



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHENAY

Mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'AVAP PADD après évolution

*Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 27 juin 2024
approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Chenay*

Pour le Président,
La Vice-Présidente

Mise en compatibilité :
Approuvée le 27/06/2024

Nathalie Miravete

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



PRÉAMBULE.....	3
L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET	7
LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	10
1. Recherche d'une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré	13
➤ Poursuivre un développement urbain mesuré préservant l'identité villageoise	13
➤ Soutenir les activités existantes et prévoir des capacités d'accueil	13
➤ Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	13
2. Préserver la richesse du patrimoine architectural, urbain, paysager et la qualité du cadre de vie	14
➤ Protéger l'environnement naturel	14
➤ Préserver l'identité du bâti de notre terroir : le patrimoine bâti et naturel	15
➤ Protéger la qualité paysagère et accompagner sa sensibilité	15
➤ Préserver le cadre de vie	16
3. Un village convivial au caractère rural	16
➤ Par le développement d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs.....	16
➤ Par la création de lieux de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village et le bien-être des habitants	17
➤ Par une offre de commerces et de services adaptés.....	17
➤ Améliorer la mobilité.....	17

En écriture rouge, les éléments ajoutés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

PRÉAMBULE

LA PORTÉE DU PADD ///

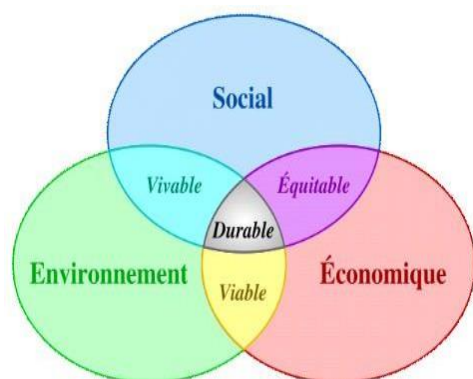
Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que celle des paysages bâtis et naturels qui le constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein de l'agglomération rémoise, à l'horizon 2030.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic. Il répond ainsi à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations d'organisation et d'aménagement, constituant ainsi un véritable « **PROJET DE VIE, PROJET DE VILLE DURABLE** » pour l'avenir communal.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, et 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 ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.



C'est une **VISION GLOBALE** du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

... Et un **IMPERATIF**, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et/ou environnementales

.

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs au P.A.D.D.

Article L151-5

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L153-12

*« **Un débat a lieu** [...] du conseil municipal **sur les orientations générales** du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Article L151-8

*« **Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

L'intérêt général du PLU

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permettre à la commune de définir son urbanisation.

Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers. Il est établi et élaboré dans le respect des principes fondamentaux du droit de l'urbanisme, visant à atteindre les objectifs précisés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

« 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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. »

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

Chenay, commune viticole située aux portes du Massif de Saint-Thierry dont le village est implanté sur les hauteurs du coteau exposé au Nord de la vallée de la Vesle, est une commune rurale du bassin de vie de la métropole rémoise.

Le territoire se positionne à proximité d'un couloir de développement privilégié à l'échelle du pays rémois. A proximité de l'axe Reims-Fismes, et en deuxième couronne périurbaine de Reims (quinze minutes en voiture du centre-ville), Chenay est une commune attractive pour ses paysages et son cadre de vie.

En effet, la qualité du cadre de vie communal repose sur la richesse de son patrimoine environnemental (sites Natura 2000...), architectural et paysager de grande qualité. Dominant la vallée de la Vesle et au loin l'agglomération rémoise ainsi que la plaine agricole champenoise, le village est ceinturé de coteaux viticoles et de petits massifs boisés, témoignant de son identité fortement liée à l'activité viticole. Au-delà du Mont Chenois occupé par le vignoble et d'autres cultures, le Massif de la Sablière est un lieu de loisirs connu par de nombreux habitants de la région rémoise mais qui nécessite une vigilance importante afin d'en préserver l'intérêt paysager et environnemental. La « Montagne » correspondant au plateau du Massif de Saint-Thierry, accueille un lieu marqué par l'Histoire : le Fort de Chenay, rappelant les événements tragiques de la Grande Guerre qui ont fortement marqué la région rémoise ainsi que la position stratégique de Chenay aux portes de Reims.

