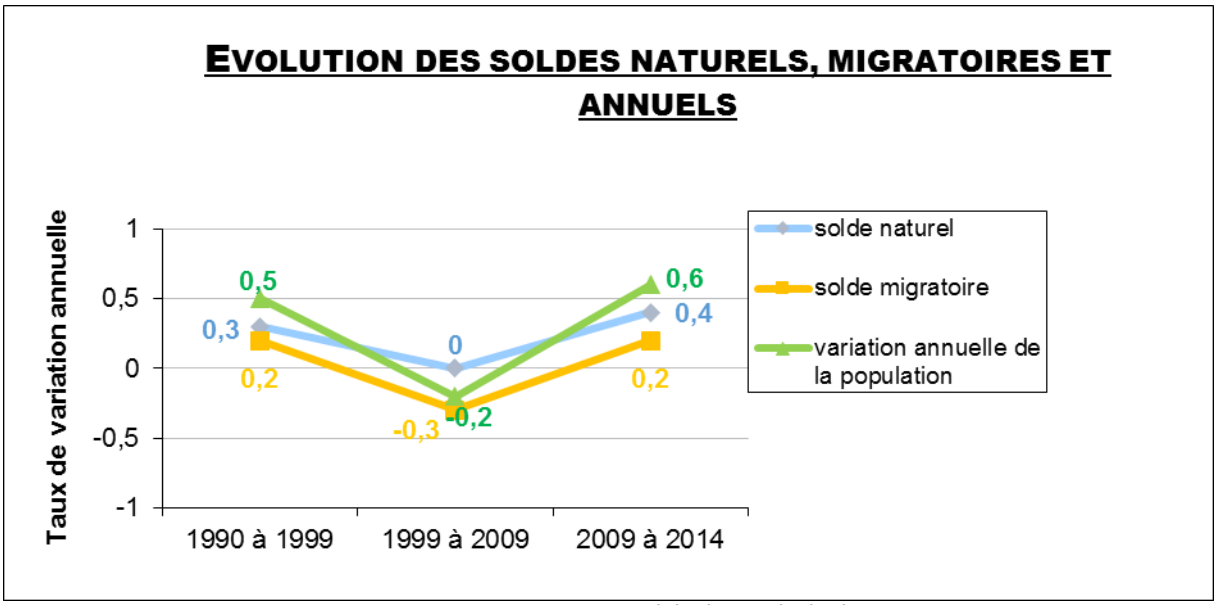
Les données du graphique indiquent une augmentation globale de population entre 1968 et 2014, sans variations majeures. De rares et légères baisses de populations ont lieu en 1990 (-11 habitants) et 2009 (-9 habitants), rapidement compensées par un nouvel apport de population. Il est assez rare de voir une aussi grande stabilité de la population sur une commune, qui plus est rurale.

La commune de CHAMERY pense atteindre un développement optimum pour les 10 ans à venir avec une population municipale avoisinant les 450-500 habitants. En effet, le lotissement en cours n'est pas repris dans les statistiques INSEE et son remplissage devrait montrer une courbe de croissance positive en termes démographique sur la commune.

[5] Les populations légales millésimées 2014 entrent en vigueur le 1er janvier 2017. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2014. Le chiffre prit en compte pour la population légale est la population municipale utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de double compte (chaque personne vivant en France est comptée une seule fois) à la différence de la qui englobe les doubles comptes. La population totale est quant à elle de 414 habitants.

2.1.2 Les variations naturelles et migratoires

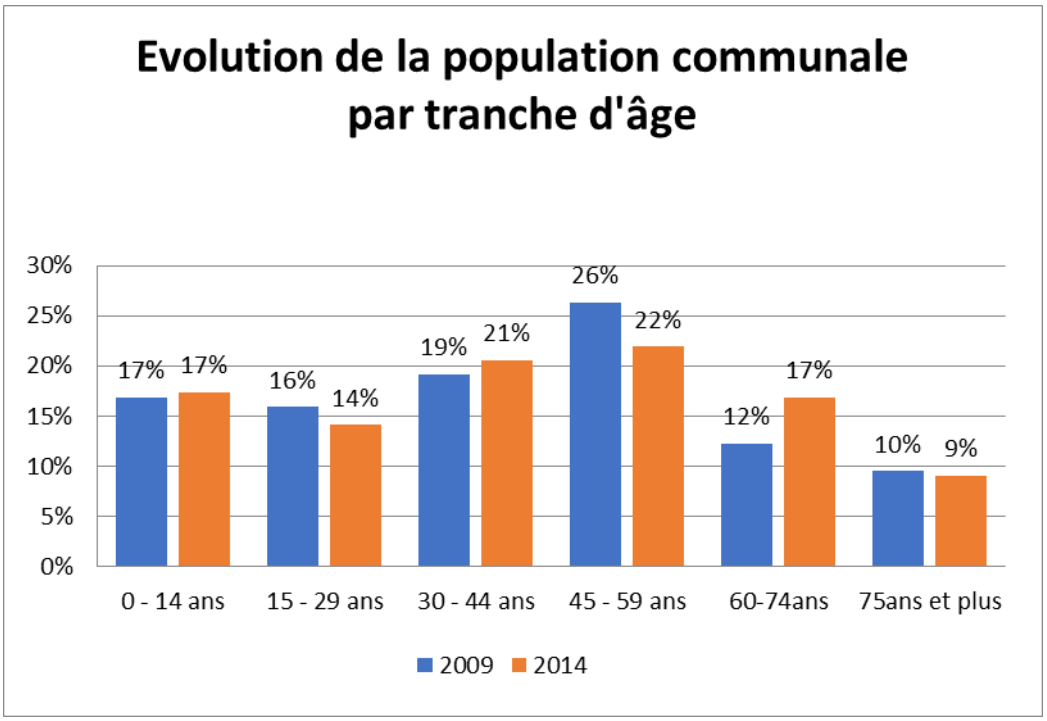
Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.
Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes qui la quittent sur une période déterminée.
Variation de la population : Somme du solde naturel et du solde migratoire sur une période déterminée.



Sources : Insee, RP2014 exploitations principales.

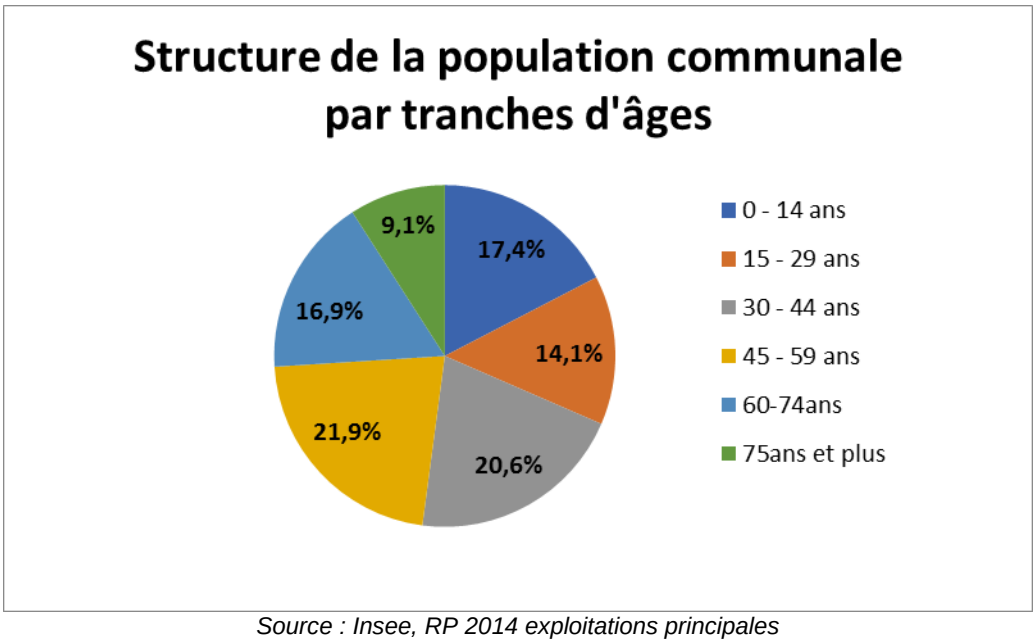
Globalement, il est à noter que les variations de population sont assez faibles sur la commune de CHAMERY. On remarque toutefois une augmentation de la variation annuelle de la population depuis 1999 du fait d'un solde naturel et migratoire devenant positifs.

2.1.3 Structure par âge de la population



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

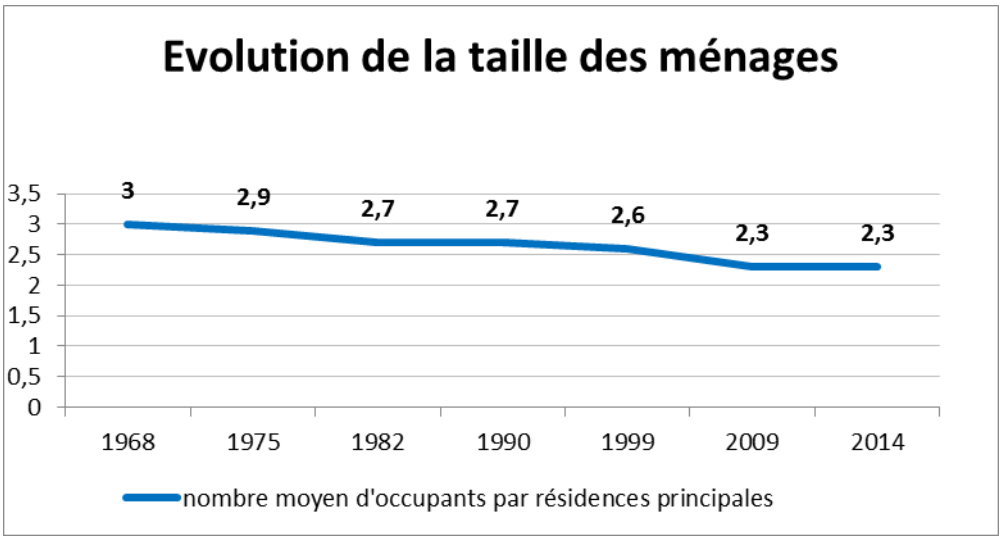
Les données représentées dans le graphique ci-dessus indiquent des disparités entre les différentes tranches d'âges de la population de CHAMERY. Les évolutions les plus fortes se concentrent sur la baisse de la tranche des « 45-59 ans » se répercutant sur la hausse des « 60-74 ans » entre 2009 et 2014.



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

Ces variations témoignent d'un vieillissement de la population actuellement en cours, renforcé par une représentation des personnes en âges de retraite (60 ans et plus : 26 %) supérieure à celles des jeunes (0-14 ans : 17 %). Toutefois, les personnes en âge de travailler (15-59 ans) restent majoritaire (57 %).

2.1.4 Structure des ménages



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

Depuis 1968, le nombre moyen de personnes par ménages diminue sans cesse passant de 3 en 1968 à 2,3 en 2014. Cela s'explique par le phénomène de décohabitation des ménages. La décohabitation se manifeste par la séparation des personnes formant un ménage. Ce phénomène s'observe également au niveau national et devrait se confirmer d'après les prévisions de l'INSEE. Selon lui, plusieurs facteurs y contribuent tel que l'augmentation des ruptures de couples formant des familles monoparentales, les formations de couples de plus en plus tardives, la disparition des ménages intergénérationnels, etc.

Constats et enjeux

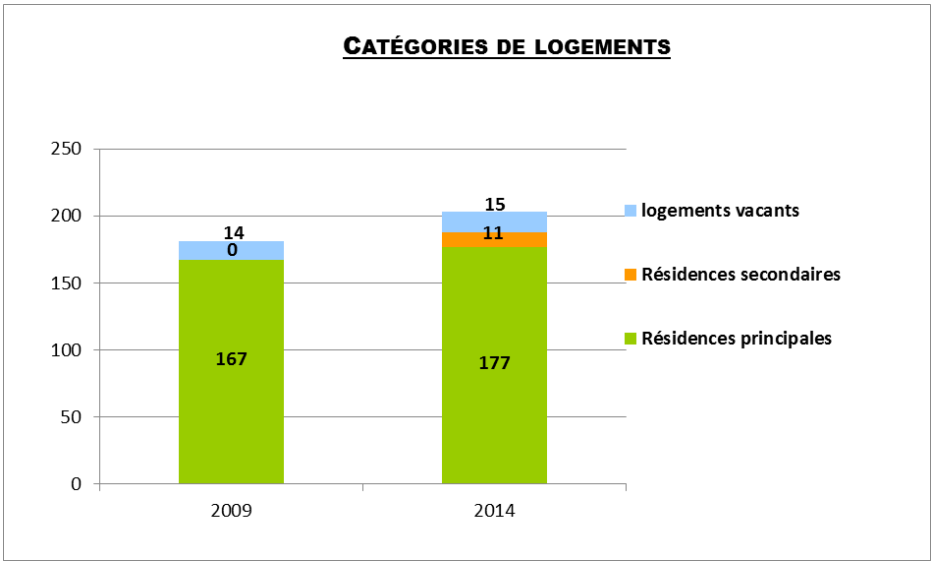
La position du territoire à proximité de Reims et la qualité de son cadre de vie contribue à l'attractivité démographique du territoire. Au contraire de beaucoup de commune rurale, CHAMERY a su résister à un exode important de la population sur les 30-40 dernières années et a su stabiliser sa population et assurer un renouvellement des générations.

Néanmoins, les derniers chiffres nous montrent une tendance forte au vieillissement de population. Une relance du solde naturel (et/ou migratoire) serait à prévoir. La construction du récent lotissement en cours devrait porter ses fruits lors des prochains recensements.

Sachant que le nombre d'occupants par ménages diminue, les besoins en logements sont donc différents et nécessitent une plus grande variété de type de logement, notamment en faveur des plus jeunes et des plus anciens. Cet indicateur permet d'anticiper les futurs besoins de la commune en termes de foncier.

2.2 LE LOGEMENT

2.2.1 Évolution et composition du parc



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

Les résidences principales sont conçues pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales.
Les résidences secondaires sont des logements utilisés pour des vacances, week-end, loisirs, etc.
Les logements vacants sont ceux sans occupants, disponible à la vente ou la location.

Entre 2009 et 2014, le nombre de logement a augmenté de 12 % (181 logements en 2009 contre 203 en 2014).

On note l'arrivée de résidence secondaire, recensée au nombre de 11 en 2014 alors qu'inexistante en 2009. Les logements vacants recensés par l'INSEE et le nombre de résidence principale sont sensiblement les mêmes.

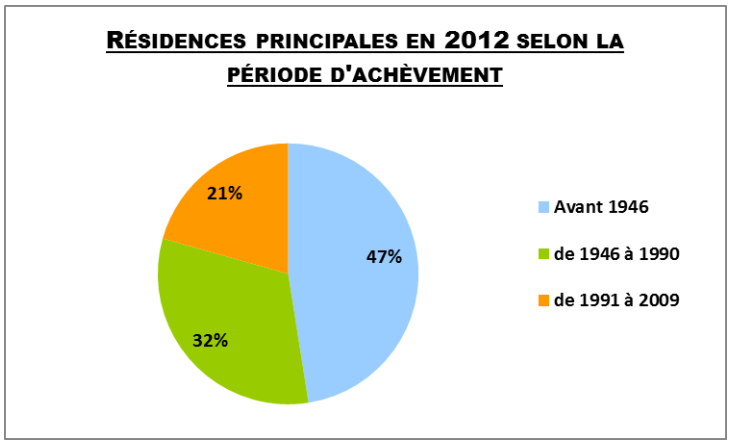
Le nombre de logements vacants est quant à lui inférieur à 10 % du parc total (7,4 % d'après l'INSEE contre 4,9 % d'après la commune) ce qui reste faible. Néanmoins, sa prise en compte reste une donnée importante dans les objectifs de développement communaux, car permet de minimiser la consommation d'espace.

2.2.2 L'Époque de construction

Un peu moins de la moitié du parc résidentiel a été construit avant 1946. En raison des changements fondamentaux des techniques et des matériaux employés, on distingue le bâti dit ancien du bâti d'après-guerre (la date de 1948 est souvent la charnière choisie ; ici 1946 pour l'INSEE).

Les résidences principales construites de 1991 à 2009 représente près de 1/5e du total. Apparait dans les années 90 les notions de développement durable, d'économie d'énergie ou encore de gain de performance énergétique, se traduisant dans les règlementations à respecter en termes de nouvelle construction (dernièrement RT 2014 imposant que toutes les constructions soient à minima des Bâtiments Basse Consommation).

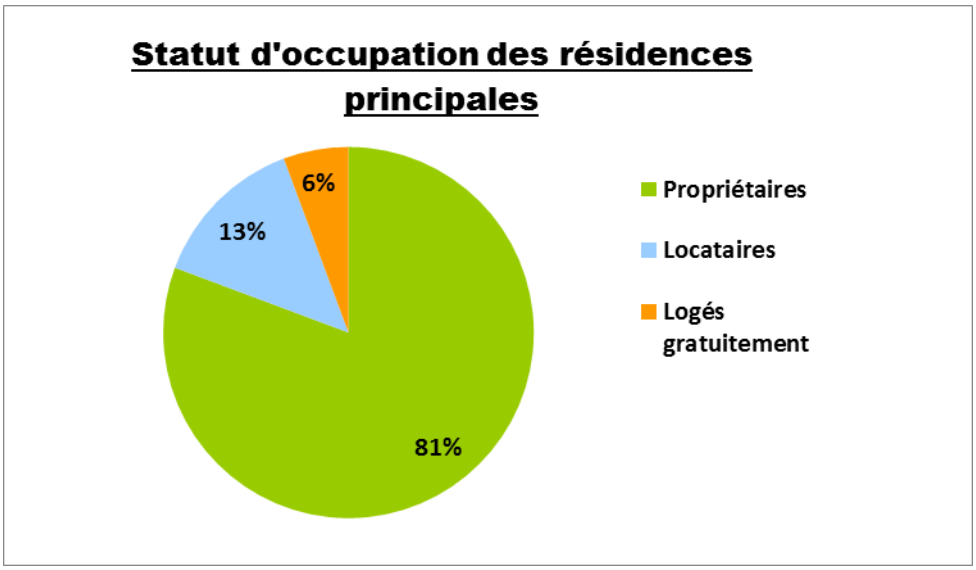
On trouve une faible proportion de résidences principales construites de 1991 à 2008 (9%).



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

2.2.3 Statut d'occupation des résidences principales

En 2014, 81 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Cette surreprésentation s'explique par le poids de l'habitat rural sur le territoire, principalement composé de maisons individuelles. Les locations représentent toutefois 13 % du parc des résidences principales ce qui est intéressant pour une commune « rurbaine».



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

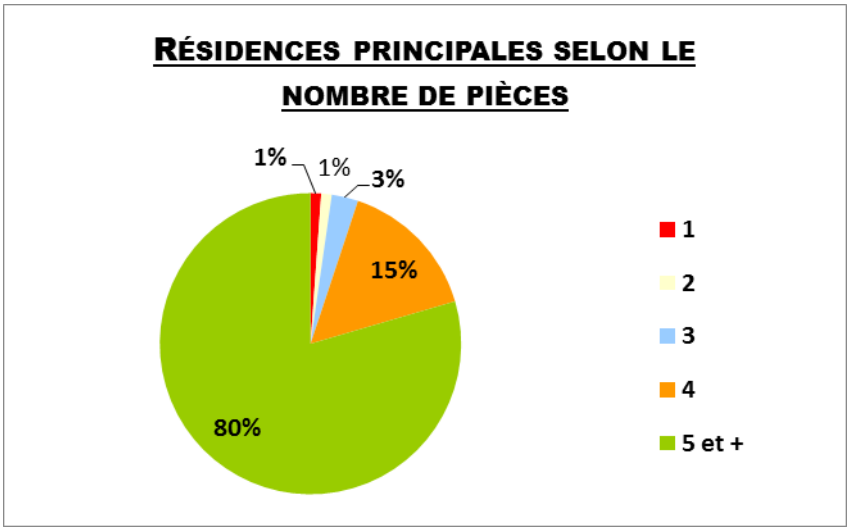
Contrairement aux idées reçues, la location peut d'avérer plus économique qu'un achat immobilier. En location, en dehors du loyer, des charges et de la taxe d'habitation, aucun frais n'est envisagé (en propriété, il faut prendre en compte le prix du logement, les frais de notaire, les frais d'hypothèque et de dossier, les travaux d'aménagement, les impôts fonciers, les taxes de copropriété pour l'entretien des espaces communs en lotissements, etc.).

La location est généralement le choix principal des jeunes ménages désirant fonder leur famille. Le plus souvent, en début de carrière professionnelle, ils n'ont pas les moyens de devenir propriétaire. Le développement d'offre locative sur la commune pourrait être un levier pour relancer un rajeunissement de la population communale.

2.2.4 Type de logements

Sur CHAMERY, l'INSEE recense 7 appartements sur les 203 logements du parc, soit une représentation de 3 %.

On constate une dominance des grands logements sur la commune (4 pièces et + représente 95 %) ; les petits logements (de 1 à 3 pièces) ne représentant quant à eux de 5 % des résidences principales.



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

Le développement de petits logements, notamment en faveur des personnes âgées pourrait être une piste de réflexion. En effet, on se rend compte que nos « anciens » logent de plus en plus seul dans de grandes maisons, n'étant plus adapté à leur quotidien. Le maintien de ces personnes sur la commune pourrait se faire par la création de petits logements séniors par exemple, en cœur de village si possible (au plus près des services) par de nouvelles constructions ou la réhabilitation. Il ne faut également pas négliger les jeunes couples avec ou sans enfants qui privilégient de petits logements pour commencer.

2.2.5 Autres informations sur le logement

Logement social

En 2014, la commune de CHAMERY compte 4 logements sociaux, ce qui représente environ 2 % du parc résidentiel communal.

Pour information, les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, sont tenues de respecter l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; à savoir avoir un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales, sous peine de prélèvement en cas de carence.

CHAMERY n'est pas concerné par cette mesure.

OPAH

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradés), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-État-Anah » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes). Les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du CCH, et les PIG réglementairement par l'article R 327-1 du CCH.

L'OPAH est de compétence intercommunale ; actuellement il n'y en a pas sur le territoire.

Constats et enjeux

La révision du PLU est l'occasion de faire le point sur les besoins communaux pour les 10-15 prochaines années, notamment en termes de besoin en logement. Ces besoins devront être en corrélation avec les prescriptions du SCOT. Le nombre de logement vacant reste intéressant et il serait judicieux de s'appuyer sur ce potentiel. Il sera plus aisé pour la commune d'agir sur les besoins en logement par le biais d'une maitrise foncière permettant de pallier aux carences d'un certain type et surtout permettant de construire au fil du temps et des besoins.

Si le bâti ancien permet de donner un certain « cachet » à la commune, il ne faut pas pour autant négliger les notions de gain de performance énergétique. Les nouvelles constructions sont généralement mieux isolées et bénéficient d'une règlementation plus poussée en la matière avec les différentes Règles Techniques qui se succèdent.

Le parc se constitue principalement de grands logements occupés par leur propriétaire. Développer le locatif serait un atout de plus pour tenter de maintenir voire d'attirer une population jeune, et le développement de petits logements permettrait le maintien des personnes âgés sur la commune.

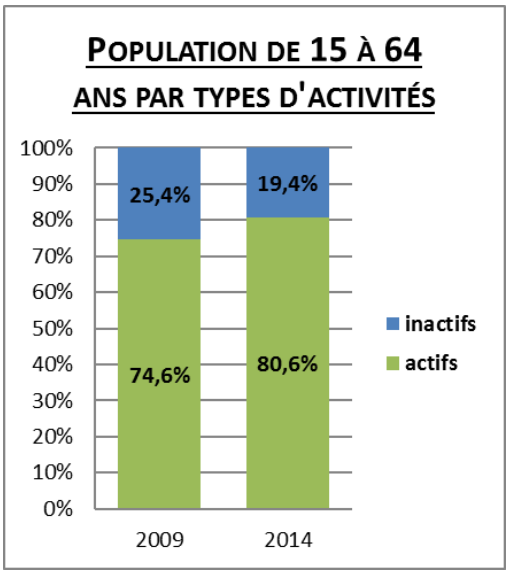
2.3 L'EMPLOI

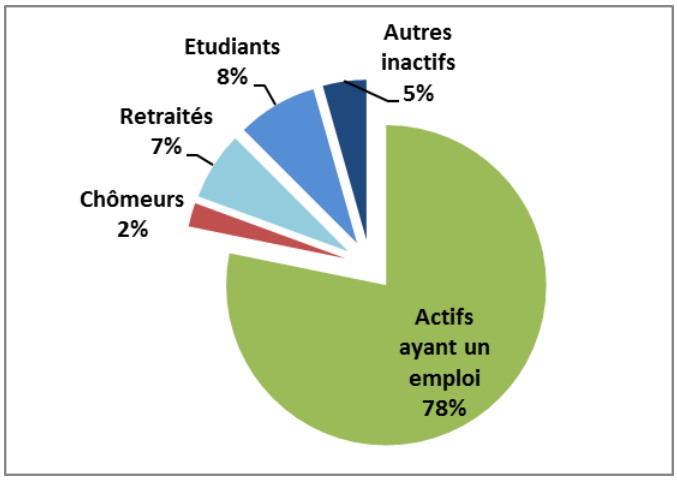
2.3.1 Population active de 15 à 64 ans

2.3.1.1Actifs-inactifs

La **population active** au sens de l'INSEE comprend les personnes qui déclarent : exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ; aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ; être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

Les **inactifs** sont définis comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 14 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, ...





Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

La part des actifs et la population active augmentent entre 2009 et 2014. La structure de la population active a par ailleurs peu évolué entre 2009 et 2014. La part des étudiants est majoritaire chez les inactifs, suivi de près des retraités. Les chômeurs ne représentent que 2 % des 15 à 64 ans en 2014.

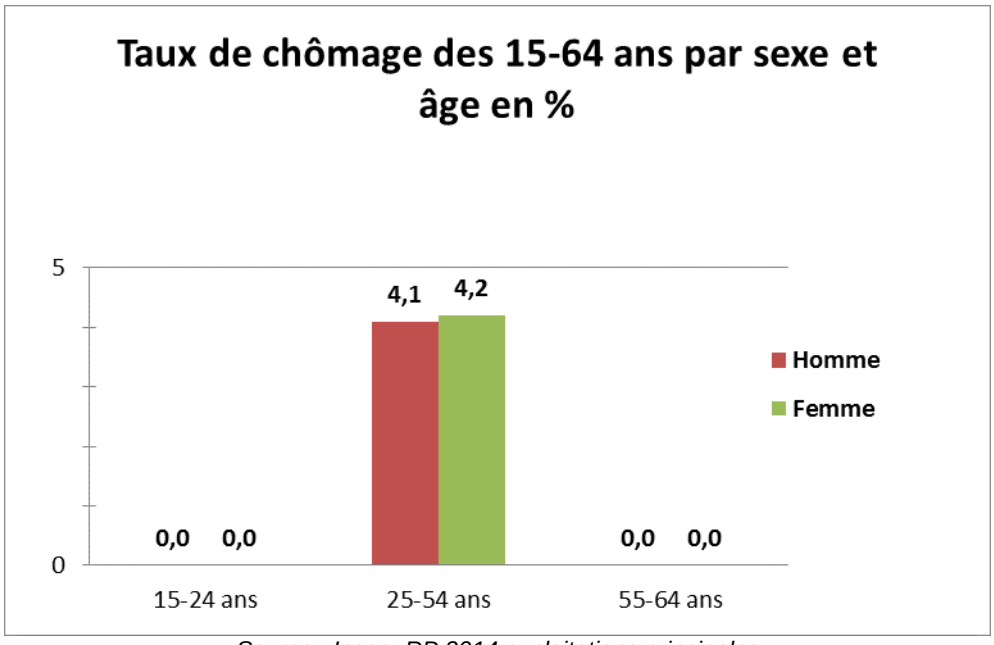
2.3.1.2Taux de chômage

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).

2014	Taux de chômage
France	14 %
Marne	13,6 %
CHAMERY	**3 %**

Source : Insee, RP 2011 exploitations principales

Le taux de chômage de la commune est très faible (3 %) comparativement à celui du département et à celui de la France ; toutefois ces résultats sont à relativiser car ils concernent des échelles aux proportions distinctes.



Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

Le graphique ci-dessus nous montre que les hommes sont plus touchés de manière égale par le chômage que les femmes : exclusivement chez les 25-54 ans.

2.3.2 Emploi et migrations pendulaires

L'INSEE identifie 190 emplois sur la commune de CHAMERY en 2014, pour 192 actifs ayant un emploi résidant sur la commune. L'indicateur de concentration d'emploi est de 85,9% ce qui montre qu'il existe une certaine adéquation entre actif et emploi sur la commune, démontrant un développement économique important pour la taille de la commune.

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	176	173
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	205	192
Indicateur de concentration d'emploi[6]	85,9	60,9

Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

Néanmoins, on se rend compte que les actifs ayant un emploi de CHAMERY ne travaillent qu'à 48 % sur la commune. Ce chiffre doit être mis en relation avec une activité viticole importante, mais aussi avec la proximité immédiate de l'agglomération rémoise drainant une grande partie de l'emploi sur la région. Ainsi, 1 actif sur 2 travaille sur CHAMERY, et 1 emploi sur 2 présents sur place est pris par un actif venant de l'extérieur de la commune.

2014	Nombre d'actifs occupés travaillant	Pourcentage
Nombre d'actif ayant un emploi	205	100 %
Travaillent :		
- **dans la commune**	98	48
- **dans une autre commune**	107	52

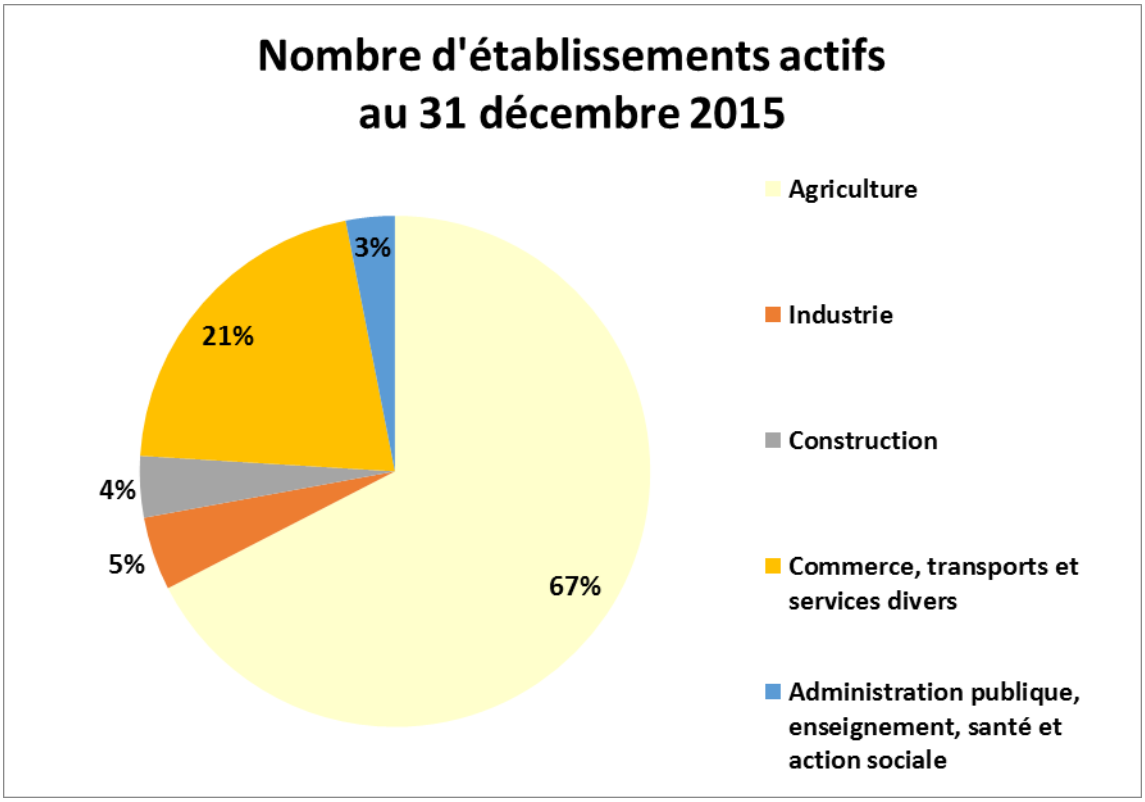
Source : Insee, RP 2014 exploitations principales

Les migrations pendulaires sont donc importantes sur la commune. La révision du PLU est l'occasion de réfléchir aux déplacements quotidiens des habitants (développement d'une aire de covoiturage par exemple ou bien développement des offres de transport en commun).

[6] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

2.3.3 Établissements

Sur CHAMERY, l'INSEE recense 129 établissements d'actifs au 31 décembre 2015. L'agriculture représente près de ¾ de ces établissements, principalement dû à une activité viticole fleurissante. Les commerces, transports et services divers viennent ensuite avec près de 20 % des établissements présent sur la commune.



Constats et enjeux

CHAMERY est une commune active en termes de population mais aussi d'emplois. Elle dispose d'une concentration de l'emploi qui pourrait lui permettre de satisfaire l'ensemble des actifs présents. Ce dynamisme est à mettre à l'actif en premier lieu de l'activité viticole prépondérante et permettant de faire vivre bon nombre des habitants.

On constate néanmoins que près d'1 actif sur 2 travaille sur une autre commune, dû à la proximité de l'agglomération rémoise, bassin d'emploi principal de la région. Les migrations pendulaires sont donc un enjeu.

2.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE

L'activité économique est bel et bien présente sur la commune de CHAMERY. En plus de l'activité agricole et viticole, on y retrouve de l'artisanat, et des services.

2.4.1 Les activités artisanales, commerciales et de services

Il existe plusieurs artisans et entreprises domicilié sur CHAMERY :

- Multiservice – GUERLET Francis
- Électricité – MAHUT Alain
- AREHA (construction maçonnerie – HARTMANN Alain
- etc.

Une blanchisserie est également présente ainsi qu'un dépôt de pain.

Le reste des commerces et services de proximité sont disponibles sur les communes voisines ; la proximité de l'agglomération rémoise en permet pas à ces commerces se s'installer, car ne serait pas viable.

Les activités économiques liées à l'agriculture et à la viticulture sont disséminées sur l'ensemble du village.

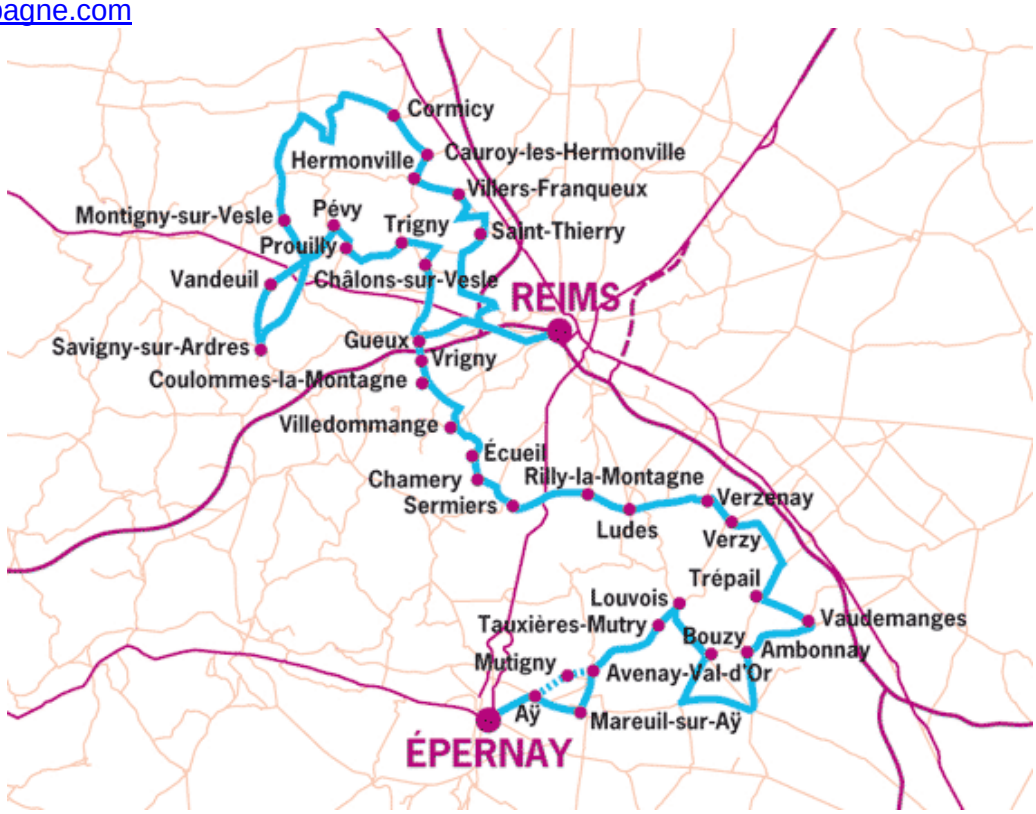
2.4.2 Le Tourisme

2.4.2.1Route du Champagne

La Marne est le premier département français producteur de champagne. CHAMERY se localise sur la « Route du Champagne » sinuant entre les différents vignobles, que sont la Montagne de Reims, la Côte des Blancs, la vallée de la Marne et le massif de Saint-Thierry.

Plus de 15 000 Vignerons exploitent 90 % de l'aire d'appellation Champagne. Certains d'entre eux élaborent (eux-mêmes ou en coopératives) leurs vins ; les autres vendent leurs raisins aux Maisons avec lesquelles ils ont conclu des contrats de partenariat pluriannuels.

Plus d'informations sur le site internet : http://routeduchampagne.com et http://www.vignoble-champagne.com



Route touristique du Champagne
Source : Comité Champagne, http://www.champagne.fr, 2015

2.4.2.2Les différentes échelles de promotion touristique

Notons également la promotion de :

- L'office de tourisme de l'agglomération de Reims : http://www.reims-tourisme.com

- Le département de la Marne œuvre également pour la promotion touristique du territoire. Pour toutes informations, se référer au site internet : www.tourisme-en-champagne.com

- Site du Pôle Champagne Vesle dont CHAMERY fait partie : http://cccv51.fr/la-cccv/les-competences/tourisme-2/

2.4.2.3Les offres liées au tourisme sur CHAMERY

En plus des différents chemins de randonnés présent sur la commune *(Voir chapitre 1.4.3 Chemins de randonnées)* CHAMERY dispose d'une offre touristique diverse et variée.

➢ **Gîte**

Notons la présence de plusieurs gîtes, dont le Gîte des Écuries de Chamery, situé le long de la RD 22 au bois de la Garenne comprenant 5 gîtes.

http://www.gitechamery.fr/

➢ **Hôtel**

En 2015 s'est ouvert un petit hôtel dans le village, disposant de 5 chambres, donnant sur les vignes.

➢ **Petit train**

Citons également « Le Petit Train des Vignobles de Champagne » : visite commentée en petit train à travers le vignoble de la montagne de Reims et le village de Chamery, proposé par le Caveau Champagne Lallement.

➢ **Village fleuri**

CHAMERY est récompensée par 4 fleurs par le label « villages fleuris ». Afin de fédérer toute la population et pérenniser l'action, une association **« Les amis du peuplier »** a été créée à l'initiative de la municipalité. Une trentaine de bénévoles participent au fleurissement. Ils sont organisés en équipes de quartier. Chaque groupe choisit ses fleurs. Les décors floraux s'inspirent du travail de la vigne et du vin.

Villes et Villages Fleuris

Les employés communaux participent également : tonte, arrosage, taille, installation des contenants, etc…

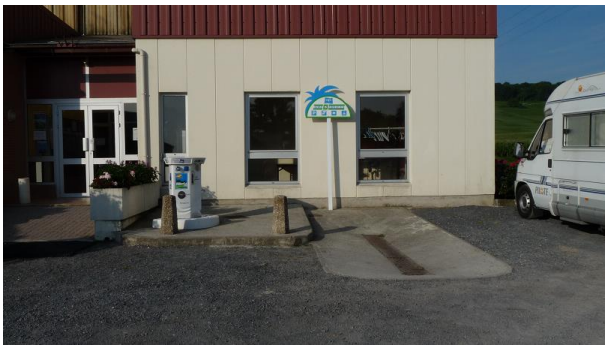
Source : mairie de Chamery

➢ **Accueil camping-cars**

Sur la commune le stationnement des camping-cars est réglementé par l'arrêté du Maire n° 07/2014. Les aires d'accueil mises à disposition sont situées :

- au parking de la salle polyvalente (5 camping-cars maxi)
- aire de pique-nique au lieu-dit « la creusette » (2 campings-cars maxi).

Y est disponible : branchement électrique, eau, parking, vidange cassette chimique, vidange eau noire, vidange eau grise.



2.4.3 L'Agriculture

L'activité agricole perdure depuis toujours sur la commune de CHAMERY. On connait son rôle dans le maintien des paysages. La préservation et la pérennisation de l'activité agricole sera donc une donnée importante du PLU de la commune. L'activité agricole se départage sous trois formes sur le territoire : les cultures céréalières, oléagineuses et légumières, l'élevage équestre et la viticulture.

Bâtiment d'élevage
Bâtiment de stockage matériel
Pressoirs
Coopérative vinicole

Rappelons que l'article L.112-3 du code rural et de la pêche maritime stipule que les documents d'urbanisme qui prévoient une réduction des espaces agricoles ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée. De plus, les dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme prévoient que le projet de plan est soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de PLU couvre une commune ou un EPCI situés en dehors du périmètre d'un SCOT approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commission peut également s'autosaisir et demander à être consultée pour les projets, documents générant une consommation de foncier agricole. L'avis de la CDPENAF est un avis simple au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles agricoles et forestières.

