

Commune de Pierry

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité



Rapport de présentation

ACTE REÇU LE
25 MARS 2014
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

«Vu pour être annexé à la délibération du 26/02/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Pierry,
Le Maire,

Bertrand FAMELART



SOUS-PRÉFECTURE
12 MARS 2014
D'ÉPERNAY

ARRÊTÉ LE : 26/06/2013
APPROUVÉ LE : 26/02/2014

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevallement
5 rue des Moiettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.auddice.com



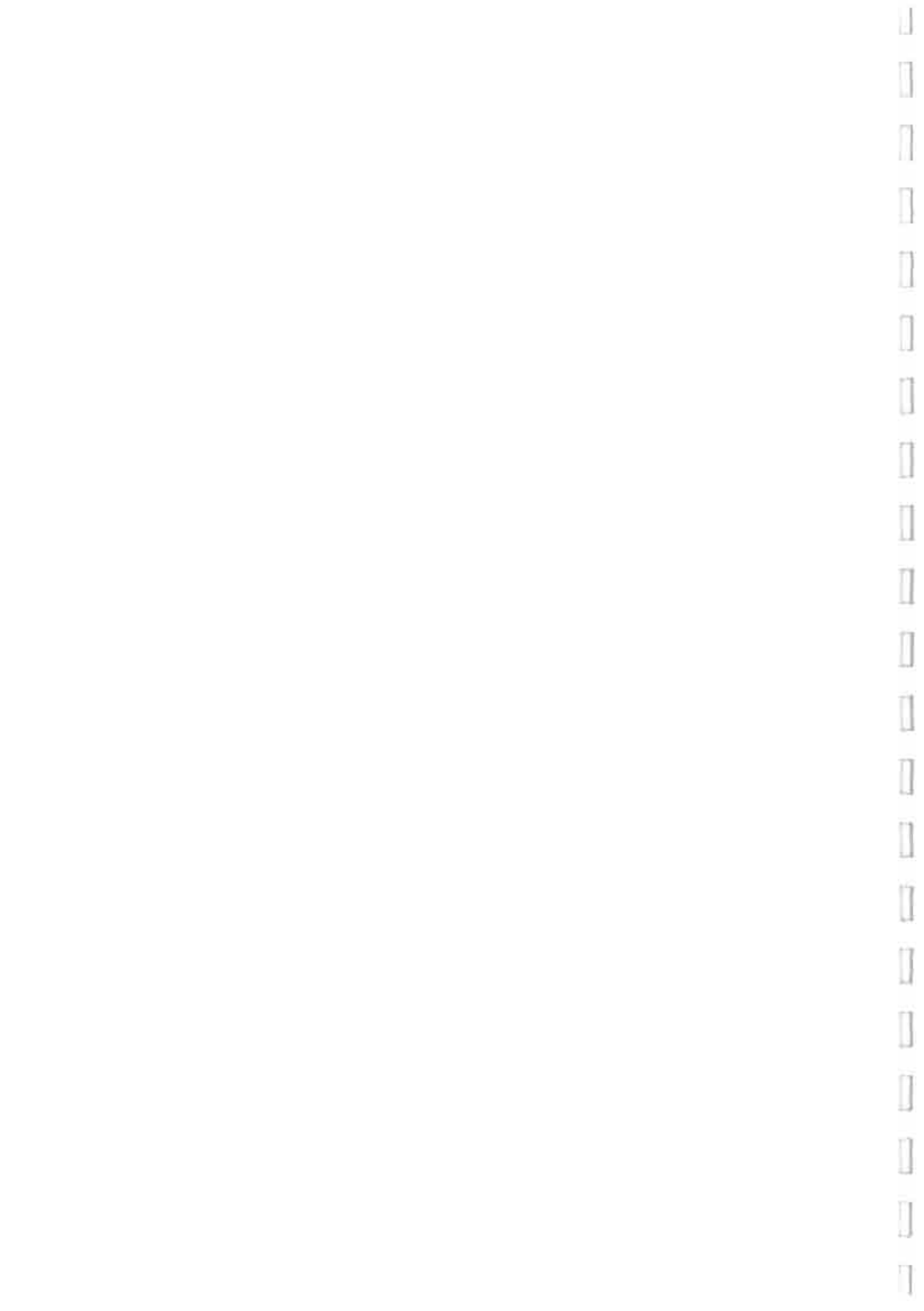


TABLE DES MATIERES

AVANT PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	9
1.1. LOCALISATION	9
1.2. INTERCOMMUNALITE	11
1.3. LES DOCUMENTS CADRES	13
2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	16
2.1. UNE POPULATION COMMUNALE INSTABLE	16
2.2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CHAHUTE	18
2.3. UNE POPULATION AGE	19
2.4. DES MENAGES PLUS NOMBREUX, MAIS PLUS PETITS... ..	21
2.5. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES	24
3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION	25
3.1. UN PARC DE LOGEMENTS QUI S'ETOFFE	25
3.2. DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIRES	25
3.3. UN PARC DE LOGEMENTS RECENT	29
3.4. UN RENOUVELLEMENT FAIBLE DE LA POPULATION	30
3.5. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES	31
3.6. ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS	32
4. ECONOMIE ET EMPLOIS	33
4.1. UNE OFFRE D'EMPLOIS TRES IMPORTANTE	33
4.2. UN TISSU ECONOMIQUE RICHE ET DIVERSIFIE	34
5. LA POPULATION ACTIVE.....	38
5.1. UNE POPULATION ACTIVE EN HAUSSE	38
5.2. DES CLASSES MOYENNES MAJORITAIRES	39
5.3. LES MIGRATIONS ALTERNANTES.....	40
5.4. ENJEUX ECONOMIQUES.....	41
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF.....	42
6.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	42
6.2. DEUX ECOLES SUR LE TERRITOIRE.....	42
7. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS.....	43
7.1. LES VOIES DE COMMUNICATION	43
7.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN	45
8. RESEAUX, GESTION DES DECHETS ET DEFENSE INCENDIE	46
8.1. LES RESEAUX	46
8.2. EQUIPEMENTS D'INCENDIE ET DE SECOURS.....	47

8.3.	LA GESTION DES DECHETS	48
8.4.	COMMUNICATIONS NUMERIQUES	49
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		51
1.	LE MILIEU PHYSIQUE	51
1.1.	LA TOPOGRAPHIE.....	51
1.2.	LA GEOLOGIE.....	52
1.3.	LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	53