Doté de tels atouts, le village de Chenay constitue depuis plusieurs siècles un lieu de villégiature prisé où se sont édifiées de nombreuses demeures d'intérêt architectural et paysager certain.

Cette situation implique des réflexions d'aménagement pour l'avenir du territoire ne pouvant s'affranchir d'une approche globale tenant compte des dynamiques et logiques territoriales qui dépassent les simples limites communales et s'imbriquent nécessairement à plusieurs échelles territoriales au travers notamment des liens avec l'agglomération rémoise, les communes limitrophes et du pôle de proximité mais également au sein de la Communauté Urbaine du Grand Reims (143 communes).

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de protéger son cadre de vie et de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de développement durable.

Dans le cadre du PADD, il s'agit d'affirmer :

- *La volonté de prévoir un développement équilibré, maîtrisé et harmonieux dans une logique de développement durable, entre urbanisation modérée, valorisation et préservation du patrimoine (architectural, urbain et paysager, dont les cônes de vues) ;*
- *La nécessité de maintenir l'identité de Chenay, village viticole de caractère, aux portes de Reims, possédant un cadre de vie de grande qualité (silhouette du village, places, sources et fontaines, patrimoine historique...) et une biodiversité remarquable (parcs et jardins, haies, forêts et sites*

NATURA 2000), tout en tenant compte des contraintes attachées au territoire (aire de production AOC Champagne), des besoins des activités économiques existantes (artisanales, commerciales, agricoles et viticoles) et des opportunités du développement touristique ;

- *L'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité, par des formes d'habitat cohérentes et intégrées (en privilégiant la réhabilitation de l'existant dans le village et la construction neuve aux performances environnementales renforcées vers le plateau, chemin de la Montagne), la protection de l'aire de production AOC Champagne, l'amélioration des déplacements intra-muros et externes (tous modes de transports confondus), par la préservation des espaces de nature et de la qualité paysagère afin de conserver le caractère rural du village intégré dans son environnement.*

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent **en 3 AXES** que sont :

1. Recherche d'une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré
2. Préservation de la richesse du patrimoine architectural, urbain, paysager et la qualité du cadre de vie
3. Un village convivial au caractère rural

Des orientations générales aux objectifs induits...

Projet	Développons notre village dans le respect de son environnement sensible		
Orientations	Recherche d'une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré	Préserver la richesse du patrimoine architectural, urbain, paysager et la qualité du cadre de vie	Un village convivial au caractère rural
Objectifs induits	Poursuivre un développement urbain mesuré préservant l'identité villageoise (croissance raisonnable ; faciliter le parcours résidentiel ; maintenir les personnes âgées ; programmer les équipements nécessaires...) Soutenir les activités existantes et prévoir des capacités d'accueil raisonnables (artisanales, commerciales, agricoles et viticoles, tourisme...) Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles (aire AOC Champagne...), naturels et forestiers (sites Natura 2000, parcs et jardins...)	Protéger l'environnement naturel (Trame Verte et Bleue) Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager (bâti ancien de caractère ; bâti remarquable et « petit patrimoine » ; intégration architecturale et paysagère ; formes urbaines ; protection de l'aire de production AOC Champagne...) Protéger la qualité paysagère et accompagner sa sensibilité (les cônes de vue ; la forme du village et son organisation ; les écarts et constructions isolées...) Préserver le cadre de vie (risques et nuisances ; qualité des constructions, performance énergétique environnementale ; communications numériques ; limitation du mitage du paysage)	Par le développement d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs (évolution démographique raisonnable ; construction neuve mais surtout réhabilitation du bâti ancien parfois vacant) Par la création de lieux de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village et le bien-être des habitants (valorisation des points de centralité, des équipements et des entrées de village) En offrant des commerces et des services adaptés (de proximité et de quotidienneté, présents sur la commune ou à proximité) et compatibles avec le caractère rural (à dominante résidentielle) du village Améliorer la mobilité (cheminement piéton préservé et renforcé ; maillage viaire optimisé ; gestion adaptée du stationnement...)

