

Commune de **CHOUILLY**

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU arrêté le 16 décembre 2024

PLU approuvé le 21 juillet 2025

Le Maire
Jacques KOSTONNE



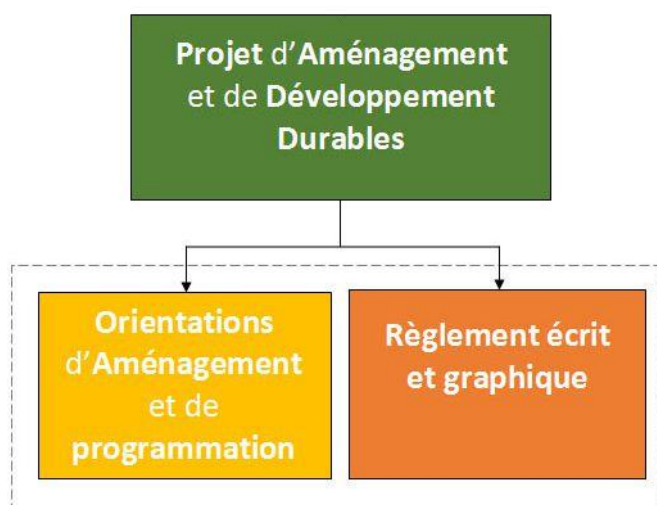
GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Chouilly exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Chouilly

- ✓ **Définisse** 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.
- ✓ **Arrête** 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 la commune.

⇒ **Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME



La commune de Chouilly constitue une commune active au sein du territoire de l'Agglomération d'Epernay Coteaux et Plaine de Champagne. Elle est située à proximité d'Epernay, son bon niveau d'équipements et d'activités, une desserte routière

facile ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein du bassin de vie.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de Chouilly tend à conforter son rôle de commune active en :

⇒ Diversifiant son offre de logement pour :

- répondre au vieillissement des habitants ;
- maintenir et accueillir les jeunes ménages,
- organiser l'accueil des nouveaux habitants

⇒ Organisant l'offre économique avec pour objectifs :

- le maintien des activités économiques locales présentes et leur développement ;
- le développement des commerces et services

⇒ Portant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels, de renforcement de la mobilité ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.

**LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT,
LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX
D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS
NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES
POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

■ DEVELOPPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La commune de Chouilly connaît depuis le début des années 2000 une augmentation de sa population communale. Cette croissance repose sur une politique active de développement de l'habitat. On dénombre en 2021, 1049 habitants.

Cette attractivité est le fruit :

- ⇒ De la proximité de l'agglomération sparnacienne ;
- ⇒ D'une offre commerciale de proximité permettant de pouvoir répondre aux besoins de base de la population ;
- ⇒ d'un bon niveau d'équipements publics et de services à la population (équipements scolaires, sportifs, socioculturels, offre médicale, etc...) ;
- ⇒ De la qualité du cadre de vie.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Chouilly, souhaite poursuivre cette politique d'accueil de nouveaux habitants pour conforter son statut de commune active au sein du territoire intercommunal.

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et du Programment Local de l'Habitat, le parti d'aménagement retenu par les élus à l'horizon 2035, prévoit la création d'environ 80 logements pour atteindre une population communale d'environ 1 160 habitants.

Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- ⇒ De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants ;
- ⇒ D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population ;
- ⇒ De concourir à la production de logements, conformément aux orientations du PLH .
- ⇒ D'adapter l'offre de logements pour proposer un parcours résidentiel le plus complet possible et assurer une mixité générationnelle et sociale. Les élus souhaitent

notamment réaliser un équipement d'accueil pour personnes âgées valides permettant aux anciens de rester dans le village où ils ont toujours vécu. Étant donné la structure en âge de la population, cet équipement paraît tout à fait justifié et ne viendra pas en concurrence avec d'autres équipements du même type. Il viendra renforcer/compléter le fort niveau d'équipement pour un village de cette taille.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ⇒ Privilégier le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses tout en prenant en compte la rétention foncière et mobiliser la vacance.
- ⇒ Définir de nouvelles zones d'extension à vocation principale d'habitat dans la continuité du bourg et dimensionnées :
 - en cohérence avec le stock foncier attribué à la commune de Chouilly par le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay ;
 - en fonction des besoins estimés en logement ;
 - en tenant compte des contraintes territoriales et des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le tissu économique de Chouilly se caractérise par la présence au centre-bourg de nombreuses activités viticoles et artisanales ; on dénombre notamment au sein du village plusieurs artisans, et 27 centres de pressurage.