1.4.	LES RISQUES NATURELS.....	54
2.	LE PATRIMOINE NATUREL.....	58
2.1.	LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES REGIONAUX ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES	58
2.2.	LES ZONES HUMIDES	59
3.	LE PAYSAGE	60
4.	LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURE.....	61
4.1.	LA FORME URBAINE	61
4.2.	CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES	63
4.3.	L'ARCHITECTURE.....	64
5.	LE PATRIMOINE HISTORIQUE	65
5.1.	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	65
5.2.	LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	66
5.3.	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET URBAINS	69
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DU PROJET		71
1.	UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE.....	71
2.	LES ORIENTATIONS DU PADD	73
2.1.	ZOOM SUR LES CHAMPS POULAIN : UN PROJET D'INTERET PUBLIC MAJEUR	76
3.	LA DELIMITATION DES ZONES.....	84
3.1.	COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCEPC	97
3.2.	LA SUPERFICIE DES ZONES	98
3.3.	ÉVOLUTION DES SURFACES	99
4.	LE REGLEMENT	100
4.1.	LES PRESCRIPTIONS ECRITES.....	100
5.	JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	150
6.	LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	155
6.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	155
6.2.	LES ESPACES BOISES CLASSES	155
6.3.	LES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5,7° DU CODE DE L'URBANISME.....	156
6.4.	UNE ZONE NON AEDIFICANDI	156
6.5.	UN PERIMETRE D'ISELEMENT	156

6.6.	PERIMETRE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE.....	156
6.7.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	156
QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT		157
1.	LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	157
1.1.	LES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	157
1.2.	LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	159
2.	MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	160
2.1.	UN ZONAGE PROTECTEUR.....	160
2.2.	MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	160
2.3.	UN PROJET GOLFIQUE SOUMIS A DES ETUDES COMPLEMENTAIRES DIVERSES.....	161
2.4.	L'INTEGRATION DES ZONES RESIDENTIELLES D'URBANISATION RECENTES ET FUTURES.....	163
3.	LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU.....	165



AVANT PROPOS

La loi **SRU du 13 décembre 2000**, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Elle instaure notamment les **Plans Locaux d'Urbanisme**, qui succèdent aux Plans d'Occupation des Sols.