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le village s'est implanté sur les hauteurs de la vallée de la Vesle et à l'écart de la plaine champenoise, au pied du Massif de Saint-Thierry ; il s'est développé de manière linéaire le long de l'actuelle rue du Général Leclerc, autour des places Philbert, Piza et Ferrugineuse. Depuis lors, le village a poursuivi son développement linéaire le long de ce qui est aujourd'hui la RD26, route touristique du Champagne, s'étendant de manière plus ponctuelle à l'écart (Chemin de la Montagne, route de Châlons-sur-Vesle et au Nord du Chemin de derrière la Ville).

A partir des années 1980, l'urbanisation s'est étoffée le long d'axes secondaires comme la rue des Plantes, la rue des Guides, la rue des Roises et le chemin de la Montagne. Les constructions les plus récentes suivent cette tendance mais se sont également développées au détriment d'un ancien parc d'une demeure bourgeoise (« Lotissement du Parc »).

Au regard de l'évolution des décennies précédentes, et eu égard aux caractéristiques patrimoniales (architecturales, viticoles et environnementales), la commune souhaite maintenir au moins 95 % de la superficie de son territoire en espaces naturels et agricoles. La commune de Chenay a ainsi inscrit une réduction des surfaces urbanisables de près de 2 ha par rapport au document de planification précédemment en vigueur (surfaces correspondant à l'aire de production AOC Champagne ou à des parcs paysagers qui sont à préserver).

En effet, il s'agit de poursuivre le développement démographique et économique tout en répondant aux objectifs de modération de consommation des terres agricoles, notamment celles situées dans l'aire de production AOC Champagne, des espaces naturels et forestiers, et en répondant à la préservation des ressources naturelles, et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, les zones d'urbanisation nouvelle ont été redéfinies en privilégiant un développement raisonnable et maîtrisé de l'habitat et des activités, correspondant aux besoins pressentis d'accueil de populations et d'activités compatibles avec l'habitat, et ce en portant une attention toute particulière au respect des conditions de l'activité agricole, de la préservation du paysage naturel, de l'ordonnancement du paysage urbain et de la sensibilité des espaces naturels (parcs paysagers semi-boisés en milieu urbain, vergers, franges urbaines végétalisées, sites Natura 2000, ...).

C'est pourquoi la commune de Chenay se fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain tels qu'évoqués et développés ci-après.

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Commune de Chenay

11

- Afin de lutter contre le phénomène d'étalement urbain, la croissance démographique du village repose essentiellement sur la construction neuve en cœur de village en remplissant les espaces vides urbains, par une mobilisation potentielle d'une partie du parc de logements vacants et par un développement résidentiel complémentaire reposant sur l'extension des constructions existantes, voire la mutation de certains ensembles bâtis aujourd'hui sous occupés.

- La commune souhaite disposer d'une capacité d'accueil raisonnable en terme d'habitat pour les 10 prochaines années.

La production de logements projetée répond ainsi à la volonté d'assurer un développement démographique modéré eu égard au contexte du village dont le développement reste contraint par la présence du vignoble, des boisements et du site Natura 2000.

Ainsi, la commune projette dans les 10 prochaines années une capacité de production de **2 à 5 logements neufs** permettant pour partie de répondre à l'objectif d'augmentation démographique souhaitée.

La capacité d'accueil de nouveaux logements repose sur l'utilisation des **dents creuses et des espaces disponibles en milieu urbain**, représentant **moins d'un demi-hectare de surfaces disponibles**. Toutefois, l'évolution de ces terrains en cœur de village et leur mutabilité sont incertaines car ils font l'objet d'une **réévaluation foncière significative, dépendant du marché du foncier** ; certains de ces terrains pourraient faire l'objet d'un **usage agricole (construction de bâtiments d'exploitation viticole)**. **Bien entendu, sont exclus de cette évaluation l'ensemble des terrains liés à une protection patrimoniale par le PLU**. En complément, des logements vacants ont été recensés et quelques-uns pourront compléter la capacité d'accueil de population au sein du village. A cela, il peut être associé une disponibilité d'accueil mobilisable au sein du bâti par des processus d'extension des logements existants mais aussi par le changement de destination du tissu bâti.