2.4.3.1Recensement Général Agricole (RGA)

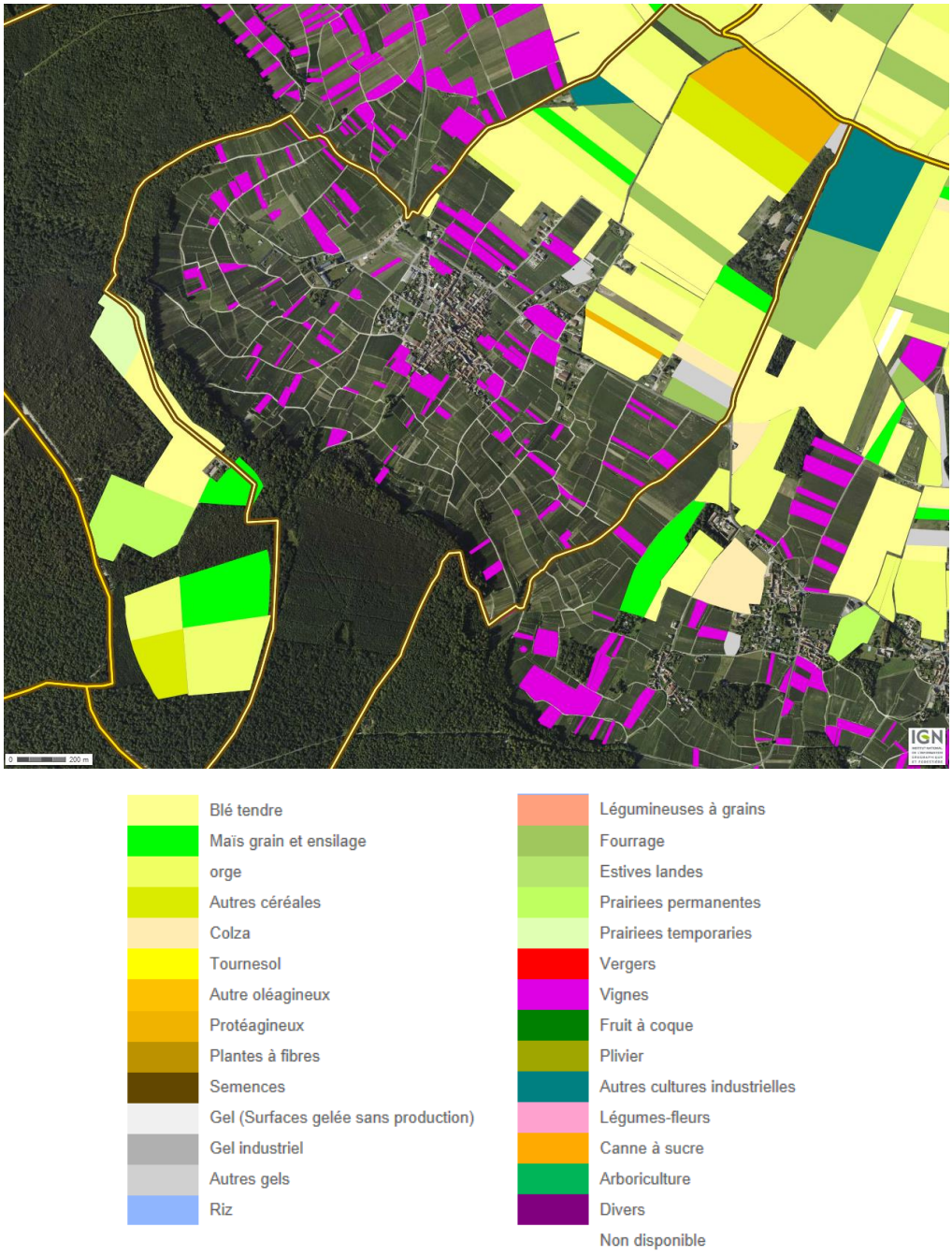
D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, la commune comprend 82 sièges d'exploitations ayant leur siège dans la commune en 2010 représentant 165 emplois, sur une superficie agricole utilisée de 406 ha. Aucun cheptel n'est présent et l'orientation technico-économique de la commune est la viticulture (appellation et autre).

Notons que la superficie agricole utilisée (SAU) ne correspond pas à la surface effective occupée par l'agriculture dans la commune, puisqu'elle se rapporte aux exploitations qui ont leur siège dans la commune. Par conséquent, elle ne tient pas compte des terres exploitées par des agriculteurs de l'extérieur et, inversement, elle inclut des terrains situés hors du territoire communal mais exploités par des agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé à l'intérieur de celui-ci.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			**Travail dans les exploitations agricoles** *en unité de travail annuel*			**Superficie agricole utilisée** *en hectare*			**Cheptel** *en unité de gros bétail, tous aliments*		
2010	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
82	94	97	165	152	148	406	309	393	0	0	5

Superficie en terres labourables *en hectare*			**Superficie en cultures permanentes** *en hectare*			**Superficie toujours en herbe** *en hectare*		
2010	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
192	108	205	210	198	186	s	s	0

*s : secret statistique *Source : RGA 2010 disponible sur le site internet www.agreste.agriculture.gouv.fr*



Source: © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/

La carte ci-dessus reprend le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2012 qui met en avant les principales productions présentent sur la commune (hors vignes) : les céréales (blés, maïs, orge, etc.) et oléoprotéagineux. Le RGP présente les îlots de culture qui servent à la gestion des aides-surface de la Politique Agricole Commune (PAC). Le RPG permet de compléter le RGA.

Mis en place par la France en 2002 conformément à la réglementation européenne, le RPG est l'un des supports des agriculteurs pour la politique agricole commune. Ce dispositif est utilisé pour la gestion des aides européennes à la surface. Il répertorie 6 millions d'îlots, soit près de 27 millions d'hectares déclarés annuellement par 400 000 agriculteurs. Ces données comportent des informations détaillées sur l'occupation agricole et permettent par exemple de conduire des projets ou des études d'aménagement du territoire, de protection de la faune ou de la flore, de gestion de la qualité de l'eau ou de prévention des risques.

2.4.3.2L'élevage

Un site d'élevage est recensé sur CHAMERY. Il s'agit de l'élevage des Briards situé au bois de la Garenne, élevage de chevaux et poneys de sport.

Source : http://www.elevage-des-briards.fr

Notons que la Commune fait partie des aires IGP « Volaille de Champagne ».

La présence de l'élevage joue un rôle important dans la diversité des paysages, marqué de plus en plus par une agriculture intensive. Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), ainsi que la législation sur les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE), induit des périmètres d'éloignement et de réciprocité à respecter entre bâtiment agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces périmètres sont variables selon la nature du cheptel ; par exemple les sites regroupant moins de 49 vaches sont soumis au RSD induisant une distance d'éloignement de 50 mètres entre bâtiments d'élevage et constructions occupés par des tiers. Dans le même temps, le Code Rural détermine la même distance autour des habitations tierces pour la construction de bâtiment d'élevage. La règlementation ICPE impose une distance d'éloignement généralement de minimum 100 mètres (*voir 1.7.3 Installations classées et élevages).*
Toute nouvelle exploitation d'élevage devra se conformer à ces règlementations vis-à-vis des zones urbaines et à urbaniser.

2.4.3.3La culture des céréales et oléoprotéagineux

L'orge, le maïs et le blé tendre sont les cultures locales identifiées par le RGP en 2012. Elles occupent environ 131 ha toutes localisées au Nord de la commune dans la plaine champenoise.

Cultures sur CHAMERY

2.4.3.4La viticulture

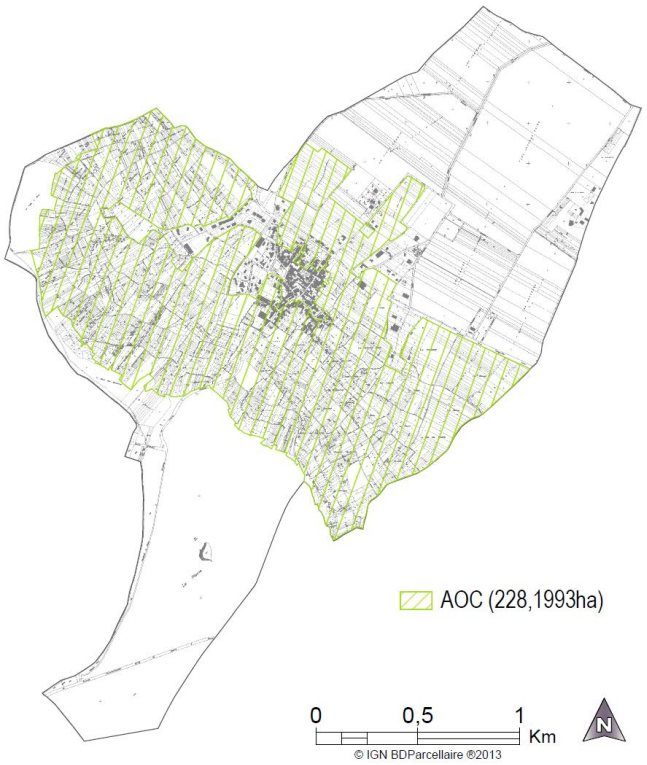
CHAMERY est comprise dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC) « Champagne » et « Coteaux Champenois » et comporte une aire délimitée parcellaire pour la production de raisins sur environ 228 hectares.

Le cépage communal est différencié à :

29,3% de Chardonnay

42,1% de Meunier

28,4% de Pinots-Noirs



Source : INAO

La viticulture est la principale activité sur la commune ; citons le Champagne Deguerne - Flot, Delespierre, Feneuil Pointillard, Houssart, Maillart ou encore Lallement. Une coopérative vinicole est également présente en entrée de ville Est, en retrait du village.

Maison de Champagne Houssart

Coopérative vinicole

Constats et enjeux

L'activité économique est bien présente sur CHAMERY, principalement à travers le vignoble qui en a fait sa réputation. On retrouve également quelques activités de type artisanat.

Les besoins quotidiens nécessaires aux habitants ne sont pas représentés, néanmoins la proximité de de Reims mais aussi de petits commerces sur les communes voisines suffisent aux habitants.

L'agriculture, dans son ensemble, joue également un rôle important au niveau économique. La viticulture (vigne classée AOC Champagne), en plus d'être la carte de visite de la commune, est l'activité économique principale. Cette activité joue un rôle important dans le maintien et dans la diversité des paysages et des milieux.

Il sera donc nécessaire de bien prendre toutes les possibilités de développement de l'activité économique dans son ensemble afin d'éviter que la commune ne devienne un jour un village dortoir.

2.5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

2.5.1 Les équipements publics

2.5.1.1 Les équipements scolaires

CHAMERY appartient à un Syndicat Intercommunal Scolaire (SIS) avec Sermiers et Courtagnon. Les écoles se situent sur la commune voisine de Sermiers.

2.5.1.2Les équipements et services communaux

La commune dispose d'une salle polyvalente d'une superficie de 650 m², accueillant tout au long de l'année pratique sportive (écoles, associations) et divers événements (réunions, mariages).

Elle dispose également d'un local pompiers et d'un atelier.

2.5.2 Les services de santé

Aucun service de santé n'est présent sur la commune. Ces services sont présents sur les communes voisines.

Le centre Hospitalier le plus proche est celui de Reims.

2.5.3 Le tissu associatif et vie du village

➢ **La vie du village**

Les manifestations que la commune organise :

- Fête de la musique
- Brocante
- Feu d'artifice du 14 juillet
- Repas des ainés

➢ **Les associations**

- A.S.C.L.
- Amis du peuplier
- Chœur de Chamery
- L'amicale de Chasse de Chamery
- L'association de Chasse du Mont Blanc
- La chorale de Chamery
- La fanfare "Les enfants de Chamery"
- La jeunesse de Chamery
- Le club "La joie de vivre"
- Le Comité de Saint Vincent
- Le temps des copains
- Le tennis de table de Chamery

Toutes ces associations et manifestations font le dynamisme de la commune.

Constats et enjeux

Les équipements et services communaux sont peu présents, la révision du PLU est le moment de réfléchir aux besoins en termes d'équipements publics. Le grand nombre d'associations et d'évènements chaque année témoigne d'une véritable « vie de village ».

2.6 LES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'article L.151-43 du Code de l'urbanisme stipule que *« les P.L.U comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée en conseil d'État »*.

2.6.1 Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de CHAMERY est concerné par les servitudes suivantes :

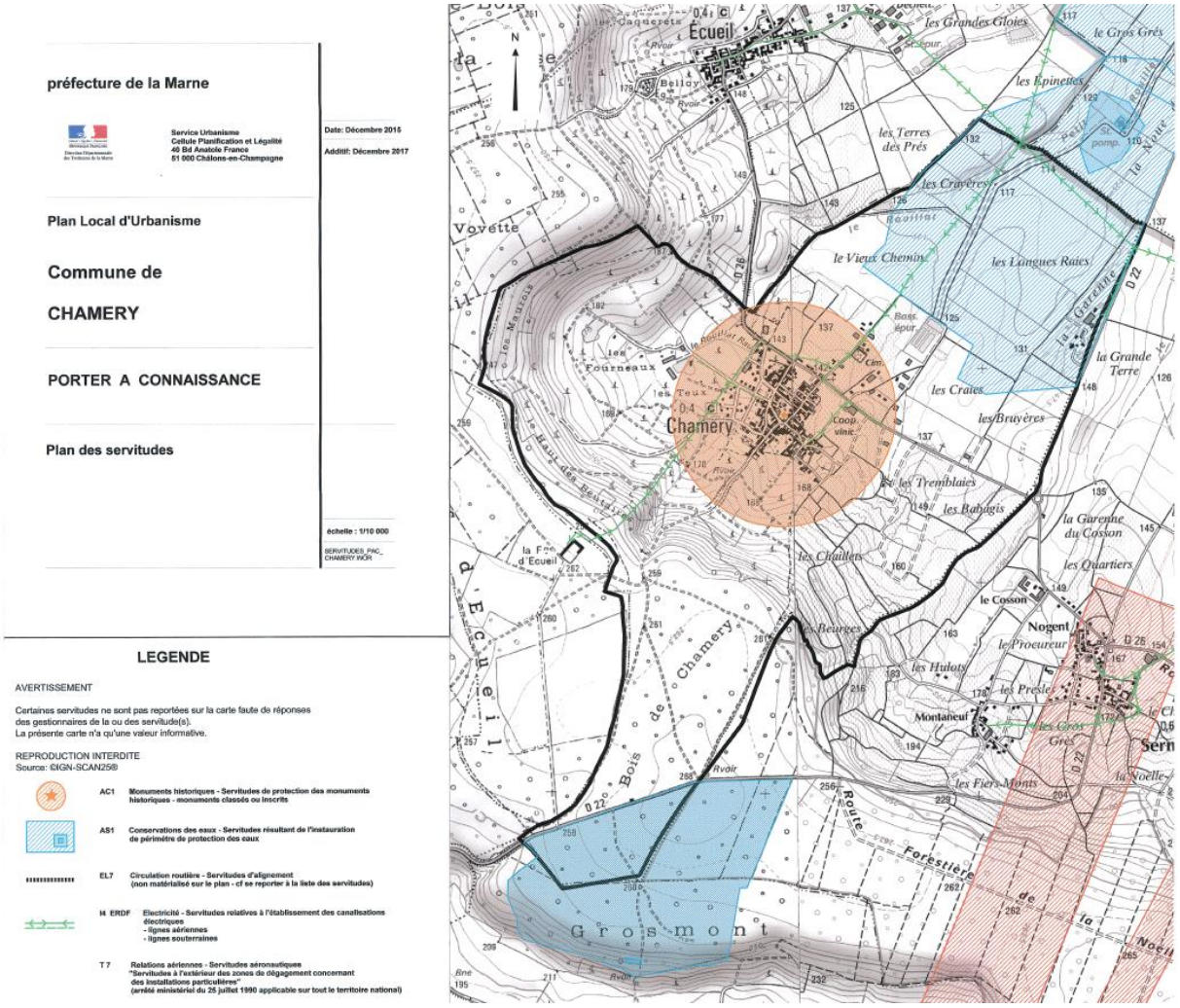
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AC 1	Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - classé - inscrit	Servitude de protection de **Église Saint-Pierre** Effets principaux : - Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de **500 m** autour de l'édifice (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. - Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation.	Lois et Décrets en vigueur **MH Classé le 10 décembre 1919**	Service Départemental de l'Architecture 38 rue Cérès 51081 REIMS cedex Direction Régionale des Affaires Culturelles 3 Faubourg St Antoine 51037 CHALONS en CHAMPAGNE cedex

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AS 1	Conservation des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection du champ captant de la commune de **COURTAGNON, dont une partie des périmètres de protection empiète sur le territoire de Chamery**	Pris en application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique. Décret 61-859 du 01.08.1961 modifié par le décret 67-1093 du 15.12.1967. **Arrêté préfectoral du 8 novembre 2017**	Agence Régionale de la Santé Délégation territoriale Marne Service santé environnement Complexe tertiaire Mont Bernard 6 rue Dom Pérignon CS 40513 51007 CHALONS-en-CHAMPAGNE cedex

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 7	Circulation routière - Servitudes d'alignement *(non reportées sur le plan faute de pouvoir disposer de plans cadastraux)*	Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Effets principaux : Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement. Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis. En ce qui concerne les voies communales soumises aux plans d'alignement, la commune est l'autorité responsable, en application du décret n° 64.262 du 14.03.1964 modifié.	Edit du 16.12.1607, confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27.02.1765. Loi du 16.09.1805. Décret 62.1245 du 20.10.1962 (RN). Décret du 25.10.1938 modifié par décret 61.231 du 06.03.1961 (CD). Décret 62.262 du 14.03.1964 modifié (voies communales).	Conseil Départemental de la Marne Direction des routes départementales 2 bis rue de Jessaint 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE Commune

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 4	Électricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques. Profitant : 1) au réseau d'alimentation publique HTA et BT	Lois, décrets et arrêtés en vigueur dont Décret n°91-1147 du 14/10/1991 Arrêté du 16 novembre 1994	ENEDIS Service Reims Champagne 2 Rue St-Charles 51095 REIMS CEDEX

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 7	Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières *(couvre l'ensemble du territoire communal)*	Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne. Effets principaux : Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur - 50 m hors agglomération - 100 m en agglomération	Code de l'Aviation Civile : Art. R 244-1, D 244-1 à D 244-4. Arrêté interministériel du 25 Juillet 1990.	DGAC-SNIA 210 route d'Allemagne BP 606 69125 LYON SAINT EXUPERY Région Aérienne Nord-Est (R.A.N.E.) Section Environnement Aéronautique - VELIZY 78129 VILLACOUBLAY-AIR



2.6.2 Les servitudes d'alignement

Les servitudes d'alignement sont utilisées par l'administration sous forme de plans d'alignement, afin de moderniser et élargir les voies publiques. Ces plans fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées (article L.112-1 alinéa 1er Code la voirie routière).

Créées sous le Premier Empire par Napoléon Bonaparte, les servitudes d'alignement EL7 sont répertoriées sur l'ancien cadastre napoléonien du territoire français.

Les collectivités ont aujourd'hui des besoins différents en matière d'urbanisme et d'organisation de leur territoire. Or, certains de leurs projets peuvent être mis en échec aussi bien par la présence d'un alignement EL7 du cadastre napoléonien, que par son absence. Les collectivités sont donc de plus en plus tentées de modifier le plan des servitudes d'alignement EL7 portant sur leur territoire.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la collectivité concernée, de s'interroger sur le maintien ou non des alignements EL7. Les servitudes d'alignement sont annexées au PLU sous la forme d'un plan de servitudes d'utilité publiques, fournit par l'État. Pour ce faire, l'État a besoin de connaître les servitudes EL7 dont bénéficie la Commune, mais également si la Commune souhaite les conserver ou les suspendre. Les alignements EL7 conservés sont reportés en annexes du PLU, au sein même du plan des servitudes d'utilité publiques, et demeurent opposables aux demandeurs d'urbanisme.

A l'inverse, la Commune peut choisir de suspendre certains alignements EL7. Ces alignements non reportés en annexe du PLU cesseront de s'appliquer un an après l'approbation du PLU, et deviendront à partir de cette date, inopposables aux demandes d'urbanisme. Ces alignements ne disparaissent pas pour autant, car ils pourront être réactivés ultérieurement par la Commune, suite à une prochaine procédure d'évolution du PLU. Pour supprimer définitivement un alignement, il faut procéder à une procédure spécifique de modification du plan d'alignement avec enquête publique. De même, la procédure de révision du PLU ne permet pas la création de nouveaux alignements, ni la modification de l'emprise des alignements existants. Pour ce faire, la Commune doit engager la procédure spécifique susmentionnée de modification du plan d'alignement.

Dans tous les cas, les conséquences ne sont pas négligeables car elles permettent aux collectivités de bénéficier d'avantages considérables, et de contraindre les propriétaires riverains de voies publiques. Dès la publication du plan d'alignement, le sol des propriétés non bâties est rattaché à la voie publique, alors que les propriétés bâties ou closes de murs sont frappées de servitudes de reculement et d'interdictions de travaux confortatifs. Cette contrainte à l'égard des propriétaires est souvent considérée comme un mode de cession forcée de propriété car le propriétaire ne peut plus effectuer de travaux. À terme, l'immeuble devient la propriété de la commune lorsqu'il n'y a plus qu'à le démolir parce qu'il est devenu impossible de faire autrement. Le propriétaire est toutefois en droit de prétendre à une indemnité fixée à l'amiable, ou à défaut, à une indemnité fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Des plans d'alignement départementaux et communaux sont répertoriés sur la commune de Chamery.
La commune a fait le choix de ne plus les appliquer dans ce PLU. Ils ne seront donc plus actifs à compter d'un an après approbation du PLU et pourront être reconduits lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

La servitude EL 7 ne sera pas annexée au PLU de Chamery.

2.6.3 Les servitudes d'urbanisme

En application de l'article L151-51 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut également délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

2.7 L'AVIS DE LA POPULATION

Plan Local d'Urbanisme de CHAMERY

Quels objectifs d'aménagement, de développement et de préservation pour les 15 prochaines années et pour les générations futures?

Quel avenir pour votre commune?

Le conseil municipal entend associer la population à la révision du PLU qui engagera l'avenir de CHAMERY pour les 15 prochaines années.

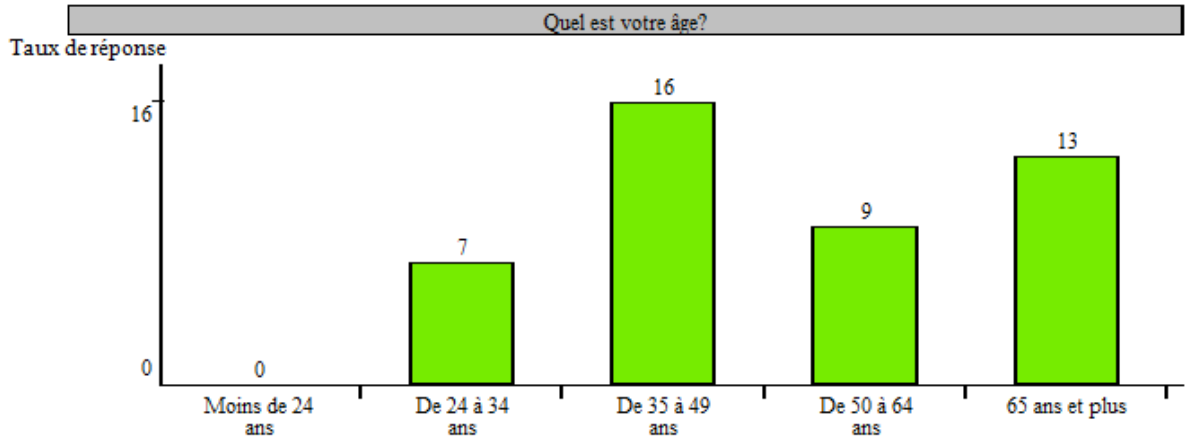
Ce questionnaire a pour objectif la meilleure prise en compte possible des attentes des habitants dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, et représente une aide pour les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

180 questionnaires ont été distribué à CHAMERY le 10 avril 2015 et 46 ont été déposés à la Mairie avant le 25 avril 2015, soit 25% de réponse.

Il convient de noter que certains de ces questionnaires n'ont pas été remplis selon les consignes. Ainsi, un certain nombre de réponses aux questions n'ont pu être prise en compte.

L'ensemble des questionnaires reçus correspond à une population d'environ 117 personnes ; calcul fait à partir du nombre de personnes par foyer demandé en fin de questionnaire. 30 % de la population a donc répondu.

Ces résultats ne sont donc pas représentatifs de la volonté de tous les habitants, mais permettent néanmoins de se faire une idée sur les besoins, demandes, enjeux, des habitants de CHAMERY.

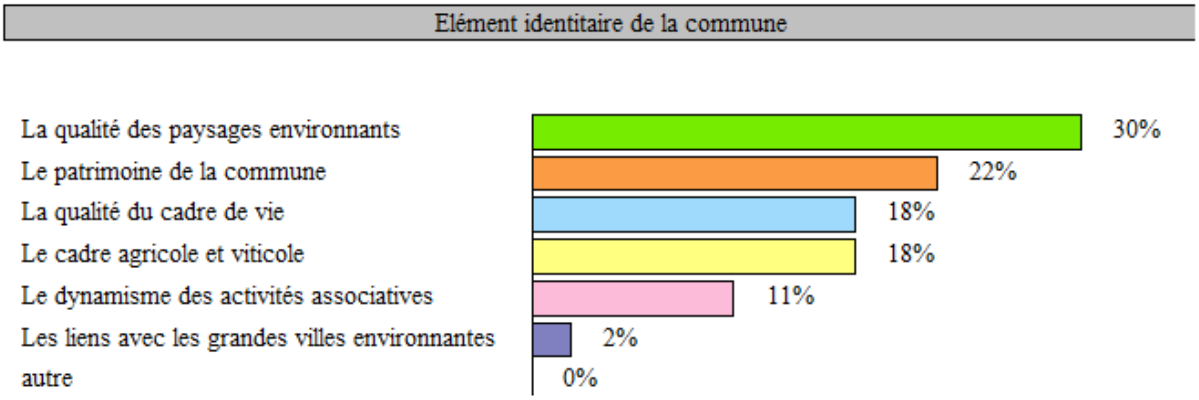


1. *LE DIAGNOSTIC ACTUEL*

1.1. La perception du village aujourd'hui

Selon vous, quel élément représente l'image de la commune? (Cochez 2 cases au maximum)

☐ Le patrimoine de la commune (mairie, église ...)
☐ La qualité du cadre de vie
☐ La qualité des paysages environnants
☐ Le dynamisme des activités associatives
☐ Les liens avec les grandes villes environnantes (dessertes routières)
☐ Le cadre agricole et viticole
☐ Autres, préciser :
……

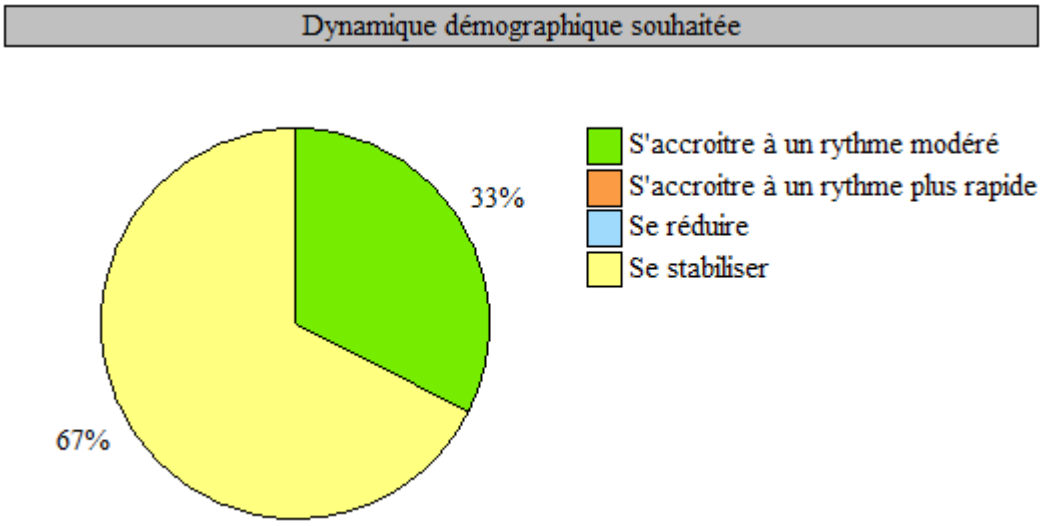


Conclusion : « *La qualité des paysages environnants* » caractérise le plus CHAMERY pour ses habitants. Cela s'explique par un environnement de grande qualité dans et autour du bourg. « *Le patrimoine de la commune* » est également un élément important.

1.2. La population

Pensez-vous que la population communale doive ?

☐ S'accroître à un rythme modéré
☐ S'accroître à un rythme plus rapide
☐ Se réduire
☐ Se stabiliser

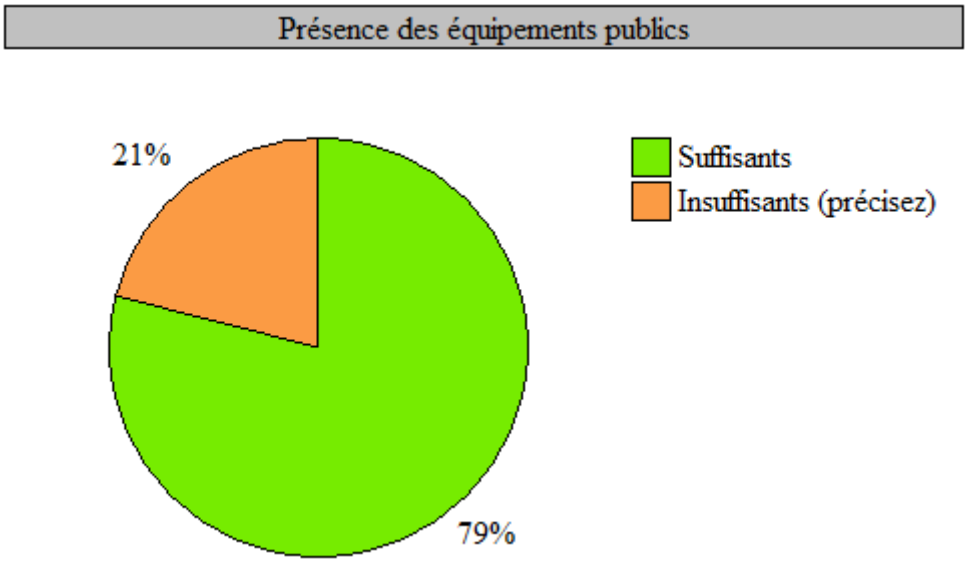


Conclusion : La majorité des habitants (67 %) pense que la population de CHARMERY doit « *se stabiliser* ». 33 % pense qu'elle doit s'accroitre à un rythme modéré.

1.3. Les équipements publics

À votre avis, les équipements publics (mairie, école, terrain de sport, salle des fêtes) sont-ils:

☐ Suffisants
☐ Insuffisants (préciser) :
……



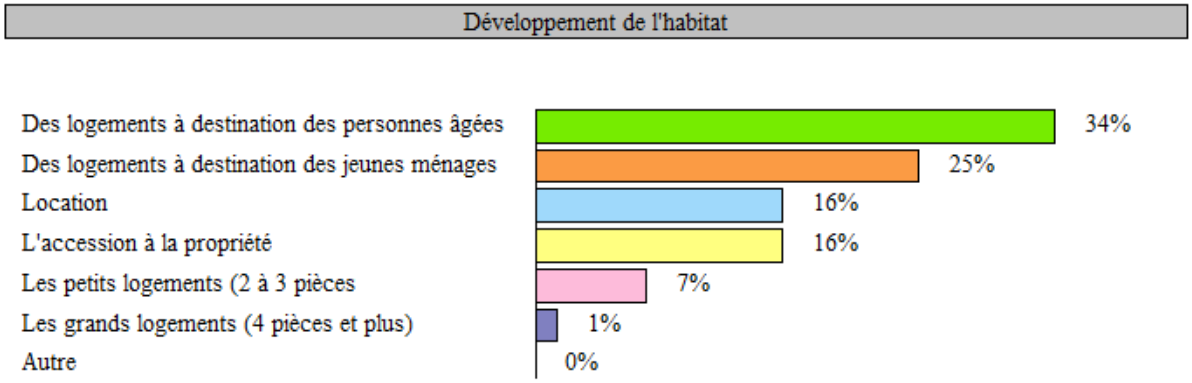
Conclusion : Les équipements publics sont satisfaisants pour 79 % des habitants. On peut donc dire que les habitants sont satisfaits de l'offre proposée par la commune. Les équipements à améliorer cités sont les terrains de sports, des espaces de jeux pour les enfants, l'école et la crèche.

1.4. L'habitat

Quels types d'habitat sont manquants ou sont à développer (Cocher 3 cases au maximum)

☐ Location
☐ L'accession à la propriété
☐ Les petits logements (2 ou 3 pièces)
☐ Autres (préciser) :
☐ Les grands logements (4 pièces et plus)
☐ Des logements à destination des personnes âgées
☐ Des logements à destination des jeunes ménages

……



Conclusion : « *Les logements à destination des personnes âgées* » arrivent en tête avec 34 % pour ce qui est du type d'habitat manquant ou à développer. En effet, les personnes âgées ont besoin de logements plus petits et plus adaptés à leur quotidien. « *Les logements à destination des jeunes* » ont également une place importante (23 %).

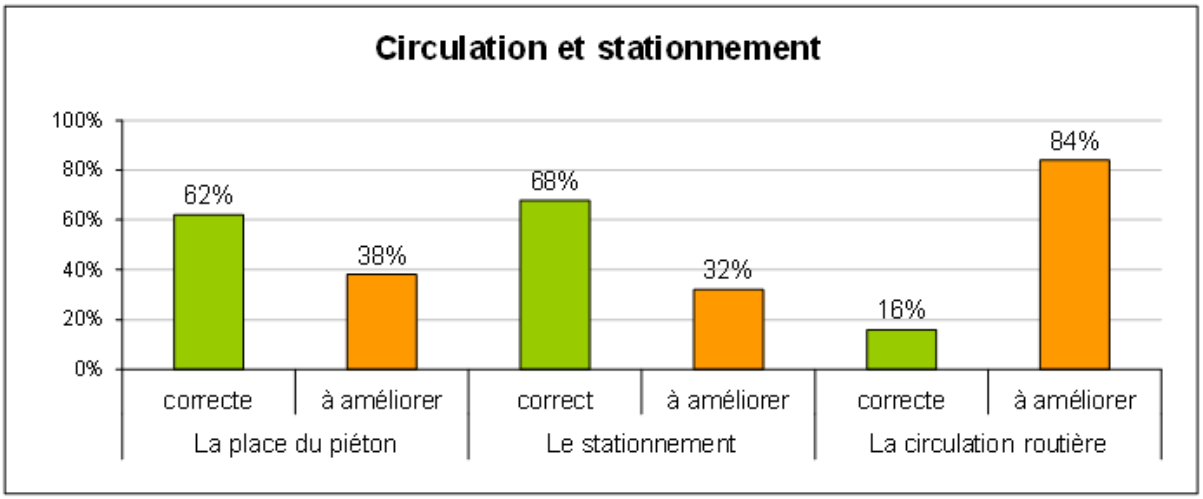
1.5. Les déplacements et le stationnement

D'après vous, dans votre commune (Cochez 1 case par sous thème)

☐ La place du piéton est correcte
☐ La place du piéton est à améliorer

☐ Le stationnement est suffisant
☐ Le stationnement est insuffisant

☐ La circulation routière est une gêne
☐ La circulation routière ne pose pas de problème

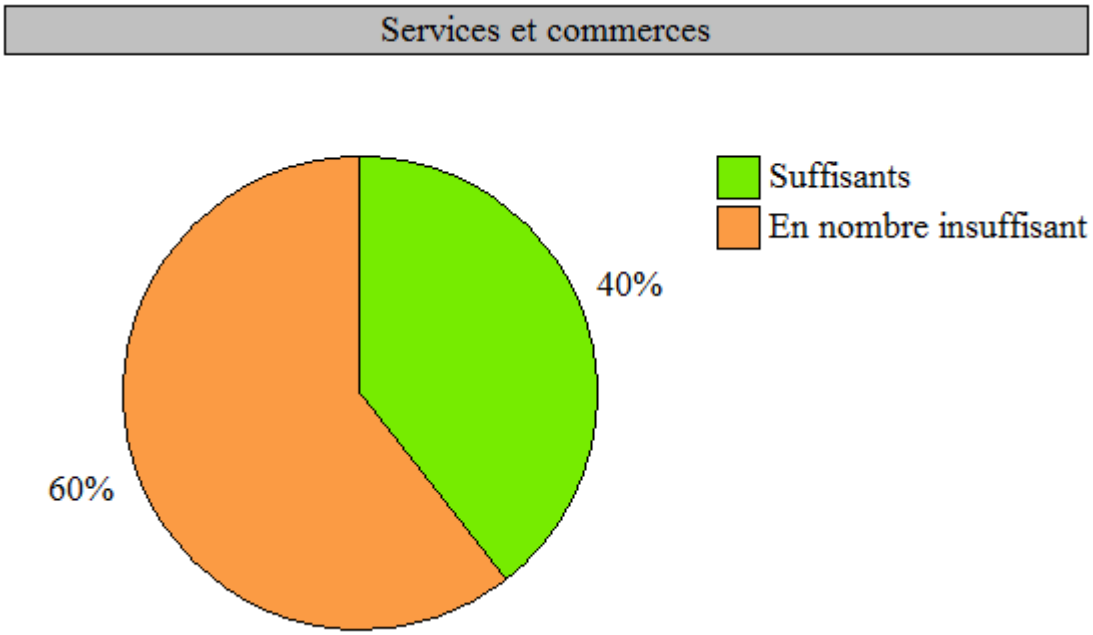


Conclusion : Les habitants pensent que la place du piéton est correcte (62 %). Concernant le stationnement il est majoritairement correct (68 %). La circulation est considérée comme gênante (84%).

1.6. Les commerces et les services marchands

Selon vous, les commerces et services marchands sont :

☐ Suffisants
☐ En nombre insuffisant
☐ Dans ce dernier cas, quel(s) commerce(s) vous semble(nt) manquer ?
……



Conclusion : Les commerces sont insuffisants pour 60 % des personnes interrogées. En effet, le village ne bénéficie pas de beaucoup de services marchands et non marchands nécessaires au quotidien. On note des demandes récurrentes de commerces d'alimentation (boulangerie, épicerie, marché), d'un bistrot, de services de santé, etc.

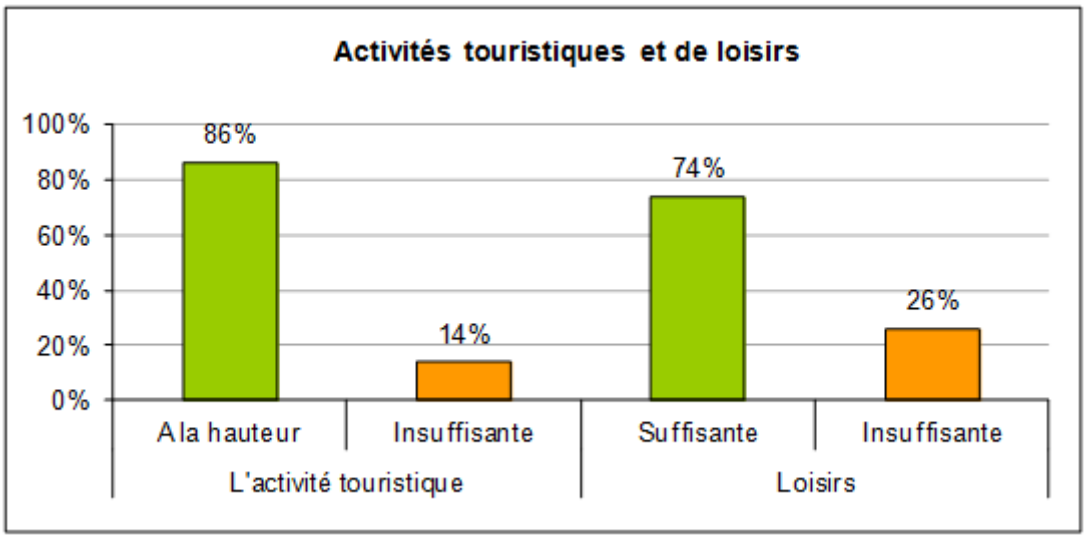
1.7. Le tourisme (Chemin de randonnée, Fleurissements) et les loisirs

L'activité touristique vous semble :

☐ A la hauteur de la commune
☐ Insuffisante par rapport aux qualités de la commune

L'activité des loisirs est-elle :

☐ Suffisante
☐ Insuffisante

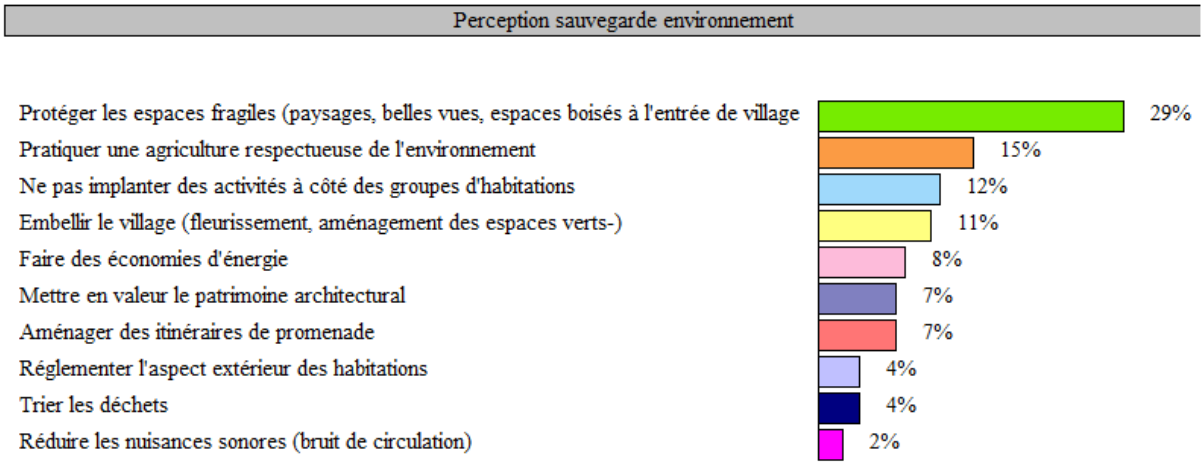


Conclusion : Concernant le tourisme et les loisirs, les habitants trouvent majoritairement qu'ils sont suffisants sur la commune (86% et 74%).

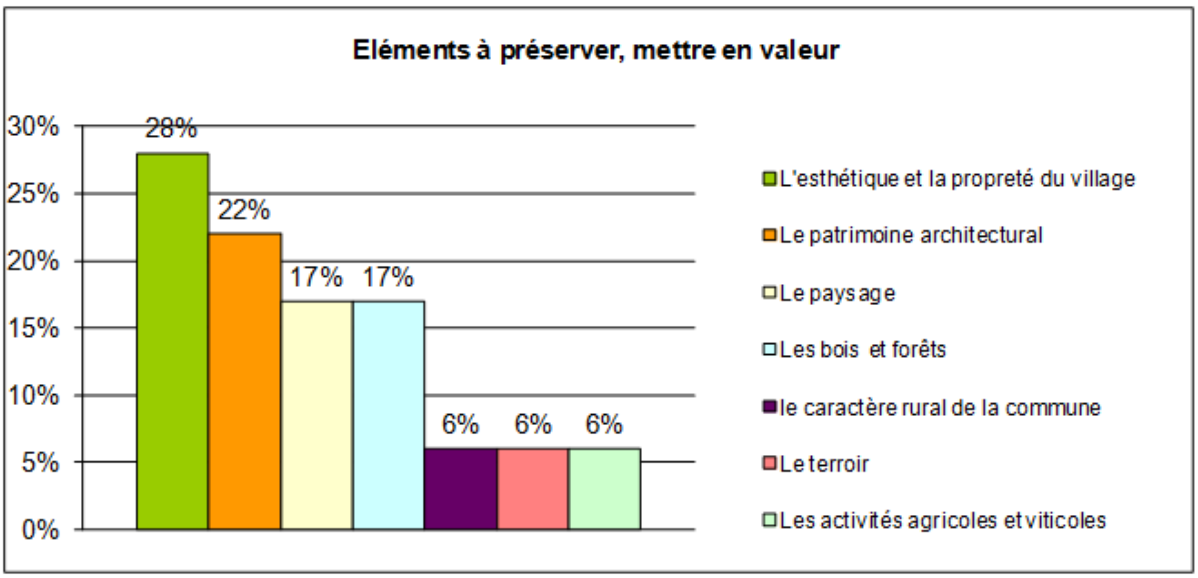
1.8. L'environnement

Sauvegarder l'environnement, pour vous c'est avant tout: (Cochez 3 cases au maximum)

☐ Embellir le village (fleurissement, aménagement des espaces verts-)
☐ Ne pas implanter des activités à côté des groupes d'habitations
☐ Protéger les espaces fragiles (paysages, belles vues, espaces boisés, entrées de village)
☐ Réduire les nuisances sonores (bruit de circulation)
☐ Aménager des itinéraires de promenade (centre village)
☐ Mettre en valeur le patrimoine architectural
☐ Réglementer l'aspect extérieur des habitations
☐ Faire des économies d'énergie
☐ Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement
☐ Trier les déchets



Qu'est-ce qui, à votre avis, est à protéger ou à mettre en valeur ?