Plusieurs commerces et services sont également implantés au centre bourg permettant de répondre aux besoins des habitants pour les achats et les services quotidiens.

Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation, le développement et l'accueil de nouvelles activités économiques et commerciales, les élus souhaitent

⇒ **Favoriser les conditions de la mixité fonctionnelle** dans le bourg en permettant :

- le développement des activités économiques présentes dans le tissu bâti
- l'accueil de nouvelles activités économiques dès lors que cela ne génère pas de conflit d'usage.

⇒ **Maintenir et développer l'offre commerciale** en pérennisant les activités existantes et en encourageant dans la mesure du possible l'implantation de nouveaux commerces.

■ EQUIPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE, LES LOISIRS ET LES EQUIPEMENTS

La commune de Chouilly souhaite

- ⇒ Poursuivre la politique en faveur du développement touristique en permettant le développement des structures d'accueil et d'hébergement et en pérennisant les aménagements réalisés sur le territoire : le jardin humide et le jardin de vigne.



- ⇒ Poursuivre la politique en faveur du développement des activités sportives et ludiques avec l'identification d'un secteur réservé aux sports et aux loisirs.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

- ⇒ **Prévoir des règles suffisantes** pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.
- ⇒ **Mener une réflexion sur l'accès**, la desserte et l'aménagement des secteurs de projet afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES, LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

⇒ Concernant le développement des énergies renouvelables,

La commune de Chouilly a mené une réflexion sur la localisation de zones préférentielles pour le déploiement de énergies renouvelables sur son territoire et ce conformément aux dispositions de la Loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 Mars 2023.

Des zones préférentielles pour le développement du solaire photovoltaïque au sol ont été proposées aux lieux-dits le *Grand Briquet*, les *Prés de Binse*, *Plumecoq*, les *Hauts de la Côte aux Renards*, les *Jogasses*, les *Trois Cornets*.

⇒ Concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux d'alimentation électrique, gaz et de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder sans devoir réaliser d'extensions longues et donc coûteuses.

■ **PRESERVER**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

Plusieurs orientations sont définies :

- ⇒ Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Chouilly et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.
- ⇒ Inventorier les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire viticole.
- ⇒ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement. Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux.

⇒ **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver les espaces naturels présents sur le territoire et à garantir son fonctionnement écologique en :

⇒ **Préservant les grandes entités paysagères du territoire communal**

- Le plateau ouvert et ses boisements avec notamment la butte de Saran,



- Les abords du ruisseau des Tarnauds et de la Marne
- Les coteaux majoritairement occupés par le vignoble.
- La zone de culture que ce soit en partie haute et en vallée

⇒ **Préservant les vues sur les coteaux viticoles historique du Mont Bernon**

⇒ **Protégeant les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.**

Sur le territoire de Chouilly, les surfaces viticoles s'étendent sur plus de 550 hectares. Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver. L'activité agricole est également présente. Elle joue un rôle important dans l'identité de la commune et dans ses paysages.

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants (viticulteurs et agriculteurs) de pérenniser leurs activités en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ces secteurs.

Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.
- Tenir compte des entreprises situées sur le territoire en permettant leurs évolutions.

⇒ **Déclinant la trame verte et bleue locale en garantissant la préservation des continuités écologiques par :**

- La protection des espaces naturels sensibles.
- La préservation des boisements pour maintenir les sols et la biodiversité.
- La protection des zones humides avérées identifiées sur le territoire.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- La protection de la trame végétale du centre-bourg.
- La limitation de la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Compte tenu des dents creuses encore disponibles au sein de la zone bâtie, Chouilly se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface de 2.80 hectares inscrite dans la continuité urbaine du bourg.

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay, le projet communal prévoit une densité résidentielle maximale de 14 logements à l'hectare au sein des secteurs d'extension en favorisant les formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espace et en imposant un aménagement qualitatif en termes de paysages, d'architecture et d'urbanisme.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'accueil d'activités nouvelles se fera au sein du tissu urbain pour les activités n'engendrant pas de nuisances pour l'habitat.

Les objectifs de développement du PLU de Chouilly visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire au projet communal et la limitation de la consommation de terres agricoles ou de milieux naturels en tenant compte des contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.