- Le développement économique repose :

- d'une part sur la **mixité fonctionnelle au sein du village** qui permettra l'implantation ponctuelle d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel des zones concernées ;
- d'autre part sur la capacité d'accueil de la zone agricole constructible permettant également l'implantation d'activités nécessaires à la vocation de cette zone ;
- Par ailleurs, afin de créer des conditions favorables au développement des activités agricoles et des usages qui lui sont liés, la commune a pour objectif **d'inscrire la majorité des espaces non bâtis (plantés en vigne ou non) proches du village et compris dans l'aire de production AOC Champagne en zone non constructible** afin de favoriser le maintien de la dimension viticole du village et la protection des terres agricoles en appellation. Chenay

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Commune de Chenay

12

est un territoire historiquement viticole. Depuis le 4 juillet 2015, les Coteaux, Maisons et Caves de Champagne sont inscrits sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, dans la catégorie « Paysages Culturels ». Les paysages viticoles de Chenay font partie de la zone d'engagement du Bien UNESCO dont le périmètre recouvre l'ensemble des terres « AOC Champagne », et nécessitent à ce titre également d'être préservés.

DEVELOPPEMENT DE NOTRE VILLAGE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT SENSIBLE

1. Recherche d'une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré

➤ Poursuivre un développement urbain mesuré préservant l'identité villageoise

- En prévoyant un développement urbain raisonné privilégiant la conservation de l'enveloppe ancienne du village, celui-ci pouvant, à terme, ne se développer que sur le plateau, sous une forme d'urbanisation intégrée à l'environnement ;
- En développant des potentialités d'accueil dimensionnées :
 - pour répondre à la demande endogène et exogène de logements, afin d'atteindre un effectif d'environ 300 habitants dans 10 ans, de préférence par réhabilitation et extension du parc existant,
 - de manière à soutenir la dynamique démographique et les potentialités d'accueil de jeunes ménages,
 - de permettre le maintien des personnes âgées et de leur mobilité résidentielle.
- En programmant la création des équipements nécessaires à l'accompagnement de ce développement à l'échelle communale (équipements sportifs et de loisirs, réseaux, voirie, stationnement...) ;
- En planifiant un développement urbain, respectant et affirmant les entrées de village actuelles.

➤ Soutenir les activités existantes et prévoir des capacités d'accueil

- Accompagner les besoins des activités économiques existantes (artisanales, commerciales, agricoles et viticoles) et des opportunités de développement touristique ;
- Encourager une stratégie touristique qui concilie développement économique, préservation de l'environnement et mise en valeur du patrimoine (bâti et paysager) : route touristique du Champagne, itinéraires de randonnées, lieux de Mémoire, hôtellerie, restauration ...

➤ Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

- En prévoyant des extensions maîtrisées du bâti existant mais avec de fortes exigences en termes de performance environnementale afin de préserver la biodiversité présente dans le site NATURA 2000 (Pelouses du Fort de Chenay) ;
- En conciliant le développement urbain et la préservation de l'activité agricole :
 - Par le maintien des espaces naturels (parcs, vergers et jardins) en frange des espaces urbanisés du village (maintien et création des lisières urbaines...) ;

- Par la préservation des espaces à dominante agricole structurants ;
- Par la protection de l'aire de production AOC Champagne, outil économique à haute valeur ajoutée.
- En favorisant le renouvellement urbain :
 - En accompagnant une densification maîtrisée des zones urbaines existantes, dans le cadre d'opérations de constructions, d'extension du bâti existant (bâti ancien,...) tout en préservant les grands ensembles de parcs et jardins ;
 - En favorisant la remise sur le marché des nombreux logements vacants (incitations à la réhabilitation, fiscalité luttant contre la vacance...).