Conclusion :
« *Protéger les espaces fragiles* », est ce qui représente le plus la sauvegarde de l'environnement. On retrouve en deuxième position « *Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement* » et en troisième position « *Ne pas implanter des activités à côté des groupes d'habitation* ».

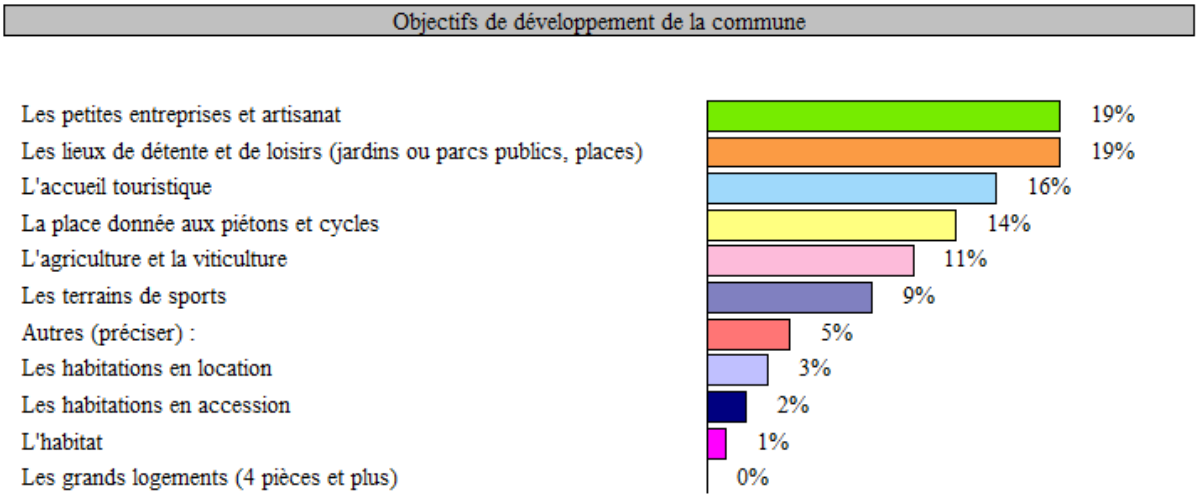
Les éléments à protéger et mettre en valeur sur la commune sont principalement l'esthétique et la propreté du village. En deuxième position on retrouve le patrimoine architectural ; et enfin, le paysage, les bois et forêts.

1.9. Les objectifs de développement de la commune

Pour vous, ce qu'il faudrait développer dans la commune, c'est avant tout : (Cochez 3 cases au maximum)

- ☐ L'habitat
- ☐ Les petites entreprises et artisanat
- ☐ Les lieux de détente et de loisirs
- ☐ L'agriculture et la viticulture
- ☐ Les habitations en location
- ☐ La place donnée aux piétons et cycles
- ☐ Les terrains de sports
- ☐ L'accueil touristique
- ☐ Les grands logements (4 pièces et plus)
- ☐ Les habitations en accession

☐ Autres (préciser) :



Conclusion : L'objectif principal de la commune est de développer « *les petites entreprises et l'artisanat*» et « *les lieux de détente et de loisirs* », ce qui correspond aux réponses à la question 1.6 et 1.3.

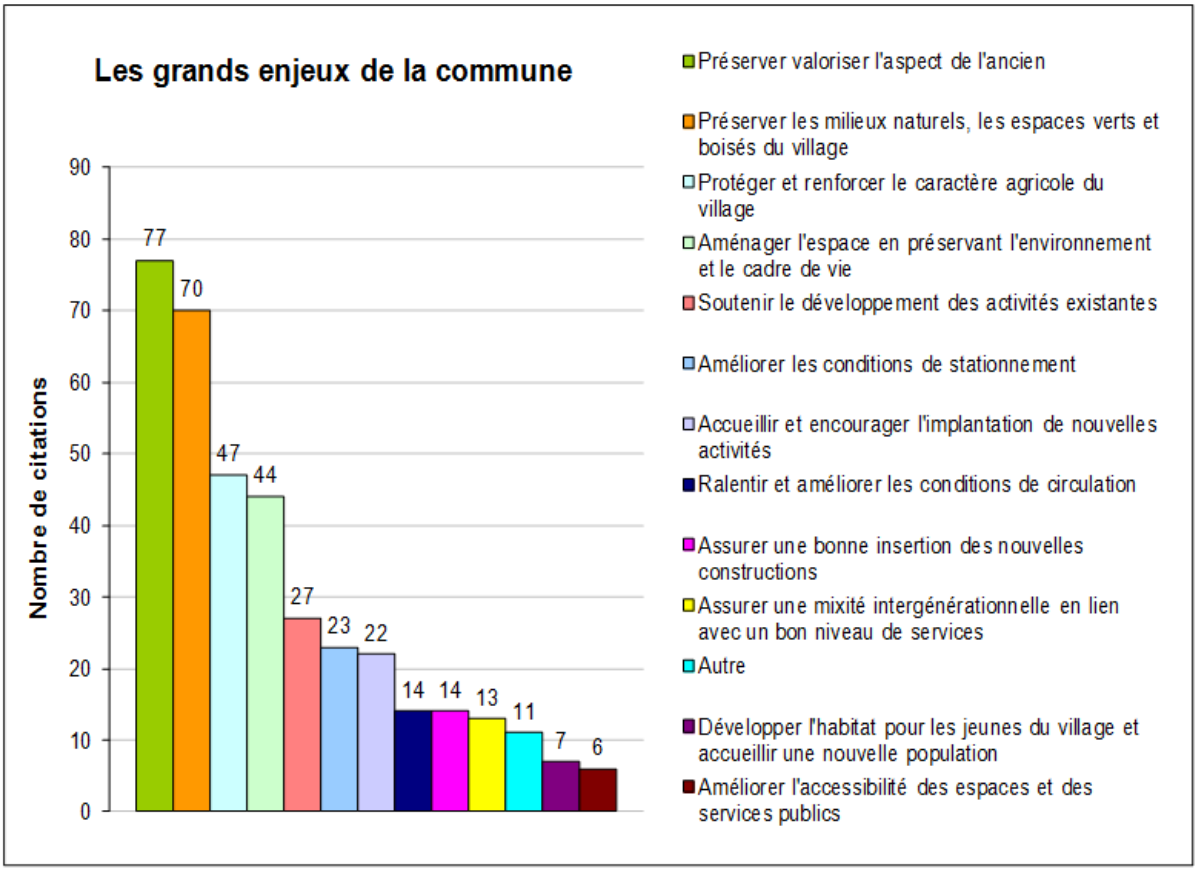
2. ***LES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE***

Voici présentés, sans ordre de priorité, 13 enjeux déjà identifiés par la commune. Sélectionnez dans cette liste, ceux qui vous semblent essentiels et classez-les par ordre de préférence (de 1 à 4 : 1 le plus important et 4 le moins important)[7]. Ajoutez les enjeux qui vous semblent importants et qui ne figurent pas sur ce document.

☐ Préserver et valoriser l'aspect ancien du village.
☐ Développer l'habitat pour les jeunes du village et accueillir de nouvelles populations.
☐ Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions.
☐ Assurer une mixité intergénérationnelle en lien avec un bon niveau d'équipement et de services.
☐ Améliorer l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour les personnes non motorisées ou à mobilité réduite.
☐ Améliorer les conditions de stationnement.
☐ Soutenir le développement des activités existantes.
☐ Accueillir et encourager l'implantation de nouvelles activités.
☐ Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie.
☐ Renforcer les traits caractéristiques de paysage aux entrées du village.
☐ Ralentir et améliorer les conditions de circulation.
☐ Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village.
☐ Protéger et renforcer le caractère agricole du village.
☐ Autres enjeux :

graphique page suivante

[7] Les résultats ont été comptabilisés de la manière suivante : valeur de 4 points pour la première préférence ; valeur de 3 points pour la deuxième préférence ; valeur de 2 points pour la troisième préférence ; valeur de 1 point pour la quatrième préférence.



Conclusion : Les 4 principaux enjeux pour les habitants sont :

1. *« Préserver et valoriser l'aspect ancien du village».*
2. *« Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village ».*
3. *«Protéger et renforcer le caractère agricole du village. ».*
4. *« Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie ».*

Ces points se recoupent avec les résultats de la question 1.1 et 1.8. La préservation du cadre de vie, et donc du patrimoine naturel et bâti de la commune, est l'enjeu principal des habitants de CHAMERY.

PARTIE 3/ LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET LES CHOIX RETENUS

3.1 LA MISE EN COHÉRENCE DES POLITIQUES SECTORIELLES

Rappels du Code de l'urbanisme

Selon l'article L101-1 : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

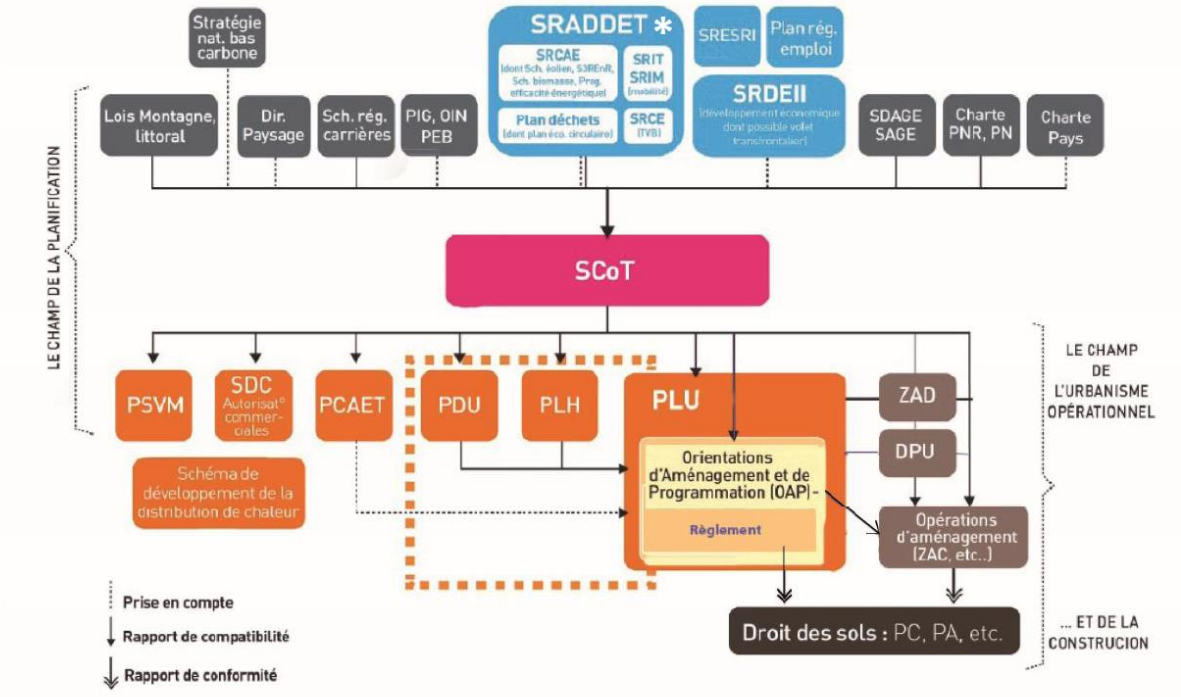
Selon l'article L101-2 :
Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une 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 ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Selon l'article L101-3 :
La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.
La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires

Selon l'article L151-1 : le PLU est compatible avec les documents énumérés au L131-4 :
Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Le PLU prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Rappel : Le PLU doit être compatible avec les documents de norme juridique supérieure
Les politiques publiques à l'œuvre sur le territoire ainsi que les démarches de coopération engagées par les acteurs locaux abordent des questions qui, bien que traitées selon différentes ouvertures, révèlent pour l'essentiel des enjeux communs. Pour ce faire, le législateur a prescrit, à travers un certain nombre de textes, l'obligation d'assurer la compatibilité du contenu du PLU avec les documents de norme juridique supérieure à la sienne et d'en prendre d'autres en considération (les termes de compatibilité et de prise en considération ayant une valeur juridique fondamentalement différente). Donc le PLU de CHAMERY se doit d'intégrer ou prendre en compte les préconisations ou prescriptions des normes supérieures dans un souci de mise en cohérence et d'application locale. Le schéma ci-dessous illustre la hiérarchisation des documents de planification. Ce schéma présente un SCOT dit « intégrateur » devant lui-même être compatible et prendre en compte les documents d'ordre supérieur.



Le SCOT de la Région de Reims a été approuvé le 17 décembre 2016.

Le PLU est compatible avec le S.Co.T. de la région de Reims

Le PLU de la commune est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise approuvé en date du 17 décembre 2016.

Le PLU est compatible avec les orientations suivantes du Document d'Orientations Générales du SCoT:

OBJECTIF 1 : Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces

1.1. Affirmer le rôle de chaque territoire dans l'armature territoriale en tant que cadre de référence des politiques publiques d'aménagement

Le PLU respecte l'armature territoriale du SCOT en tant que commune rurbaine.

1.2. Optimiser les ressources foncières

Le PLU au travers de ses documents qui le constituent s'est attaché à dresser un bilan du potentiel actuel et du renouvellement urbain, puis a mis en place une stratégie urbaine modérée et raisonnée de l'ouverture à l'urbanisation.

1.3. Chiffrer la consommation économe des espaces

Le PADD, structure du PLU en cohérence avec le SCOT, concilie un objectif d'équilibre du développement urbain avec celui de la modération de la consommation foncière.
La commune a revu l'ouverture de ses zones à urbaniser. Elle a fait le choix de réduire ses zones à urbaniser par rapport au PLU d'origine.

1.4. Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux

L'objectif de développement de l'habitat fixé dans le PADD a été décliné dans le plan de zonage, répondant aux besoins de la population via une offre diversifiée de logements (création de logements pour les personnes âgées, logements aidés, etc.).

La surface des opérations d'aménagement d'ensemble étant limitées, le Grand Reims (compétence SCOT) a jugé qu'il n'était pas nécessaire d'imposer les 5% de logements sociaux dans les projets d'aménagement.

OBJECTIF 2 : Réseau économique et commercial : facteur de dynamisation et d'attractivité territoriales

2.1. Assurer un développement économique équilibré et diversifié

La commune de CHAMERY s'est attachée à permettre le maintien et encourager les nouvelles installations en matière économique dès lors où ils sont compatibles avec la zone d'habitat. Cela est indiqué dans le règlement.
La commune a prévu la mise en place d'un secteur dédié essentiellement à la délocalisation de la blanchisserie, afin de réduire l'exposition aux nuisances au sein du village.

La réutilisation des anciens bâtiments de la blanchisserie pourrait permettre dans les années à venir la création de logements en cœur de village, si le niveau de pollution n'est pas incompatible avec cet usage.

2.2. Renforcer qualitativement les zones d'activités économiques (ZAE)

Sans objet pour le PLU révisé de Chamery. La zone dédiée à la délocalisation de la blanchisserie est jugée de taille trop modeste pour être considérée comme une ZAE par le Grand Reims.

2.3. Préciser les localisations préférentielles des commerces

La commune prévoit dans ses zones d'habitat les commerces qui sont compatibles avec la vocation première de la zone.

2.4. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Sans objet dans le PLU révisé de CHAMERY.

OBJECTIF 3 : Réseau agri-viticole : facteur de compétitivité locale

3.1. Reconnaitre et valoriser la multifonctionnalité de l'agri-viticulture

Le PLU a identifié ces terres agricoles par un zonage précis complété par le règlement.

3.2. Faire de l'espace agri-viticole une composante éco-paysagère

Les objectifs sont remplis dans le règlement écrit et graphique, par une interdiction de construire des habitations non liées à l'activité agricole en zone agricole, l'identification des corridors écologiques au règlement graphique, complété par un objectif de préservation dans le règlement écrit, et enfin l'obligation d'insertion paysagère des constructions agricoles.

OBJECTIF 4 : Réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie

4.1. Valoriser le cadre de vie par des aménagements de « cœurs nature »

La commune maintient les espaces de respiration dans le village via la trame jardin, préserve les corridors écologiques et protège les zones humides.

4.2. Protéger et gérer durablement les ressources

La commune a identifié et protège les zones humides avec une règlementation spécifique, conformément aux exigences du SDAGE et du SAGE.
Les aires de captage sont préservées en espaces agricoles et naturels.

4.3. Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions

Le PLU a été élaboré en prenant en compte l'ensemble des nuisances, risques et pollutions afin de ne pas mettre en danger les tiers.

4.4. Se prémunir faces aux risques majeurs

Idem point 4.3.

OBJECTIF 5 : Réseau de mobilité : support d'une urbanisation interconnectée

5.1. Axer le développement urbain sur la mobilité durable

Le PLU respecte la densité de logements prévue dans le SCOT.

5.2. Organiser les conditions d'une mobilité alternative à l'autosolisme

Le PLU de CHAMERY facilite le partage de l'espace public entre la voiture et les piétons par l'obligation de créer des aires de stationnement en dehors des voies publiques.

5.3. Organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de dessertes

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

La commune prévoit d'accroitre sa population en cohérence avec son développement passé, la demande actuelle et les objectifs du SCoT.
Du fait de sa situation en limite du vignoble, la commune a défini un secteur d'implantation principal, correspondant à une densification du bâti sur un écart mixte agricole/habitat pour répondre à ces objectifs.

Le PLU est compatible avec le S.Co.T, avec le SDAGE, le SAGE et le PGRI

Le Schéma Directeur de l'Aménagement et la Gestion des Eaux (SDAGE). Seine - Normandie, approuvé le 5 novembre 2015,

Ce SDAGE porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie a été approuvé le 29 octobre 2009 par arrêté du préfet de région Ile-de-France, coordinateur du bassin. Document de planification fixé pour une période de six ans, il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre (article L.212-1 du code de l'environnement) :

- protéger la santé et l'environnement, améliorer la qualité de l'eau et des milieux,
- anticiper les situations de crise, inondations et sécheresse,
- favoriser un financement ambitieux et équilibré,
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.

Le SDAGE Seine-Normandie traite notamment des sujets suivants :

- Pollution des milieux aquatiques (pollutions diffuses, substances dangereuses, pollution microbiologique) avec, par exemple, l'optimisation de la couverture des sols en automne et la conservation d'éléments fixes du paysage (haies, bosquets, ...).
- Nature et biodiversité (restauration et protection des milieux aquatiques et humides) avec, par exemple, la préservation des espaces de mobilité des cours d'eau.
- Santé et plus particulièrement protection des captages pour l'alimentation en eau potable avec, par exemple, la mise en oeuvre d'un programme d'action adapté pour protéger ou reconquérir la qualité de l'eau captée pour l'alimentation en eau potable dans les bassins d'alimentation de captages.
- Gestion de la rareté des ressources en eau avec, par exemple, la mise en oeuvre d'une gestion collective pour les masses d'eau en mauvais état quantitatif.
- Inondations avec, par exemple, la compensation des remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues.
- Gouvernance avec le développement des politiques de gestion locale en favorisant, par exemple, l'émergence de maîtres d'ouvrages et la cohérence de leurs interventions.

Le Schéma d'Aménagement et la Gestion des Eaux (SAGE) Aisne Vesle Suippe approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 décembre 2013

Les objectifs poursuivis sont :

- Satisfaire les besoins des usagers en maintenant le bon état quantitatif des eaux souterraines demandé par la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE),
- Maintenir la vie dans les cours d'eau,
- Atteindre le bon état chimique des eaux souterraines demandé par la DCE et défini dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Atteindre le bon état chimique et écologique des eaux superficielles demandé par la DCE et défini dans le SDAGE,
- Préserver ou reconquérir la qualité des eaux brutes,
- Satisfaire les besoins en eau potable d'un point de vue qualitatif et quantitatif,

- Atteindre le bon état écologique demandé par la DCE et défini dans le SDAGE vis-à-vis des conditions hydromorphologiques,
- Protéger les espèces patrimoniales,
- Préserver les zones humides,
- Réduire le risque d'inondations et de coulées de boues

Un 11ème objectif a été ajouté lors de la rédaction du PAGD :
- Partager une vision globale pour la gestion de l'eau.

Le territoire communal est concerné par des milieux aquatiques et des cours d'eau. Il existe également, une sensibilité au risque inondation par remontée de nappe. Le développement projeté est compatible avec le SDAGE, le SAGE et le PGRI au regard des impacts environnementaux du projet qui ont été mesurés dans le cadre de la définition du projet et des mesures réglementaires prises, dans les choix de zonage et de dispositions réglementaires.

Au regard de l'objectif de :
Distribution d'une eau de qualité en quantité suffisante à la population
La commune de CHAMERY ne dispose pas de captage d'eau sur son territoire, l'alimentation en eau se fait donc par le captage de Villers-aux-Noeuds (prélève 5200m3/an). La structure compétente en AEP dispose bien des capacités d'approvisionnement suffisantes pour alimenter les zones ouvertes à l'urbanisation.

- **Non-dégradation physique des cours d'eau et protection des espaces de mobilité (d49) protection d'une ripisylve composée d'essences adaptées protection des forêts alluviales protection des zones humides**

  Dans le PADD, la commune a inscrit l'orientation visant à préserver les zones humides. Le règlement protège les berges des cours d'eau. La trame verte et aquatique formée par les ripisylves est préservée par le règlement et le classement en Espaces Boisés Classés. Le règlement prévoit également l'implantation des constructions à + de 6m de part et d'autre des cours d'eau. Concernant les corridors aquatiques, le zonage du PLU et le classement en zone naturelle ou agricole répondent à l'objectif d'atteindre le bon état chimique et écologique des eaux superficielles demandé par la DCE et défini dans le SDAGE, et d'atteindre le bon état chimique des eaux souterraines demandé par la DCE et défini dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), de protéger les espèces patrimoniales, et préserver les zones humides.

- **Limitation du ruissellement et d'amélioration de l'infiltration, sauf en cas d'impossibilité technique, et diminution des rejets dans les réseaux et préservation des champs d'expansion des crues**

  En matière de gestion et d'alimentation des nappes d'eau souterraine la commune a inscrit des dispositions réglementaires pour la préservation de l'environnement par le traitement des espaces verts et des aires de stationnement pour infiltration des eaux pluviales…

Le PLU prend en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Champagne-Ardenne

Le PLU doit prendre en compte **le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Champagne-Ardenne** qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012. Selon des orientations et des objectifs, qui constituent la composante stratégique du PCAER pour atteindre les 6 finalités visées :
1. réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20% d'ici à 2020 ;
2. favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
3. réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles ;
4. réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine ;
5. réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique ;
6. accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45% (34% hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020. La Champagne-Ardenne, possédant d'importants atouts en matière de production d'énergies renouvelables et ayant déjà créé une dynamique, pourra dépasser les objectifs nationaux (le SRE s'inscrit dans cet objectif).

Le plan climat air énergie territorial de Reims Métropole Le 15 décembre 2014, Reims Métropole lançait son nouvel Agenda 21. Cet agenda 21 comportait un premier volet de onze actions portant sur les trois piliers du développement durable : économie verte, actions sociétales et cadre de vie environnement.

Le PLU prend en compte ces objectifs dans son projet de développement en en autorisant des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables dans le PADD et le règlement.

Le Plan Local de l'Habitat du Grand Reims

A l'heure d'élaboration du PLU, le PLH du Grand Reims est arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 21 mars 2019.

L'article L. 131-6 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU communaux devront faire l'objet de modifications dans un délai maximal de trois ans à partir de l'approbation du PLH.

Le PLU de CHAMERY devra alors prendre en compte les orientations du PLH lors de sa prochaine évolution.

Objectifs de production PLH 2019-2024	
Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an)	108
dont logements libres	100
dont sociaux (LLS et accession sociale à la propriété)	8

Source : Projet de PLH arrêté

Avec un objectif à 30 logements sur les 10 prochaines années, le PLU de Chamery ne semble pas aller à l'encontre du PLH qui définit un objectif partagé à 96 nouveaux logements pour les 6 communes « rurbaines » du territoire Champagne Vesle sur les 6 prochaines années.

3.2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de CHAMERY.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Son contenu est défini à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme relatif au PADD précise que :

« ***Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales*** *:*

- *des politiques d'aménagement*
- *d'équipement*
- *d'urbanisme*
- *de paysage*
- *de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers*
- *de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant *:*

- *l'habitat*
- *les transports et les déplacements*
- *le développement des communications numériques*
- *l'équipement commercial*
- *le développement économique et les loisirs.*
- *retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*.* »

Le projet communal de CHAMERY, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation), doit permettre d'assurer, localement et en fonction des composantes de la commune, le respect des principes définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme à savoir : le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale et le principe de préservation de l'environnement.

3.2.1 LES AMBITIONS COMMUNALES

CHAMERY est une commune viticole du département de la Marne, situé en bordure de la Montagne de Reims à proximité immédiate de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de la Champagne-Ardenne. La commune connait une certaine pression foncière qui ne cesse de s'accentuer en périphérie de Reims. De plus, la commune se trouve proche des principaux axes routiers et ferroviaires (échangeur A4 à 8 km et gare TGV à 10 km).

La commune s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/04/2009.

Par délibération en date 14/04/2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU, afin de mettre à jour son document d'urbanisme en prenant en compte les évolutions législatives en matière d'urbanisme (grenelle 2, loi Alur notamment), de mieux maitriser le développement démographique et économique du village et de prendre en compte le SCOT de la Région Rémoise.
Depuis le 1er janvier 2017, suite à la réforme territoriale, la Communauté Urbaine du Grand Reims nouvellement créée prend notamment la compétence urbanisme. La commune fait donc le choix de confier la finalisation de la procédure de révision du PLU à la communauté urbaine.

Par le biais de la mise en place de ce PLU, les élus souhaitent se mettre en conformité avec les lois Grenelle et ALUR.

La commune devra maîtriser son développement (démographique, économique, consommation d'espace économe, etc.) en compatibilité avec le SCOT de la région rémoise approuvé le 17 décembre 2016.

La révision de son PLU est le moment privilégié pour les élus de faire le point sur la richesse environnementale, paysagère mais aussi patrimoniale existante sur la commune et de réfléchir aux différentes protections pouvant être mise en œuvre pour protéger ces éléments. La commune doit aussi veiller à protéger les espaces sensibles et œuvrer à un développement économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

3.2.2 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

Dans la mesure où CHAMERY est dotée d'un PLU actif, il parait nécessaire de s'appuyer sur ce document et d'en faire son analyse, notamment au travers des disponibilités foncières encore existante à date de révision du PLU, afin d'établir un projet de territoire cohérent en fonction des dynamiques passées et des besoins pour l'avenir.

Le scénario de développement établi par les élus se veut compatible avec les orientations du SCOT de la région de Reims, approuvé en décembre 2016. Il se base sur un développement territorial maitrisé pour les 10 prochaines années en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements publics.

Les éléments suivants permettent de justifier le point VII du PADD : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

État des lieux des dynamiques passées

Les dynamiques observées ces dix dernières années font état d'un rythme de construction à vocation d'habitat de 2,8 logements par an. Entre 1999 et 2015, la population se stabilise autour des 400 habitants.

Les élus pour les années futures souhaitent maintenir une dynamique d'accueil du fait de la demande. En effet, la commune est proche de l'agglomération de Reims, et se situe sur un axe direct vers ce bassin d'emploi. La commune est néanmoins attentive à son développement et le souhaite de manière maitrisée et cohérente.

Scénario de développement retenu

- **Habitat**

Faisant suite au constat précédent, les élus ont souhaité mettre en place un scénario de développement permettant d'accroitre le développement communal tout en le maitrisant.

Différents scénarii ont été proposé à la commune en se basant sur :

- *prise en compte des dents creuses : environ 0,6 hectares identifiés correspondant à environ 11 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %.*

- *prise en compte des parcelles restantes dans le lotissement : environ 0,3 hectares identifiés correspondant à environ 6 logements possibles*

- les possibilités offertes par le SCOT :

  - si la totalité des extensions permises par le SCOT est prise : 2,10 ha correspondant à environ 27 logements sur 10 ans (à raison de 16 log /ha avec 20% de VRD).

3 scénarii ont ensuite été proposé :

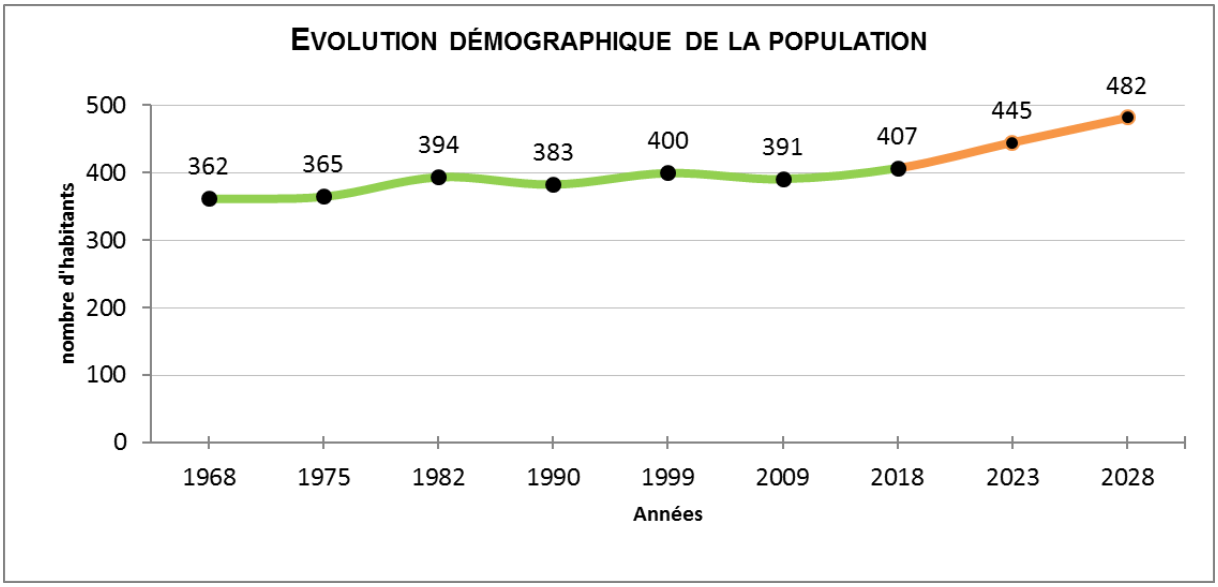
- scénario faible à raison de 1 logements / an sur 10 ans (+10 logements)

- scénario moyen à raison de 2 logements / an sur 10 ans (+ 20 logements)

- **scénario fort à raison de 3 logements / an sur 10 ans (+ 30 logements)**

Pour répondre aux besoins de la commune, dans un objectif de modération de la consommation foncière, un rythme de construction de 3 logements par an a été mis en place sur les 10 prochaines années, soit + 30 logements à prévoir, correspondant au souhait des élus de de maintenir le développement récent tout en maitrisant au niveau communal ce développement.

Ces nouvelles constructions engendreraient un apport d'environ + 75 habitants à raison de 2,5 personnes par ménage, soit une population communale avoisinant les 482 habitants en 2028.



Pour mener à bien de scénario de développement, la commune aurait besoin d'environ 2,81 hectares à raison de :

- 16 log/ha
- augmenté d'un coefficient de rétention foncière de 25 % sur les extensions
- augmenté de 20 % de Voirie et Réseaux Divers (VRD)

En termes de surface à prévoir pour réaliser cet objectif de développement, la commune souhaite mettre en place des zones d'extension d'habitat sur des secteurs stratégiques. Cette surface devrait théoriquement permettre de répondre au scénario de développement en matière d'habitat pour les 10 prochaines années.

Toutefois, compte tenu de nombreuses contraintes (village cerné par la vigne, passage de la route départementale, limites des réseaux), la commune n'a pu déterminer qu'une surface à bâtir de 0,5515 ha. La commune a donc choisi d'encadrer la construction de certaines dents creuses, afin de répondre à cet objectif.

➢ **Compatibilité avec les éléments chiffrés du SCOT**

Le SCOT identifie CHAMERY comme commune « rurbaine ». En tant que commune rurbaine, la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante est limitée à 7%. Cela correspond à environ 2 hectares d'extension possible sur la commune.

Le scénario retenu fait état d'un besoin d'extension :

- *44 % pour l'habitat*
- *56 % pour l'activité économique*
- *0% pour les équipements publics*

Un phasage d'ouverture à la construction en fonction de la mise en place des équipements internes est assuré.
Le PADD est donc compatible avec cette orientation du SCOT.

À travers ces choix, le projet répond au principe d'équilibre de développement à l'échelle de la Région Rémoise.

3.2.3 ORIENTATIONS DU PADD, MISE EN ŒUVRE ET TRADUCTION DANS LE PLU

Le PADD a été établi selon les besoins identifiés dans le diagnostic territorial et les ambitions communales. Les orientations du PADD se répercutent ensuite dans la définition du règlement écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
1.1 Maîtriser et encadrer le développement urbain dans le respect de l'identité des lieux	• ***Donner de la cohérence au développement du village et garder la compacité en hyper centre*** • ***Permettre le développement du village tout en préservant le vignoble et en évitant l'étalement et le mitage en densifiant les sites où l'édification dispersée des constructions a pu se faire dans le passé*** • ***Limiter le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux au fil du temps ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du PLU seront revues*** • ***Privilégier une urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en identifiant les dents creuses, bénéficiant des voiries existantes et munies des réseaux et permettant de limiter le prélèvement agricole.***	○ **Diminution des zones urbaines et à urbaniser du PLU d'origine dans le PLU révisé.** ○ **Encadrement des constructions sur les écarts par la mise en place de secteurs spécifiques.**

1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	• ***Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une règlementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes voisines*** • ***Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural par un classement en éléments remarquables : calvaires, façades et éléments décoratifs typique du bâti traditionnel, etc.***	○ **Délimitation de la zone urbaine ancienne (Ua) et de la zone urbaine récente (Ub), avec pour chacune une règlementation adaptée quant au traitement paysager, aux formes et styles architecturaux, aux couleurs, à l'implantation des constructions** ○ **Attention apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le village, dans les zones agricoles et en entrée de ville à travers le règlement et les OAP.**
1.3 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	• ***Prendre en compte tout risque ou source de nuisance dans les choix d'urbanisation pour protéger la population*** • ***Assurer un couvert végétal, boisé, sur les hauts de coteaux limitant l'érosion, le ruissellement des eaux de pluies et les glissements de terrains, coulées de boues***	○ **Délimitation des zones urbaines et à urbaniser hors des secteurs à risque** ○ **Zones dédiées aux activités sources de nuisances (AUx).** ○ **Application des reculs prescrits par la CIP-Nord par rapport aux routes départementales** ○ **Protections des boisements par la mise en place d'Espaces Boisés Classés et en zone Naturelle.**
1.4 Pérenniser les équipements et développer les services	• ***Assurer la centralité de la place du Jard offrant un espace de rencontre aux habitants*** • ***Offrir des services aux familles (aires de jeux, activités culturelles, crèches, etc.)*** • ***Permettre l'installation d'équipement allant dans le sens du développement durable (aire de lavage collective ou individuelle, etc.)***	○ **Non retranscrit dans le corpus réglementaire du PLU.**

1.5 Prendre en compte le stationnement dans les zones futures	• ***Prévoir systématiquement des places de stationnement sur le domaine privé dans les zones de développement correspondant aux besoins de ces constructions*** • ***Imposer des stationnements publics dans toutes les opérations d'aménagement*** • ***En hyper centre, être plus permissif afin de garder l'identité du village et ne pas freiner la rénovation, réhabilitation de l'ancien.***	○ **Délimitations de secteurs et emplacements réservés dédiés aux équipements.**

2. ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
2.1 Assurer une protection du paysage identitaire de la commune	• ***Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux*** • ***Protéger les cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager***	○ **Réduction des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU d'origine dans le PLU révisé** ○ **Classement des terres agricoles en zone Ap pour protéger les vues et l'outil productif agricole.**
2.2 Préserver les terres agricoles et viticoles	• ***Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi*** • ***Distinguer une zone agricole constructible d'une zone inconstructible dans le but de préserver l'appareil productif dans sa globalité en restant cohérant avec la qualité des vues sur le paysage tout en permettant aux exploitants de se développer (cibler les sites d'accueils sur des terrains principalement situés en talweg par ex.)*** • ***Protéger le vignoble classé AOC hors des limites bâties par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité viticole***	○ **Classement des terres agricoles en zone A réservées aux exploitations agricoles, Av pour protéger le vignoble et Ap pour protéger les vues et l'outil productif agricole.**

2.3 Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité	• ***Interdire l'urbanisation des zones naturelles d'intérêt environnemental sur la commune (ZNIEFF, Zones Humides, etc.)*** • ***Protéger les petits bois, boqueteaux présents sur les coteaux et la plaine en s'appuyant sur les outils du PLU***	○ **Mise en place d'une trame de jardin dans le village et protection des haies et petits bois par l'utilisation des Espaces Boisés Classés sur l'ensemble du territoire** ○ **Identification des zones humides sur les parcelles pressenties à l'urbanisation et mise en place d'une trame de zone humide avec une règlementation spécifique permettant leur protection.** ○ **Classement en zone Naturelle des milieux naturels (bois, prairies)**
2.4 Assurer les continuités écologiques	• ***Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleu du PNR de la Montagne de Reims*** • ***Protéger, maintenir et créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer*** • ***Assurer la perméabilité de la petite faune sur l'ensemble du territoire.***	○ **Identification des corridors écologiques avec une règlementation assurant leur préservation.**

3. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
3.1 Offrir une diversité de logements	• ***Faciliter, encourager les réhabilitations, rénovations du bâti ancien notamment en faveur des jeunes ménages mais aussi pour l'offre touristique*** • ***Entretenir le parc locatif***	○ **Non traduit dans le corpus règlementaire du PLU.**
3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation	• ***Permettre l'exploitation de sources d'énergies renouvelables par une intégration réfléchie et respectueuses des installations dans le bâti existant ou à venir***	○ **Le règlement autorise les constructions et installations permettant l'usage des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles s'intègres correctement dans l'environnement proche.**

4. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
4.1 Favoriser les circulations douces	• ***Développer les liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites urbains*** • ***Protéger les cheminements verts sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes***	○ **Les OAP prévoient le développement des liaisons piétonnes.**
4.2 Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle	• ***Réfléchir à la mutualisation des transports (création d'une aire de covoiturage pour les déplacements domicile/travail)***	○ **Non traduit dans le corpus règlementaire du PLU.**
4.3 Sécuriser et aménager les voies de circulation	• ***Sécuriser et aménager les liaisons entre les entités urbaines (notamment le long de la RD 26)*** • ***Aménager les entrées de village afin de limiter la vitesse excessive des automobilistes*** • ***Programmer un ensemble d'éléments sécuritaires des voies de circulation au sein du village et des hameaux***	○ **Limitation du nombre d'accès adjacents aux routes départementales.** ○ **Non traduit dans le corpus réglementaire du PLU.**

5. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
5.1 Rationnaliser et améliorer les réseaux d'énergies en évitant l'étalement urbain	• ***Privilégier l'urbanisation sur les dents creuses desservies par les réseaux et au plus près des réseaux existants en extension urbaine*** • ***Différencier les secteurs desservis par les réseaux collectifs et non collectifs (notamment assainissement) et y réglementer la desserte des nouvelles constructions.*** • ***Prévoir l'enfouissement des réseaux dans les nouveaux projets d'aménagement*** • ***Permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions (construction passive, HQE, panneaux solaires, etc.), en adéquation avec l'objectif de qualité paysagère.***	○ **Le règlement impose l'enfouissement des réseaux dans tous projets privés** ○ **Le règlement autorise les constructions et installations permettant l'usage des énergies renouvelables, sous réserve qu'elles s'intègres correctement dans l'environnement proche.**
5.2 Encourager les communications numériques	• ***Développer les communications numériques par l'installation de la fibre optique en lien avec l'intercommunalité***	○ **Non traduit dans le corpus règlementaire du PLU.**
5.3 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions	• ***Prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de constructions, travaux ou aménagement***	○ **Traduction dans le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser.**

6. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
6.1 Conforter l'activité commerciale existante	• ***Pérenniser et continuer à développer les commerces manquants sur la commune***	○ **Le règlement permet une mixité fonctionnelle dans le village, dans la compatibilité avec la fonction résidentielle.** ○ **Délimitations d'une zone d'activité où seules les constructions d'habitation liées aux activités et intégrés aux bâtiments sont autorisées, afin d'éviter les nuisances.**
6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes	• ***Répondre aux besoins des activités présentes de se développer en prévoyant une zone d'activité spécifiquement dédiée*** • ***Assurer une mixité entre activités et habitat en zone urbaine***	
6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement	• ***Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles*** • ***Laisser la possibilité à l'activité de se diversifier en fonction des projets des exploitants*** • ***Permettre aux exploitants agricoles et viticoles de se développer, en créant des zones dans lesquelles habitations et hangars peuvent coexister***	○ **Les zones Ua, Ub et A sont constructibles dans le cadre d'activités agricoles.**
6.4 Valoriser le village par son activité viticole et son offre touristique	• ***Développer le potentiel touristique de la commune*** • ***Développer les équipements sportifs et de loisirs manquant sur la commune*** • ***Permettre l'implantation de structure facilitant le développement des activités en milieu forestier***	○ **Le règlement permet une mixité fonctionnelle dans le village, dans la compatibilité avec la fonction résidentielle.** ○ **Des secteurs sont délimités afin de permettre le développement des activités touristiques présentes**

7. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat pour les prochaines années	• ***Dynamiques passées entre 2008 et 2017 : Rythme de construction de 2,8 logements par an, soit 28 logements en 10 ans ; néanmoins, stabilisation de la population (391 habitants en 2009 contre 407 en 2015).*** • ***Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : poursuite du rythme de construction à raison de 3 logements / an, soit environ 30 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population de +75 habitants (à raison de 2,5 personnes par ménage).***	○ **Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement**
7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace	• ***Prise en compte des dents creuses : environ 0,6 hectares identifiés correspondant à environ 11 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %.*** • ***Prise en compte des parcelles restantes dans le lotissement : environ 0,3 hectares identifiés correspondant à environ 6 logements possibles*** • ***Logements en extension et/ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble : environ 10 logements à prévoir avec application d'un coefficient de rétention foncière de 25 % et d'un coefficient lié aux VRD de 20 %.***	○ **Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement**

7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public	• ***Évaluer les besoins pour les années à venir :*** ○ ***Prévoir entre 0,5 et 1 hectare pour le développement économique*** ○ ***Le besoin en équipements publics est nul***	○ **Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement**
7.4 Respecter les préconisations et les objectifs chiffrés du SCOT	• ***Respecter la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit 7 %, équivalent à environ 2 hectare (habitat, économique et équipement public confondu)*** • ***Répartir ces extensions selon leur vocation de la manière suivante :*** ○ ***43 % pour l'habitat*** ○ ***57 % pour l'activité économique*** ○ ***0 % pour les équipements publics*** • ***Respecter une densité minimale allant de 16 à 20 logements à l'hectare dans les opérations d'aménagement programmées.***	○ **Voir 3.1.2 Hypothèses d'aménagement**
7.5 Déterminer un phasage de l'urbanisation	• ***Ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins dans le temps et mettre en place un phasage de l'urbanisation des zones à urbaniser*** • ***Échelonner la programmation des équipements et des réseaux dans le temps***	○ **Ouvrir à l'urbanisation de manière raisonnée.**

3.3 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et en un document littéral, permettant respectivement de délimiter différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il peut être complété par des orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire afin d'y expliciter les conditions d'organisation urbaine et de fonctionnement qui y sont spécifiquement attendues.