Le contenu des PLU a été modifié par la loi **Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

La loi portant **engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010** et la **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010** font encore évoluer le contenu et les attentes des PLU.

Le rôle des Plans Locaux d'Urbanisme est précisé dans les articles suivants :

- **Article L.110 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

- **Article L.121-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° l'équilibre entre :

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

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

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

- **Article L. 123-1-5 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, art. 51, III, 5°.**

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...) »

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui 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 à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- ✓ **1°** Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- ✓ **2°** Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- ✓ **3°** (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- ✓ **4°** Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- ✓ **5°** Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- ✓ **6°** Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être

aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- ✓ **7°** Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- ✓ **7° bis.** Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- ✓ **8°** Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- ✓ **9°** Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- ✓ **10°** Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- ✓ **11°** Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- ✓ **12°** Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- ✓ **13°** Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- ✓ **13° bis** dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction ;
- ✓ **14°** imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées 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 règlement 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.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière

d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L.752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.

- ✓ **15°** Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- ✓ **16°** Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- ✓ **Le rapport de présentation ;**
- ✓ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
- ✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- ✓ **Le règlement et ses documents graphiques ;**
- ✓ **Les annexes sanitaires ;**
- ✓ **Les servitudes d'utilité publique (plans, liste).**

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Par délibération du 11 mai 2011, la municipalité de Pierry a décidé de mettre en révision son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 30 mai 2006. Ce dernier a fait l'objet de deux révisions simplifiées approuvées le 22 octobre 2008.

Le conseil municipal de Pierry a débattu sur les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 27 juin 2012. Ce débat s'étant tenu avant le 1^{er} février 2013, le Plan Local d'Urbanisme de Pierry n'est pas soumis à une procédure « d'évaluation environnementale ». Néanmoins, la prise en compte de l'environnement a été continuellement au cœur des réflexions et a guidé les choix de la collectivité.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

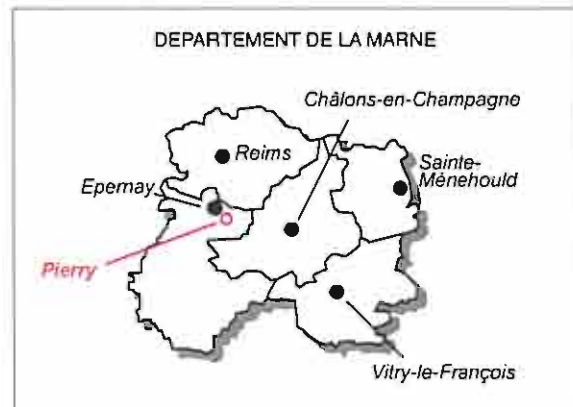
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE

1.1. LOCALISATION

Pierry est une commune d'une superficie de **516 ha**, localisée à l'Ouest du département de la **Marne**, en région **Champagne-Ardenne**.