2. Préserver la richesse du patrimoine architectural, urbain, paysager et la qualité du cadre de vie

👉 Protéger l'environnement naturel

- En protégeant les principaux espaces naturels sensibles, reconnus pour leur relative richesse et leur fonctionnalité écologique : ZNIEFF et sites NATURA 2000 (marais tourbeux, pinèdes et pelouses sèches) ;
- En préservant la biodiversité ordinaire existant dans l'espace urbain (les espaces verts publics et privés) ;
- En prenant en compte la trame verte et bleue participant à la qualité du cadre de vie, constituant les milieux remarquables (réservoirs de biodiversité) du territoire et les grandes continuités écologiques garantes du maintien de la biodiversité :
 - Le massif forestier au Sud du village est une continuité majeure : réservoir de biodiversité à préserver, permettant aux espèces forestières de relier les massifs forestiers du sud du Massif de Saint-Thierry (également à préserver) à la vallée de la Vesle située au sud du territoire communal. Les corridors écologiques sont notamment représentés par ces nombreuses haies présentes dans le milieu agricole (et viticole) ouvert et sont à préserver ;
 - Les espaces enherbés (pelouses, les espaces de clairière, bandes enherbées aux abords du vignoble et des cultures) présentent également un intérêt biologique majeur, notamment au sein des sites NATURA 2000 (présence de faune et de flore caractéristiques de milieux secs où certaines espèces présentes sont menacées) ;
 - Les milieux humides notamment associés aux étangs de Chenay et aux marais tourbeux alcalins (trame bleue) nécessitent, comme pour les pelouses et pinèdes, des actions de restauration des milieux afin de favoriser le maintien de certaines espèces rares (Liparis) ;
 - Des bassins, des sources et des fontaines présents sur une partie du village, sont également à prendre en compte.

➤ Préserver l'identité du bâti de notre terroir : le patrimoine bâti et naturel

- Favoriser la conservation d'éléments caractéristiques de la typologie urbaine locale : bâti de la reconstruction d'après-guerre (« fermes urbaines », maisons de ville, maisons bourgeoises et de villégiatures avec leur grand parc semi-boisé...) ;
- Préserver et valoriser le site du Fort de Chenay dans le respect de son histoire et de la sensibilité environnementale des lieux (pelouses sèches) ;
- Promouvoir une architecture de qualité respectueuse des paysages et de l'identité locale en adéquation avec la silhouette actuelle du village (volumétrie, couleur des façades et des toitures...) ;
- Identifier les éléments du « petit patrimoine » à préserver et à mettre en valeur : grottes, fontaines, sources, murs en pierre, anciennes loges de vigne, stèle en mémoire des aviateurs alliés de la Seconde Guerre Mondiale... ;
- **Préserver le patrimoine et favoriser sa réhabilitation, pour qu'il devienne attractif et permette le retour de nombreux habitants dans les centres-bourgs ;**
- Préserver la forme du village et maintenir sa cohérence actuelle autour de ses éléments de centralité : la mairie et l'église, les places (Piza, source Ferrugineuse, Boisseau et Philbert) et du square Roger Berganzoni ;
- Veiller à une bonne intégration paysagère et environnementale de l'évolution du bâti concerné par le site Natura 2000, en intégrant la dimension écologique de la gestion des constructions et de leurs abords (densité, gestion des eaux pluviales et usées, limitation des surfaces imperméabilisées...) ;
- **Favoriser l'utilisation de matériaux de constructions locaux, naturels, écologiques et durables, comme le bois, la pierre ou la terre cuite ;**
- Maintenir la majorité des espaces non bâtis (plantés en vigne ou non) proches du village et compris dans l'aire de production AOC Champagne en zone non constructible afin de favoriser le maintien de la dimension viticole du village et la protection des terres agricoles en appellation.

➤ Protéger la qualité paysagère et accompagner sa sensibilité

- En Préservant les espaces à forte valeur paysagère : cônes de vue permettant d'apercevoir le village (notamment au nord depuis les sentiers descendant du plateau et à l'ouest depuis les routes de Châlons et de Trigny), et, depuis le village, vers la Vallée de la Vesle (Mont Chenois...) et vers l'agglomération rémoise, ainsi que depuis toutes les sentes ;
- En préservant les espaces à forte valeur paysagère, en maintenant les espaces naturels et agricoles constituant des séparations naturelles entre certains espaces bâtis éloignés ;
- En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, les percées visuelles sur les éléments caractéristiques (Mont Chenois, Vallée de la Vesle, belvédère depuis le Monument en Mémoire de la Résistance...), vers les coteaux viticoles et vers la plaine agricole ;
- En prévoyant un accompagnement paysager des futures constructions dans les franges urbaines, que ce soit dans les zones urbaines existantes et d'urbanisation future afin de maintenir le village au sein d'un écrin vert et en transition avec les espaces naturels environnants, ainsi qu'un accompagnement paysager adapté pour les constructions isolées (agricoles...).