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAMERY.

- **La méthodologie utilisée**

Les principaux objectifs de l'élaboration des pièces réglementaires du dossier de PLU sont, au travers de documents graphiques et d'un document littéral ayant la même portée normative, de :

- Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec les intentions d'aménagement et de développement formulées dans le PADD,
- les présenter de manière à faciliter leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- permettre ainsi aux utilisateurs de comprendre le sens de la règle, et de mieux accepter les limites ou conditions opposées à un projet particulier dès lors qu'elles servent un projet plus global.

À ce titre, le règlement ne doit être considéré que comme l'un des outils de traduction du projet dont la mise en œuvre ne peut s'appuyer sur la seule application des servitudes d'urbanisme définies par le PLU.

La formulation règlementaire a été menée en référence constante aux enjeux identifiés, les contraintes en découlant devant être sous-tendues par des objectifs traduisant les intentions du projet.

La base structurante du règlement, graphique et littéral, consiste en :

- une esquisse de découpage en zones (bâties sur des objectifs d'extension urbaine, de densification, de protection, de mise en valeur),
- la mise en exergue des principales différences du corpus réglementaire (en fonction soit de la vocation, soit des formes urbaines).

Elle a été construite à partir d'une confrontation entre quatre « déterminants » :

- caractéristiques du territoire (réalité de l'occupation du sol),
- morphologie urbaine (apparence et caractéristiques physiques de cette occupation),
- volontés d'aménagement exprimées (dynamique souhaitée : préservation, évolution, rupture, etc.).
- analyse des zones du PLU d'origine.

Les choix ont ensuite été affinés à partir :

- des éléments d'information externe (annexes, porter à connaissance, SCoT, etc.),
- d'un examen approfondi des règles à instituer et de leur application territoriale souhaitable.

➢ **Les grands principes de zonage**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (zone A) et en zones naturelles et forestières ou non équipées (zone N). La définition et la répartition spatiale de ces trois grandes délimitations sont issues des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable conformément aux Articles R 123-4 à R 123-8.

Les espaces urbains majeurs (zones U) déterminent les processus d'urbanisation dans un objectif d'utilisation économe de l'espace en limitant l'étalement urbain périphérique.

Les secteurs d'urbanisation future (AU) délimitent les secteurs stratégiques pour l'implantation de nouveaux ensembles résidentiels, d'activités ou de service, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

L'équilibre entre les zones urbanisées et à urbaniser et le reste du territoire est assuré par des espaces libres ou en friches destinés aux activités agricoles, de jardin ou à la préservation des espaces naturels en zone A ou N.

S'agissant de la zone urbaine, les principes de zonages veillent à intégrer une dimension multifonctionnelle. Des composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines se côtoient afin de délimiter un espace développant des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale mais également urbaine par la présence d'activités commerciales, de services, culturelles, etc. et une meilleure accessibilité au pôle de centralité.

Cette multifonctionnalité s'inscrit dans un contexte de préservation du cadre de vie et de gestion économe des espaces naturels de la commune mais également de l'intercommunalité. Ainsi, il est privilégié une démarche de proximité et d'accessibilité aux diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, transport, etc.) afin de limiter l'urbanisation des espaces naturels.

3.3.1 PRESENTATION DES ZONES

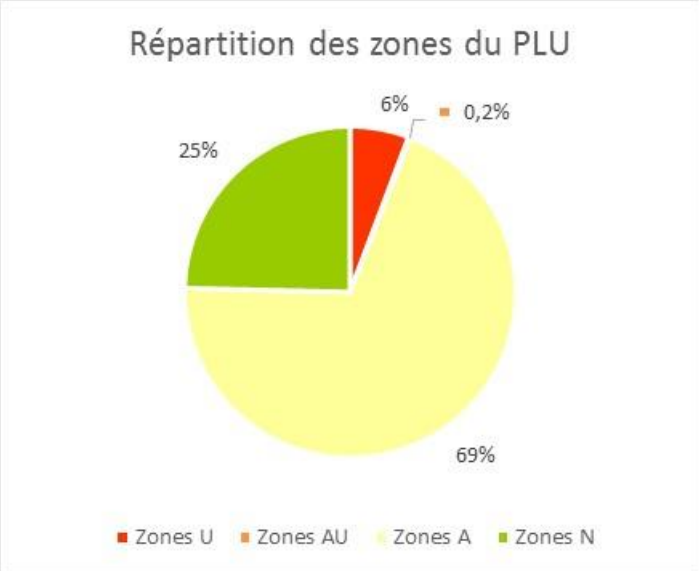
Chaque zone du PLU a été définie à partir d'une confrontation entre une analyse du PLU d'origine, son occupation du sol, sa morphologie bâtie et les volontés d'aménagement exprimées dans le PADD.

Le règlement d'urbanisme exprime les conditions d'utilisation du sol de nature à traduire les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité rappelés pour chacune des zones, dans la partie précédente relative aux principes de zonage du territoire communale.

Ainsi, 6 zones et 5 secteurs ont été délimités :

- 3 zones ont été délimitées au regard des formes et vocations urbaines : **Ua**, **Ub** et **Uc.**
- 1 zone a été délimitée afin de permettre le développement urbain de la commune : **AUx**
- 1 zone et 5 secteurs ont été délimités en fonction de l'affectation et de la vocation du secteur agricole : **A** (**At**, **Ap, Av, Avp** et **Avx**).
- 1 zone a été délimitée en fonction de la préservation des espaces naturels et forestiers : **N**.

ZONE	CARACTERISTIQUES	SURFACE EN HECTARES
Sous-Total	**ZONES URBAINES**	**30,5677**
Zone Ua	Zone urbaine ancienne.	9,8095
Zone Ub	Zone urbaine d'extension	12,6093
Zone Uc	Zone urbaine d'activités économiques	8,1489
Sous-Total	**ZONES À URBANISER**	**0,9279**
Zone AUx	Zone à urbaniser	0,9279
Sous-Total	**ZONES AGRICOLES**	**368,8372**
Zone A	Zone agricole	9,2583
Secteur Ap	*Secteur agricole d'habitat*	*134,9553*
Secteur At	*Secteur agricole tourisme*	*1,6559*
Secteur Av	*Secteur agricole viticole*	*1,5252*
Secteur Avp	*Secteur agricole viticole patrimoine*	*221,1175*
Secteur Avx	*Secteur agricole viti-vinicole*	*0,3435*
Sous-Total	**ZONES NATURELLES**	**130,8243**
Zone N	Zone naturelle à protéger	130,8243
TOTAL	**COMMUNE**	**531,1571**



3.3.2 LIMITES ET justificatifs DES ZONES

Les zones URBAINES

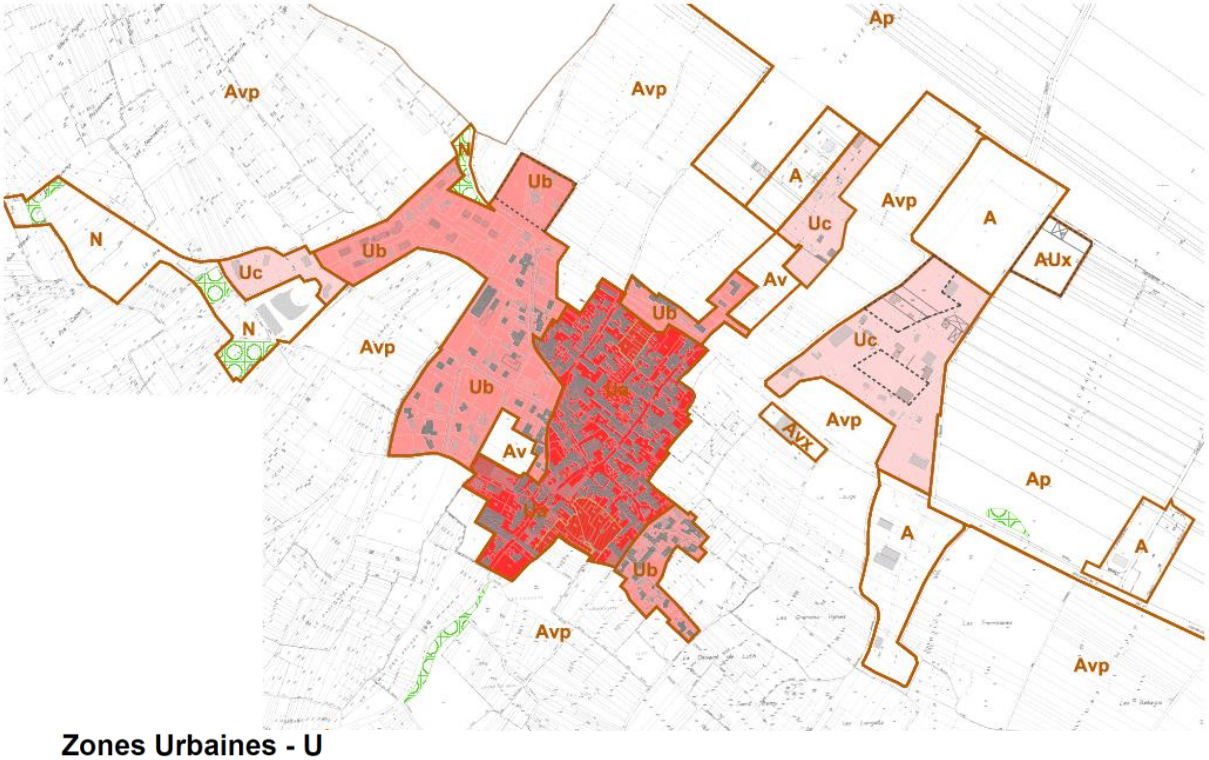
- **Le zonage du code de l'urbanisme**

Selon l'article R.151-18, **les zones urbaines dites "zones U"** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Le zonage de CHAMERY**

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publiques existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

La zone urbaine du PLU comporte 3 zones : **Ua**, **Ub,** et **Uc**



Zones Urbaines - U

- Ua : Zone urbaine ancienne
- Ub : Zone urbaine récente
- Uc : Zone urbaine mixte

➔ La zone Ua

La zone **Ua** correspond à la zone urbaine ancienne.
Elle représente le cœur patrimonial du village d'intérêt architectural, un bâti dense, une implantation à l'alignement, des murs hauts, …

Des fonds de parcelles non desservis en accès et/ou réseaux et qui sont des jardins pour l'essentiel ont été identifiées en trame jardin.

Cette zone couvre 9,8095 ha et représente 2% du territoire communal.

➔ La zone Ub

La zone **Ub** reprend l'ensemble de la zone urbaine correspondant aux extensions du cœur ancien. Elle correspond aux secteurs urbains en périphérie du cœur ancien, marqués par une urbanisation répondant à un vocabulaire pavillonnaire avec des constructions le plus souvent en retrait de l'alignement implantées en centre de parcelle. On y retrouve les extensions modernes du village et le développement récent, notamment le lotissement des anciennes zones **UD et AU** du PLU d'origine, aujourd'hui aménagées, dans lesquelles quelques terrains sont encore disponibles à la construction ou en cours de construction.
La zone Ub reprend également certains écarts, habitations isolées, desservis par l'ensemble des réseaux publics ou en passe de l'être.

Cette zone couvre 12,6093 ha et représente 2 % du territoire communal.

➔ La zone Uc

La zone **Uc** reprend les secteurs urbanisés qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Elle correspond à l'ancienne zone **Aa** et **AUx** du PLU d'origine (reprise en partie seulement) où se sont implantées des habitations et des activités agricoles. Cette zone reprend la réglementation de la zone **Ub** en prévoyant la mise en place d'un assainissement individuel.

Cette zone couvre 8,1489 ha et représente 2% du territoire communal.

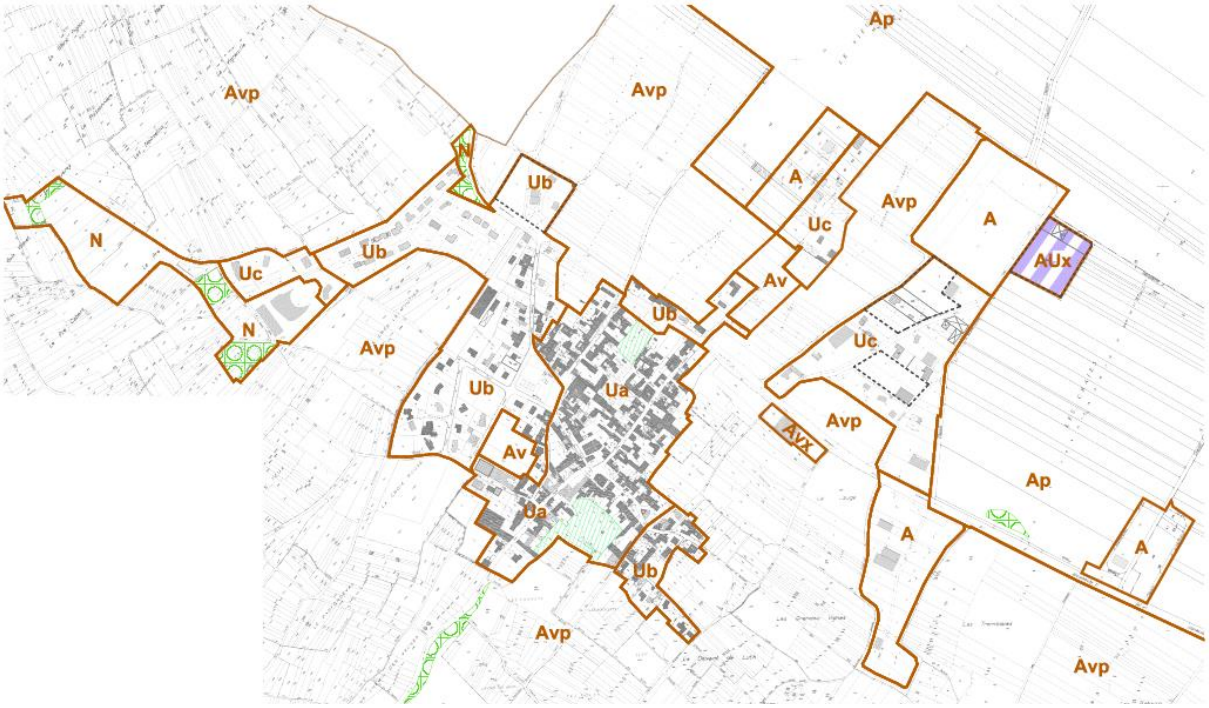
Les zones à urbaniser

➢ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R.151-20, **les zones à urbaniser dites "zones AU"** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- 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 **AU** 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. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- 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 **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.



Zones à Urbaniser - AU

AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités

➢ Le zonage de CHAMERY

Les zones à urbaniser ont été revues à la baisse par rapport au PLU d'origine. Les zones **AU** du PLU d'origine qui couvraient des vignes classées en AOC ont été supprimées, et celles déjà bâties ont été classées en zone **Ub**.
La zone **AUx** a été créée afin de répondre principalement à une demande de délocalisation d'activité industrielle, actuellement située en cœur de village et générant des nuisances. Les possibilités de bâtir en limite de village étant réduites par la présence de la vigne et la volonté communale étant de préserver les habitants des nuisances, la zone **AUx** est délimitée à l'écart du village. À noter que tout aménagement dans la zone devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au total la zone **AUx** couvre 0,9279 ha et représente 0,2 % du territoire communal.

Les zones agricoles

➢ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R.151-23, **les zones agricoles dites "zones A"** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et forestières sont seules autorisées en zone A.

Peuvent être délimités en zone agricole :

- à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), tels que définis à l'article L151-13, dans lesquels peuvent être autorisés :
  - des constructions ;
  - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-12).

Ces deux types de secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
Le règlement y précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

➢ Le zonage de CHAMERY

L'activité agricole est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit donc d'espaces à préserver de l'urbanisation autant pour sa valeur économique, paysagère mais aussi environnementale.

La zone agricole du PLU comporte 1 zone: **A** et 5 secteurs **: Ap, Av, Avp, Avx** et **At.**

ZONES AGRICOLES	SURFACE EN HECTARES	PART EN %
Zone A	9,2583	2%
Secteur Ap	134,9553	25%
Secteur At	1,6559	0,3%
Secteur Av	1,5252	0,3%
Secteur Avp	221,0990	42%
Secteur Avx	0,3435	0,1%
TOTAL	**368,8372**	**100 %**

Au total la zone **A** et ses secteurs couvre 368,8372 ha et représente 69 % du territoire communal.

➔ ***La zone A***

La zone **A** correspond à l'identification des exploitations agricoles présentes, et à l'outils productif agricole (cultures). Elle est protégée de toute construction d'activité ou d'habitat non nécessairee à l'activité agricole et peut accueillir des équipements publics. Certaines zones d'extension prévues dans le PLU d'origine ont été réintégrées à la zone **A** pour répondre aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

À noter que les réseaux de haies et boisements résiduels en zone **A** ont été classés en Espaces Boisés Classés et en corridors écologiques, afin d'en assurer la protection.

La zone Agricole constructible (**A**), correspond aux secteurs où les exploitations agricoles et viticoles seraient susceptibles de se développer ou s'implanter.

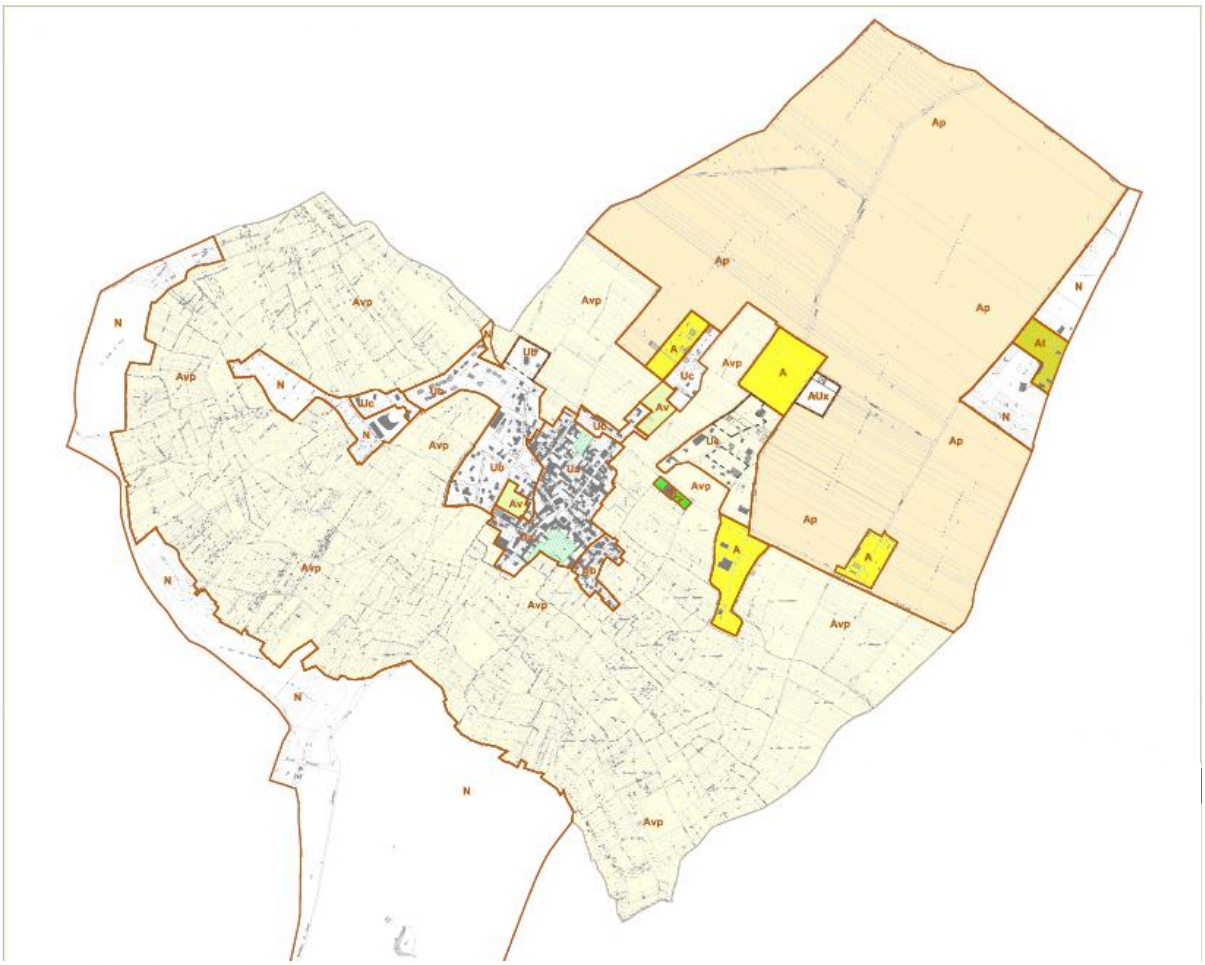
Le secteur **Avp** reprend l'ensemble de l'aire AOC Champagne, hors enclaves en zone urbaine, y compris certaines zones **AU** du PLU d'origine.

Le secteur **Av** correspond aux secteurs où les activités viticoles sont susceptibles de se développer ou s'implanter.

Le secteur **Avx** correspond au terrain de la coopérative agricole, afin de permettre son développement.

Le secteur **Ap** correspond aux parcelles agricoles à protéger pour plusieurs raisons : préserver du mitage l'outil productif agricole et préserver les vues sur le paysage.

Le secteur **At** correspond aux activités touristiques et de loisir existant au lieu-dit « la Garenne », afin de permettre le développement de ces activités, tout en limitant les constructions.



Zones Agricoles - A

- A : Zone agricole
- At :secteur agricole tourisme
- Ap : secteur agricole patrimoine
- Av : secteur agricole viticole
- Avp : secteur agricole viticole patrimoine
- Avx : secteur agricole d'activité viti-vinicole

Les zones naturelles

➢ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R.151-24, **les zones naturelles dites "zones N"** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

- En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

➢ Le zonage de CHAMERY

Dans un souci de préservation de l'intégrité des espaces, les zones naturelles sont globalement inconstructibles. Afin de proscrire tout mitage et consommation de l'espace foncier, les nouvelles constructions d'habitations et / ou d'activités sont interdites en zone N. Ainsi, est développé le principe de la constructibilité très limitée (équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

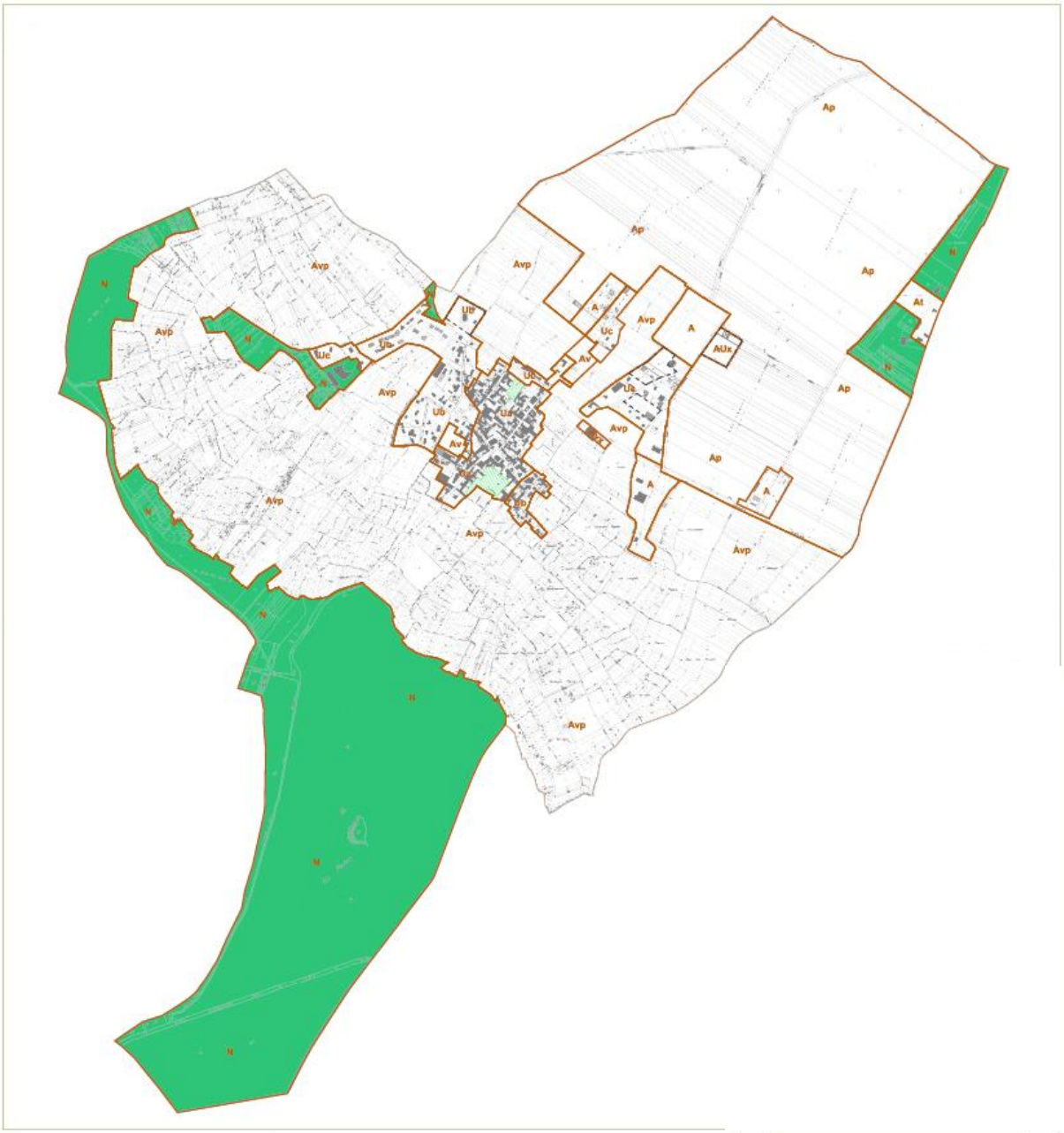
ZONES NATURELLES	SURFACE EN HECTARES	PART EN %
Zone N	130,8243	25 %
TOTAL	**130,8243**	**100 %**

Au total, la zone N couvre 25 % du territoire communal.

➔ *La zone N*

La zone **N** correspond à la vocation générale de la zone naturelle. Elle reprend l'ensemble du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts (espaces naturels du plateau forestier et du coteau.). C'est avant tout une zone de protection.

À noter que l'on retrouve dans cette zone N, des Espaces Boisés Classés afin de protéger l'occupation du sol boisée des sites concernés.



Zones Naturelles - N

N : Zone naturelle

3.3.3 BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU D'ORIGINE AU PLU REVISE

La commune a fait le choix de rendre environ 14,8930 hectares en espace dédié à l'exploitation agricole et à la protection des espaces naturels (milieux humides, etc.) et forestiers, en réduisant les zones d'extension du village par rapport au PLU d'origine.
L'objectif de préservation des terres agricoles et viticoles est respecté par la protection de 134,9553ha en zone Ap (agricole patrimoine), et 221,099 ha en Avp (agricole viticole patrimoine).

Zones du PLU d'origine	Surfaces en ha	Zones du PLU	Surfaces en ha	Différence
Ua	5,5194	**Ua**	9,8095	-4,2901
Ub	11,8305	**Ub**	12,6093	0,7788
-	-	**Uc**	8,1489	8,1489
AUa	2,9368		-	-2,9368
AUb	17,1223		-	-17,1223
AUc	1,0018		-	-1,0018
AUx	7,9778	**AUx**	0,9279	-7,0499
-	-	**A**	9,2583	9,2583
Aa	13,7340			-13,7340
Ab	8,8709	**At**	1,6559	-7,2150
-	-	**Ap**	134,9553	134,9553
-	-	**Av**	1,5252	1,5252
-	-	**Avp**	221,099	221,0990
-	-	**Avx**	0,3435	0,3435
Na	156,6612	**N**	130,8243	-331,3393
Nb	305,5024			
TOTAL	531,1571	**TOTAL**	531,1571	

AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

D'après le code de l'urbanisme et notamment l'article R.151-11, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne.

Dans le cadre de son PLU, la collectivité, en plus des limites de zones, secteurs, périmètres, espaces que les documents graphiques font apparaître, a mis en place d'autres éléments graphiques correspondant à une règle définie dans la partie écrite de son règlement. Ces éléments répondent aussi bien à la protection d'éléments spécifiques ou d'espaces d'intérêt paysager, environnemental. Ces éléments sont détaillés ci-après, principalement au titre de la loi paysage.

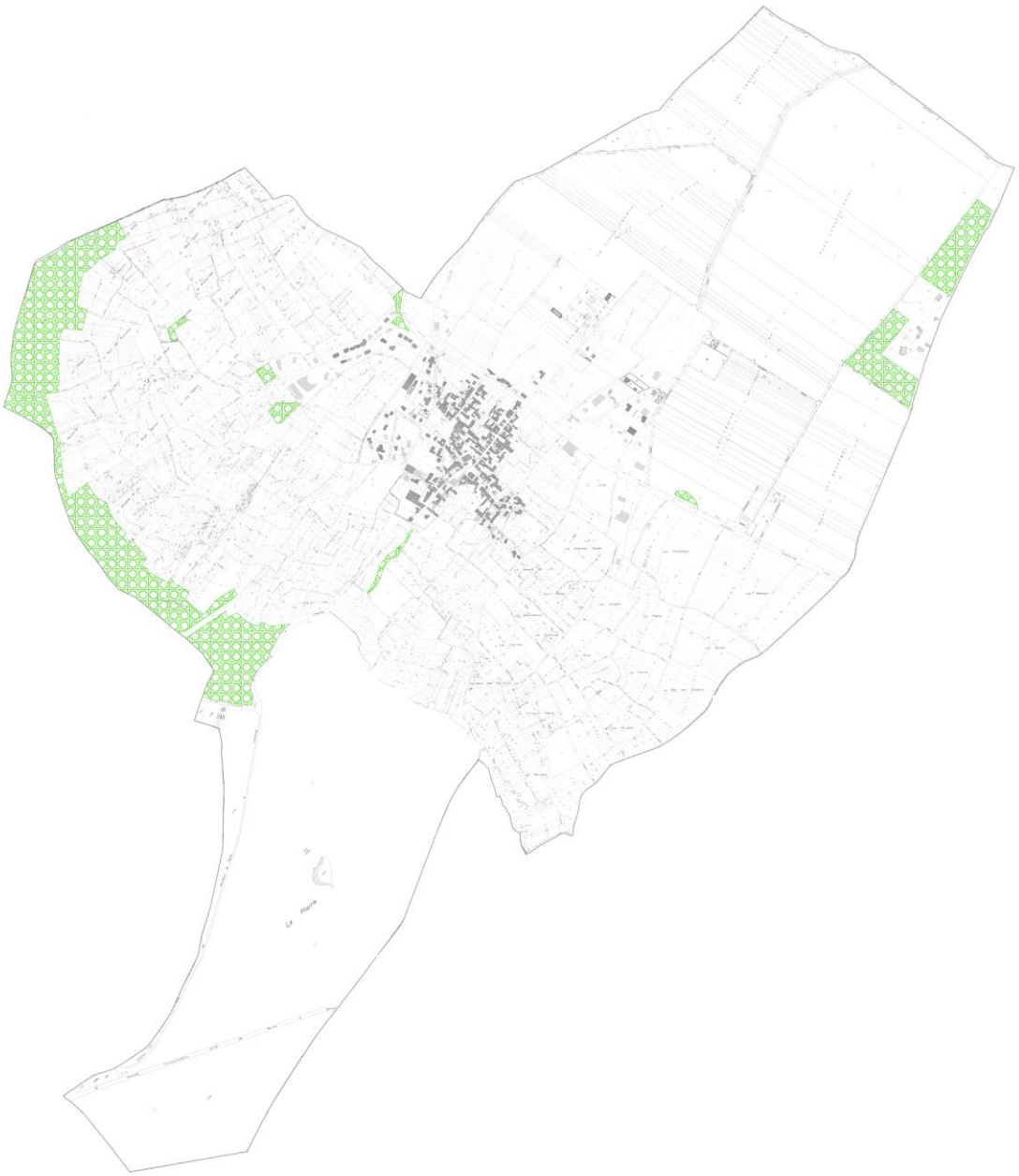
Les Espaces Boisés Classés

Sur le plan sont identifiés des espaces plantés à conserver, ou à créer pour des motifs écologiques.

- **Des espaces boisés classés au titre du L113-2CU.**

Rappel pour les espaces boisés classés figurant au plan, Au titre de l'article L113-2 CU,
« Le 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Les secteurs inscrits au plan coïncident avec les massifs boisés majeurs de la commune, constituant des réservoirs de biodiversité. Le classement des boisements s'est appuyé sur l'analyse affinée du peuplement d'arbres considérant leur vulnérabilité, justifiant un classement pour une qualité de gestion et d'entretien par ce régime d'autorisation pour coupe et abattage d'arbres et interdisant tous défrichement. Cette inscription est cohérente avec l'axe 2 du PADD pour la protection des espaces naturels et s'inscrit dans les mesures de contribution au maintien des corridors écologiques identifiés au SRCE à l'échelle locale. Cette mesure répond aux enjeux de limitation des impacts cumulés du développement sur l'environnement.
Les espaces boisés classés inscrits au plan couvrent près de 28,1581ha (contre 119,0928 ha dans le PLU d'origine).
Cette différence s'explique par le déclassement des Forêts publiques, déjà protégées par le droit forestier.



Espaces Boisés Classés

Éléments remarquables du paysage

En référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU 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.* ».

La collectivité a fait le choix de protéger les espaces de jardins arborés, créant un écrin végétal en limite de domaine agricole et sur certains jardins enclavés afin de préserver des « cœurs de verdure » dans le village, et garder l'aération du bâti qu'ils proposent. Une « trame de jardin » a donc été mise en place répondant à cet objectif, dans le respect de la loi paysage. Afin de garantir la pérennité de ces espaces, une règlementation spécifique est mise.

À l'intérieur de ces secteurs identifiés :

- Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination.
- Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.).
- L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 25% de surface de plancher de la construction principale, sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière :
    - dans une limite de 50 m^2 pour les annexes et extensions d'habitations ;
    - dans une limite de 100 m^2 pour les annexes et extensions des exploitations agricoles, des commerces et activités de services et des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les annexes et dépendances.
- Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Carte de localisation de la « trame jardin » sur le village

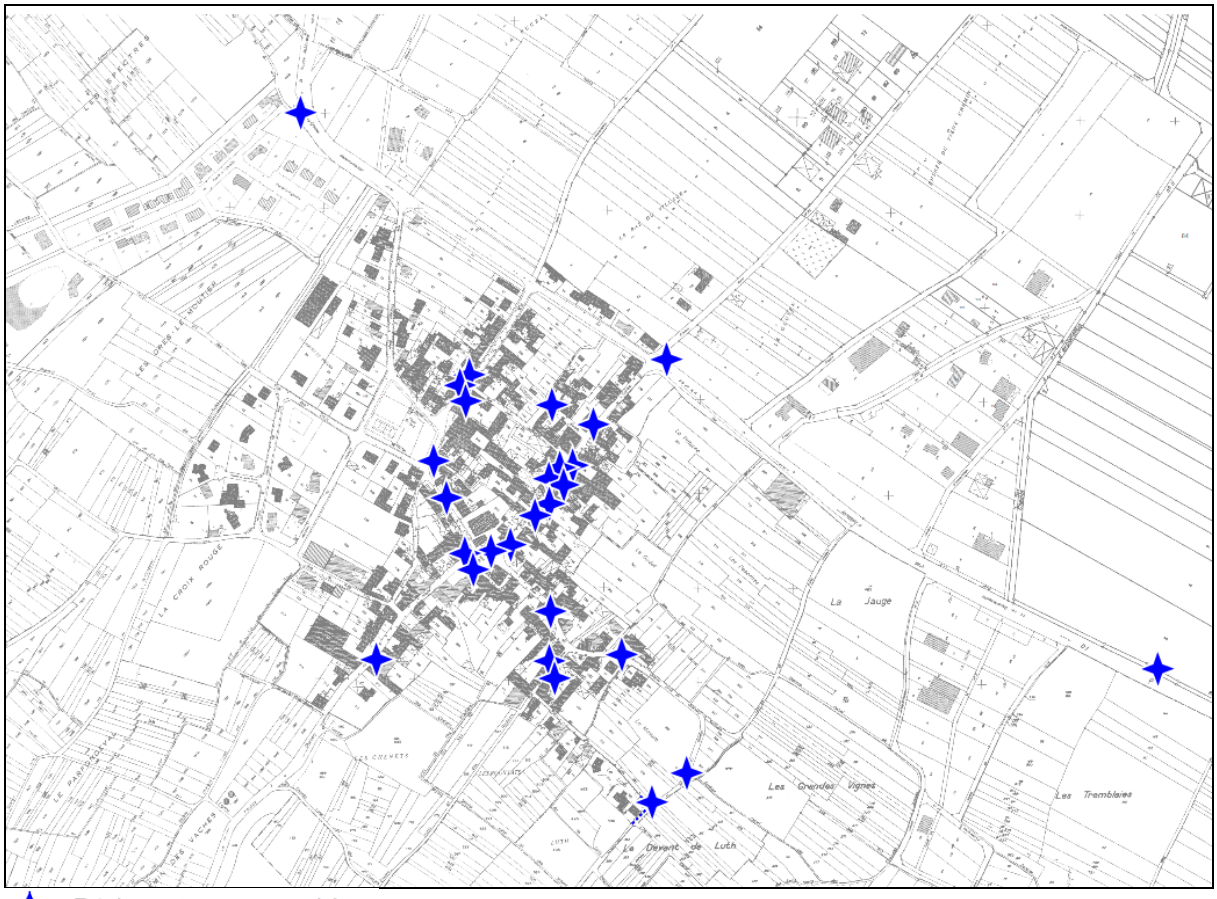
Inventaire du petit patrimoine

En référence à l'article L.151-41-3 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut « *Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier […] pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs* ».

Les éléments du patrimoine bâtis sont d'intérêt patrimonial. Leur inventaire se justifie par la volonté communale de recenser son patrimoine architectural, qu'il soit public ou privé, et d'assurer leur préservation.

Sur CHAMERY, la collectivité a effectué un inventaire des éléments du patrimoine bâti qu'elle souhaite protéger, car il fait la richesse de la commune. La liste suivante localise et présente les caractéristiques de ces bâtiments à l'heure de révision du PLU, avec des recommandations spéciales à prendre en compte, le règlement afférent à ces éléments ne pouvant être rédigé que de manière générale.

Carte de localisation du petit patrimoine



Bâtiment remarquable

N°	Type de Bâtiment	Adresse	Cadastre	Caractéristiques	Recommandations
1	Calvaire	Croisement de la RD 26 et de la rue du Gluten	Non cadastré	Christ en croix métallique sur socle en pierre. Accompagnements végétaux.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
2	Plaque de la Fontaine Saint Antoine	5 rue du Jard	AA 394	Plaque métallique représentant Saint-Antoine	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
3	Façade de maison	3 rue du Jard	AA 408	Reconstruction d'après-guerre. Façade en pierre enduite de couleur gris beige, ornée d'une frise et d'une corniche en brique rouge. Les ouvertures principales (une porte cochère centrale et des fenêtres plus hautes que larges) respectent une certaine symétrie, soulignée par des encadrements en brique rouge et beige. Des rambardes en fer forgé à motifs végétaux ferment les rebords de fenêtres. Les linteaux des ouvertures sont en métal orné de fleurs forgées. Les menuiseries ont été remplacées par des fenêtre en PVC blanc.	Lors de la restauration, rénovation, veiller à préserver une harmonie des couleurs (nuancier PNR et/ou reprise des teintes observées sur le bâtiment). A minima, les prochaines restaurations pourront se faire à l'identique de son état actuel. Veiller à conserver apparents les décors en pierre et en métal.
4	Porche	2 rue du Jard	AA 249	Porche typique de la Champagne, à linteau droit en bois, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de briques rouges, fermé par une porte à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état. Ne pas peindre la brique.
5	Porche	2 place du Jard	AA 244	Porche typique de la Champagne, sans linteau et montants de pierre calcaire de taille surmonté de chaperons en brique, fermé par un portail métallique.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
6	Niche	20 rue de l'Église	AA 139	Niche en pierre avec Vierge, ornée de motifs végétaux.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
7	Porche	7 rue de la Bertrix	AA 443	Porche typique de la Champagne, à linteau droit, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
8	Portail et porche	23 rue de l'Église	AA 129	Porche typique de la Champagne, à linteau droit, à linteau droit en bois, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant. Portail à linteau droit et encadré de brique enduite, fermé par une porte à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
9	Porche	12 rue de l'Église	AA 155	Porche typique de la Champagne, à linteau droit en bois, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
10	Porches	11 rue de l'Église	AA 258	Porche typique de la Champagne, à linteau droit en bois, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de bois, fermé par une porte à double battant. Porche, à linteau vouté, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
11	Porche	14 rue de l'Église	AA 154	Porche typique de la Champagne, à linteau droit en bois, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant comprenant un portillon.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
12	Porche	13 rue de l'Église	AA 257	Porche typique de la Champagne, à linteau droit en bois, intégré au bâtiment, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant comprenant un portillon.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.

13	Porche	2 ruelle des Godats	AA 151 et 153	Porche typique de la Champagne, à linteau droit en bois, surmonté d'un chaperon en tuile rouge, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
14	Porche	5 rue de la Petite Fontaine	AA 184	Porche typique de la Champagne, sans linteau et montants de pierre calcaire de taille, fermé par un portail métallique.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
15	Porche	Face au 5 rue de la Petite Fontaine	AA 411	Porche typique de la Champagne, sans linteau et montants en brique beige, fermé par un portail métallique.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
16	Murs de jardin	16 rue du Luth	AA 366	Mur ancien en moellons de pierre calcaire, enduits à pierre-vue, ouvert par un petit porche à linteau droit en bois, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte simple.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
17	Calvaire	Rue du Voisin	AA 350	Croix métallique blanche sur socle en pierre. Accompagnements végétaux.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
18	Porche	21 rue du Voisin	AA 411	Porche typique de la Champagne, sans linteau, surmonté d'un chaperon en tuile. Montants en brique beige. Fermé par une porte à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
19	Porche	17 rue Haute	AA 209	Détruit. Porche typique de la Champagne, sans linteau et montants en brique beige et rouge surmonté de chaperons en tuile rouge, fermé par un portail métallique.	À reconstruire à l'identique.
20	Calvaire et deux arbres	RD 26	ZA 1749	Marronniers. Croix métallique blanche sur socle en pierre.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
21	Calvaire	RD 26	ZC 1	Croix métallique blanche et accompagnements végétaux.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
22	Fenêtre	2 rue de l'Église	AA 161	Fenêtre de style renaissance avec encadrement en pierre sculptée.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état., ne pas couvrir l'encadrement de la fenêtre.
23	Porche	10 rue du Voisin	AA 192	Porche typique de la Champagne, avec linteau droit en bois et montants de pierre calcaire de taille, fermé par une grille à double battant.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
24	Porche	3 rue des écoles	AA 264	Porche à linteau vouté en brique rouge et brune et clef de voute en pierre enduite. Décor en métal forgé.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
25	Porche, croix et niche Sainte-Vierge	2 place de l'Église	AA 369	Porche typique de la Champagne, à linteau droit, surmonté d'un chaperon en tuile, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant. Croix métallique blanche. Renfoncement dans le mur d'une construction formant une niche, accueillant une vierge peinte.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
26	Porche	2 rue Haute	AA 271	Porche typique de la Champagne, à linteau droit en bois, intégré au bâtiment, et encadré de brique beige, fermé par une porte à double battant comprenant un portillon.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.
27	Porche	1 place de l'Église	AA 270	Porche typique de la Champagne, à linteau droit surmonté d'un chaperon en tuile rouge, et encadré de pierre calcaire, fermé par une porte à double battant comprenant un portillon.	Préserver la présence de l'édifice et veiller à son bon état.