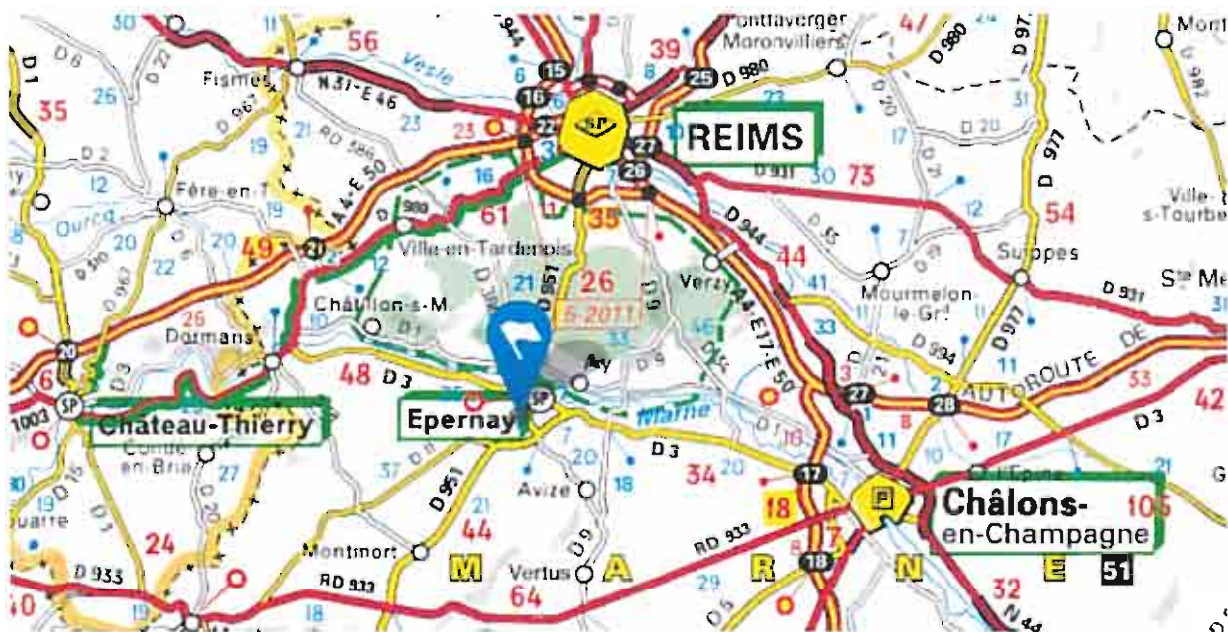
La commune appartient à l'arrondissement d'Epernay et au canton d'Epernay 2.

Pierry est limitrophe de la commune d'Epernay.



Réalisation : Environnement Conseil

Localisation de Pierry (repère bleu sur la carte)



Source : ViaMichelin

Pierry se situe à :

- 31 kilomètres au Sud de **Reims** ;
- 36 kilomètres au Nord-Ouest de **Châlons-en-Champagne** ;
- 51 kilomètres à l'Est de **Château-Thierry** ;

Pierry possède des frontières communes avec les territoires voisins de :

- **Épernay** au Nord ;
- **Chouilly** à l'Est ;
- **Cuis** au Sud ;
- **Monthelon** au Sud-Ouest ;
- **Moussy** à l'Ouest ;

1.2. INTERCOMMUNALITE

1.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE

Pierry adhère à la Communauté de Communes **Épernay-Pays de Champagne (CCEPC)** créée le **4 avril 2001** et qui regroupe **16 communes** (Avize, Chouilly, Cramant, Cuis, Cumières, Epernay, Flavigny, Les Istres-et-Bury, Magenta, Mardeuil, Oiry, Pierry, Plivot, Brigny-Vaudancourt, Moussy et Vinay), soit **38 500 habitants** au 1er janvier 2010.

La Communauté de Communes a pour objet d'associer des Communes au sein d'un **espace de solidarité**, en vue de l'élaboration d'un **projet commun de développement et d'aménagement de l'espace**. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

La communauté de communes d'Epernay Pays de Champagne



Source : ccepc.fr

Les **compétences** de la CCEPC sont :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie

- Activités organisatrices de transport
- Études voirie
- Équipements sportifs
- Incendie et secours

1.2.2. LE PAYS D'EPERNAY – TERRES DE CHAMPAGNE ET SA CHARTE

Via la CCEPC, Pierry adhère au **Pays d'Epernay - Terres de Champagne** qui regroupe **123 communes** (avec la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, la Communauté de Communes de la Côte des Noirs, la Communauté de Communes de la Région de Vertus, la Communauté de Communes de la Brie des Etangs, la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne, la Communauté de Communes du Châtillonnais, la Communauté de Communes des Deux Vallées, la Communauté de Communes des trois coteaux, et des communes hors EPCI à fiscalité propre).

Le Pays est un territoire de projet créé par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADT). **Il a pour but de fédérer les acteurs locaux autour d'une charte**, d'un conseil de développement et d'un contrat passé avec l'Etat et les régions et pour vocation de stimuler les initiatives locales et les pratiques participatives. Le pays est une structure d'organisation de projets. Il n'a pas de compétences propres.

La charte de pays, qui exprime le projet de développement durable du territoire, **a été signée le 28 juin 2005**. Elle repose sur **trois grandes ambitions** :

- **La qualité** : préserver et valoriser l'excellence environnementale et patrimoniale et créer une politique touristique,
- **L'ouverture** : mieux valoriser le positionnement territorial, renforcer l'attractivité résidentielle, accompagner les acteurs économiques,
- **La cohésion** : renforcer les solidarités sociales et intergénérationnelles, développer une politique culturelle, sportive et festive, renforcer la coopération dans l'élaboration et le portage de projets.