➤ Préserver le cadre de vie

- Par la préservation des habitants contre les risques et nuisances :
 - En prenant en compte les risques de ruissellement (hydraulique des versants, travaux de l'Association Syndicale Autorisée agricole, ...) et en limitant la constructibilité en milieu humide (étangs de Chenay...),
 - En renforçant la cohérence des entrées de village afin de ne plus recourir à l'extension linéaire,
 - En définissant des critères exigeants en matière de qualité environnementale des aménagements pour une intégration réussie des futures constructions et de l'extension des constructions existantes, concernées par le site Natura 2000,
 - En prenant en compte les risques liés à la présence d'un sol argileux sur une grande partie du village (gestion des eaux pluviales, mouvements de terrains, « pavillons du Domaine du Parc » ...).
- Par le développement des infrastructures de communications numériques prévues à l'échelle du territoire notamment dans le cadre des opérations d'aménagements ou à l'occasion de travaux de réfection des infrastructures de voirie ;
- Par l'amélioration des performances énergétiques des constructions, en visant une consommation d'énergie modérée, et une compacité et une densité du bâti ;
- En favorisant le recours aux énergies renouvelables.
- Par l'encadrement de la pose des dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude via des règles d'implantation et de composition ;
- Par la maîtrise de l'évolution des espaces bâtis en dehors des périmètres actuellement urbanisés de la commune ;
- Par la prise en compte de la présence de constructions isolées (agricoles ou non).

3. Un village convivial au caractère rural

➤ Par le développement d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs

- En produisant une offre diversifiée de logements, en autorisant des formes architecturales nouvelles, répondant aux préoccupations environnementales (pour les secteurs concernés par le site Natura 2000) et aux évolutions nécessaires du bâti ancien au sein du village ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables (dans le respect du bâti existant...) ;
- En développant une offre diversifiée de logements (locatif/accession), par la construction neuve mais aussi par la réhabilitation du bâti ancien, et l'utilisation du potentiel présent parmi les nombreux logements anciens vacants : une offre adaptée aux jeunes ménages, aux familles et aux besoins d'une population vieillissante ;
- En produisant un habitat répondant aux parcours résidentiels ;

- En assurant une évolution démographique raisonnable de Chenay, tout en conservant son caractère de village rural.

➤ Par la création de lieux de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village et le bien-être des habitants

- En valorisant les éléments structurants du village, en cohérence avec les projets économiques, les équipements et les espaces publics existants ou projetés (création de parking, gîte communal, hôtel/restaurant, artisanat...) ;
- En prévoyant des espaces de qualité urbaine et paysagère dans les projets de développement de l'habitat ;
- En valorisant le traitement qualitatif des entrées de village permettant de renforcer l'image et sa ruralité ;

➤ Par une offre de commerces et de services adaptés

- En bénéficiant de l'offre de commerces et services de proximité et de quotidienneté présentes à Chenay (crèche, ...), et l'offre proposée par les communes voisines telles que Trigny, Saint-Thierry et Muizon (scolarité, supermarché, commerces de bouche, services à la personne, santé, activité socio-culturelle, sportive...) mais aussi par le pôle urbain rémois, adaptée aux besoins existants et futurs du village.
- En permettant l'installation de commerces et de services au sein du village, compatibles avec son caractère résidentiel dominant et son statut de commune rurale au sein de la région rémoise.

➤ Améliorer la mobilité

- En améliorant la desserte interne et externe du territoire, en poursuivant la création d'aménagements des infrastructures communales de transport adaptés aux besoins de circulation (aménagement pour réduction de la vitesse, cheminement piéton, ...) ;
- En assurant une gestion adaptée des exigences en matière de stationnement pour la construction neuve mais aussi dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien ;
- En créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation (gabarit des voies à créer) et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage ;
- En recherchant dans le développement du réseau des infrastructures une logique de « maillage » pour une optimisation des chemins et des voiries existantes et un déplacement à l'échelle humaine au sein du village ;
- En préservant la majorité des itinéraires piétons et de sentiers, voire en développant des cheminements parfois disparus afin de renforcer les liens entre le plateau, le Fort et le village qui sont des espaces vécus relativement proches mais dont l'accessibilité réciproque est à améliorer.