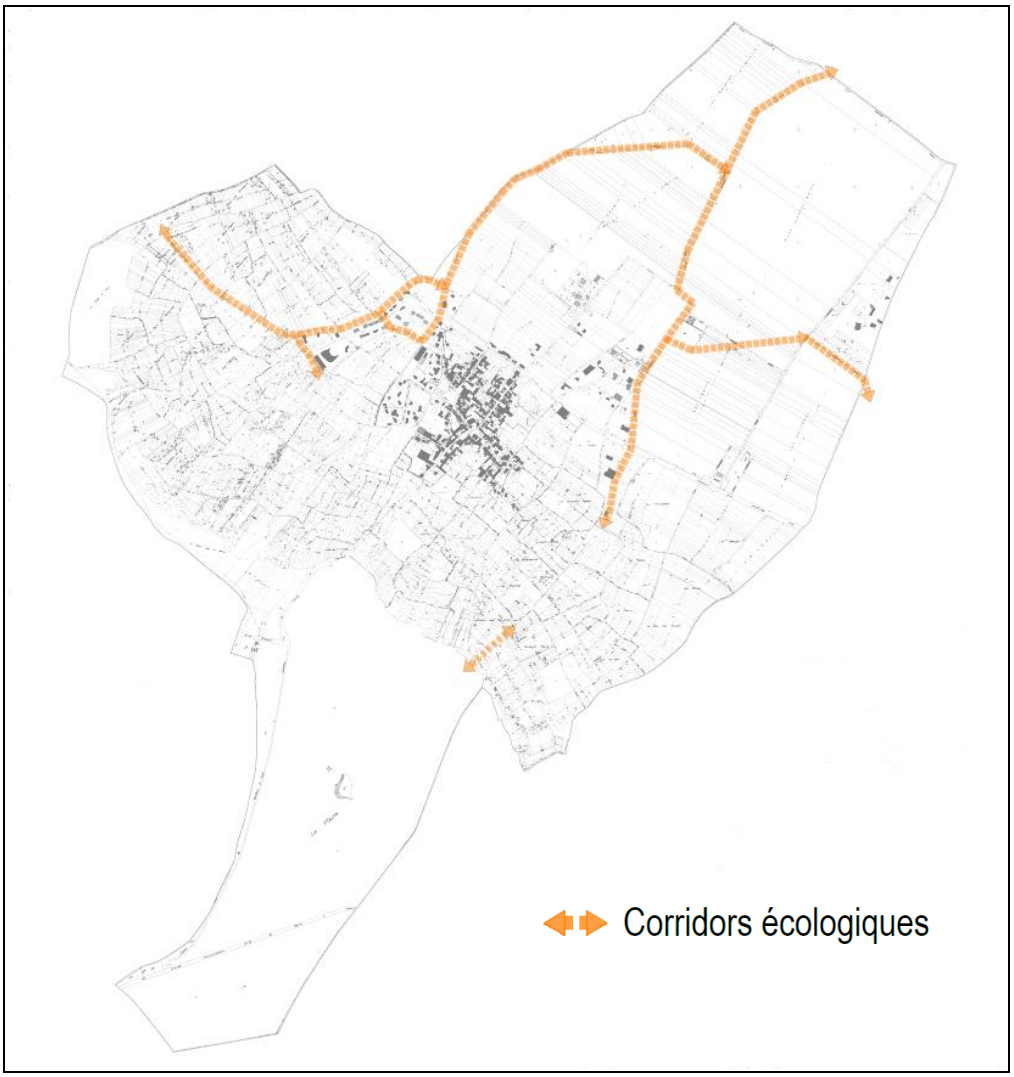
Corridors écologiques

En référence à l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU 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.* ».

La révision du PLU a été le moment privilégié pour la collectivité de prendre connaissance des éléments de la Trame Verte et Bleue définis dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique Champagne-Ardenne. Les élus se sont appuyés sur ces travaux, puis sur un travail plus fin à l'échelle locale réalisé par le PNR Montagne de Reims pour prendre en compte la Trame Verte et Bleue sur son territoire et la retranscrire dans son PLU.

Dans les secteurs identifiés en tant que corridors écologiques, les aménagements et les constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre le maintien des continuités écologiques, ou à défaut les recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors. De plus, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune sur et à proximité de ces secteurs.

Carte de localisation des corridors écologiques sur la commune



Zones humides

En référence à l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU 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. ».

La révision du PLU a permis à la collectivité de prendre connaissance des zones humides présentes sur son territoire, cartographiée par la DREAL Champagne-Ardenne. Cette étude a été reprise, puis affinée grâce à des pré-diagnostics et inventaires règlementaires sur les parcelles pressenties à l'ouverture à l'urbanisation. Les élus se sont appuyés sur ces travaux pour prendre en compte les zones humides et assurer leur protection.

Des inventaires réglementaires ont délimité de nouvelles zones humides non répertoriées par la cartographie régionale. Ces zones humides ont fait l'objet de protection et de mesures « Éviter-réduire-compenser » conformément aux prescriptions du SAGE et de SDAGE.

A l'inverse, des inventaires réglementaires ont permis de vérifier que certaines parcelles identifiées comme humides, ne constituaient pas des zones humides réglementairement protégées.

Sur les autres parcelles (zone humide modélisées ou potentielles) aucune zone humide n'a été découverte.

Dans les secteurs identifiés en tant que zones humides, une réglementation spécifique est appliquée aux zones urbaines bâties et aux zones naturelles et agricoles, plus ou moins libres de toute construction.

En zone urbaine :

<u>Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion</u>

a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue :
b. les sous-sols sont interdits
c. les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.
d. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

<u>Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger</u>

a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue :
   - Sont interdits la construction d'ouvrages en profondeur (sous-sol, cave, etc…) et les nouvelles constructions de bâtiments principaux de toute destination.
   - Sont autorisée les annexes et les dépendances d'un bâtiment principal existant dans la limite d'une superficie de 30 m^2 de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière.
   - Sont autorisées les réfections et les adaptations des constructions existantes
   - Est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.
b. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

En zone agricole et naturelle :

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue :
b. les sous-sols sont interdits
c. les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.
d. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Article 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue :

Sont interdits :

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers,
- La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau.
- Ces dispositions ne concernent pas les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration.
- Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.

Ainsi pourront être admis :

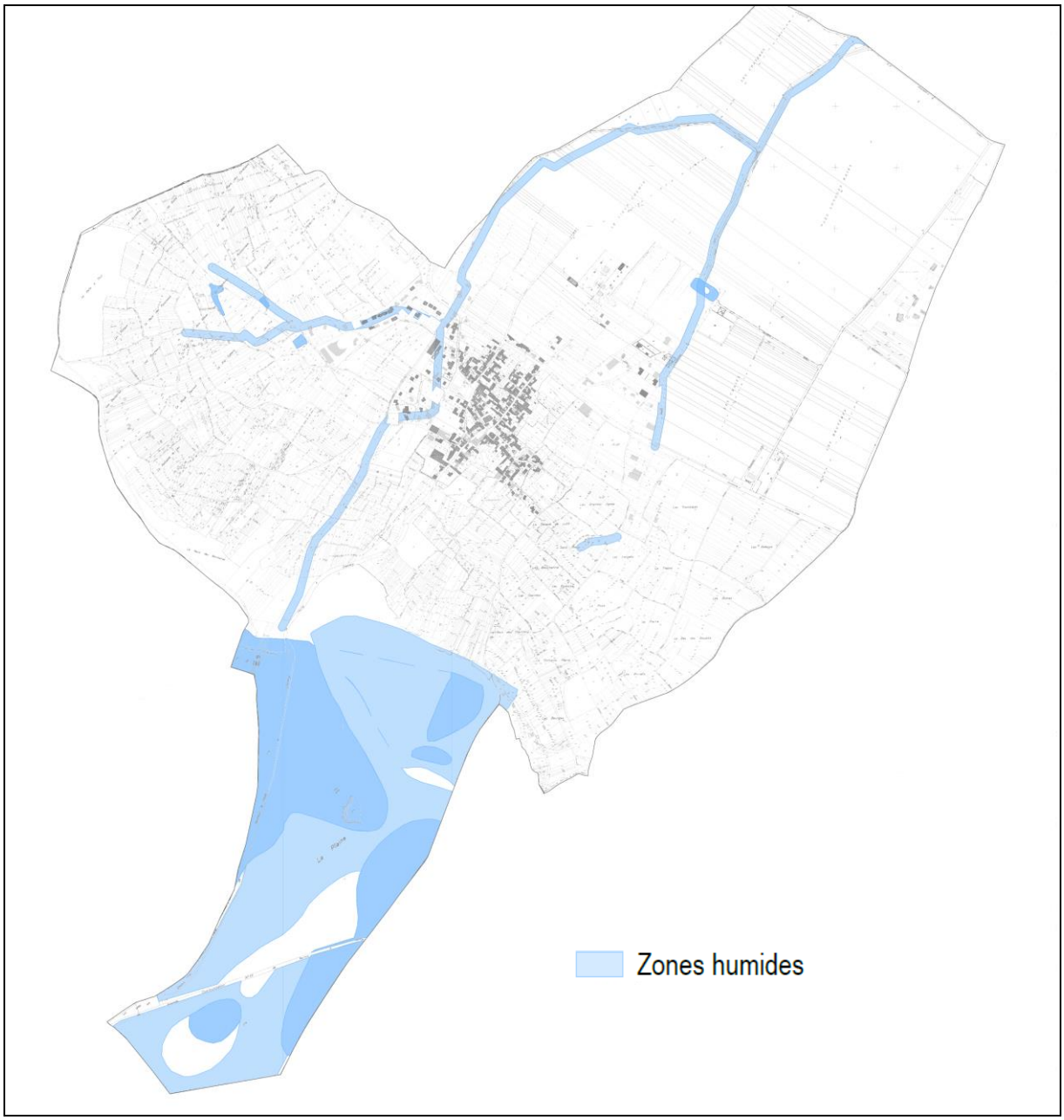
- Les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune.

Article 2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

L'ensemble des parcelles bâties, et des zones agricoles et naturelles n'ont pas fait l'objet d'études permettant de vérifier la cartographie de la DREAL, reprise dans le PLU révisé. Il sera donc possible de déroger à l'ensemble de ces règles, sur présentation d'un inventaire règlementaire prouvant l'absence de zone humide sur les parcelles étudiées.

Carte de localisation des zones humides sur la commune



3.3.4 TRADUCTION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DANS LE ZONAGE ET CONSOMMATION D'ESPACE

Identification du stock foncier nécessaire aux objectifs de développement et comparaison avec le PLU révisé

Avant tout choix de localisation des futures zones de développement, le travail a été d'identifier, quantitativement, les besoins et les possibilités d'ouverture à l'urbanisation en termes de surface, faisant suite à la mise en place d'un scénario de développement, tout en restant compatible avec les orientations du SCoT de la Région Rémoise (*voir 3.1.2. Hypothèse d'aménagement*).

La collectivité était donc partie sur une hypothèse d'aménagement de 3 logements par an pour les 10 prochaines années, soit environ +30 logements.

Dans ce but, la commune a choisi de déterminer des zones et parcelles en extension sur des secteurs en limite directe du village, au plus près des réseaux existants.

Redéfinition des zones constructibles et prise en compte des dents creuses

Un état des lieux des dents creuses et logement a été fait. Un choix a ensuite été mis en œuvre pour déterminer les terrains les plus favorables au développement de l'habitat pour les dix prochaines années, dans le respect du scénario de développement défini en termes de surface. Il s'agit de projets en cours.

Pour réduire les terrains constructibles dans des proportions plus cohérentes avec les choix de développement de la commune, ont été retenus les choix suivants :

- Protection des arrières de propriétés ou de jardins enclavés en zone urbaine du PLU, par la mise en place de Trame de jardins dans l'intérêt paysager des sites.
- Réduction de la zone urbaine afin de protéger les terres agricoles.
- Protection des zones humides identifiées en cœur de village en zone naturelle (**N**)
- Identification des dents creuses et prise en compte de ces terrains dans la priorisation des terrains constructibles dans le PLU révisé. En effet, ces terrains étant déjà viabilisés, leur constructibilité n'engendra aucun coût pour la collectivité. De plus, cette prise en compte permet ainsi de limiter le prélèvement de terrain agricole.

Les limites des zones urbaines et à urbaniser ont donc été redéfinies en fonction de ces choix.

La capacité d'accueil de nouvelles habitations dans les dents creuses correspond à **environ 17 nouveaux logements,** dont 6 logements dans les lots restant à bâtir dans le lotissement et 11 logements dans les autres dents creuses du village (avec coefficient de rétention foncière de 50%) qui ne permettent pas de répondre à l'objectif de la commune. C'est pourquoi la collectivité a décidé d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat.

Ouverture à l'urbanisation

Considérant la rétention foncière sur les terrains encore disponibles en dents creuses, ces derniers ne répondraient pas suffisamment au développement d'habitat pour les 10 prochaines années. C'est pourquoi il a été décidé de prévoir des zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune pour répondre d'une part, à la demande, et d'autre part, de prévoir des possibilités d'accueil futur.

Ainsi, il a été choisi :

- de limiter la surface constructible des dents creuses plantées en vignes et classées dans l'aire AOC Champagne.
- de permettre le développement de la commune en densifiant le hameau mixte agricole/habitat du Hasat (**Uc**).
- d'ouvrir à l'urbanisation (comme dans le PLU d'origine) une zone à urbaniser dédiée aux activités (**AUx**).

Pour rappel, le SCoT prévoit une possibilité d'extension de l'ordre de 7 % de l'enveloppement urbaine actuelle du village de CHAMERY, soit environ + 2,10 ha pouvant être ouvert à l'urbanisation, habitat, activités économiques et équipements publics confondus.
Le projet de PLU de CHAMERY, considérant une extension de 1,4389 ha, est donc compatible avec les orientations du SCoT de la Région Rémoise en termes de consommation d'espaces.

➢ **Habitat**

Zonage	Surface déterminée (en ha)	Nombre de logements potentiels[8]	Nombre de logement après coefficient rétention[9]	Nombre de logement après VRD[10]	Densité (log/ha)
U (dents creuses hors lotissement)	0,6389	10	5	5	5 à 15
Dents creuses dans le lotissement	0,3895	6	6	6	15
U (extensions et opérations d'aménagements d'ensemble)	1,6559	27	19	10	6 à 16
TOTAL	2,6843	43	30	21	**8 à 15**

[8] Nombre de logement projeté en comptant 15 log/ha en dent creuse (hors OAP) et 16 log/ha en extension et opérations d'aménagement d'ensemble.
[9] Un coefficient de rétention foncière de 50 % en dent creuse et de 25% sur les extensions et opérations d'aménagement d'ensemble est appliqué en zone urbaine pour se prémunir du blocage du foncier de la part des propriétaires privés. Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.la rétention foncière n'est pas prise en compte dès les prévisions de logements.
[10] Une part de VRD de 20% est prise en compte, seulement sur les zones d'extension et dents creuses non desservies par les réseaux.

Le coefficient de rétention foncière est appliqué sur la commune de CHAMERY car la collectivité n'a pas la maitrise foncière sur les terrains :

- Une forte rétention existe sur les dents creuse, dont certaines sont exploitées en vignes classées en AOC Champagne, un coefficient de rétention foncière de 50 % est appliqué. Elle n'est pas comptée sur les lots restants dans le lotissement.
- Un coefficient de rétention foncière de 25% est appliqué sur les parcelles en extension, ainsi que les dents creuses comprises dans les plans aménagements d'ensemble imposés par les OAP pour plusieurs raisons :
    - Certaines parcelles sont des vignes et des jardins privés, constructibles au coup par coup,
    - Les parcelles soumises à réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble nécessitent, pour chaque groupement de parcelle, l'accord de différents propriétaires entre eux pour vendre ou aménager leurs terrains. Sans accord, ces parcelles pourraient ne pas accueillir de construction sur les 10 prochaines années.

Une part de 20 % est prise en compte pour la VRD dans les projets d'aménagement d'ensemble.

➢ Économie

Zonage	Surface déterminée (en ha)	Extension	Renouvellement
AUx	0,7328	0,7328	0

La commune a déterminé une surface de 0,7328 ha pour l'implantations de quelques activités économiques, sur un terrain communal non exploité.

3.4 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.4.1 Mode d'emploi du règlement

Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

À ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de réponse aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper le sol, la partie règlementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- Des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU ;
- Des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- Des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

Composition des pièces règlementaires

Le contenu des pièces règlementaires, fixé par les textes de loi, se compose de 3 types d'outils :

- Un découpage en zones de 4 types, puis sectorisation possible : urbaine « U », à urbaniser « AU », agricole « A » et naturelle « N ».
- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés, etc.).
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline dorénavant suite à la loi ALUR en 3 thématiques principales :
  - I. Usage des sols et destinations des constructions
  - II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - III. Équipements et réseaux.

Les différents articles du règlement pour chacune des zones

Le règlement littéral est construit pour chaque zone autour de ces thématiques.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités ;
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités ;
1.3 Mixité fonctionnelle et sociale :

- ➔ Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction
- ➔ Majoration de constructibilité en référence à l'emprise au sol et à la hauteur
- ➔ Règles différenciées entre le RDC et les étages supérieurs

Que puis-je construire ou installer sur ma parcelle ?

- ➔ ***Ces articles déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone donnée et ce qui peut y être admis sous conditions.***

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Implantation des constructions

- ➔ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ➔ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ➔ Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
- ➔ Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

2.2 Volumétrie

- ➔ Emprise au sol des constructions
- ➔ Hauteur des constructions

Quelle emprise au sol peut-on construire ? Quelle hauteur peut atteindre ma construction ? Comment implanter une construction sur mon terrain ?

- ➔ ***Ces articles permettent de réglementer la surface au sol des constructions par rapport à la propriété (afin de préserver des espaces libres) ; définir des hauteurs tenant compte des constructions existantes dans la zone concernée afin de garder une homogénéité ; définir des implantations selon des reculs déterminés en fonction du l'environnement bâti ; assurer une certaine densité à proximité des transports collectifs ; etc.***

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- ➔ Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus
- ➔ Caractéristiques architecturales des façades
- ➔ Caractéristiques architecturales des toitures
- ➔ Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
- ➔ Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales
- ➔ Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Quel aspect doit avoir ma construction ? Quelle protection peut-être mise en place sur mon bâtiment ? Quelle performance énergétique et environnementale doit respecter ma construction ?

- ➔ ***Ces articles encadrent l'insertion des bâtiments dans leur environnement proche (traitement des façades, des toitures, des clôtures...), mais aussi les mesures pour la protection du patrimoine bâti ainsi que la qualité énergétique et environnementale des constructions afin de diminuer la consommation d'énergie et de permettre des logements durables.***

2.4 Traitement environnementale et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ➔ Coefficient de biotope
- ➔ Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
- ➔ Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
- ➔ Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
- ➔ Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- ➔ Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Comment doivent être traités les espaces non construits ? Quels éléments du paysage doit-on respecter ? Mon terrain a-t-il une sensibilité environnementale particulière ?

- ➔ ***Afin de valoriser le cadre de vie, des plantations peuvent être prévues sur la parcelle et des aires de jeux et de loisirs pour conserver des espaces verts. Certaines protections peuvent être mises en place en faveur de la biodiversité : Trame verte et bleue, élément du paysage à protéger, etc.***

2.5 Stationnement

- ➔ Obligation de réalisation d'aires de stationnement
- ➔ Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés
- ➔ Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Combien de places de stationnement faut-il prévoir ?

- ➔ ***La création de places de stationnement peut être imposée pour toute construction nouvelle et le nombre modulé en fonction de la destination de la construction (logement, commerce, etc.).***

III. Équipements et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- ➔ Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
- ➔ Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2 Desserte par les réseaux

- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau
- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité
- ➔ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement
- ➔ Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- ➔ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Comment mon terrain doit-il être desservi par voiries et les réseaux ?

- ➔ ***Pour être constructible, il est nécessaire qu'un terrain soit desservi par une voie suffisamment large et que l'accès soit sécurisé. Des chemins peuvent également être répertoriés et protégés. Dans les zones urbaines et à urbaniser le terrain doit également être desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement, etc.***

3.4.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UA

<table>
<tr><th colspan="4">ZONE Ua
Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.</th></tr>
<tr><th>THEMATIQUE DU REGLEMENT</th><th>REGLES DU PLU</th><th>REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)</th><th>JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Ua

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</td><td><u>1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u>
a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
c. Les constructions d'exploitations forestières.
d. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
e. Les industries.
f. Les terrains de camping.
g. Les terrains de caravanes.
h. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
i. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
j. Les dépôts extérieurs de tous types.
k. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés</td><td><u>U 1 : occupations ou utilisations du sol interdites :</u>
1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées autres que celles mentionnées à l'article U 2.
2. Les terrains de camping.
3. Les terrains de caravanes.
4. Les caravanes isolées et les camping-cars, sauf sur l'aire aménagée à cet effet.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
7. Les aérogénérateurs.
8. Les carrières.
9. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés à l'article U 2</td><td rowspan="3">La loi ALUR induit 5 nouvelles destinations et 20 sous-destinations pouvant être réglementées :

Exploitation agricole et forestière
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation
- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le règlement de la zone du PLU est plus stricte que le PLU d'origine par rapport aux nuisances. Cependant, le PLU révisé autorise les constructions des exploitations agricoles afin de prendre en compte le caractère agricole/viticole du village.</td></tr>
<tr><td><u>1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u>
a. Les constructions de commerces et d'activités de service, des exploitations agricoles, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
b. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
c. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
d. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département</td><td><u>U 2 : occupations ou utilisations du sol admises</u>
1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
3. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.</td></tr>
<tr><td><u>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale</u> :
Non réglementé.</td><td>Article non existant au PLU d'origine.</td><td>Il ne semble pas utile de réglementer cet article sur la zone Ua de CHAMERY.</td></tr>
</table>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.1 Implantations des constructions :** 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : a. Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension. b. Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales, dépendances ou annexes) soit implanté en tout ou partie à l'alignement. Il en est de même dans le cas d'un mur haut préexistant implanté le long de l'alignement. c. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. d. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.	U 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. 2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.	Le bâti existant sur la commune est dense et implanté le plus souvent à l'alignement de voirie. Afin de garder une cohérence avec le bâti traditionnel du village ancien, la volonté communale est de mettre en place une implantation en lien avec l'existant en gardant les fronts bâtis. Néanmoins, des retraits pourront être possibles : - pour assurer une continuité urbaine sur un secteur en retrait de l'alignement, en s'alignant sur les constructions voisines existantes, - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension, - lorsqu'au moins un élément bâti est implanté en tout ou partie à l'alignement permettant de garder le front bâti, ainsi les autres constructions sur le terrain pourront déroger à l'alignement. Un schéma issu du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims est joint à la règle pour montrer au pétitionnaire le type de construction qu'il est attendu.
	2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a. Toute construction doit être implantée : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.	U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1. Les constructions doivent être réalisées : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. 2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative. 3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.	Les distances imposées par le PLU d'origine sont reprises pour toutes les constructions. Des implantations différences sont autorisée dans le cadre d'un agrandissement d'une construction, si celle-ci ne respecte pas la distance de 3m. Il sera demandé de respecter les distances observables sur la construction présente.
	2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de : - 6 mètres entre deux constructions principales - 4 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire - 4 mètres entre deux bâtiments secondaires.	U 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété 1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. 2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. 3. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contiguës. 4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	La règle est simplifiée dans le PLU révisé. Elle reprend néanmoins la distance minimale de 4 mètres inscrite dans le PLU d'origine. Entre deux constructions principales, une distance de 6 m est imposée afin qu'après division cadastrale, chaque construction puisse disposer d'un passage de 3 mètres.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus a. D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U. b. Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.	Article non existant au PLU.	Toujours pour assurer une cohérence urbaine du bâti, il est demandé aux nouvelles constructions de reprendre les volumes et styles architecturaux du bâti traditionnel existant pour garantir une continuité visuelle et urbaine des constructions. Un schéma permet de mieux visualiser les implantations attendues.
	2.2. Volumétrie 2.2.1. Emprise au sol des constructions a. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 80% de la surface totale d'une même unité foncière.	U 9 : Emprise au sol Non réglementé au PLU d'origine.	Afin de garder une surface non imperméabilisée (espaces verts, infiltration des eaux pluviales, etc.), une part des propriétés doit rester libre de constructions.
	2.2.2. Hauteur des constructions a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel. b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction. c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.	U 10 : Hauteur maximum des constructions 1. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel. 2. Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, ou lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. 3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade. 4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière. Toutefois, les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques n'excèdent pas 12 m à compter du terrain naturel.	La règlementation du PLU d'origine est reprise dans le PLU révisé, en ajoutant une hauteur maximale pour les toitures terrasses, autorisées dans le cadre d'une construction de type passive ou HQE, ou à l'arrière des constructions (voir article 2.3 du règlement).
	Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions Non réglementé	Article non existant au PLU d'origine.	La commune n'a pas souhaité imposer d'objectifs généraux de densité. La densité est imposée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat. b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Article non existant au PLU d'origine.	Par le biais de cet article, la collectivité veut favoriser le dialogue lors de l'instruction des permis de construire pour les constructions « innovantes » en permettant une dérogation possible aux précédentes règles sous réserve d'apporter un plus environnemental et de s'insérer dans l'ambiance bâti voisine. Cet objectif sera appréciable au regard de la situation du projet sans définir de règle quantitative, mais en donnant une règle qualitative. Afin d'assurer une cohérence par rapport au bâti existant et l'architecture locale, les architectures de tradition étrangère à la région champardennaise sont interdites.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades a. Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. b. Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges avec un rapport « hauteur/largeur » compris entre 1,5 et 2 pour les habitations. c. La disposition précédente ne concerne pas les fenêtres de toit. d. Sont interdits ; - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée, - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.). e. Pour les constructions anciennes, s'il existe des volets battants à l'extérieur, ils devront être conservés. f. L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents. g. Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public. h. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. i. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. j. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. k. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.	U 11 : Aspect extérieur 1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). 2. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques béton sont interdites. 3. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne doivent pas rester à nu. Toitures :	Par rapport au PLU d'origine, le PLU révisé va plus loin dans la protection du patrimoine architectural traditionnel en s'appuyant sur les différents articles possibles. Le PLU d'origine utilisait principalement la règle du Règlement National d'Urbanisme. La volonté communale est aujourd'hui de mettre les outils du PLU au service de la protection du patrimoine bâti afin d'éviter les dérives mais surtout en préservant le cachet de la commune qui joue dans le ressenti du cadre de vie, particulièrement en cœur ancien. La règlementation proposée s'appuie sur le diagnostic de territoire et le guide architectural du PNR Montagne de Reims. Un nuancier, issu du PNR Montagne de Reims, est annexé du règlement et est opposable aux tiers. Ce nuancier reprend une palette de couleur présente afin de garder une homogénéité au sein de son territoire. Ce nuancier traite des enduits de façades, des bardages métalliques et des menuiseries et accessoires.

	2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°. b. Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions non visibles depuis les rues. (En cas de maison en coin de rue). c. Les toitures seront à deux versants avec des pignons droits ou avec croupes ou demi-croupes. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant. d. Sont autorisées les lucarnes et châssis de toit à dominante verticale. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci. e. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle. f. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal. g. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas. h. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites. i. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type. j. Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches : - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente. - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables). - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre. - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, …).	Hormis dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, les couvertures, non compris les systèmes type capteur solaire, seront constitués de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile rouge vieillie ou de l'ardoise. Hormis dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, la pente des toits des nouvelles constructions à usage d'habitation sera comprise entre 30 et 45°.	Concernant les toitures, ces dernières sont également encadrées pour les mêmes raisons évoquées précédemment. La couleur des couvertures est encadrée et une règle qualitative est proposée pour les couvertures des bâtiments secondaires (par exemple les couleurs de type zinc) dès lors qu'une harmonie est trouvée avec le bâtiment principal. Un schéma indique les formes des lucarnes à proscrire.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. Les mûrs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique. c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit. d. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité. e. Si l'implantation de la construction est en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie.	U 11 : Aspect extérieur 1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). 2. Clôtures en limite du domaine public : **Dans le secteur Ua :** Si l'implantation de la construction est en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie. La hauteur de l'ensemble n'excède pas 5 m. **Dans le secteur Ub :** Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. **Dans l'ensemble de la zone :** 3. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques béton sont interdites. 4. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne doivent pas rester à nu. 5. Toutefois, et hormis dans le cas de matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne devant pas rester à nu, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.	Il est choisi de règlementer les clôtures afin qu'elles bénéficient des mêmes soins que les façades toujours dans une logique d'homogénéité. Les règles du PLU d'origine sont gardées, sauf les interdictions de matériaux, qui ne sont pas autorisées dans le PLU révisé.
	2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique, - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1er janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.). - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public. - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.	Article non existant au PLU d'origine	La collectivité a fait le choix via le PLU révisé de lister son patrimoine, et d'y associer une règlementation permettant sa préservation. La localisation, le descriptif et les préconisations permettant leur préservation sont inscrits au chapitre « 3.3.4. Autres éléments Graphiques » du présent rapport de présentation.

	2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des règlementations actuelles en termes de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile de réglementer cet article pour la zone Ua de Chamery.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** 2.4.1. Coefficient de biotope Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer un coefficient de biotope sur la zone Ua de CHAMERY.
	2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. b. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m² d'espace libre sur une même unité foncière. c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales.	U 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.	Contrairement au PLU d'origine, le PLU révisé protège les plantations existantes et demande la création d'espaces verts sur les espaces non construits. Les règles de plantation du PLU d'origine sont revues à la hausse afin d'assurer une meilleure densité végétale. Tout ceci contribue au maintien et à la création d'espaces de verdures formant la trame verte en cœur de village et respecte les objectifs de préservation/création de continuités écologiques.
	2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il existe peu d'enjeux de continuité écologique en zone Ua.
	2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger a. Dans les trames de jardins, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par une couleur vert clair en hachure : - Sont interdits les bâtiments principaux de toute destination. - Sont autorisés les constructions secondaires à un bâtiment principal (extension, annexe, dépendance : par exemple garage, abri de jardin, piscine, etc.). - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 25% de surface de plancher de la construction principale, sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière : o dans une limite de 50 m² pour les annexes et extensions d'habitations ; o dans une limite de 100 m2 pour les annexes et extensions des exploitations agricoles, des commerces et activités de services et des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. - Les constructions autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal dans le cadre d'une extension, et ne devront pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les annexes et dépendances. b. Tous travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à déclaration préalable et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.	Article non existant au PLU d'origine	La collectivité a fait le choix de protéger les espaces de jardins afin d'éviter les constructions en seconde bande, et préserver les fonds de jardins plantés qui constituent un espace tampon avec les parcelles agricoles ou des cours d'eau. Une « trame de jardin » a donc été mise en place répondant à cet objectif, dans le respect de la loi paysage. Afin de garantir la pérennité de ces espaces, une règlementation spécifique est mise en place pour garder cette aération du bâti et ces espaces ouverts. À noter que tout bâtiment principal est interdit, seuls les bâtiments secondaires seront autorisés dans une certaine limite afin de protéger l'intérêt paysager des sites. Une différentiation sur les surfaces des nouveaux bâtiments existe entre les bâtiments annexes des habitations, et les bâtiments annexes des activités, afin de ne pas bloquer le développement de ces dernières.
	2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ua de CHAMERY.
	2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ua de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.5. Stationnement** 2.5.1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant : - deux places par logement, - une place par logement dans le cas de réhabilitation, changement d'affectation et/ou de destination de construction existante, - une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations. c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima : - d'une place par logement, - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux. d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de : - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé - 1,5 m² pour un vélo.	U 12 : Stationnement 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes, et lors de construction de nouveaux logements, il est prévu un minimum de 2 places par logement, 2. Dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination de construction existante, il sera prévu un minimum de 1 place de stationnement par logement. 3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à une place par logement.	Le PLU va plus loin que le PLU d'origine dans les objectifs en matière de stationnement. Le stationnement devra être prévu sur le terrain de la construction afin que le stationnement des véhicules ne gêne pas la circulation sur le domaine public. Il s'agit de prévoir le stationnement suffisant en fonction de la taille des logements. Pour les autres constructions, le nombre de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destination lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme laissant place à une appréciation au regard de la situation du projet auquel il s'applique. Le nombre de stationnement pour les vélos est également réglementé dans les immeubles d'habitation et de bureaux pour répondre aux objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. Conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
	2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ua de CHAMERY.
	2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ua de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées** 3.1.1 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres, b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.	U 3 : Accès et voirie 1. Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 2. Voirie : Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.	Le PLU révisé précise les conditions d'accès qui permettent d'atteindre les objectifs de sécurité routière, d'accès incendie et de desserte publique, en reprenant globalement la réglementation du PLU d'origine
	3.1.2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.	Article non existant au PLU d'origine	La nouvelle réécriture du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR, offre la possibilité à la collectivité de réglementer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. La règlementation mise en œuvre est de satisfaire au parcourt existant, ou à défaut créer un point de collecte, par exemple en entrée de lotissement, pour assurer un bon ramassage.
	3.1.3 Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver Non réglementé	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ua de CHAMERY..

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ua **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.2. Desserte par les réseaux** 3.2.1 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. c. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité. 3.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes. b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique. 3.2.3 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. 3.2.4 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent. b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées. c. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales	U 4 : Desserte par les réseaux 1. Eau potable : - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 2. Eaux usées (assainissement) : - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. - Le branchement doit être conforme à l'article L 33 du Code de la Santé Publique. 3. Eaux pluviales : - Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain. Pour les constructions nouvelles, et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.	Modernisation de l'écriture des règles du PLU dans le PLU révisé tout en conservant les mêmes principes.

	se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. d. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation. e. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.		
	3.2.5 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.). b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.		

3.4.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE UB

<table>
<tr><th colspan="4">ZONE Ub
Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.</th></tr>
<tr><th>THEMATIQUE DU REGLEMENT</th><th>REGLES DU PLU</th><th>REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)</th><th>JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Ub

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</td><td><u>1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u>
a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
c. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
d. Les exploitations forestières
e. Les industries
f. Les terrains de camping.
g. Les terrains de caravanes.
h. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
i. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
j. Les éoliennes.
k. Les dépôts extérieurs de tous types.
l. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés</td><td><u>U 1 : occupations ou utilisations du sol interdites :</u>
1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées autres que celles mentionnées à l'article U 2.
2. Les terrains de camping.
3. Les terrains de caravanes.
4. Les caravanes isolées et les camping-cars, sauf sur l'aire aménagée à cet effet.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
7. Les aérogénérateurs.
8. Les carrières.
9. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés à l'article U 2</td><td rowspan="3">La loi ALUR induit 5 nouvelles destinations et 20 sous-destinations pouvant être réglementées :

Exploitation agricole et forestière
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation
- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le règlement de la zone du PLU est plus stricte que le PLU d'origine par rapport aux nuisances afin d'assurer une mixité fonctionnelle apaisée.</td></tr>
<tr><td><u>1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u>
a. Les constructions de commerces et d'activités de service, les exploitations agricoles, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
b. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
c. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
d. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.
e. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les remblais et déblais devront être limités.</td><td><u>U 2 : occupations ou utilisations du sol admises</u>
1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
3. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.</td></tr>
<tr><td><u>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale</u> :
Non réglementé.</td><td>Article non existant au PLU d'origine.</td><td>Non réglementé au PLU.</td></tr>
</table>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**2.1 Implantations des constructions :** 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : a. Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies - soit avec un recul minimum de 3 mètres, - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension. b. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. c. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.	U 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies publiques. 2. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. 3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.	Le règlement du PLU révisé est simplifié par rapport au PLU d'origine, afin d'en faciliter l'instruction. Afin d'assurer une insertion paysagère des constructions par rapport au bâti ancien, le faitage des nouvelles constructions sera parallèle à la voirie.
	2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a. Toute construction doit être implantée : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.	U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1. Les constructions doivent être réalisées : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. 2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative. 3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.	Les distances imposées par le PLU d'origine sont reprises afin de garder une cohérence avec les constructions édifiées précédemment.
	2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de : - 6 mètres entre deux constructions principales - 4 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire - 4 mètres entre deux bâtiments secondaires.	U 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété 1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. 2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. 3. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contiguës. 4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	La réglementation du PLU d'origine est simplifiée pour une meilleure compréhension des règles dans le PLU révisé, comme en zone Ua.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus Non réglementé.	Article non existant au PLU.	Il ne semble pas utile de réglementer cet article en zone Ub.
	2.2. Volumétrie 2.2.1. Emprise au sol des constructions a. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 70% de la surface totale d'une même unité foncière, dans la limite de 800 m^2.	U 9 : Emprise au sol Non réglementé au PLU d'origine.	Il est décidé de réglementer l'emprise au sol des constructions afin de laisser des espaces non imperméabilisés (espaces verts, infiltration des eaux pluviales, etc.)
	2.2.2. Hauteur des constructions a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel. b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction. c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.	U 10 : Hauteur maximum des constructions 1. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, , 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel. 2. Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, ou lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. 3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade. 4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière. Toutefois, les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques n'excèdent pas 12 m à compter du terrain naturel.	La règlementation du PLU d'origine est reprise dans le PLU révisé, en ajoutant une hauteur maximale pour les toitures terrasses. (voir article 2.3 du règlement), afin de garder une cohérence architecturale.
	Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions Non réglementé	Article non existant au PLU d'origine.	La commune n'a pas souhaité imposer d'objectifs généraux de densité. La densité est imposée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat. b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Article non existant au PLU d'origine.	Toujours pour assurer une cohérence urbaine du bâti, il est demandé aux nouvelles constructions de reprendre les volumes et styles architecturaux du bâti traditionnel existant pour garantir une continuité visuelle et urbaine des constructions. Par le biais de cet article, la collectivité veut favoriser le dialogue lors de l'instruction des permis de construire pour les constructions « innovantes » en permettant une dérogation possible aux précédentes règles sous réserve d'apporter un plus environnemental et de s'insérer dans l'ambiance bâti voisine. Cet objectif sera appréciable au regard de la situation du projet sans définir de règle quantitative, mais en donnant une règle qualitative. Afin d'assurer une cohérence par rapport au bâti existant et l'architecture locale, les architectures de tradition étrangère à la région champardennaise sont interdites.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades a. Sont interdits ; - Les façades aveugles et unies des bâtiments. - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée, - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.). b. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. c. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. d. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. e. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.	U 11 : Aspect extérieur 1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). **Dans l'ensemble de la zone :** 2. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques béton sont interdites. 3. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne doivent pas rester à nu.	Par rapport au PLU d'origine, le PLU révisé va plus loin dans la protection du patrimoine architectural traditionnel en s'appuyant sur les différents articles possibles. Afin d'assurer une cohérence d'(ensemble avec le bâti ancien proche, certains éléments du guide architectural sont repris, de manière plus permissive que dans la zone Ua (zone urbaine ancienne). Le nuancier du PNR s'applique également à cette zone.
	2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°. b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle. c. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal. d. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas. e. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites. f. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type. g. Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches : - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente. - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables). - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre. - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, …).	Toitures : Hormis dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, les couvertures, non compris les systèmes type capteur solaire, seront constitués de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile rouge vieillie ou de l'ardoise. Hormis dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, la pente des toits des nouvelles constructions à usage d'habitation sera comprise entre 30 et 45°.	Concernant les toitures, ces dernières sont également encadrées pour les mêmes raisons évoquées précédemment. La couleur des couvertures est encadrée et une règle qualitative est proposée pour les couvertures des bâtiments secondaires (par exemple les couleurs de type zinc) dès lors qu'une harmonie est trouvée avec le bâtiment principal.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. Les mûrs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique. c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit. d. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité. e. Si l'implantation de la construction est en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie.	U 11 : Aspect extérieur 1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). 2. Clôtures en limite du domaine public : **Dans le secteur Ua :** Si l'implantation de la construction est en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie. La hauteur de l'ensemble n'excède pas 5 m. **Dans le secteur Ub :** Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. **Dans l'ensemble de la zone :** 3. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques béton sont interdites. 4. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne doivent pas rester à nu. 5. Toutefois, et hormis dans le cas de matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne devant pas rester à nu, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.	Il est choisi de règlementer les clôtures afin qu'elles bénéficient des mêmes soins que les façades toujours dans une logique d'homogénéité.
	2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique, - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1er janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.). - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public. - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.	Article non existant au PLU d'origine	La collectivité a fait le choix via le PLU révisé de lister son patrimoine, et d'y associer une règlementation permettant sa préservation. La localisation, le descriptif et les préconisations permettant leur préservation sont inscrits au chapitre « 3.3.4. Autres éléments Graphiques » du présent rapport de présentation.