1.2.3. AUTRES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune adhère aux structures suivantes :

- **Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)**
- **SIVU pour l'assainissement des Vallées du Cubry, du Sourdon et autres cours d'eau annexes**

Par le biais de la Communauté de Communes, elle adhère également à :

- **Syndicat mixte des eaux de Bisseuil (SYMEB) ;**
- **Syndicat mixte scolaire d'Epernay et sa région ;**
- **Syndicat mixte du SCOT d'Epernay et sa région ;**
- **Syndicat mixte de valorisation des ordures ménagères (SYVALOM) ;**
- **Syndicat mixte des communes de premier appel (SYMCOPA).**

1.3. LES DOCUMENTS CADRES

1.3.1. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) SEINE NORMANDIE

La commune de Pierry appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le dernier SDAGE Seine-Normandie datant de 1996 a été révisé afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Les projets de SDAGE ont ainsi été approuvés par chaque comité de bassin **le 29 octobre 2009**. Après arrêté préfectoral, les SDAGE démarrent en janvier 2010 pour une durée de six ans. Les SDAGE devront ensuite être révisés tous les 6 ans.

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 défis à relever :

- **Défi 1** : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- **Défi 2** : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- **Défi 3** : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- **Défi 4** : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- **Défi 5** : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- **Défi 6** : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- **Défi 7** : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- **Défi 8** : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Selon l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ».

Depuis l'approbation du nouveau SDAGE Seine-Normandie, la DREAL Champagne-Ardenne a dressé une cartographie **des zones à dominante humide connues** (voir cartographie zones humides) dans l'optique de répondre au défi n°6.

L'objectif qui doit être poursuivi par tout document d'urbanisme doit être d'éviter d'urbaniser les zones non bâties reconnues comme étant à dominante humide, ou bien dans le cas où il ne serait pas possible d'urbaniser ailleurs, de définir des mesures compensatoires.

1.3.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE D'EPERNAY ET SA REGION (SCOTER)

Le SCoT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Le **SCOTER**, approuvé le 12 juillet 2005, est un bassin de vie qui regroupe une centaine de communes soit 87 000 personnes. Il définit les grandes orientations en matière d'aménagement de l'espace et de développement durable.

La commune de Pierry est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa région (SCOTER) par le biais de la CCEPC.

Les grandes orientations du SCOT d'Epernay et sa Région sont les suivantes :

- **Grandir** : développer l'économie locale par la création de zones d'activités artisanales et industrielles,
- **Habiter et vivre mieux dans notre territoire** : maîtriser l'étalement urbain, privilégier les constructions des logements diversifiés et maintenir les commerces de proximité,
- **Se déplacer aisément** en privilégiant les liaisons entre habitat et équipements, les transports en commun et les déplacements doux,
- **Protéger le cadre de vie en préservant le paysage et la nature.**

D'une façon plus locale, le SCoTER préconise à Pierry de :

- **Consolider l'ensemble urbain d'Epernay ;**
- **Inscrire 1/4 des nouvelles constructions en zone urbaine constituée ;**
- **Créer 2 nouvelles zones d'activités : « Les Forges II » et « les Champs poulains » ;**
- **Créer un pôle environnemental : centre de tri, déchetterie, compostage bio-déchets ;**
- **Protéger les coteaux de vignobles (119 ha AOC Champagne) ;**
- **Préserver les ripisylves ;**

Selon l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fixées par le SCOT.

1.3.3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCEPC

La commune de Pierry est incluse dans le périmètre d'intervention du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes d'Epernay Pays de Champagne dont le diagnostic a été édité septembre 2006 et le programme des actions en avril 2007. Il a été mis en application en 2009.

Pierry fait partie du groupe de communes considéré comme **pôle secondaire** et qualifié de « communes secondaires en voie de structuration » avec Avize et Mardeuil.

Ces trois communes réunies doivent donc produire 191 logements sur les 6 ans du P.L.H, dont :

- 47 en locatif aidé,

- 21 en accession sociale,
- 95 en accession maîtrisée,
- 28 en libre.