	2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des règlementations actuelles en termes de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue, les sous-sols sont interdits. Les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. b. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.	Article non existant au PLU.	Dans les zones humides, les caves sont interdites et un vide sanitaire sera à prévoir afin de prendre en compte la gêne occasionnée par l'humidité du milieu.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** 2.4.1. Coefficient de biotope Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer un coefficient de biotope sur la zone Ub de CHAMERY.
	2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. b. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m^2 d'espace libre sur une même unité foncière. c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales.	U 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.	Contrairement au PLU d'origine, le PLU révisé protège les plantations existantes et demande la création d'espaces verts sur les espaces non construits. Les règles de plantation du PLU d'origine sont revues à la hausse afin d'assurer une meilleure densité végétale. Tout ceci contribue au maintien et à la création d'espaces de verdures formant la trame verte en cœur de village.
	2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors. b. Une bande de 3 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les replantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.) c. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue : - Sont interdits la construction d'ouvrages en profondeur (sous-sol, cave, etc…) et les nouvelles constructions de bâtiments principaux de toute destination. - Sont autorisée les annexes et les dépendances d'un bâtiment principal existant dans la limite d'une superficie de 30 m^2 de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière. - Sont autorisées les réfections et les adaptations des constructions existantes - Est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite. d. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.	Article non existant au PLU d'origine.	Des corridors écologiques sont repérés sur la zone Ub. Afin de les préserver, il est demandé à ce que tout projet d'aménagement ou de construction prenne en compte cette donnée environnementale pour préserver le déplacement des espèces. En cas de destruction, il devra être recréé autour du dit projet. Dans les zones humides, les nouvelles constructions principales sont interdites, afin de protéger les milieux humides. Cependant, ces zones humides concernent aussi des parcelles déjà bâties. Une autorisation de constructions secondaire est accordée, tant qu'il ne s'agit pas d'ouvrages en profondeur. Une dérogation est permise si le terrain n'est pas une zone humide avérée.
	2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ub de CHAMERY.
	2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ub de CHAMERY.
	2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans : - les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue, - les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.	Article non existant au PLU d'origine	Le règlement du PLU permet à présent de limiter les obstacles à la circulation des eaux en règlementant la perméabilité des clôtures sur les corridors et à proximité.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.5. Stationnement** 2.5.2 Obligation de réalisation d'aires de stationnement a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant : - deux places par logement, - une place par logement dans le cas de réhabilitation, changement d'affectation et/ou de destination de construction existante, - une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations. c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima : - d'une place par logement, - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux. d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de : - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé - 1,5 m² pour un vélo.	U 12 : Stationnement 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes, et lors de construction de nouveaux logements, il est prévu un minimum de 2 places par logement, 2. Dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination de construction existante, il sera prévu un minimum de 1 place de stationnement par logement. 3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à une place par logement.	Le PLU va plus loin que le PLU d'origine dans les objectifs en matière de stationnement. Le stationnement devra être prévu sur le terrain de la construction afin que le stationnement des véhicules ne gêne pas la circulation sur le domaine public. Il s'agit de prévoir le stationnement suffisant en fonction de la taille des logements et de la capacité d'accueil des activités. Le nombre de stationnement pour les vélos est également réglementé dans les immeubles d'habitation et de bureaux pour répondre aux objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. Conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
	2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ub de CHAMERY.
	2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Ub de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées** 3.1.1 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres, b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.	U 3 : Accès et voirie 1. Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 2. Voirie : Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.	La règlementation du PLU reprend les mêmes propos que celle du PLU d'origine, en précisant les conditions d'accès et les voiries concernées par des aires de retournement obligatoires.
	3.1.2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.	Article non existant au PLU d'origine	La nouvelle réécriture du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR, offre la possibilité à la collectivité de réglementer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. La règlementation mise en œuvre est de satisfaire au parcourt existant, ou à défaut créer un point de collecte, par exemple en entrée de lotissement, pour assurer un bon ramassage.
	3.1.3 Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver Non réglementé	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas nécessaire de réglementer cet article en zone Ub. Des dispositions sont prises dans les OAP.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.2. Desserte par les réseaux** 3.2.1 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. c. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité. 3.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes. b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique. 3.2.3 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. 3.2.4 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent. b. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être redirigées vers le réseau public de collecte d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. Les dispositifs de type puisard y sont interdits. c. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées. d. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. e. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation. f. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.	UA 4 : Desserte par les réseaux 1. Eau potable : - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 2. Eaux usées (assainissement) : - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. - Le branchement doit être conforme à l'article L 33 du Code de la Santé Publique. 3. Eaux pluviales : - Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain. Pour les constructions nouvelles, et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.	Modernisation de l'écriture des règles du PLU dans le PLU révisé tout en conservant les mêmes principes. Afin de prendre en compte les risques de mouvement de terrain porté à connaissance par le BRGM, des dispositions différentes au Règlement d'assainissement collectif du Grand Reims sont prévues. Une gestion des eaux pluviales par rejet au réseau collectif permettra de limiter l'erosion des sols sur les secteurs à enjeux.

	3.2.5 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.). b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.		

3.4.4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE UC

<table>
<tr><th colspan="4">ZONE Uc
Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.</th></tr>
<tr><th>THEMATIQUE DU REGLEMENT</th><th>REGLES DU PLU</th><th>REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)</th><th>JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Uc

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</td><td><u>1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u>
a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
c. Les constructions d'exploitations forestières.
d. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
e. Les industries
f. Les bureaux
g. Les centres de congrès et d'exposition
h. Les terrains de camping.
i. Les terrains de caravanes.
j. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition.
k. Les habitations légères de loisirs.
l. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
m. Les éoliennes.
n. Les dépôts extérieurs de tous types
o. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés</td><td><u>U 1 : occupations ou utilisations du sol interdites :</u>
1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées autres que celles mentionnées à l'article U 2.
2. Les terrains de camping.
3. Les terrains de caravanes.
4. Les caravanes isolées et les camping-cars, sauf sur l'aire aménagée à cet effet.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel.
7. Les aérogénérateurs.
8. Les carrières.
9. Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas c à k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés à l'article U 2</td><td rowspan="3">La loi ALUR induit 5 nouvelles destinations et 20 sous-destinations pouvant être réglementées :

Exploitation agricole et forestière
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation
- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Les destinations interdites sont similaires à celles de la zone Ub pour garder une cohérence.</td></tr>
<tr><td><u>1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :</u>
a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
b. Les constructions des commerces et activités de services et des exploitations agricoles sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
c. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
d. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.
e. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département.</td><td><u>U 2 : occupations ou utilisations du sol admises</u>
1. Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
3. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.</td></tr>
<tr><td><u>1.3 Mixité fonctionnelle et sociale</u> :
Non réglementé.</td><td>Article non existant au PLU d'origine.</td><td>Non réglementé au PLU.</td></tr>
</table>

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Uc CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**2.1 Implantations des constructions :** 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : a. Les constructions des exploitations agricoles devront être implantées à une distance d'au moins 5 m de la chaussée. b. Les autres constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies - soit avec un recul minimum de 3 mètres, - soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension. c. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. d. Par leur faîtage, les constructions d'habitations seront parallèles par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines.	U 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies publiques. 2. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. 3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.	La règle est uniformisée avec la zone Ub pour garder une cohérence.
	2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a. Toute construction doit être implantée : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.	U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1. Les constructions doivent être réalisées : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. 2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative. 3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière.	La règle est uniformisée avec la zone Ub pour garder une cohérence.
	2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de : - 6 mètres entre deux constructions principales - 4 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire - 4 mètres entre deux bâtiments secondaires.	U 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété 1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. 2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. 3. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contiguës. 4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	La règle est uniformisée avec la zone Ub pour garder une cohérence.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Uc **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus Non réglementé	Article non existant au PLU.	Il ne semble pas nécessaire de réglementer cet article en zone Uc.
	2.2. Volumétrie 2.2.1. Emprise au sol des constructions a. L'emprise au sol des nouvelles constructions d'habitation est limitée à 70% de la surface totale d'une même unité foncière, dans la limite de 300 m2. b. L'emprise au sol des nouvelles constructions nécessairees à l'activité agricole / viticole est limitée à 80% de la surface totale d'une même unité foncière.	U 9 : Emprise au sol Non réglementé au PLU d'origine.	Comme en zone Ua et Ub, l'emprise au sol des constructions est limitée. Une différence d'emprise au sol est prévue selon qu'il s'agisse de bâtiments d'activités ou d'habitations, afin de prendre en compte les besoins de l'activité agricole.
	2.2.2. Hauteur des constructions a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel. b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction. c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.	U 10 : Hauteur maximum des constructions 5. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel. 6. Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, ou lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. 7. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade. 8. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière. Toutefois, les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques n'excèdent pas 12 m à compter du terrain naturel.	La règle est uniformisée avec la zone Ub pour garder une cohérence.
	Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	La commune n'a pas souhaité imposer d'objectifs généraux de densité. La densité est imposée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat. b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Article non existant au PLU d'origine.	Par le biais de cet article, la collectivité veut favoriser le dialogue lors de l'instruction des permis de construire pour les constructions « innovantes » en permettant une dérogation possible aux précédentes règles sous réserve d'apporter un plus environnemental et de s'insérer dans l'ambiance bâti voisine. Cet objectif sera appréciable au regard de la situation du projet sans définir de règle quantitative, mais en donnant une règle qualitative. Afin d'assurer une cohérence par rapport au bâti existant et l'architecture locale, les architectures de tradition étrangère à la région champardennaise sont interdites.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Ub **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades a. Sont interdits ; - Les façades aveugles et unies des bâtiments (cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles). - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée, - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.). b. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. c. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. d. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. e. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.	U 11 : Aspect extérieur 1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). **Dans l'ensemble de la zone :** 2. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques béton sont interdites. 3. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne doivent pas rester à nu.	La règle est uniformisée avec la zone Ub pour garder une cohérence.
	2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°. b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle. c. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal. d. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas. e. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites. f. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type. g. Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches : - Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente. - Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables). - Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. - Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre. - Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, …).	Toitures : Hormis dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, les couvertures, non compris les systèmes type capteur solaire, seront constitués de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile rouge vieillie ou de l'ardoise. Hormis dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, la pente des toits des nouvelles constructions à usage d'habitation sera comprise entre 30 et 45°.	La règle est uniformisée avec la zone Ub pour garder une cohérence.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Uc **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. Les mûrs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique. c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit. d. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité. e. Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. f. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.	U 11 : Aspect extérieur 1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). 2. Clôtures en limite du domaine public : **Dans le secteur Ua :** Si l'implantation de la construction est en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie. La hauteur de l'ensemble n'excède pas 5 m. **Dans le secteur Ub :** Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. **Dans l'ensemble de la zone :** 3. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques béton sont interdites. 4. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne doivent pas rester à nu. 5. Toutefois, et hormis dans le cas de matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) ne devant pas rester à nu, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.	Il est choisi de règlementer les clôtures afin qu'elles bénéficient des mêmes soins que les façades toujours dans une logique d'homogénéité. Dans un objectif de simplification, tout en gardant une cohérence avec l'existant, la composition et la hauteur des clôtures est laissée libre dans le PLU révisé, tant que la hauteur ne dépasse pas 2 mètres et que les matériaux de construction « non nobles » soient recouverts. Pour les nouvelles constructions, il sera demandé la création de haie en limite du milieu agricole afin de préserver les riverains des nuisances (poussières, épandages, etc.).
	2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas nécessaire d'appliquer cette réglementation à la zone Uc de Chamery.
	2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des règlementations actuelles en termes de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion a. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue, les sous-sols sont interdits. Les dalles de rez-de-chaussée devront être surélevées d'un minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. b. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.	Article non existant au PLU.	Dans les zones humides, les caves sont interdites et un vide sanitaire sera à prévoir afin de prendre en compte la gêne occasionnée par l'humidité du milieu.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Uc **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** 2.4.1. Coefficient de biotope Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer un coefficient de biotope sur la zone Uc de CHAMERY.
	2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. b. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m² d'espace libre sur une même unité foncière. c. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales. d. Les nouvelles constructions des exploitations agricoles devront faire l'objet d'une insertion paysagère.	U 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.	Contrairement au PLU d'origine, le PLU révisé protège les plantations existantes et demande la création d'espaces verts sur les espaces non construits. Les règles de plantation du PLU d'origine sont revues à la hausse afin d'assurer une meilleure densité végétale. Tout ceci contribue au maintien et à la création d'espaces de verdures formant la trame verte en cœur de village. La zone Uc étant marquée par une forte présence de hangars agricoles, il sera demandé une insertion paysagère pour les nouvelles constructions.
	2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors. b. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les replantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.) c. Dans les zones humides identifiées au document graphique par une trame bleue : - Sont interdits la construction d'ouvrages en profondeur (sous-sol, cave, etc…) et les nouvelles constructions de bâtiments principaux de toute destination. - Sont autorisée les annexes et les dépendances d'un bâtiment principal existant dans la limite d'une superficie de 30 m² de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière sans toutefois dépasser cumulativement 10 % de la surface totale d'un secteur identifié sur une unité foncière. - Sont autorisées les réfections et les adaptations des constructions existantes - Est autorisée la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite. d. Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide.	Article non existant au PLU d'origine.	Des corridors écologiques sont repérés sur la zone Uc. Afin de les préserver, il est demandé à ce que tout projet d'aménagement ou de construction prenne en compte cette donnée environnementale pour préserver le déplacement des espèces. En cas de destruction, il devra être recréé autour du dit projet. Dans les zones humides, les nouvelles constructions principales sont interdites, afin de protéger les milieux humides. Cependant, ces zones humides concernent des parcelles déjà bâties, constituant des jardins privés. Une autorisation de constructions secondaire est accordée, tant qu'il ne s'agit pas d'ouvrages en profondeur. Ici aussi, une dérogation est permise si le terrain n'est pas une zone humide avérée.
	2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Uc de CHAMERY.
	2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Uc de CHAMERY.
	2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans : - les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue,	Article non existant au PLU d'origine	Le règlement du PLU permet à présent de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux en règlementant la perméabilité des clôtures sur les corridors et à proximité.

	- les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.		

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Uc **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.5. Stationnement** 2.5.3 Obligation de réalisation d'aires de stationnement a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. b. Le nombre de place de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant : - deux places par logement, - une place par logement dans le cas de réhabilitation, changement d'affectation et/ou de destination de construction existante, - une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, - pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations. c. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera à minima : - d'une place par logement, - d'une place par surface de plancher supérieur à 50 m² pour les bureaux. d. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de : - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé - 1,5 m² pour un vélo.	U 12 : Stationnement 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes, et lors de construction de nouveaux logements, il est prévu un minimum de 2 places par logement, 2. Dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination de construction existante, il sera prévu un minimum de 1 place de stationnement par logement. 3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à une place par logement.	La règle est uniformisée avec la zone Ub pour garder une cohérence.
	2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Uc de CHAMERY.
	2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone Uc de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Uc **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées** 3.1.1 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres, b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.	U 3 : Accès et voirie 1. Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 2. Voirie : Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.	La règlementation du PLU reprend les mêmes propos que le PLU d'origine, en précisant les conditions d'accès et les voiries concernées par des aires de retournement obligatoires pour une meilleure desserte.
	3.1.2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.	Article non existant au PLU d'origine	La nouvelle réécriture du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR, offre la possibilité à la collectivité de réglementer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. La règlementation mise en œuvre est de satisfaire au parcourt existant, ou à défaut créer un point de collecte, par exemple en entrée de lotissement, pour assurer un bon ramassage.
	3.1.3 Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver Non réglementé	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile de réglementer cet article dans la zone Uc. Des dispositions sont prises dans les OAP.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (U)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
Uc **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.2. Desserte par les réseaux** 3.2.1 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. c. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité. 3.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes. b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique. 3.2.3 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé. c. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. d. En l'absence d'un réseau public, l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche, font l'objet d'un traitement individuel, conformément à la réglementation en vigueur. Elles sont évacuées vers le réseau public dès que celui-ci est réalisé. e. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.	U 4 : Desserte par les réseaux 1. Eau potable : - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 2. Eaux usées (assainissement) : - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. - Le branchement doit être conforme à l'article L 33 du Code de la Santé Publique. 3. Eaux pluviales : - Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain. Pour les constructions nouvelles, et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.	Modernisation de l'écriture des règles du PLU dans le PLU révisé tout en conservant les mêmes principes. Les réseaux d'assainissement n'étant pas complets, il est autorisé de réaliser un assainissement autonome, jusqu'à réalisation des réseaux publics. Les OAP prévoient les conditions de raccordement des nouveaux aménagements.

	3.2.4 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent. b. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées. c. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. d. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation. e. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.		
	3.2.5 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.). b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.		

3.4.5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE AUX

ZONE AUx *Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.*			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	**REGLES DU PLU**	**REGLES DU PLU D'ORIGINE (AUX)**	**JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES**
AUx **USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**	1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les habitations. d. Les installations classées sauf mentionnées au 1.2. e. Les constructions d'exploitations agricoles et forestières. f. Les terrains de camping. g. Les terrains de caravanes. h. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition. i. Les habitations légères de loisirs. j. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel. k. Les éoliennes. l. Les dépôts extérieurs de tous types m. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés	AUX 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites 1. Le stationnement de caravanes, hors des terrains aménagés. 2. L'ouverture et l'exploitation de carrières. 3. Les terrains de camping. 4. Les terrains de caravanes. 5. Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2. 6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation. 7. Les habitations légères et de loisirs. 8. Les installations classées générant des périmètres de protection touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat. 9. Les constructions à usage agri viticole et/ou destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, ne rentrant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble, sauf celles mentionnées à l'article AUX 2. 10. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés à l'article AUX 2. 11. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut à compter du terrain naturel. 12. Les aérogénérateurs.	La zone AUx du PLU révisé n'a pas la même localisation que la zone AUX du PLU d'origine. C'est pourquoi la réglementation peut parfois différer. Les habitations y sont interdites afin de limiter les conflits d'usage. La zone AUx est concernée par une Orientation d'Aménagement et de programmation apportant des précisions, dont il est fait référence dans le règlement.
	1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : a. Toute construction ou aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation. b. Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées. c. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones limitrophes. d. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes. e. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination.	AUX 2 : Occupations ou utilisations du sol admises 13. Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux., si elles sont réalisées pendant ou après une construction d'activités et si elles y sont intégrées, Toutefois, ce principe d'intégration n'est pas requis pour les constructions à usage d'habitation existantes avant l'approbation du P.L.U. 14. Les extensions, annexes et/ou dépendances destinées aux activités agri viticoles, artisanales, industrielles, commerciales et de services si elles sont liées aux constructions existantes, 15. Les opérations d'aménagement d'ensemble si elles sont à vocation artisanales, industrielles, commerciales et de services, 16. Les travaux, installations et aménagements s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, et à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes. 17. La reconstruction des constructions existantes, y compris les surfaces de plancher habitable.	
	1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas nécessaire d'appliquer cette règlementation à la zone Ub de CHAMERY..

AUx **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.1 Implantations des constructions :** 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : a. Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. b. Par leur faîtage, les constructions principales seront parallèles par rapport à la voie.	AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 1. Toute construction doit être implantée soit : - en limite d'emprise des voies publiques ou privées communes, - à une distance d'au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées communes. 2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	La localisation de la zone AUx n'étant plus la même que dans le PLU d'origine, il n'y a plus de distance imposée. Le parcellaire étant de taille modeste, l'activité pourra s'adapter au terrain.
	2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Non réglementé	AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve de protection particulière, notamment en matière d'incendie. **2.** Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	La localisation de la zone AUx n'étant plus la même que dans le PLU d'origine, il n'y a plus de distance imposée. Le parcellaire étant de taille modeste, l'activité pourra s'adapter au terrain.
	2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété a. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au minimum de : - 6 mètres entre deux constructions principales - 3 mètres entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire - 3 mètres entre deux bâtiments secondaires.	AUX 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété 1. Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre deux bâtiments ne doit jamais être inférieure à 4 m. 2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	La distance est réadaptée à la configuration du terrain, tout en laissant une marge suffisante entre les bâtiments.
	2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus Dans le secteur AUa : Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation à la zone AUx.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (AUX)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
AUx **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**2.2. Volumétrie** 2.2.1. Emprise au sol des constructions Non réglementé	AUX 9 : Emprise au sol 1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la surface du terrain. **3.** Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	La localisation de la zone AUx n'étant plus la même que dans le PLU d'origine, il n'y a plus de d'emprise au sol imposée. L'activité qui s'implantera sur la parcelle, pourra s'adapter au terrain en fonction de ses besoins, car le parcellaire est de taille modeste.
	2.2.2. Hauteur des constructions a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel. b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction. c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.	AUX 10 : Hauteur maximum des constructions 1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel. 2. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière. 3. Toutefois, les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques n'excèdent pas 12 m à compter du terrain naturel, et dans le cas de reconstruction d'installation de ce type, la hauteur n'excède pas celle de l'initiale.	La réglementation de la zone AUx est la même qu'en zone urbaine pour garder une cohérence.
	Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions Non réglementé	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas nécessaire de réglementer cet article en zone AUx.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (AUX)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
AUx **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat. b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Article non existant au PLU d'origine.	La réglementation de la zone AUx est la même qu'en zone Ub pour garder une cohérence.
	2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades a. Sont interdits ; - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée, - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.). b. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. c. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. d. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. e. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité. f. Les signes distinctifs de type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dît bâtiment et ne pourront pas être lumineux (type néon par exemple).	AUX 11 : Aspect extérieur Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme : article R 111-21).	La réglementation de la zone AUx est la même qu'en zone urbaine pour garder une cohérence.
	2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°. b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle. c. Les couvertures des bâtiments secondaires devront être en harmonie avec le bâtiment principal. d. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas. e. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites. f. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type. g. Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches : h. Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente. i. Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables). j. Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. k. Les matériaux nobles comme le zinc ou le cuivre. l. Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions (constructions bois, constructions HQE, basse consommation, …).		La réglementation de la zone AUx est la même qu'en zone urbaine pour garder une cohérence.

AUx **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. Les mûrs anciens seront maintenus ou reconstruits à l'identique. c. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit. d. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. e. Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. f. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.		La réglementation de la zone AUx est la même qu'en zone urbaine pour garder une cohérence. Afin d'assurer la qualité paysagère et environnementale du projet, la plantation de haie est imposée.
	2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile de réglementer cet article sur la zone AUx de CHAMERY.
	2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des règlementations actuelles en termes de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile de réglementer cet article sur la zone AUx de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (AUX)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
AUx **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** 2.4.1. Coefficient de biotope Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer un coefficient de biotope sur la zone AUx de CHAMERY.
	2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. b. Les bâtiments devront faire l'objet d'une insertion paysagère c. Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige par 200m2 d'espace libre sur une même unité foncière. d. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales. e. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées et constituées d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales.	AUX 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. 1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées et constituées d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales.	Le PLU révisé va plus loin en matière d'obligation de plantations afin de préserver/créer des continuités écologiques. Les plantations sont également prévues dans les OAP.
	2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors.	Article non existant au PLU d'origine.	Des corridors écologiques sont identifiés dans la zone AUx ou en bordure. Le règlement prévoit leur préservation ou leur remplacement.
	2.4.4 Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette réglementation sur la zone AUx de CHAMERY.
	2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone AUx de CHAMERY.
	2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.	Article non existant au PLU d'origine	Le règlement du PLU permet de limiter les obstacles à la circulation des eaux en règlementant la perméabilité des clôtures sur les corridors et à proximité.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (AUX)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
AUx **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**2.5. Stationnement** 2.5.1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. b. Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type de destinations. c. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de : - 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé - 1,5 m² pour un vélo.	AUX 12 : Stationnement 1. Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation. 2. En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour trois emplois.	La réglementation reprend les mêmes principes que dans le PLU d'origine pour garder une cohérence.
	2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.	Article non existant au PLU.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone AUx de CHAMERY.
	2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités Non réglementé.	Article non existant au PLU.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone AUx de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (AUX)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
AUx ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées** 3.1.1 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 4 mètres, b. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, c. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. d. Les voies nouvelles et accès privés en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.	AUX 3 : Accès et voirie 1. Accès : Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1. Le raccordement de l'accès automobile au terrain avec la voirie interne, est organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie du terrain, une plate-forme de 3 m de profondeur et d'une largeur de 4 m, visible de la chaussée. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. 2. Voirie : Les nouvelles voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur minimale de la plate-forme de 6 m.	La règlementation du PLU reprend les mêmes principes que dans PLU d'origine, en précisant les conditions d'accès et les voiries concernées par des aires de retournement obligatoires.
	3.1.2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.	Article non existant au PLU d'origine	La nouvelle réécriture du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR, offre la possibilité à la collectivité de réglementer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. La règlementation mise en œuvre est de satisfaire au parcourt existant, ou à défaut créer un point de collecte, par exemple en entrée de lotissement, pour assurer un bon ramassage.
	3.1.3 Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone AUx de CHAMERY Des dispositions sont prises dans les OAP.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (AUX)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
AUx **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.2. Desserte par les réseaux** 3.2.1 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau a. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. c. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité. 3.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes. b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique. 3.2.3 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. 3.2.4 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement a. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement est à la charge du constructeur. b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé. c. Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. d. En l'absence d'un réseau public, l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche, font l'objet d'un traitement individuel, conformément à la réglementation en vigueur. Elles sont évacuées vers le réseau public dès que celui-ci est réalisé. e. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. 3.2.5 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques a. Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.). b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.	AUX 4 : Desserte par les réseaux 1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau d'eau public de distribution d'eau potable. 2. Eaux usées (assainissement) : Toute construction ou installation ne doit rejeter que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. 3. Eaux pluviales : Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales, doit y être raccordée par des canalisations souterraines. Ailleurs, les eaux pluviales sont rejetées au caniveau ou font l'objet d'un épandage souterrain. Le branchement sur le réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci est réalisé ; il est à la charge des propriétaires riverains.	Modernisation de l'écriture des règles du PLU dans le PLU révisé tout en conservant les mêmes principes.

3.4.6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE A

ZONE A *Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.*			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	**REGLES DU PLU**	**REGLES DU PLU D'ORIGINE (A)**	**JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES**
A **USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**	1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités **Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs :** a. Les nouvelles habitations. b. Les commerces et activités de services sauf mentionnées au 1.2. c. Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, sauf mentionnée à l'article 1.2. d. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. e. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sauf celles mentionnées au 1.2. f. Les installations classées sauf mentionnées au 1.2. g. Les terrains de camping. h. Les terrains de caravanes. i. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition. j. Les habitations légères de loisirs. k. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel. l. Les éoliennes. m. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. n. Tous les travaux et aménagements susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides identifiés par une trame bleue aux documents graphiques (création de plan d'eau, dépôts divers, comblements …) **Dans le secteur At :** o. Toutes les interdictions de la zone A. **Dans le secteur Ap :** p. Toutes les interdictions de la zone A. q. Les constructions des exploitations agricoles et forestières. **Dans le secteur Av :** r. Toutes les interdictions de la zone A. s. Toute construction non nécessairee à l'activité viti/vinicole. **Dans le secteur Avx :** t. Toutes les interdictions de la zone A et de la zone Av. **Dans le secteur Avp :** u. Toutes les interdictions de la zone A et du secteur Av. v. Les constructions des exploitations agricoles-viticoles et forestières. w. Le changement d'affectation des sols sauf mentionnés au 1.2.	A 1 : Occupations ou utilisations des sols interdites 1. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés. 2. Les opérations d'aménagement d'ensemble. 3. Les caravanes isolées. 4. Les terrains de caravanes. 5. Les terrains de camping. 6. Les habitations légères de loisirs. 7. Les carrières. 8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m à compter du terrain naturel. 9. Les aérogénérateurs. 10. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article A 2. 11. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article A 2.	Voir zone urbaine pour les différentes destinations pouvant être réglementées. La zone A est spécifiquement dédiée aux exploitations agricoles et forestières. Les logements sont encadrés, et doivent être rendu nécessaire par la présence de l'exploitant sur son exploitation. Quatre secteurs sont mis en place : - Un secteur Agricole Patrimoine (Ap) : répondant à la volonté communale de protéger l'appareil productif et l'intérêt paysager que mettent en avant ces secteurs, rendu ainsi inconstructible évitant ainsi une dénaturation des cônes de vues par l'implantation de grand volume. - Un secteur Agricole des Vignes (Av) : correspond à la production de l'appareil productif où seules les constructions des exploitations viticoles sont autorisées. - Un secteur Agricole des Vignes Patrimoine (Avp) : correspond à la production de l'appareil productif viticole mais cette fois ci des vignes classées AOC, préservé de toutes constructions et de l'arrachage. - Un secteur Agricole des Vignes d'activité viti/vinicole (Avx) : correspond au terrain de la coopérative vinicole afin de permettre son développement - Un secteur Agricole de tourisme et de loisirs (At) qui correspond à des constructions isolées (hébergements touristiques, centre équestre). Il permet les extensions ou annexes des construction existantes. Le règlement du PLU encadre mieux les nouvelles constructions dans la zone agricole, afin de limiter la consommation de ces espaces pour du bâti.

	1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : **Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs** a. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination. b. Seules les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes peuvent prendre la forme de bâtiments secondaires (garage, piscine, local) mais ne doivent pas être affectées à l'usage d'habitation. c. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département d. Les loges viticoles sont autorisées dans la limite de 20m² de surface au sol. e. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés, f. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition d'être nécessaires à la création de bassins de rétention, g. Les bassins de rétention dont autorisés à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique du vignoble. h. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les remblais et déblais devront être limités. **Dans la zone A, sauf secteurs, Av, Avx, Avp, Ap, et At,** i. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport sont autorisées à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes. **Dans la zone A et les secteurs Av, et Avx :** j. Les constructions de toutes natures sont autorisées si elles sont nécessaires aux activités agricoles et/ou viticoles, hors nouvelles habitations. k. Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des autres zones, l. La transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme…) sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et cette activité doit rester accessoire de l'activité agricole. **Dans le secteur At** m. Seules les extensions et annexes des hébergements hôteliers et touristiques sont autorisées, dans la limite de 10 % de sa surface initiale et une seule extension autorisée. **Dans le secteur Avx :** n. Les industries nécessaires à l'activité viti/vinicole sont autorisées (par exemple : pressoir, coopérative).	A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions 1. Rappels : En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article A 13). 2. Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers y compris les installations classées s'ils sont liés aux équipements publics communaux et/ou intercommunaux. 3. Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou le traitement des eaux. 4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.). 5. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes. 6. Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'agriculture et/ou la viticulture. 7. La reconstruction de constructions existantes et/ou l'extension de constructions à usage d'habitation existantes, et qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution du captage. 8. Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur correspondant et à condition : - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - qu'elles ne remettent pas en cause la qualité de la nappe aquifère. 9. Les constructions de toute nature si elles sont liées aux activités agricoles et/ou viticoles y compris les surfaces de plancher habitable et sous réserve qu'elles se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisé dans cette zone et qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution du captage.	Les habitations, même nécessaires à l'activité agricole, sont interdites dans l'ensemble de la zone. La commune a fait ce choix afin de s'sécuriser l'instruction des permis par rapport à la notion de « nécessité » pour l'exploitation agricole, toujours non définies dans les textes réglementaires. La commune a choisi d'interdire les éoliennes sur tout le territoire communal, afin de préserver les vues sur le cirque de Chamery, un des plus beaux points de vue au sein du PNR Montagne de Reims.
	1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone A de CHAMERY

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (A)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
A **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.1 Implantations des constructions :** 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : a. Le long de la RD 22 hors agglomération : - Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. b. Le long de la RD 26 hors agglomération : - les habitations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. - les autres constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. c. Le long des autres voies, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.	A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **Dans l'ensemble de la zone :** 1. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière. **Dans le secteur Aa :** 2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de : - 15 m de l'axe de la RD. 26, - 3 m de la limite d'emprise des autres voies. - 3 m de la limite d'emprise des fossés. Toutefois, l'implantation en limite de fossé est autorisée sous réserve que ce dernier soit longé, au moins sur un côté, par un chemin ou soumis à servitude de l'Association Foncière. **Dans le secteur Ab :** 3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m de l'axe des voies.	Pour garantir les sécurités d'accès des engins agricoles, il est décidé de mettre en place un recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, porté à 15 ou 25 m suivant le cas sur recommandation du Conseil Départemental pour les Routes départementales De manière générale, la distance est portée à 5 m.
	2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a. Toute construction doit être implantée : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.	A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **Dans le secteur Aa :** 1. Les constructions doivent être réalisées : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. **Dans le secteur Ab :** 2. Les constructions devront être réalisées à une distance d'au moins 3m des limites séparatives. **Dans l'ensemble de la zone :** 3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation. 4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.	Les grands principes du PLU d'origine sont préservés dans le PLU révisé.
	2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété a. Les constructions non contiguës doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.	A 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété 1. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière. 2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.	La règle a été simplifiée dans le PLU révisé, les nouvelles habitations étant interdites.

	2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus a. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Article non existant au PLU d'origine	Les nouveaux bâtiments étant très visibles dans le paysage agricole, une certaine cohérence avec le bâti traditionnel doit être préservée.
	2.2. Volumétrie 2.2.1. Emprise au sol des constructions **Dans l'ensemble de la zone A, sauf secteur At** a. Les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 20% de sa surface initiale et d'une seule extension ou annexe autorisée. b. Les loges viticoles n'excéderont pas 20 m² de surface au sol. **Dans le secteur At** c. Pour toutes les constructions, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant au 1er janvier 2018, sans toutefois dépasser une emprise au sol de 200 m².	A 9 : Emprise au sol **Dans l'ensemble de la zone :** 1. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : pas de prescription particulière. **Dans le secteur Aa :** 2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la surface du terrain. **Dans le secteur Ab :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale de la propriété.	En zone A, les extensions et annexes sont limitées afin de réduire le mitage des terres agricoles. Les loges viticoles, bâtiments traditionnels typiques, sont autorisées. Dans le secteur At il convient de limiter l'extension des constructions existantes de façon à ne pas accroitre le mitage.
	2.2.2. Hauteur des constructions a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel. b. La hauteur des loges viticoles n'excèdera pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel. c. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction. d. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.	A 10 : Hauteur maximum des constructions 1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière. Pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, leur hauteur est limitée à 12 m par rapport au terrain naturel, et dans le cas de reconstruction d'installation de ce type, la hauteur n'excède pas celle de l'initiale. 2. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m mesurés du terrain naturel au faîtage.	La hauteur des constructions d'habitation édictée dans les autres zones a été reprise, avec une précision pour les loges viticoles.
	2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions Non règlementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone A de CHAMERY

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (A)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
A CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	**2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat. b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Article non existant au PLU d'origine.	Le bâti en zone A est peu restreint au niveau des formes architecturales. Cependant, la collectivité a fait le choix d'éviter les mélanges hétéroclites de styles étrangers à la région afin de garder une cohérence avec le bâti de tradition champenoise.
	2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b. Pour les constructions à usage d'habitation sont interdits ; - Les façades aveugles et unies des bâtiments. - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée, - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.). c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. f. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.	A 11 : Aspect extérieur 1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). 2. Clôtures : Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.	La règlementation des caractéristiques architecturales reprend le nuancier et l'obligation du soin apporté au clôtures des zones urbaines. Toujours par soucis d'harmonisation, les couleurs des toitures sont les mêmes que dans les zones urbaines.
	2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures a. Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°. b. Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle. c. Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.		
	2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit. c. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.		

	2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique, - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1er janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.). - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public. - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.	Article non existant au PLU d'origine.	La collectivité a fait le choix via le PLU révisé de lister son patrimoine, et d'y associer une règlementation permettant sa préservation. La localisation, le descriptif et les préconisations permettant leur préservation sont inscrits au chapitre « 3.3.4. Autres éléments Graphiques » du présent rapport de présentation.
	2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des règlementations actuelles en termes de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas nécessaire de réglementer cet article en zone A de Chamery.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (A)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
A **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**	**2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** 2.4.1. Coefficient de biotope a. Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone A de CHAMERY.
	2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs **Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs** a. Les constructions des exploitations agricoles doivent faire l'objet d'une insertion paysagère. **Dans la zone A, sauf dans le secteur Av et Avp** a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales.	A 13 : Espaces libres et plantations Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles favorisent l'intégration du projet dans son environnement, et principalement des angles de vues émanant des routes départementales. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales.	Il sera obligatoire de mettre en œuvre des insertions paysagères par le biais de plantations.
	2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques a. Dans les corridors identifiés et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors. b. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue : Sont interdits : - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers, - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau. - Ces dispositions ne concernent pas les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration. - Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide. Ainsi pourront être admis : - Les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration. - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles. - Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune. c. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les replantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.)	Article non existant au PLU d'origine.	Des corridors écologiques sont repérés sur la zone A. Afin de les préserver, il est demandé à ce que tout projet d'aménagement ou de construction prenne en compte cette donnée environnementale pour préserver le déplacement des espèces. En cas de destruction, il devra être recréé autour du dit projet. Des zones humides sont identifiées en zone A. Afin de les préserver, il est demandé à ce que tout projet d'aménagement ou de construction prenne en compte cette donnée environnementale pour préserver les milieux humides. Leur destruction est interdite. Toutefois, les zones humides représentées au document graphique sont issues d'études plus ou moins fiables, selon la source (cartographie d'alerte de la DREAL). Il sera donc possible pour le propriétaire de réaliser un inventaire règlementaire permettant d'écarter le doute et de récupérer son droit à bâtir sur présentation d'une étude prouvant que son terrain n'est pas inclus dans une zone humide règlementaire. Afin de préserver les berges et ripisylves, une bande de 6 mètres est protégée de toute construction aux abords des cours d'eau.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (A)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
A CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	2.4.4 Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone A de CHAMERY.
	2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone A de CHAMERY.
	2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans : - les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue, - les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.	Article non existant au PLU d'origine.	Afin de préserver les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux, il est demandé à ce que les clôtures maintiennent une perméabilité aux corridors identifiés aux documents graphiques et que les clôtures ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.
	2.5. Stationnement 2.5.1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.	A 12 : Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.	La règle minimale de rigueur est mise en place concernant le stationnement afin d'éviter tout stationnement sur voirie publique.
	2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone A de CHAMERY.
	2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone A de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (A)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
A **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées** 3.1.1 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public a. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. b. La création d'accès directs sur les voiries départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire de voire. c. Les accès directs sur les RD sont interdits.	A 3 : Accès et voirie 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 3. Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.	La règlementation du PLU reprend une partie des propos du PLU d'origine. La création de nouveaux accès sur les routes départementales sont interdits afin de limiter le risque d'accidents de la route.
	3.1.2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets a. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets ou, à défaut prévoir un point de collecte collectif accessible aux engins de collecte sur le parcours existant.	Article non existant au PLU d'origine.	La nouvelle réécriture du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR, offre la possibilité à la collectivité de réglementer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. La règlementation mise en œuvre est de satisfaire au parcourt existant, ou à défaut créer un point de collecte, par exemple en entrée de lotissement, pour assurer un bon ramassage.
	3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Des chemins ruraux et viticoles ont été identifiés au règlement graphique. La volonté communale est de protéger ces chemins des labours et plantations afin d'en assurer la pérennité.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (A)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
A **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.2. Desserte par les réseaux** 3.2.1 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau a. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur. 3.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes. b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique. 3.2.3 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant. b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé. c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. 3.2.4 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent. b. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être redirigées vers le réseau public de collecte d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. Les dispositifs de type puisard y sont interdits. c. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées. d. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés	A 4 : Desserte par les réseaux **Dans l'ensemble de la zone :** 1. Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur. 2. Eaux usées (assainissement) : À défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux-vannes doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur. 3. 4.3. Eaux pluviales : **Dans le secteur Aa :** Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain. **Dans le secteur Ab :** Le traitement des eaux pluviales ne doit pas remettre en cause la qualité des eaux du captage.	Modernisation de l'écriture des règles du PLU dans le PLU révisé tout en conservant les mêmes principes. En zone A, les réseaux d'assainissement et d'eau potable peuvent être indépendants. Afin de prendre en compte les risques de mouvement de terrain porté à connaissance par le BRGM, des dispositions différentes au Règlement d'assainissement collectif du Grand Reims sont prévues. Une gestion des eaux pluviales par rejet au réseau collectif permettra de limiter l'érosion des sols sur les secteurs à enjeux.

	du milieu récepteur. e. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation. f. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tout nouveau projet de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation.		
	3.2.5 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.). b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.		

3.4.7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE DE LA ZONE N

ZONE N *Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes.*			
THEMATIQUE DU REGLEMENT	**REGLES DU PLU**	**REGLES DU PLU D'ORIGINE (N)**	**JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES**
N **USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**	**1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :** a. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. b. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. c. Les habitations. d. Les installations classées. e. Les commerces et activités de services. f. Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire. g. Les constructions des exploitations agricoles, sauf mentionnées au 1.2. h. Les terrains de camping. i. Les terrains de caravanes. j. Les caravanes isolées et les camping-cars en dehors des aires dédiées mises à disposition. k. Les habitations légères de loisirs. l. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques excédant 12 m de haut par rapport au terrain naturel. m. Les éoliennes. n. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. o. Tous les travaux et aménagements susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides identifiés par une trame bleue aux documents graphiques (création de plan d'eau, dépôts divers, comblements …)	N 1 : Occupations ou utilisations des sols interdites 1. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés. 2. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N 2. 3. Les opérations d'aménagement d'ensemble. 4. Les installations classées, sauf celles prévues à l'article N 2. 5. Les caravanes isolées. 6. Les terrains de caravanes. 7. Les terrains de camping. 8. Les habitations légères de loisirs. 9. Les carrières. 10. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux prévus à l'article N 2. 11. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, sauf dans le secteur Na et sauf celles mentionnées à l'article N 2. 12. Les aérogénérateurs. 13. Les changements d'affectation et/ou d'utilisation des constructions existantes.	La zone N du PLU se veut avant tout une zone de protection stricte de l'environnement. De ce fait, toute construction y est interdite, hormis pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous condition de ne pas être incompatibles avec les activités agricoles, pastorales et forestières et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et paysages. Des habitations existent en zone N, dans les bois de la Garenne. Ces dernières peuvent s'étendre dans la limite de 10% de leur surface initiale et d'une seule extension. Les loges viticoles étant autrefois autorisées dans le PLU d'origine, l'autorisation est reportée, à condition que ces dernières restent à proximité de l'Aire AOC.

	1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités a. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisées à condition d'être nécessaires à la création de bassins de rétention, b. Les bassins de rétention sont autorisés à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique du vignoble. c. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport à condition qu'elles n'accueillent de manière permanente aucune pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes. d. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés, e. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants au 1er janvier 2018 est autorisée, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié, qu'importe leur destination. f. L'extension des habitations existantes dans la limite de 10% de sa surface initiale et d'une seule extension autorisée. g. Les loges viticoles sont autorisées dans la limite de 20m² de surface au sol, à condition d'être situé en limite de la zone AOC Champagne. h. Tous travaux et aménagements aux abords du domaine public départemental, ou ayant un impact sur le domaine public départemental, sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et sont réglementés par le règlement de voirie du département. i. Les exploitations agricoles dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments existant au 1er janvier 2018. j. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les remblais et déblais devront être limités.	N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions **Dans l'ensemble de la zone :** 1. Rappels : En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421- 19 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13). 2. Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables. 3. Les installations classées nécessaires aux équipements publics communaux ou intercommunaux. 4. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics communaux ou intercommunaux. 5. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux eaux de ruissellement. 6. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'agriculture et/ou la viticulture. 7. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) 8. La reconstruction à l'identique et en cas de sinistre des constructions existantes. **Dans le secteur Na :** 9. Les constructions directement liées aux missions de l'Office National des Forêts. 10. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques. **Dans le secteur Nb :** 11. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui n'excédent pas une hauteur 12 m à compter du terrain naturel. 12. Les affouillements et exhaussements de sol et les travaux nécessaires aux plans d'eau existants. 13. Les loges viticoles et les abris de jardin n'excédant pas 20 m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) et 3,50 m de hauteur au faîtage à compter du terrain naturel. 14. L'extension des constructions existantes édifiées en zones urbaines, ainsi que la construction d'annexe et/ou dépendance liée à ces constructions.	
	1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé.	Article non existant au PLU.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (N)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
N **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**2.1 Implantations des constructions :** 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : a. Le long de la RD 22 hors agglomération : - Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. b. Le long de la RD 26 hors agglomération : - les habitations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. - les autres constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. c. Le long des autres voies, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.	N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 1. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière. 2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.	Les constructions d'équipements publics sont autorisées en zone N. La règlementation du PLU rappelle donc les servitudes et recommandations du département aux abords des routes départementales. La règle est la même qu'en zone A.
	2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a. Toute construction doit être implantée : - soit d'une limite séparative à l'autre, - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m, - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci. b. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.	N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière. 2. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.	La règle est la même qu'en zone A.
	2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété a. Les constructions non contiguës doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.	N 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété 1. Pour les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière. 2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux constructions non contiguës.	La règle est la même qu'en zone A.

	2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus a. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b. L'emprise des constructions liées aux habitations existantes devra se situer dans un rayon de 30 m par rapport au bord de la construction principale existante.	Article non existant au PLU d'origine.	Les nouvelles constructions d'équipements publics doivent respecter le paysage et l'environnement. Afin de limiter le mitage, les annexes des habitations existantes ne pourront pas s'implanter à plus de 30m de la construction principale
	2.2. Volumétrie 2.2.1. Emprise au sol des constructions a. Les loges viticoles n'excéderont pas 20 m² de surface au sol. b. Pour toutes les constructions, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant au 1er janvier 2018, dans la limite d'une seule extension.	N 9 : Emprise au sol **Dans l'ensemble de la zone :** 1. Pas de prescription particulière. **Dans le secteur Nb :** 2. Les loges viticoles et les abris de jardin n'excéderont pas 20 m² d'emprise au sol. 3. La partie de l'extension des constructions existantes en zone urbaine n'excédera pas 200m² d'emprise au sol au droit de la zone N et ne se réalisera qu'une seule fois après approbation du P.L.U. L'emprise au sol des annexes et/ou dépendances liées à ces mêmes constructions n'excédera pas 20m² et une seule fois après approbation du P.L.U.	La règle est la même qu'en zone A.
	2.2.2. Hauteur des constructions a. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage, 8 mètres à l'acrotère, par rapport au terrain naturel. b. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la construction. c. Toutefois, lorsque la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, une hauteur supérieure peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.	N 10 : Hauteur maximum des constructions **Dans l'ensemble de la zone :** 1. Dans le cas de reconstruction de construction existante, la hauteur de la reconstruction n'excédera pas celle de la construction existante. 2. Pour les autres constructions : pas de prescription particulière. **Dans le secteur Nb :** 3. La hauteur des loges viticoles et des abris de jardin n'excédera pas 3,50 m au faîtage à compter du terrain naturel. 4. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques n'excéderont pas une hauteur de 12 m à compter du terrain naturel.	La règle est la même qu'en zone A.
	2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions Non règlementé.	Article non existant au PLU.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (N)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
N **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus a. D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat. b. Toute construction de style traditionnel régional autre que champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Article non existant au PLU.	La règle est la même qu'en zone A.
	2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b. Pour les constructions à usage d'habitation sont interdits ; - Les façades aveugles et unies des bâtiments. - L'emploi de bardage métallique de type tôle ondulée, - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc.). c. La couleur des fonds de façade enduits devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. d. La couleur des menuiseries et accessoires devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. e. La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement. f. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.	N 11 : Aspect extérieur 1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21). 2. Les tôles ondulées galvanisées et les plaques béton sont interdites. au PLU d'origine.	La règle est la même qu'en zone A.
	2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures a. Les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions de l'article Ub, article 2.3.3. b. Pour les autres constructions : - Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°. - Les couvertures des constructions principales auront une couleur terre cuite ou terre cuite rouge à rouge-brun ou l'aspect de l'ardoise naturelle. - Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.		
	2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures a. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades. b. L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, (exemple : carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, béton brut, etc.) est interdit. c. La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.		

	2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier a. Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par un losange bleu, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : - La présence physique de ces éléments doit être maintenue, sauf si l'état de dégradation justifie la destruction de ces éléments pour la sécurité publique, - Tous travaux et toutes constructions concernant les éléments identifiés doivent conserver et/ou restaurer et/ou mettre en valeur leur aspect extérieur, tel qu'il existe au 1er janvier 2018 (couleurs, forme, éléments de décors, etc.). - Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, les nouvelles extensions et annexes de ces bâtiments ne doivent pas altérer leur visibilité depuis l'espace public, ni dégrader l'esthétique du bâtiment, sur les parties visibles depuis l'espace public. - Lorsqu'il peut être envisagé un déplacement de ces éléments, cela ne pourra se faire que sur justification.	Article non existant au PLU.	La commune a fait le choix d'identifier son petit patrimoine et d'y appliquer une réglementation permettant leur préservation. La localisation, le descriptif et les préconisations permettant leur préservation sont inscrits au chapitre « 3.3.4. Autres éléments Graphiques » du présent rapport de présentation.
	2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.	Article non existant au PLU.	La collectivité ne souhaite pas aller au-delà des règlementations actuelles en termes de performances énergétiques ; la RT 2012 pouvant déjà être suffisamment contraignante pour les usagers.
	2.3.7. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (N)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
N **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** 2.4.1. Coefficient de biotope Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.
	2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs a. Les espaces non artificialisés – à l'exception des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et être soigneusement entretenus. b. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle ne s'applique pas aux arbres abattus pour des motifs de sécurité routière aux abords des routes départementales. c. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés.	N 13 : Espaces libres et plantations Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23.	Les règles généralisées aux autres zones sont reprises. La zone N comprend les Espaces Boisés Classés du territoire de CHAMERY.
	2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques a. Dans les corridors identifiés par une bande hachurée et flèche orange, et à proximité, tout aménagement ou construction devra garantir le maintien de ces corridors, ou à défaut le recréer. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité des corridors. b. Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue : Sont interdits : - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment : Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage, remblaiement, dépôts divers, - La création de plans d'eau artificiels, bassins de rétention et réserves d'eau. - Ces dispositions ne concernent pas les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration. - Il sera possible de déroger à cette règle, sur justificatif, si un inventaire règlementaire est réalisé et détermine l'absence de zone humide. Ainsi pourront être admis : - Les travaux d'agrandissement et de mise aux normes de la station d'épuration. - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles. - Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observations de la faune. c. Une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est inconstructible. La végétation existante sur les berges devra être préservée. Les replantations de végétaux devront être d'essence locale (saule, aulne, cornouillers sanguins, chênes pédonculés, etc.)	Article non existant au PLU d'origine.	Des zones humides et des corridors écologiques sont identifiés en zone N. Afin de les préserver, il est demandé à ce que tout projet d'aménagement ou de construction prenne en compte cette donnée environnementale. Leur destruction est interdite. Toutefois, les zones humides représentées au document graphique sont issues d'études plus ou moins fiables, selon la source (cartographie d'alerte de la DREAL). Il sera donc possible pour le propriétaire de réaliser un inventaire règlementaire permettant d'écarter le doute et de récupérer son droit à bâtir sur présentation d'une étude prouvant que son terrain n'est pas inclus dans une zone humide règlementaire.
	2.4.4 Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.
	2.4.5. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Récupération des eaux de pluie : a. Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.
	2.4.6. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux a. Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans : - les zones humides identifiées aux documents graphiques par une trame bleue, - les corridors écologiques identifiés par une bande hachurée et flèche orange.	Article non existant au PLU d'origine.	Afin de préserver les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux, il est demandé à ce que les clôtures maintiennent une perméabilité aux corridors identifiés aux documents graphiques et que les clôtures ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (N)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
N **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	Article 2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement a. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.	N 12 : Stationnement : Article non réglementé au PLU d'origine.	La règle est conforme aux autres zones du PLU révisé.
	2.5.2 Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY
	2.5.3 Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans les secteurs délimités Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY
	3.1. Desserte par les voies publiques ou privées 3.1.1 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Non réglementé	N 3 : Accès et voirie Non réglementé dans le PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.
	3.1.2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.
	3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver Non réglementé.	Article non existant au PLU d'origine.	Il ne semble pas utile d'appliquer cette règlementation sur la zone N de CHAMERY.

THEMATIQUE DU REGLEMENT	REGLES DU PLU	REGLES DU PLU D'ORIGINE (N)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
N **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**	**3.2. Desserte par les réseaux** 3.2.1 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau a. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur. 3.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité a. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur un réseau public de distribution d'énergie présentant des caractéristiques suffisantes. b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique. 3.2.3 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement a. Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dès lors qu'il est existant. b. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé. c. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. 3.2.4 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement a. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé, sous condition, par le Service Assainissement compétent. b. Dans les secteurs impactés par l'aléa mouvement de terrain (annexe VIII du règlement), les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être redirigées vers le réseau public de collecte d'eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés physiques et pédologiques du milieu récepteur. Les dispositifs de type puisard y sont interdits. c. Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration conformément au code de l'environnement et selon les règles d'ingénierie définies par les services techniques compétents. Est interdite l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées. d. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité techniques de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur. e. L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés des routes départementales ne peut être intercepté ou entravé. Nul ne doit rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines. Toute dérogation à ce principe doit faire l'objet d'une autorisation. f. L'écoulement des eaux pluviales provenant des toits ne peut se faire directement sur le domaine public départemental que si les équipements pour les collecter et les évacuer existent et sont dimensionnées à cet effet. Tous nouveaux projets de collecte et de déversement des eaux pluviales dans le réseau existant doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie sous réserve de conformité avec la réglementation. 3.2.5 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques a. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.). b. Tout réseau sur terrain privé devra être enterré selon les normes en vigueur, sauf impossibilité technique.	N 4 : Desserte par les réseaux Non réglementé dans le PLU d'origine.	Le règlement reprend les mêmes dispositions qu'en zone agricole.

3.4.8 AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-3 et L.152-4.

Elles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Les règles générales

Les règles générales s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions des zones du PLU sont précisés ci-après.

- **Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- **Bâti existant non conforme**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Règles s'appliquant à la parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance**

Dans le cas de lotissements ou de permis devant faire l'objet de division(s) en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque unité foncière ainsi divisée.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables.

Emplacements réservés

Conformément à l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Les ER sont repérables sur les documents graphiques en hachure rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste à la pièce du dossier de PLU intitulée « Emplacements Réservés ». Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un ER rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

La commune n'a pas de besoins spécifiques nécessitant l'utilisation d'emplacements réservés.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.
Elles peuvent :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement. Dernièrement, la loi ALUR du 26 mars 2014, prévoit la possibilité de créer des OAP sectorielles sans les compléter par des dispositions réglementaires permettant de valoriser la planification par le projet davantage que par la règle. Ainsi, on retrouve 3 catégories d'OAP :

- Les OAP sectorielles avec règlement
- Les OAP d'aménagement, c'est-à-dire sectorielles sans règlement mais avec un contenu obligatoire :
    - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
    - La mixité fonctionnelle et sociale
    - La qualité environnementale et la prévention des risques
    - Les besoins en matière de stationnement
    - La desserte par les transports en commun
    - La desserte des terrains par les voies et réseaux
- Les OAP patrimoniales (et OAP thématiques notamment pour les PLUi-HD).

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics, etc.).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

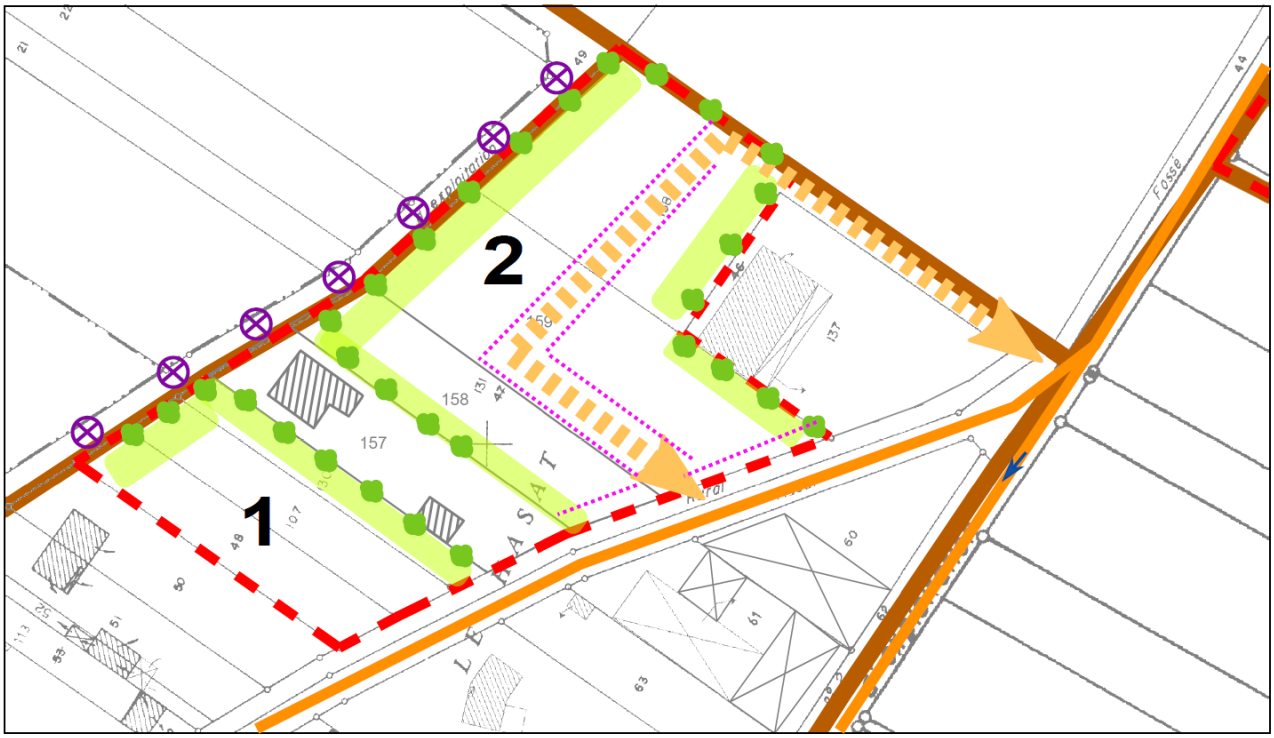
- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics …).

La commune a défini un secteur destiné à être aménagé, utilisant une OAP sectorielle complétant le règlement :

OAP 1 : CHEMIN DU HASAT SECTEUR NORD		
	Dispositions de l'OAP	**Complémentarité avec le règlement**
Zonage	Zone Uc	
Surface libre et potentiel	0,2129 ha – dent creuse à diviser (2 logements au coup par coup sans compter la rétention foncière de 50%) 0,5784 ha – à lotir : (densité 16 log/ha, sans compter le coefficient de rétention foncière de 25%), soit environ 7 logements.	L'OAP applique la densité imposée par le SCOT en complément de l'article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions, non réglementé sur les zones Uc.
Type d'aménagement	Constructions principalement à vocation d'habitat. Le projet est exempté du coefficient de 5% de logements sociaux étant donné le peu de logements produits, peu intéressant pour des bailleurs sociaux.	Précise le type de destination attendu pour les nouvelles constructions.
Enjeux d'aménagement du secteur	• garantir le lien avec la centralité du bourg ; • insérer les constructions en complémentarité des constructions existantes limitrophes ; • prévoir l'accès et la circulation interne et externe ; • trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisés ; • traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;	Répond aux principaux objectifs du PADD et complète le règlement.
Traitement paysager et environnemental	Traitement des fonds de parcelle en jardin et préservation d'un espace tampon avec les parcelles agricoles. Plantations d'accompagnement à prévoir, notamment en bordure des secteurs d'habitation.	Complète le règlement en matière de préservation de la population face aux nuisances. Précise l'article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.
Qualité architecturale et urbaine	Cohérence urbaine et front bâti continu sont demandés	Précise l'article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus
Voiries et réseaux	Création ou renforcement de voirie et réseaux à prévoir. Cheminements piétons à développer vers le village. Les constructions doivent disposer d'un accès privatif direct aux réseaux. Sécurisation de la circulation dans le secteur de l'OAP par la mise en place d'une circulation en sens unique et l'obligation de créer les accès aux habitations sur les voies nouvelles. Accès interdits sur les chemins d'Association Foncière.	Fixe les conditions de raccordement aux réseaux et voiries en complément du chapitre 3 : équipements et réseaux de la zone Uc. Complète l'article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver. Localise le tracé des voiries à créer. Deux alternatives d'aménagement sont proposées dans les schémas d'intentions.
Stationnement	Stationnement privés obligatoires hors de l'emprise des voiries. Places de stationnements public à prévoir.	Le règlement est suffisamment précis en matière de stationnement. Néanmoins, il est ajouté l'obligation de créer des stationnements publics.
Phase de réalisation	Secteur 1 : au coup par coup Secteur 2 : opération d'aménagement d'ensemble	Précise les modalités de construction et propose un phasage de l'aménagement afin qu'aucune habitation ne puisse s'implanter si les terrains ne sont pas raccordés.

OAP n°1: "Chemin du Hasat" SCHEMAS D'INTENTIONS*

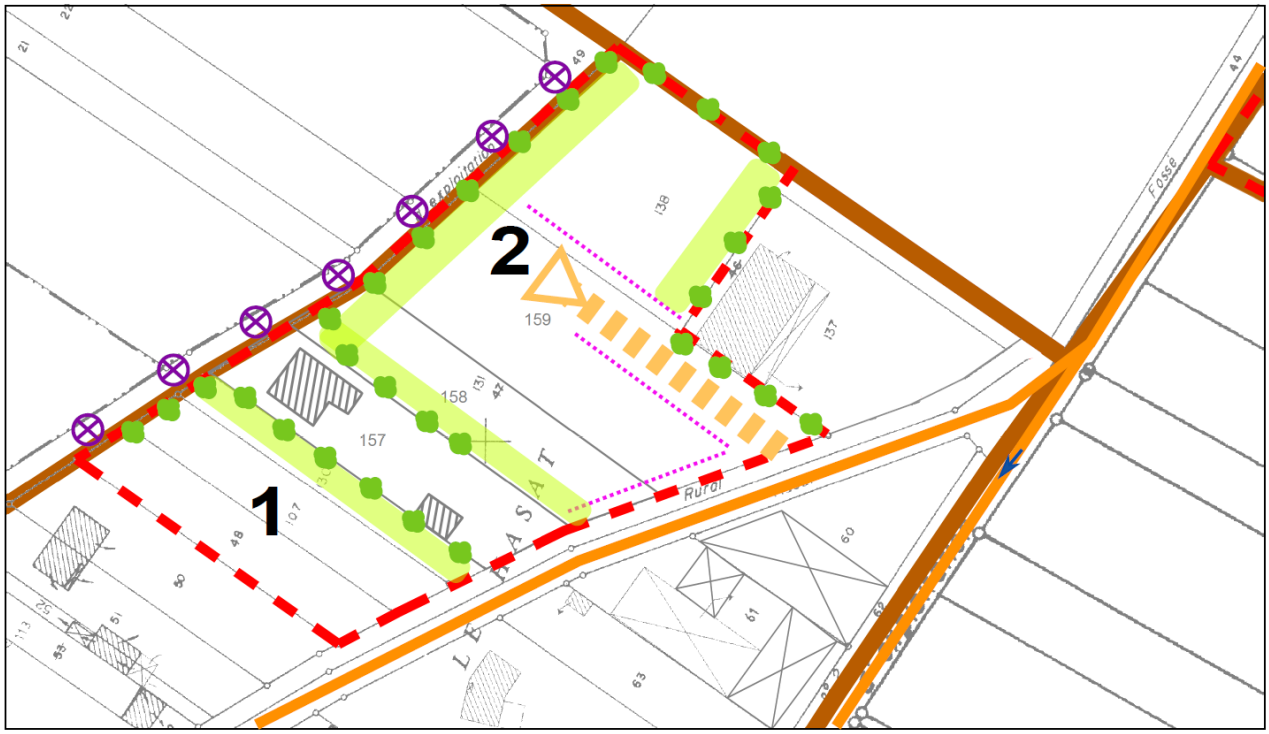
*Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Principe de voirie à créer (voirie, dispositif de retournement, sens de circulation, etc.)
	Interdire les accès privés sur le chemin agricole
	Assurer une continuité visuelle par la mise en place d'un front bâti
	Privilégier les espaces de jardins en arrière des parcelles et à proximité du bâti agricole
	Assurer une insertion paysagère du site par la plantation de haies

OAP n°1: "Chemin du Hasat" SCHEMAS D'INTENTIONS*

*Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie



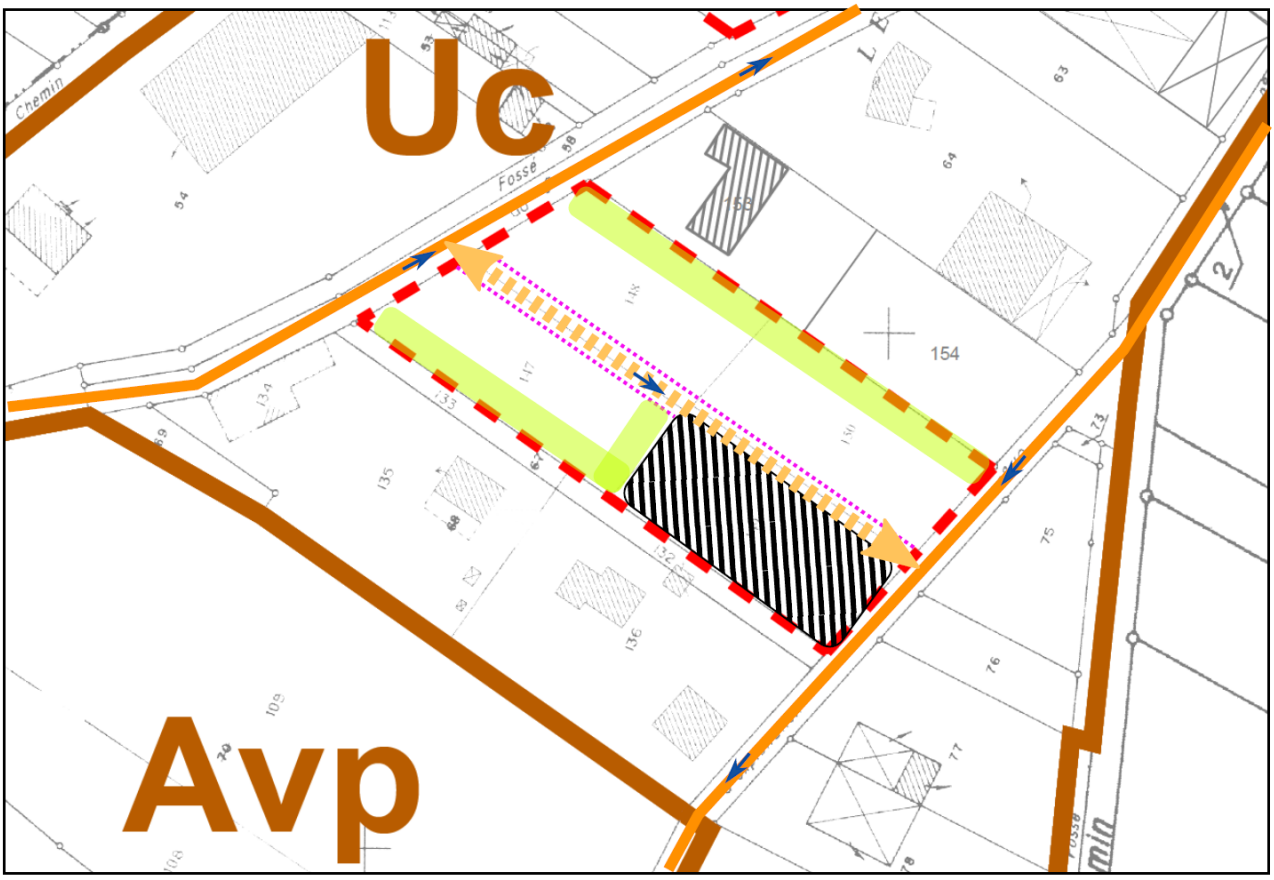
	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Principe de voirie à créer (voirie, dispositif de retournement, sens de circulation, etc.)
	Interdire les accès privés sur le chemin agricole
	Assurer une continuité visuelle par la mise en place d'un front bâti
	Privilégier les espaces de jardins en arrière des parcelles et à proximité du bâti agricole
	Assurer une insertion paysagère du site par la plantation de haies

OAP 2 : CHEMIN DU HASAT SECTEUR SUD		
	Dispositions de l'OAP	**Complémentarité avec le règlement**
Zonage	Zone Uc	
Surface libre et potentiel	0,3626 ha à lotir : (densité 16 log/ha, sans compter le coefficient de rétention foncière de 25%), soit environ 4 logements.	L'OAP applique la densité imposée par le SCOT en complément de l'article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions, non réglementé sur les zones Uc.
Type d'aménagement	Constructions principalement à vocation d'habitat. Le projet est exempté du coefficient de 5% de logements sociaux étant donné le peu de logements produits, peu intéressant pour des bailleurs sociaux.	Précise le type de destination attendu pour les nouvelles constructions.
Enjeux d'aménagement du secteur	• garantir le lien avec la centralité du bourg ; • insérer les constructions en complémentarité des constructions existantes limitrophes ; • prévoir l'accès et la circulation interne et externe ; • trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisés ; • traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;	Répond aux principaux objectifs du PADD et complète le règlement.
Traitement paysager et environnemental	Les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres. 20 % au minimum de la surface d'un lot devra être aménagé en espace vert d'accompagnement. Il est recommandé de favoriser les espaces de jardins en fond de parcelle. Un espace tampon complanté de haies devra être réservé en limite de la zone Agricole (**A**). Les haies en bordure de la zone Av ne pourront être inférieures à 2 mètres. Plantations d'accompagnements à prévoir.	Complète le règlement en matière de préservation de la population face aux nuisances. Précise l'article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.
Qualité architecturale et urbaine	Cohérence urbaine et front bâti continu sont demandés	Précise l'article 2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Voiries et réseaux	Création ou renforcement de voirie et réseaux à prévoir. Cheminements piétons à développer vers le village. Les constructions doivent disposer d'un accès privatif direct aux réseaux. Sécurisation de la circulation dans le secteur de l'OAP par la mise en place d'une circulation en sens unique et l'obligation de créer les accès aux habitations sur les voies nouvelles. Accès interdits sur les chemins d'Association Foncière. Afin de ne pas bloquer la mise en place de la voirie, deux possibilités sont permises : soit par l'aménagement d'une impasse (avec dispositif permettant de faire demi-tour), soit par un circuit raccordé au réseau principal.	Fixe les conditions de raccordement aux réseaux et voiries en complément du chapitre 3 : équipements et réseaux de la zone Uc. Complète l'article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver. Localise le tracé des voiries à créer.
Stationnement	Stationnement privés obligatoires hors de l'emprise des voiries. Places de stationnements public à prévoir.	Le règlement est suffisamment précis en matière de stationnement. Néanmoins, il est ajouté l'obligation de créer des stationnements publics.
Phase de réalisation	Opération d'aménagement d'ensemble en une seule phase	Précise les modalités de construction et propose un phasage de l'aménagement afin qu'aucune habitation ne puisse s'implanter si les terrains ne sont pas raccordés.

OAP n°2: "Chemin du Hasat" SCHEMAS D'INTENTIONS*

*Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie

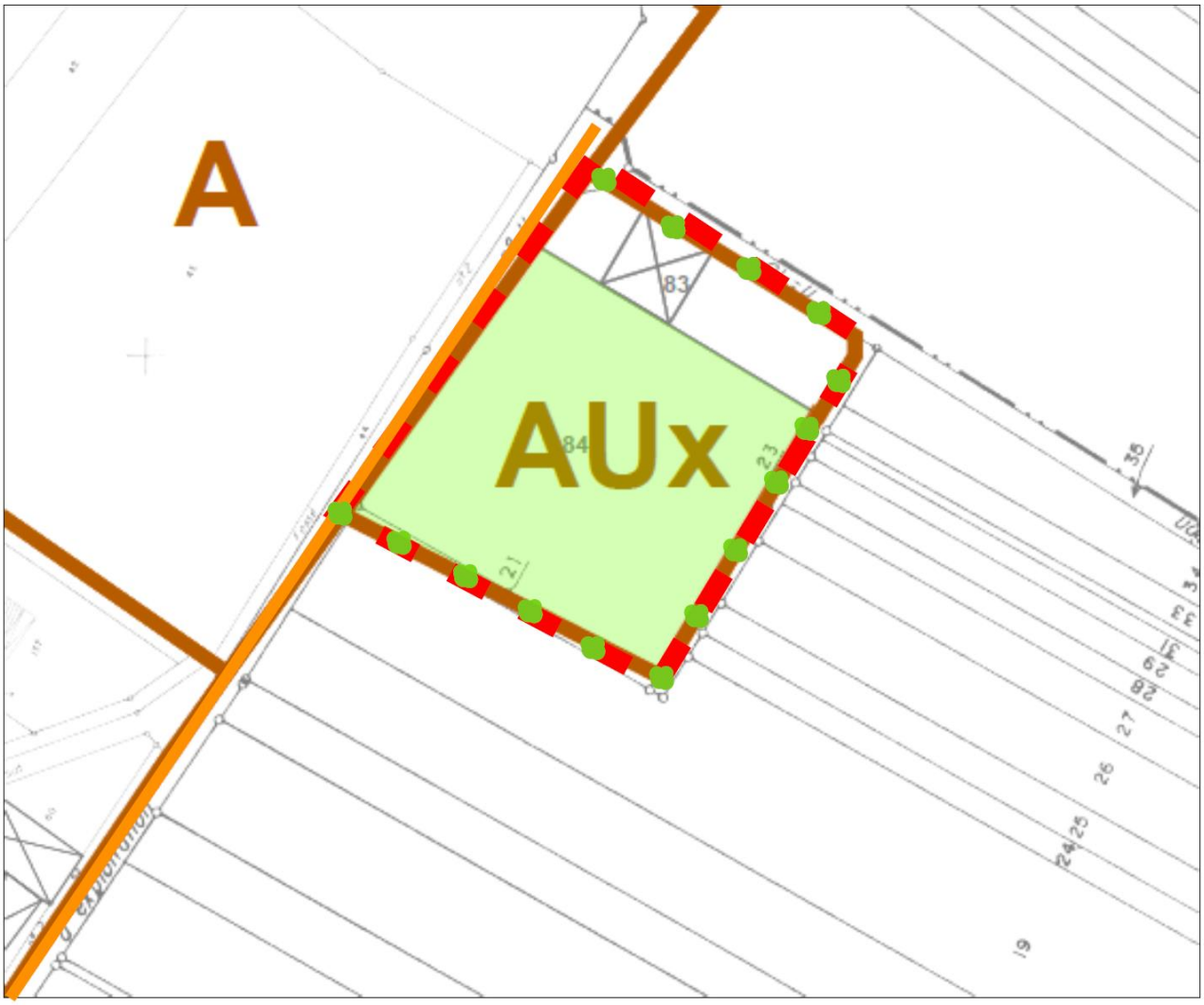


	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Parcelle bâtie (hangar agricole)
	Principe de voirie à créer (voirie, sens de circulation, etc.)
	Assurer une continuité visuelle par la mise en place d'un front bâti
	Privilégier les espaces de jardins en arrière des parcelles

OAP 3 : LES CRAIES		
	Dispositions de l'OAP	**Complémentarité avec le règlement**
Zonage		Zone AUx
Surface libre et potentiel	0,7328 ha – parcelle à diviser	La densité des constructions n'est pas imposée, afin de garder une certaine souplesse par rapport à l'emprise au sol nécessaire aux activités et leurs équipements.
Type d'aménagement	Constructions principalement à vocation d'activité	Le règlement est suffisamment précis sur les destinations et sous destinations permises dans cette zone.
Enjeux d'aménagement du secteur	• préserver les riverains des nuisances ; • d'insérer les constructions dans le paysage ; • de prévoir l'accès et les réseaux; • prévoir les modalités d'assainissement individuel	Répond aux principaux objectifs du PADD et complète le règlement.
Traitement paysager et environnemental	Des plantations devront être prévues en limite de la zone Agricole (A) afin de limiter l'impact visuel des constructions. Le secteur est délimité à l'écart des habitations afin de limiter les nuisances.	Complète le règlement en matière de préservation de la population face aux nuisances. Précise l'article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs et apporte des obligations de plantations.
Qualité architecturale et urbaine	Se référer au règlement.	Le règlement est assez précis en matière de qualité urbaine et architecturale.
Voiries et réseaux	Le secteur constructible est accessible par une voie communale. Sa carossabilité devra être assurée au droit des parcelles, depuis le chemin du Hasat. Le réseau électrique devra être étendu depuis le chemin du Hasat, au droit des parcelles. Le secteur est en assainissement individuel. Les activités devront prévoir un dispositif de prétraitement des eaux usées avant rejet.	Fixe les conditions de raccordement aux réseaux et voiries en complément du chapitre 3 : équipements et réseaux de la zone AUx Localise le tracé des voiries à créer.
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle. Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.	Le règlement est suffisamment précis en matière de stationnement. Néanmoins il est précisé, dans le cadre de ce secteur dédié à l'activité, que des espaces supplémentaires soient prévus pour la circulation de véhicule de livraison et de service.
Phase de réalisation	Constructions au coup par coup sous réserve de la présence des réseaux publics (voirie, énergies, eau potable, assainissement).	Précise les modalités de construction et propose un phasage de l'aménagement afin qu'aucune construction ne puisse s'implanter si les terrains ne sont pas raccordés.

OAP n°3: "Les Craies" SCHEMAS D'INTENTIONS*

*Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie

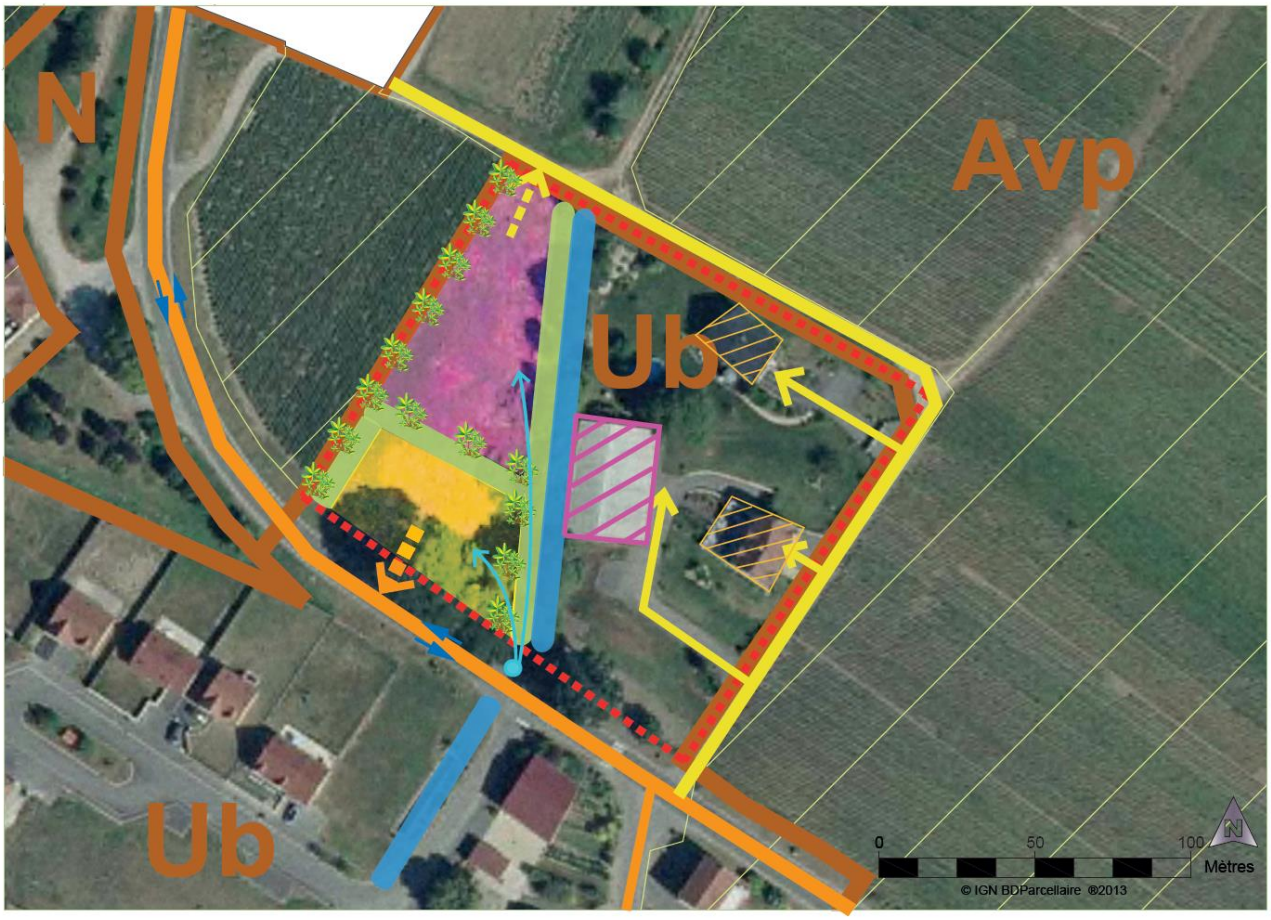


	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Assurer une insertion paysagère du site par la plantation de haies
	Assurer l'assainissement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle

OAP 4 : ENTREE DE VILLE OUEST		
	Dispositions de l'OAP	**Complémentarité avec le règlement**
Zonage	Zone Ub	
Surface libre et potentiel	0,3017 ha – parcelle en extension à diviser. Prévision d'une construction d'habitation et d'un hangar agricole, étant donné la configuration du terrain.	La densité des constructions n'est pas imposée, étant donné qu'il s'agit d'un aménagement au coup par coup.
Type d'aménagement	Constructions d'habitations et de bâtiments agricoles.	Complète l'article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.
Enjeux d'aménagement du secteur	• insérer les constructions en entrée de village; • prévoir les accès et la circulation interne et externe ; • traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble.	Répond aux principaux objectifs du PADD et complète le règlement.
Traitement paysager et environnemental	Des plantations devront être prévues en limite de la zone Agricole (A) afin de limiter l'impact visuel des constructions.	Complète le règlement en matière de préservation de la population face aux nuisances, non prévu dans les articles du PLU. Précise l'article 2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs et apporte des obligations de plantations.
Qualité architecturale et urbaine	Les constructions d'habitation devront s'implanter dans les 25 premiers mètres depuis le bord de la RD 26. Au-delà, l'espace est réservé à l'implantation des bâtiments agricoles.	Complète l'article 2.1. Implantation des constructions, en imposant une distance maximale des constructions par rapport à la voirie.
Voiries et réseaux	L'accès par le chemin des sablons est réservé pour les constructions existantes. Les accès aux habitations ne pourront se faire que depuis la RD 26, avec autorisation du Département. L'accès devra être réalisé de manière à assurer une visibilité suffisante de chaque côté de cet accès. Les constructions devront se raccorder aux réseaux publics présents au niveau de la RD 26	Fixe les conditions de raccordement aux réseaux et voiries en complément du chapitre 3 : équipements et réseaux des zones Uc et AU. Fixe les conditions de circulation non prévues par le règlement.
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle.	Le règlement est suffisamment précis en matière de stationnement.
Phase de réalisation	Construction au coup par coup sous réserve de raccordement aux réseaux publics.	Précise les modalités de construction et propose un phasage de l'aménagement afin qu'aucune habitation ne puissent s'implanter si les terrains ne sont pas raccordés.

OAP n°4 : Chemin des Sablons SCHEMA D'INTENTIONS*

** Cette carte est une représentation schématique des principales orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.*



Légende

Limite de zone du PLU	AOC Champagne
Limite du secteur d'OAP applicable	Bâtiment agricole
Réseau routier existant	Habitation
Cours d'eau	Emplacement privilégié des bâtiments agricoles
Sens de circulation	Emplacement privilégié des habitations
Espace tampon et passage à préserver	Chemin d'AF et accès existants réservés aux exploitations
Plantations à créer	Accès réservé aux véhicules agricoles à créer
Point de raccordement aux réseaux	Accès de l'habitat sur la RD26 à créer

3.5 DIFFÉRENCES PLU D'ORIGINE / PLU REVISE

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune se devait de prendre notamment en compte les éléments de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les continuités écologiques, performances énergétiques et environnementales renforcées, etc.

La révision du PLU a permis de définir l'ensemble des orientations de la commune et a permis aux élus de se projeter un cran au-dessus dans la préservation de son patrimoine, dans la prise en compte de l'environnement, tout en mettant en concordance son nouveau document d'urbanisme en phase avec le SCoT.

3.5.1 REDEFINITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Par rapport au PLU d'origine, on note une augmentation des zones urbaines et une baisse des zones à urbaniser dans le PLU révisé.

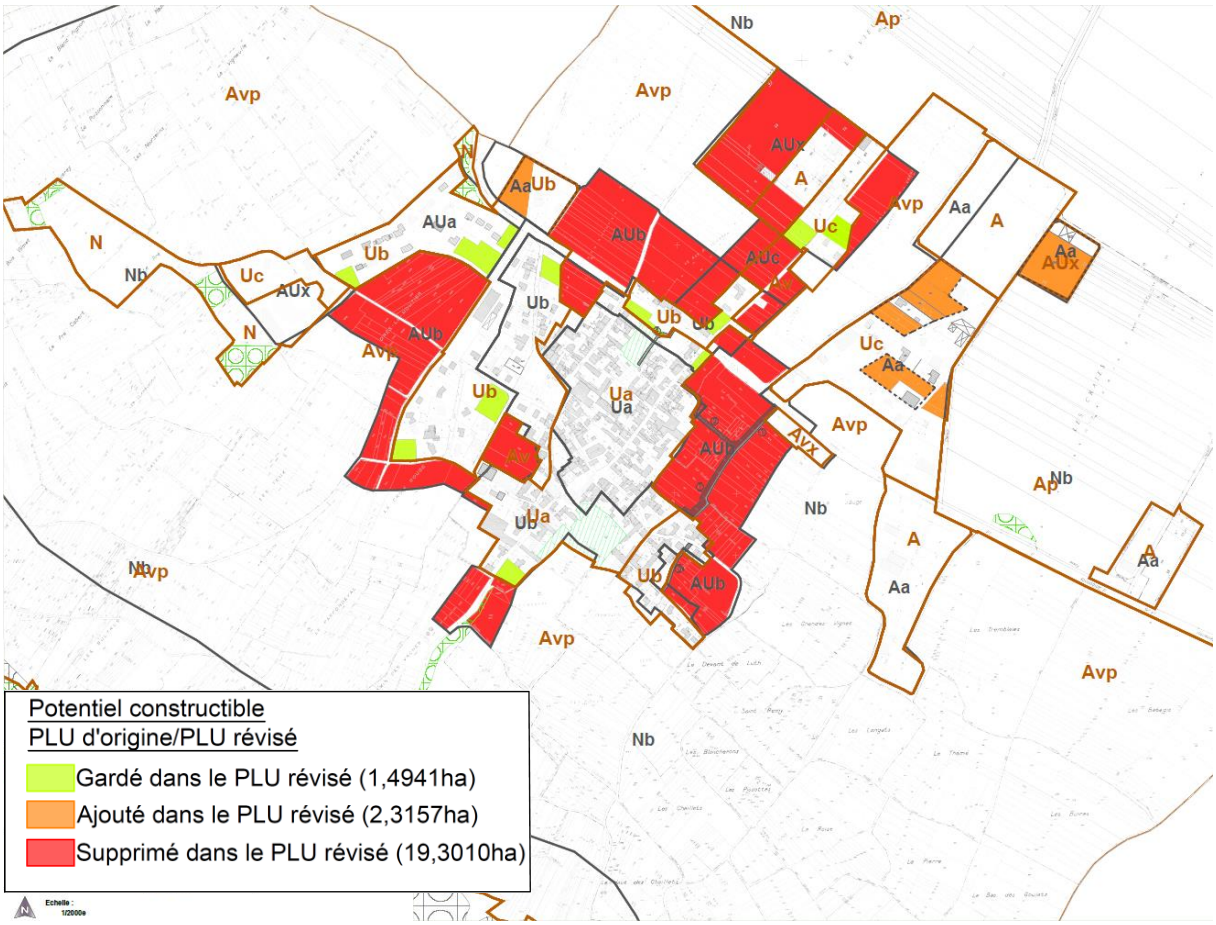
- **Habitat** : 14,1718 ha de terrains constructibles sont rendus au monde agricole et naturel dans le cadre du PLU.
- **Activités économiques** : 2,8135 ha ont été rendus en zone agricole par rapport au PLU d'origine.
- **Loisirs et équipements publics** : Aucune zone n'est identifiée pour de l'équipement public.

Au total, ce sont environ **16,9853 ha** de terrains constructibles qui sont rendu au monde agricole dans le cadre du passage du PLU élaboré au PLU révisé (habitat, activités économiques et équipements public et loisirs confondus).