Sur les deux premières années d'application du P.L.H, ce groupe de communes, toutes catégories confondues, a déjà réalisé 30% de production de l'objectif total. La commune de Pierry a largement contribué à cet effort de construction via notamment le prolongement de son lotissement « les terres de Corrigo » par 28 logements individuels en accession.

Le programme des actions du P.L.H précise que pour que les objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que la commune vise **un objectif de 60 à 70 logements à réaliser sur 6 ans, en favorisant des programmes apportant une diversité de l'offre en logements, soit, à titre indicatif :**

- **Une quinzaine de logements locatifs sociaux,**
- **Environ 7 logements en accession sociale,**
- **Une trentaine de logements en accession maîtrisée ;**
- **Le reste en marché libre.**

Selon l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat.

1.3.4. AUTRES DOCUMENTS CADRES

La commune de Pierry n'est pas concernée par :

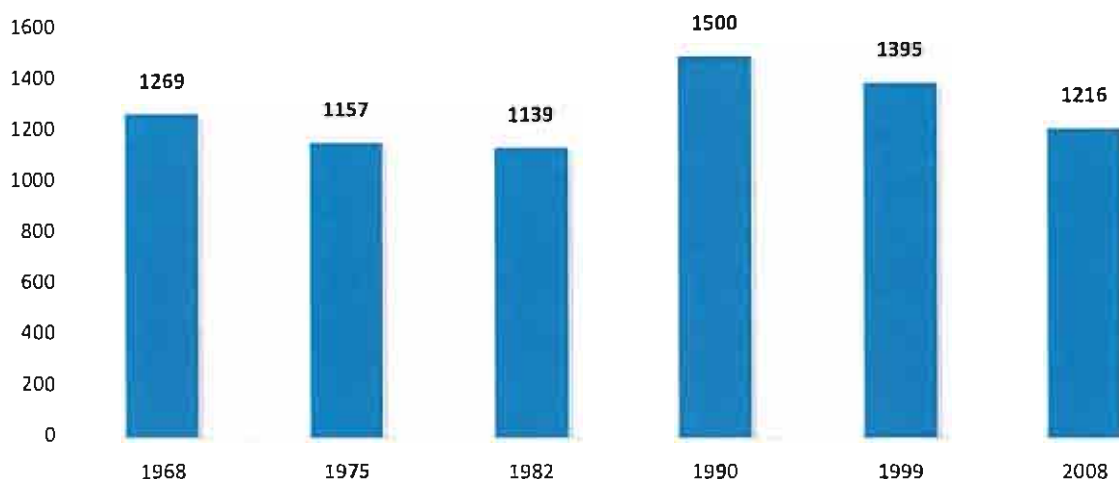
- **Un Schéma de secteur ;**
- **Une Charte du parc naturel régional ou du parc national ;**
- **Un Plan de Déplacements Urbain ;**
- **Une Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables ;**
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.**

2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et les résultats du Recensement de la Population (RP) de 2008.

2.1. UNE POPULATION COMMUNALE INSTABLE

Évolution de la population communale entre 1968 et 2008



Source : INSEE

En 2008, la population communale de Pierry était de **1 216 habitants**.

D'après les données fournies par l'INSEE, la population de Pierry a subi une évolution démographique contrastée. **Une grande période de progression démographique** est enregistrée... :

- **1982-1990** : la population a augmenté de 361 habitants (+32%) soit **45 habitants supplémentaires chaque année** !

...ainsi que **2 périodes à forte décroissance** :