Consommation d'espaces PLU d'origine/PLU révisé (en incluant les dents creuses)[11]

	Terrains libres en zones urbaines (= dents creuses + extension en zone U) et à urbaniser habitat (en ha)	Terrains libres en zones d'activités économiques (en ha)	TOTAL (en ha)
PLU d'origine	17,3553	3,4398	20,7951
PLU révisé	3,1835	0,6263	3,8098
Différence	**- 14,1718**	**- 2,8135**	**- 16,9853**

[11] Les calculs suivants sont réalisés sur la base des surfaces restant à bâtir, et non sur la surface des zones.



3.5.2 LES EVOLUTIONS DE ZONAGE

Il convient de donner la superficie des zones afin de comprendre les changements opérés dans les plans de zonage. L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une modification des zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface.

La plupart des modifications opérées vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations mais également induites par les orientations de la commune, retenues dans le PADD.

Les zones Urbaines (superficie en hectares)

PLU d'origine	Surface (ha)	PLU	Surface (ha)	Évolution (ha)
UC	5,5194	**Ua**	9,8095	-4,2901
UD	11,8305	**Ub**	12,6093	0,7788
-	-	**Uc**	8,1489	8,1489
TOTAL	**17,3499**	**TOTAL**	**30,5677**	**13,2178**

La surface totale des zones urbaines a augmenté avec une évolution de + 13,2178 ha.

Certaines zones sont reconduites entre le PLU d'origine et le PLU révisé, d'autres correspondent à des anciennes zones NA, construites à l'heure actuelle et donc remises en zone urbaine dans le PLU révisé. Une zone a été ajoutée au nord du village afin de permettre l'implantation d'une petite industrie (blanchisserie), à l'écart du village.

Les zones à urbaniser (superficie en hectares)

POS	Surface (ha)	PLU	Surface (ha)	Évolution (ha)
AUa	2,9368	**-**	**-**	**-2,9368**
AUb	17,1223	**-**	**-**	**-17,1223**
AUc	1,0018	**-**	**-**	**-1,0018**
AUx	7,9778	**AUx**	0,9279	**-7,0499**
TOTAL	**29,0387**	**TOTAL**	**0,9279**	**-28,1108**

On constate la suppression de zones à urbaniser lors du passage du PLU d'origine au PLU révisé. La majorité des zones d'extension du PLU d'origine concernait des vignes classées AOC ou des secteurs déjà construits. Elles sont supprimées dans le PLU révisé afin de préserver l'outil productif viticole.

Les zones Agricoles et Naturelles (superficie en hectares)

POS	Surface (ha)	PLU	Surface (ha)	Évolution (ha)
-	-	**A**	9,2583	**9,2583**
Aa	13,734	**-**	-	**-13,7340**
Ab	8,8709	**At**	1,6559	**-7,2150**
-	-	**Ap**	134,9553	**134,9553**
-	-	**Av**	1,5687	**1,5252**
-	-	**Avp**	221,1175	**221,0990**
-	13,734	**Avx**	0,3435	**0,3435**
TOTAL	**22,6049**	**TOTAL**	**368,8372**	**346,2323**

Na	156,6612	**N**	130,8200	**-331,3393**
Nb	306			
TOTAL	**462,1636**	**TOTAL**	**130,8200**	**-331,3393**

TOTAL A et N	**484,7685**	**TOTAL A et N**	**499,7235**	**14,8930**

Les zones A et N du PLU d'origine ont été revues, car elles ne correspondaient pas tout à fait à l'occupation du sol.

Le vignoble AOC et les parcelles agricoles qui étaient dans la zone AU (extension urbaine) ont donc été rebasculées dans le secteur **Av** (agricole viticole) et le secteurs **Avp** (agricole viticole patrimoine).

La zone **N** dans le PLU révisé apparait désormais plus clairement comme une zone de protection stricte, voire de « sanctuaire » de l'environnement sur le territoire, comprenant les boisements et prairies à valeur environnementale.

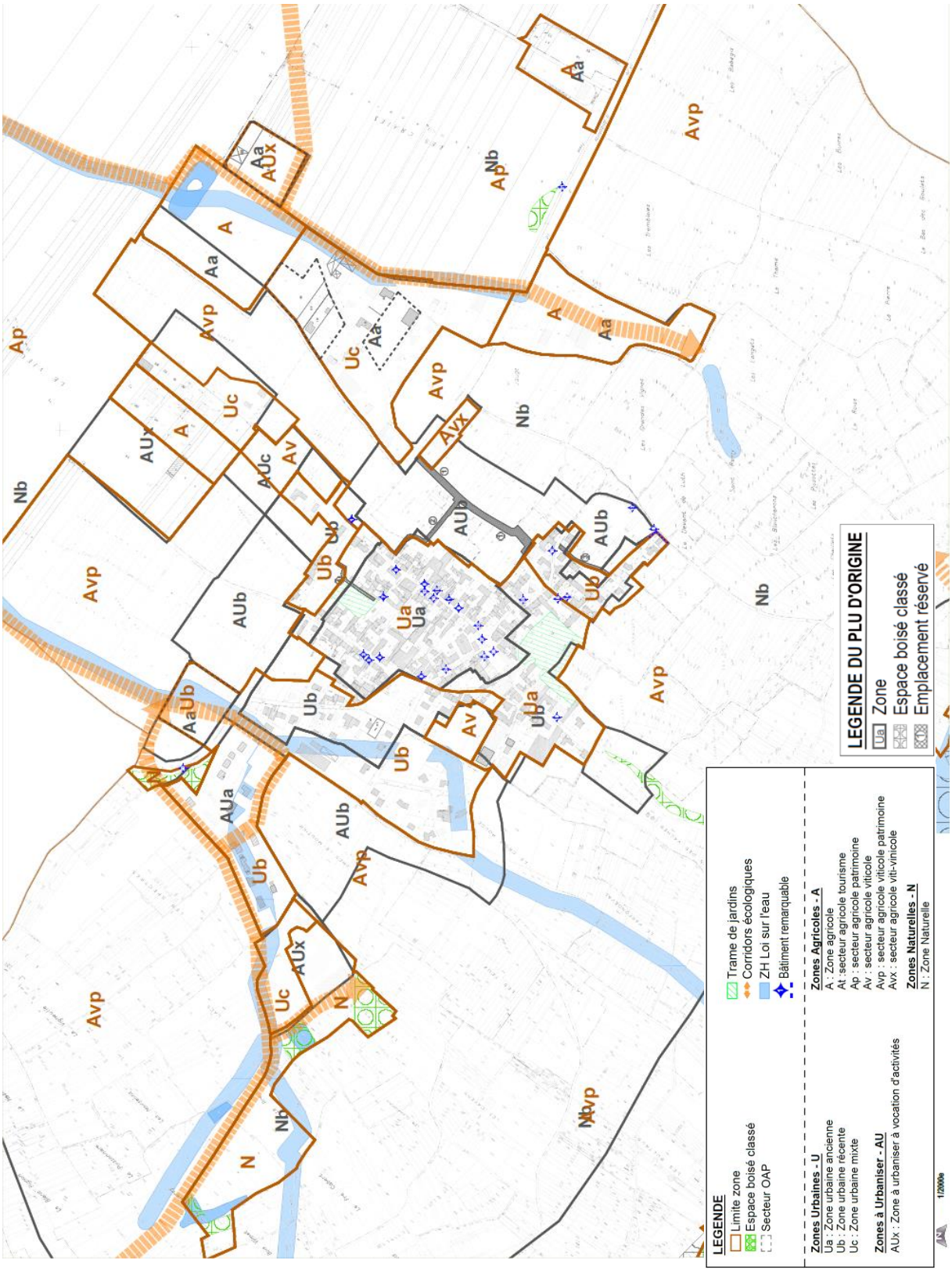
Au total, si on additionne toutes les zones agricoles et naturelles du PLU d'origine et du PLU révisé, on obtient un rendu au domaine agricole et naturel de 14,8930 ha.

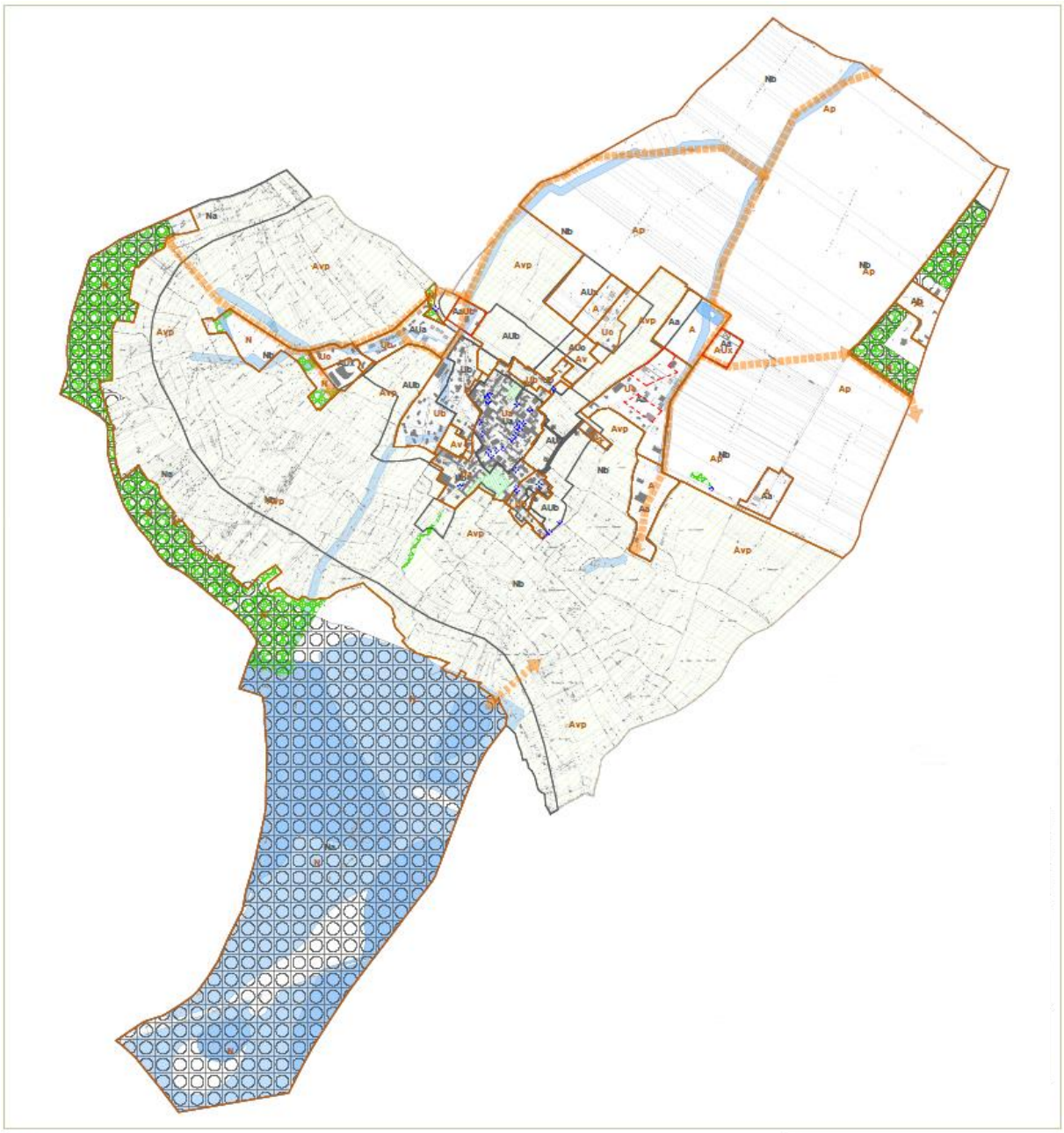
Les modifications du zonage

Les données des tableaux précédents permettent de procurer les grandes tendances et de donner quelques éléments de compréhension des évolutions :

- une diminution des zones à urbaniser ;
- un renforcement de la protection des zones naturelles ;
- une mise à jour globale des zones au plus près de la réalité de l'occupation des sols.

La plupart des modifications opérées dans le PLU révisé vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux orientations retenues par le PADD et dans une meilleure prise en compte des législations, notamment environnementales pour la protection des espaces fragiles.


LEGENDE
Limite zone
Espace boisé classé
Secteur OAP
Trame de jardins
Corridors écologiques
ZH Loi sur l'eau
Bâtiment remarquable
Zones Urbaines - U
Ua : Zone urbaine ancienne
Ub : Zone urbaine récente
Uc : Zone urbaine mixte
Zones à Urbaniser - AU
AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités
Zones Agricoles - A
A : Zone agricole
At : secteur agricole tourisme
Ap : secteur agricole patrimoine
Av : secteur agricole viticole
Avp : secteur agricole viticole patrimoine
Avx : secteur agricole viti-vinicole
Zones Naturelles - N
N : Zone Naturelle
LEGENDE DU PLU D'ORIGINE
Ua Zone
Espace boisé classé
Emplacement réservé



LEGENDE

- Limite zone
- Espace boisé classé
- Secteur OAP
- Trame de jardins
- Corridors écologiques
- ZH Loi sur l'eau
- Bâtiment remarquable

Zones Urbaines - U

Ua : Zone urbaine ancienne
Ub : Zone urbaine récente
Uc : Zone urbaine mixte

Zones à Urbaniser - AU

AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités

Zones Agricoles - A

A : Zone agricole
At :secteur agricole tourisme
Ap : secteur agricole patrimoine
Av : secteur agricole viticole
Avp : secteur agricole viticole patrimoine
Avx : secteur agricole viti-vinicole

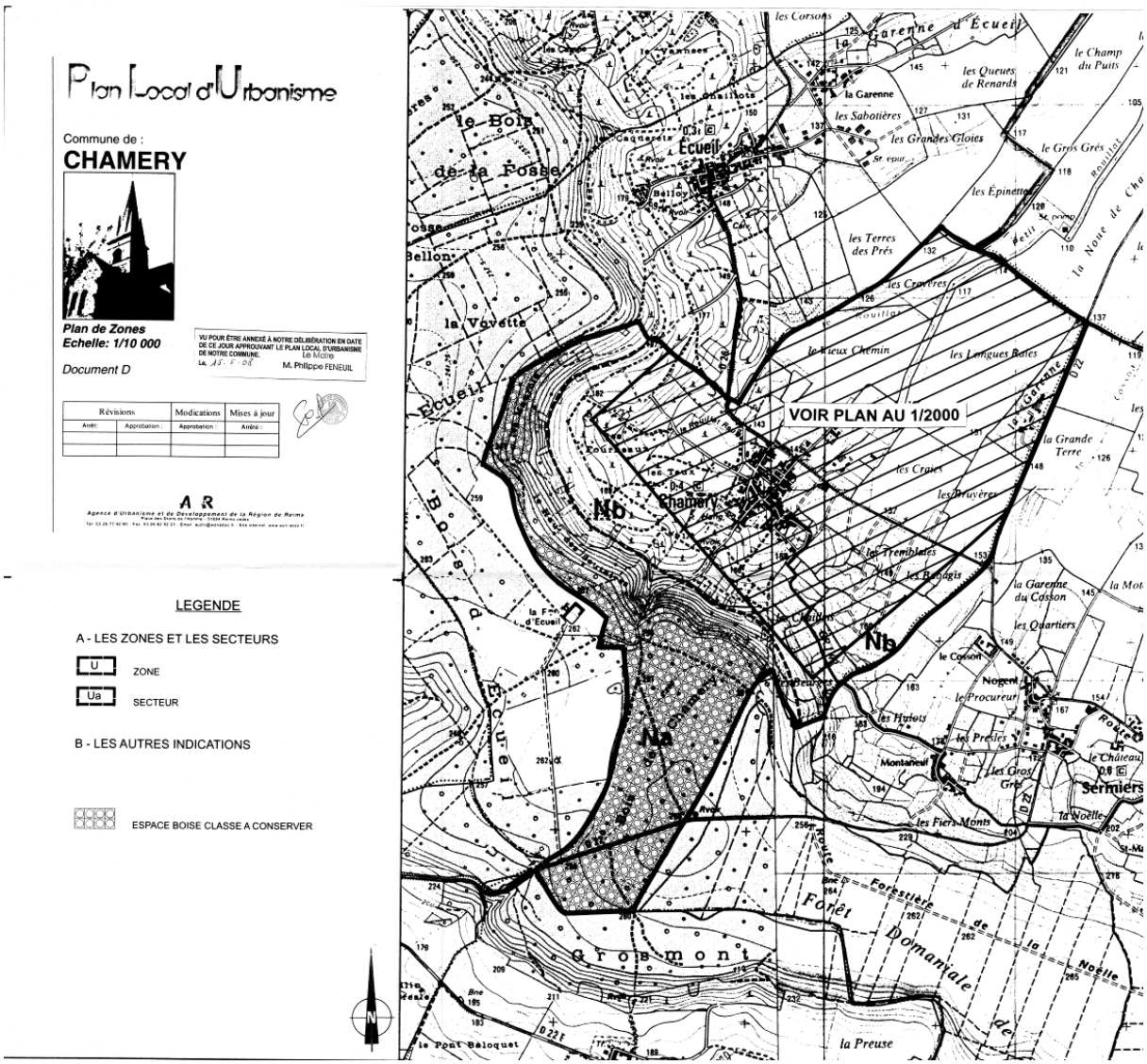
Zones Naturelles - N

N : Zone Naturelle

LEGENDE DU PLU D'ORIGINE

- Ua Zone
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

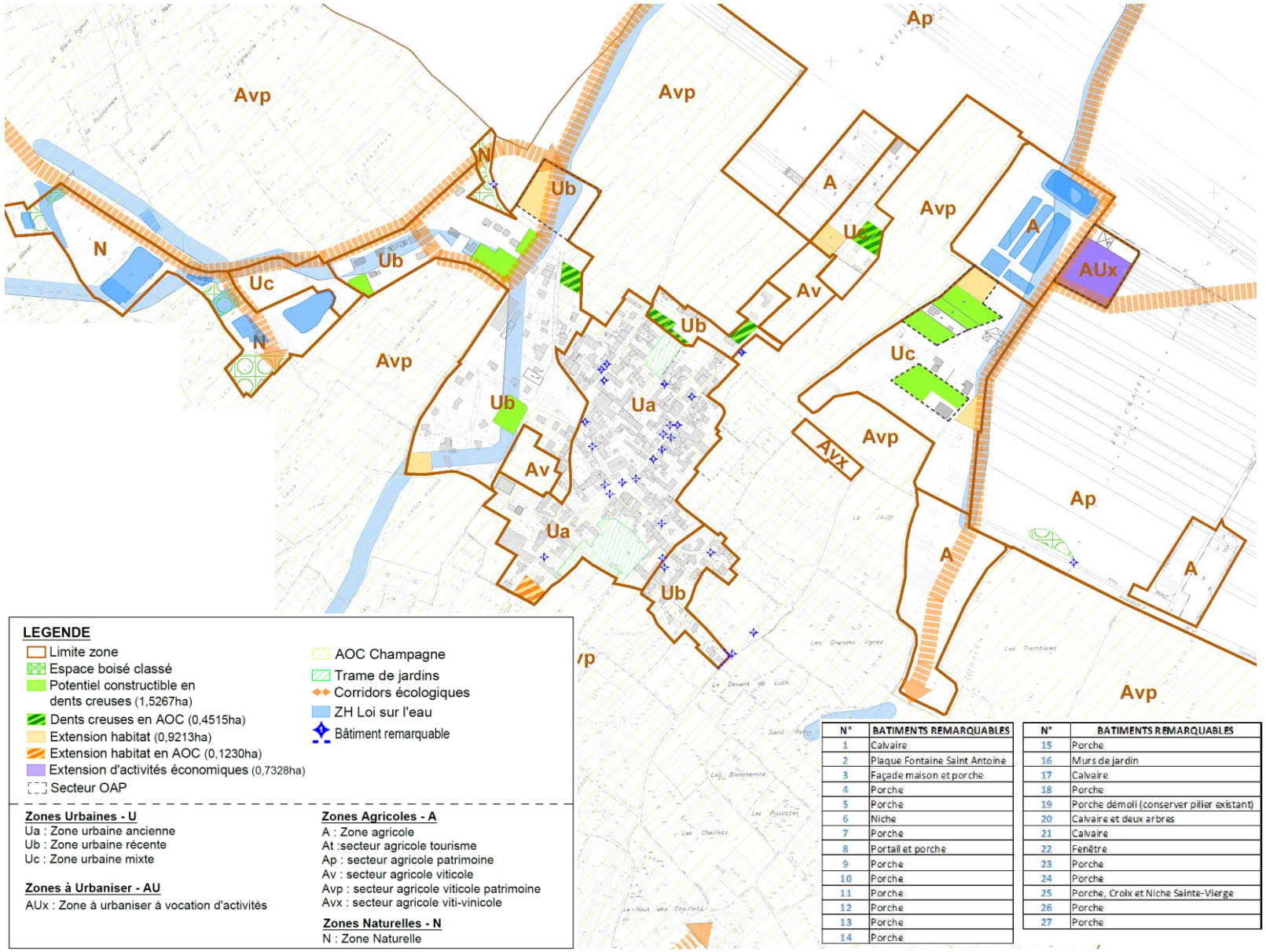
Zonage du PLU d'origine



Zonage PLU

N°	BATIMENTS REMARQUABLES
1	Calvaire
2	Plaque Fontaine Saint Antoine
3	Façade maison et porche
4	Porche
5	Porche
6	Niche
7	Porche
8	Portail et porche
9	Porche
10	Porche
11	Porche
12	Porche
13	Porche
14	Porche

N°	BATIMENTS REMARQUABLES
15	Porche
16	Murs de jardin
17	Calvaire
18	Porche
19	Porche démoli (conserver pilier existant)
20	Calvaire et deux arbres
21	Calvaire
22	Fenêtre
23	Porche
24	Porche
25	Porche, Croix et Niche Sainte-Vierge
26	Porche
27	Porche



N°	BATIMENTS REMARQUABLES
1	Calvaire
2	Plaque Fontaine Saint Antoine
3	Façade maison et porche
4	Porche
5	Porche
6	Niche
7	Porche
8	Portail et porche
9	Porche
10	Porche
11	Porche
12	Porche
13	Porche
14	Porche

N°	BATIMENTS REMARQUABLES
15	Porche
16	Murs de jardin
17	Calvaire
18	Porche
19	Porche démoli (conserver pilier existant)
20	Calvaire et deux arbres
21	Calvaire
22	Fenêtre
23	Porche
24	Porche
25	Porche, Croix et Niche Sainte-Vierge
26	Porche
27	Porche

Évolutions des emplacements réserves

La commune avait déterminé 4 Emplacement Réservé dans son PLU d'origine. Ces derniers n'étant plus adapté au PLU actuel, ils ont été supprimés.

Liste des Emplacements réservés du PLU d'origine

N° PLAN	DESTINATION	SUPERFICIE APPROXIMATIVE	BENEFICIAIRE
1	Création d'une voirie principale et de desserte	2700 m²	Commune
2	Création d'une voirie principale et de desserte	1600 m²	Éducation Nationale
3	Création d'une voirie secondaire et de desserte	1500 m²	Commune
4	Création d'une voirie de raccordement	2800 m²	Commune

Évolutions des Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés inscrits au plan couvrent près de **28,1581ha** (contre 119,0928 ha au PLU d'origine). Cette diminution des surfaces s'explique par une prise en compte des forêts publiques et domaniales, déjà protégées au titre du code forestier.

Les EBC ont été revus en fonction de l'occupation du sol, du statut de forêt publique ou non, en reprenant également les linéaires boisés et bosquets présents sur le territoire.

Les changements apportés au règlement

Se référer à la partie 3.4 « Dispositions règlementaires ».

PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « *expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.* ».

Cette évaluation vise à garantir des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

4.1 Incidences des orientations du PADD sur l'environnement

Dans la mesure où le PADD constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, il est donc important d'évaluer les incidences de ses orientations sur l'environnement.

L'impact du PADD est, par conséquent, évalué au regard de la situation et des tendances actuelles issues du diagnostic. C'est pourquoi, il ne s'agit en aucun cas d'une identification exhaustive des effets.

A l'occasion de rencontres avec l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) en continu lors de la révision du PLU, la question de la prise en compte de l'environnement mais aussi de l'incidence des orientations stratégiques et des mesures réglementaires sur l'environnement ont été abordées. L'idée est de prendre en compte une réflexion transversale sur l'aménagement du territoire abordant les points environnementaux.

A la différence de projets d'aménagement, tels que les projets d'infrastructures, de zones d'activités ou encore d'installations industrielles, l'impact d'un PLU est plus difficile à estimer dans le détail. Il répond à une exigence de planification territoriale de l'ensemble des composantes d'un territoire. Son impact environnemental repose essentiellement dans la prise en compte de l'environnement dans chaque partie du document.

L'évaluation est présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, la deuxième colonne traduit la prise en compte du volet environnemental de ces orientations dans le PLU révisé et la dernière évalue leurs incidences au regard du territoire par rapport au PLU d'origine.

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT D'URBANISME ET DU PAYSAGE		
1.1 Maîtriser et encadrer le développement urbain dans le respect de l'identité des lieux	• Les OAP fixent les conditions d'aménagement sur les secteurs ouverts l'urbanisation, notamment une densité minimum des opérations d'aménagement. • Encadrement des constructions sur les écarts	++
1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	• Le règlement et les OAP prévoient des règles d'insertion des nouvelles constructions par rapport à l'architecture existante et aux espaces verts environnants. • Le règlement différencie des règles de protection/ insertion des constructions plus strictes en zone urbaine ancienne. En périphérie du cœur ancien, ces règles laissent place à plus de liberté, dans l'esprit du caractère du village	+
1.3 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	• L'ensemble des risques portés à connaissance sont pris en compte dans le zonage. Les périmètres impactés par des risques (périmètres d'isolement, d'éloignement, zones inondables) et nuisances (sites potentiellement pollués). • Le règlement interdit les activités sources de nuisances à proximité et dans les zones d'habitat. Celles-ci pourront s'implanter dans une zone dédiée.	+
1.4 Pérenniser les équipements et développer les services	• Le PLU prévoit une mixité fonctionnelle au sein du village, ce qui de limiter le prélèvement des terres agricoles et naturelles.	+
1.5 Prendre en compte le stationnement dans les zones futures	• Les OAP et le règlement prévoient des places de stationnement en dehors des voiries et sur les terrains privés.	=

Légende :

++ Très positive

\+ Positive

= Neutre

\- Négative

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
2. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
2.1 Assurer une protection du paysage identitaire de la commune	• Réduction des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU d'origine dans le PLU révisé • Classement des terres agricoles en zone A réservées aux exploitations agricoles, Avp pour protéger le vignoble et Ap pour protéger les vues et l'outil productif agricole.	++
2.2 Préserver les terres agricoles et viticoles		++
2.3 Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité	• Le zonage classe tous les boisements d'importance et haies en EBC • Des OAP thématiques sont mises en place pour la protection des zones humides, corridors écologiques, fonds de jardins à préserver. • Le règlement et les OAP prévoient la création de plantations.	++
2.4 Assurer les continuités écologiques		++

Légende :

++ Très positive

\+ Positive

= Neutre

\- Négative

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
3. L'HABITAT		
3.1 Offrir une diversité de logements	• La mise en place d'une densité minimum permet de limiter les prélèvements de terres agricoles et naturelles. • Réécriture du règlement écrit en prenant en compte les évolutions législatives en matière de dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions.	✚
3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation		✚✚
4. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS		
4.4 Favoriser les circulations douces	• Les OAP prévoient la création et la continuité des cheminements piétons.	✚
4.5 Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle	• Sans objet dans le PLU révisé	=
4.6 Sécuriser et aménager les voies de circulation	• Le règlement et les OAP imposent la création de stationnements privés en dehors de la voirie affectée à la circulation publique et dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble. • Les OAP prévoient la création et la continuité des cheminements piétons. • Le règlement et le zonage limitent le développement urbain aux abords des routes départementales. La création de nouveaux accès sur les RD sont soumis à l'avis du Département.	✚

Légende :

✚✚ Très positive

✚ Positive

= Neutre

▬ Négative

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
5. LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES		
5.1 Rationnaliser et améliorer les réseaux d'énergies en évitant l'étalement urbain	• Le règlement prévoit l'enfouissement des réseaux dans les projets d'aménagement • Le règlement permet la mise en place de dispositifs de production d'énergie verte et de constructions HQE, dans la mesure où celles-ci s'insèrent correctement dans le paysage. • Les zones à urbaniser sont en continuité des réseaux existants afin d'éviter les extensions excessives de ces derniers.	+
5.2 Encourager les communications numériques	• Sans objet dans le PLU révisé	=
5.3 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions	• Règlementation spécifique pour que chaque nouvelle construction prévoie le passage de la fibre optique.	+

Légende :

++ Très positive

\+ Positive

= Neutre

\- Négative

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
6. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS		
6.1 Conforter l'activité commerciale existante	• Les objectifs du PLU en termes d'activités s'appuient sur l'armature territoriale fixée par le SCOT (commune rurbaine). • Le règlement prévoit une mixité fonctionnelle dans les zones d'habitat, dans la mesure où les activités n'engendrent pas de risque ou de nuisance.	✚
6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes	• Réduction des zones dédiées aux activités dans le PLU révisé. • Une zone est réservée pour les activités non compatibles avec l'habitat. • Mise en place d'une mixité fonctionnelle dans le village dans la mesure où ces activités ne génèrent ni nuisance, ni risque pour les habitations.	✚
6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement	• Les exploitations ont la possibilité de de développer et de s'implanter dans la zone Urbaine, et en zone Agricole, dont des secteurs viticoles, sur des zones bien délimitées	✚
6.4 Valoriser le village par son activité viticole et son offre touristique	• Des secteurs sont délimités en zone Naturelle pour permettre les aménagements de loisirs tout en encadrant les aménagements et constructions.	✚

Légende :

✚✚ Très positive

✚ Positive

〓 Neutre

▬ Négative

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
7 LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN		
7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat pour les prochaines années	• Scenario de développement mettant en avant une volonté de poursuivre le rythme de construction afin de mieux intégrer les nouvelles populations dans le village.	✚
7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace	• Une ouverture à l'urbanisation réduite par rapport au PLU d'origine.	✚✚
7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public	• Identification du besoin pour les dix prochaines années limitant ainsi le prélèvement agricole.	✚
7.4 Respecter les préconisations et les objectifs chiffrés du SCOT	• Consommation cohérente avec les objectifs maximums fixé par le SCOT sur la commune pour les prochaines années.	✚✚
7.5 Déterminer un phasage de l'urbanisation	• Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en place des réseaux.	✚

Légende :

✚✚ Très positive

✚ Positive

= Neutre

– Négative

4.2 Pré-diagnostic et inventaires règlementaires des zones humides

D'après les articles L.131-1, L131-7, du code de l'urbanisme, **les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec** :

- Le SDAGE Seine-Normandie qui prévoit de « Mettre fin à la disparition et la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités » :

  La disposition D6.86. Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme :
  « *[…]* ***Les documents d'urbanisme*** *tels que les SCOT, PLU, PLUi et cartes communales* ***doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de protection des zones humides*** *définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par un arrêté du 1er octobre 2009 comme zones humides et de leurs fonctionnalités.*

  Cette compatibilité pourra notamment se traduire par :
  - *la mise en place de moyens ciblés comme un zonage et des règles associées adéquates permettant la protection des zones humides ;*
  - *l'intégration de ces zones humides le plus en amont possible lors des choix d'aménagements et de développement du territoire ;*
  - *l'intégration, dans le règlement, d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du code de l'urbanisme) afin de contribuer au maintien des zones humides ;*
  - *l'intégration de la cartographie de prélocalisation des zones humides du SDAGE et, si elle existe déjà, une cartographie de plus grande précision, notamment celle réalisée par les SAGE ;*
  - ***à défaut de cartographie existante, la caractérisation puis la délimitation des zones humides au minimum sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation*** *[…] ».*

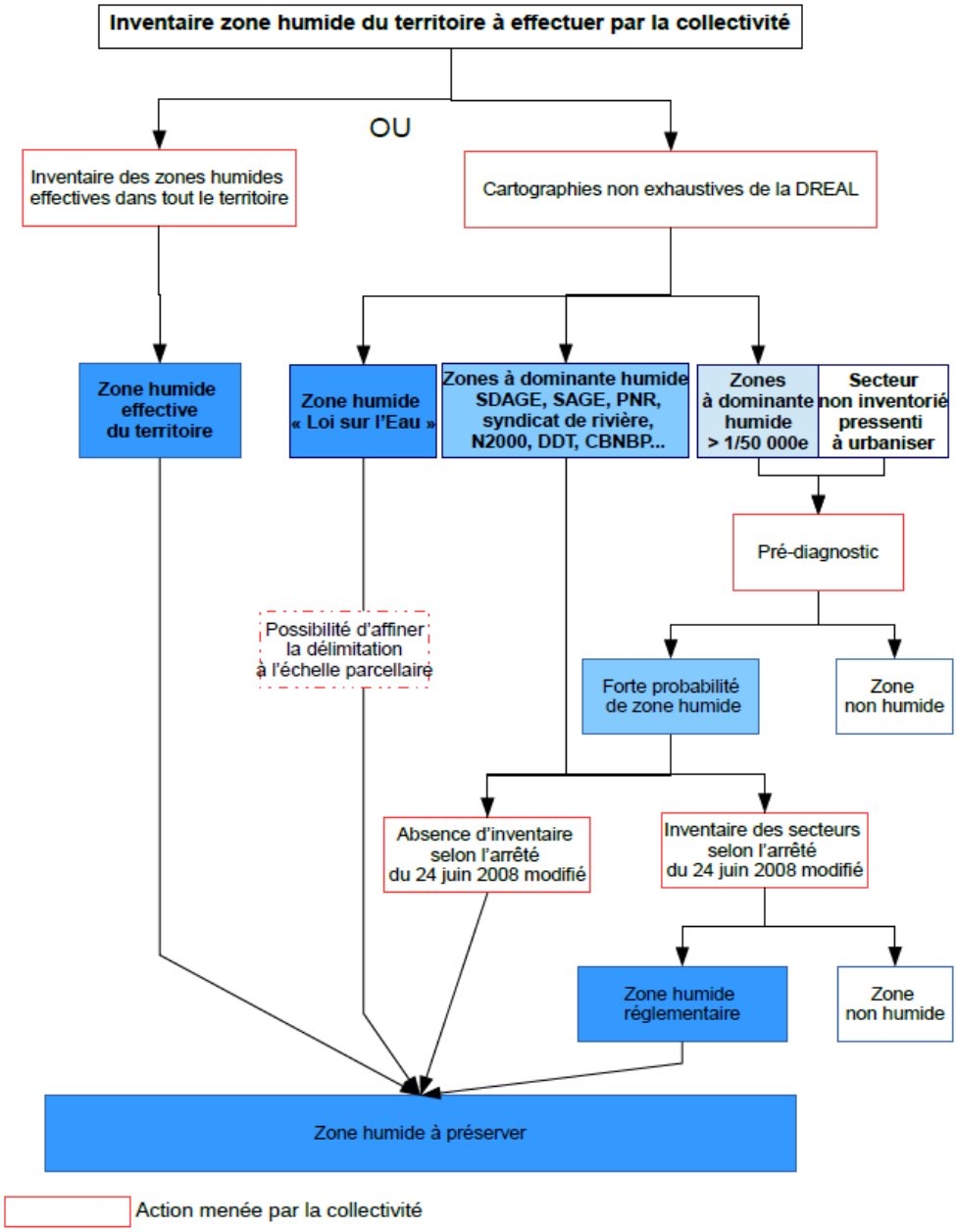
- **Le SAGE Aisne-Vesle-Suippe :**

  La disposition 64 – *Assurer la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme :*
  « *Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou si nécessaire rendus compatibles avec l'objectif de protection des zones humides. Cette obligation de mise en compatibilité pourra notamment se traduire par l'inscription dans les documents d'urbanisme des zones humides cartographiées* »

- **Charte du PNR Montagne de Reims :**

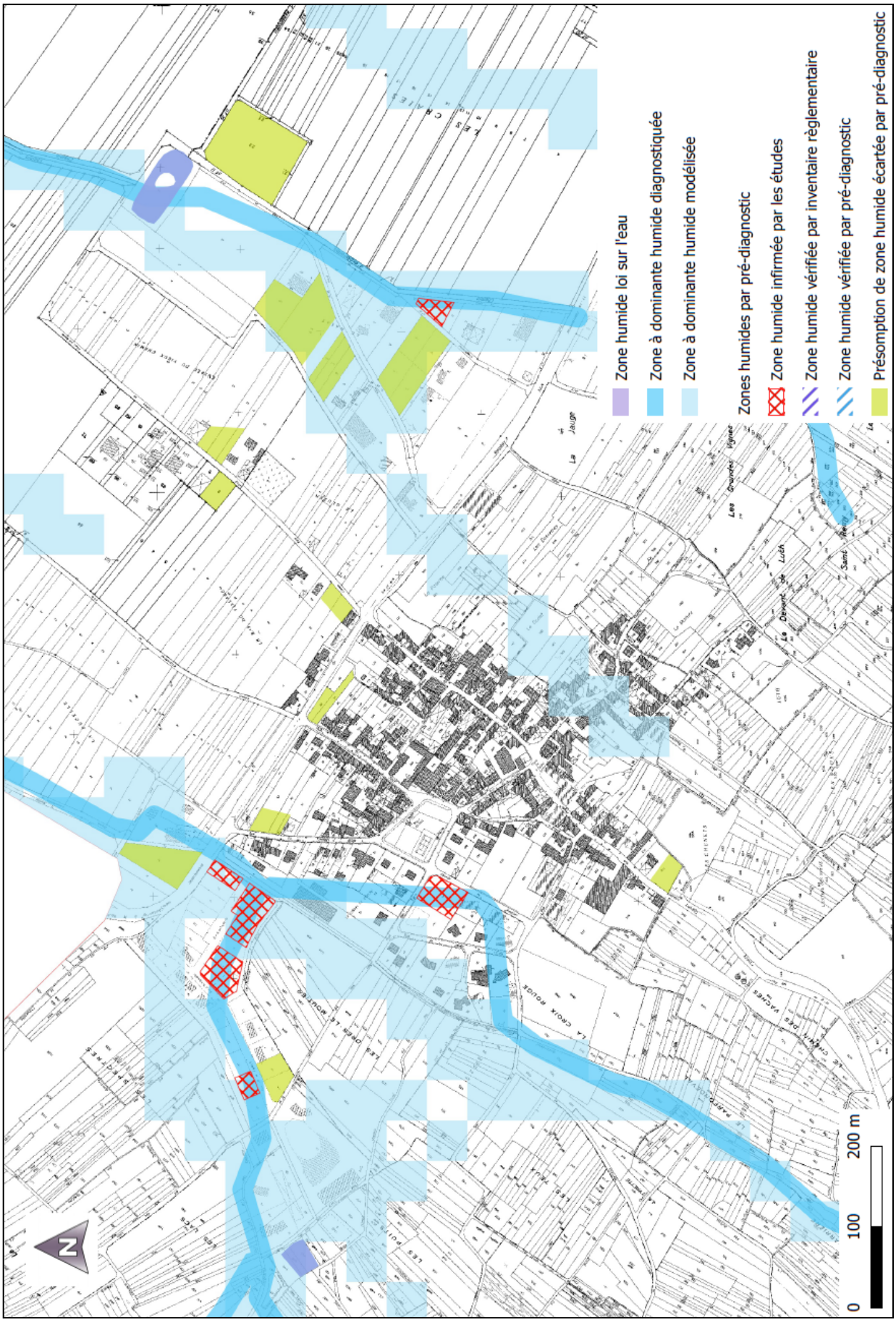
Article 5 de la charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims
« Protéger les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable (ZNSIR) figurées au plan du Parc, ainsi que les zones humides, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement. ».

Dans ce cadre, la DREAL Champagne-Ardenne a publié une cartographie régionale des zones humides et pressenties humides, avec une note d'*Intégration de l'enjeu zone humide dans les documents d'urbanisme en Champagne-Ardenne,* définissant une méthodologie de caractérisation des zones humides selon le classement des parcelles en « zone humide loi sur l'eau », « zone à dominante humide diagnostiquée » et « modélisée ».



La cartographie fournie a donc été reprise, puis affinée en suivant la méthode précédente. Les élus se sont appuyés sur ces travaux pour prendre en compte les zones humides et assurer leur protection ou réaliser des démarches « éviter-réduire-compenser », prévues par la loi sur l'eau.

La carte page suivante résume le résultat des études réalisées. Ces dernières sont remises en annexe du PLU.


Zone humide loi sur l'eau
Zone à dominante humide diagnostiquée
Zone à dominante humide modélisée
Zones humides par pré-diagnostic
Zone humide infirmée par les études
Zone humide vérifiée par inventaire règlementaire
Zone humide vérifiée par pré-diagnostic
Présomption de zone humide écartée par pré-diagnostic
0
100
200 m
N

4.3 Protection de l'environnement naturel et historique

Cette protection est assurée par :

- La garantie de la pérennité des exploitations agricoles en instituant une zone de protection spécifiquement dédiée au monde agricole : zone **A**.
- La protection du patrimoine historique par la mise en place d'une zone urbaine ancienne (**Ua**) et l'identification du petit patrimoine en tant qu'éléments remarquables protégeant le patrimoine bâti ancien.
- La prise en compte des zones humides et sites à fort enjeux environnementaux présents sur le territoire communal avec une zone naturelle de protection stricte.
- La protection de l'ensemble des bois, haies, vergers, éléments ponctuels par l'utilisation d'espaces boisés classés.
- L'utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour déterminer des trames de jardins préservant l'intérêt paysager des grands parcs et l'aération du bâti contribuant à la qualité du cadre de vie.
- L'utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour identifier les corridors écologiques à préserver, contribuant à la biodiversité dans le village et en dehors.
- L'utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour déterminer des trames de zones humides protégeant ces dernières et règlementant les constructions sur les parcelles déjà bâties.
- Préservation des berges des cours d'eau et des ripisylves dans le règlement écrit.

4.4 Prise en compte des éléments à caractères gênant

Elle s'effectue par :

- La prise en compte des risques de remontée de nappe, de retrait/gonflement des argiles et des zones à caractères humides dans les choix de développement par des dispositions prises dans le règlement (interdiction de sous-sols, vide sanitaire, etc.).
- Une règlementation adaptée en milieu urbain concernant les activités pouvant occasionner des nuisances vis-à-vis des tiers.
- La mise en place d'une zone spécifique pour les activités sources de nuisances, à l'écart des habitations.

PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI

PREAMBULE

Conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation « *identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29.* ».

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme précise que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, […] l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan,* ».

La mise en place d'un dispositif de suivi doit permettre de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de la mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans).

Suivant le type de donnée, celle-ci sera collectée sous forme de tableau et/ou cartographie géoréférencée.

THEME	INDICATEUR DE SUIVI	RECUEIL DES INFORMATIONS
POPULATION	➔ **Évolution de la démographie à échéance de 9 ans :** • Population municipale • Nombre de ménages • Taille des ménages	• **INSEE**
HABITAT	➔ **Évolution des logements produits à 9 ans :** - Logements produits - Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé, etc.) - Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif, etc.)	• **INSEE** • **Permis de construire**
FONCIER	➔ **Évolution de la consommation foncière à 9 ans :** • Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements • Suivi de la consommation foncière pour les activités • Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités • Suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	• **Permis de construire**

Les données de bases à prendre en compte sont celles inscrites dans le PLU à date d'approbation.