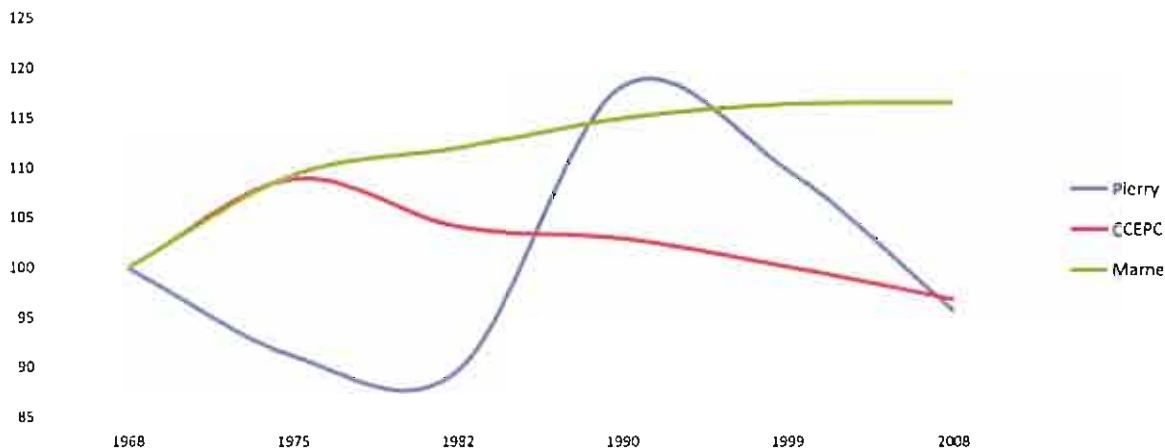
- **1968-1982** : perte de 130 habitants (-10%) soit 9 habitants en moins chaque année ;
- **Depuis 1990** : perte de 284 habitants (- 19%) soit 15 habitants en moins chaque année.

La commune semble prise dans **une spirale démographique négative depuis le début de la décennie 1990**, expliquée partiellement par le **départ de nombreux militaires**. Aujourd'hui, la population communale est équivalente à celle enregistrée dans les années 1960.

La récession démographique continue puisque le **dernier recensement communal (2011)** fait état d'une population de **1180 habitants**.

L'objectif communal est *a minima* de maintenir son niveau de population actuelle, voire de l'augmenter légèrement.

Évolution comparée de la population (base 100 en 1968)



Source : INSEE

Globalement, l'évolution démographique de Pierry est **négative**. En effet, entre 1968 et 2008, la population communale a **diminué de -4%**.

Comme le montre le graphique ci-dessus, **cette spirale négative est également ressentie au niveau intercommunal**. En effet, depuis 1968, la population intercommunale a régressé de 3%. Toutefois et contrairement à l'intercommunalité, l'intensité de décroissance est plus marquée à Pierry qu'au sein de la CCEPC.

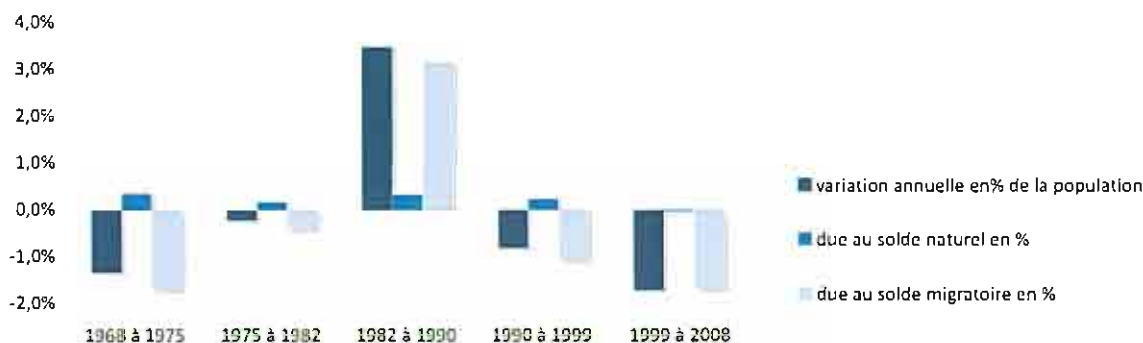
Le graphique présenté ci-avant démontre également que la **décroissance démographique** enregistrée sur le territoire communal depuis 1990 est d'une radicalité inquiétante. Néanmoins, elle fait suite à une « **poussée démographique** » remarquable observée durant les années 1980. L'impact du quartier militaire est important dans cette évolution démographique permettant d'envisager, concernant le bourg, une courbe moins marquée.

2.2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CHAHUTEE

En préambule, il apparaît opportun de rappeler les définitions des termes utilisés :

Sur une période et un territoire définis, le solde naturel exprime la différence entre le nombre de naissances et de décès, alors que le solde migratoire traduit la différence entre arrivées et sorties

Les facteurs de l'évolution démographique entre 1968 et 2008 - Pierry



Source : INSEE

Comme le montre le graphique ci-dessus, l'évolution démographique communale est **essentiellement conditionnée par les mouvements migratoires**.

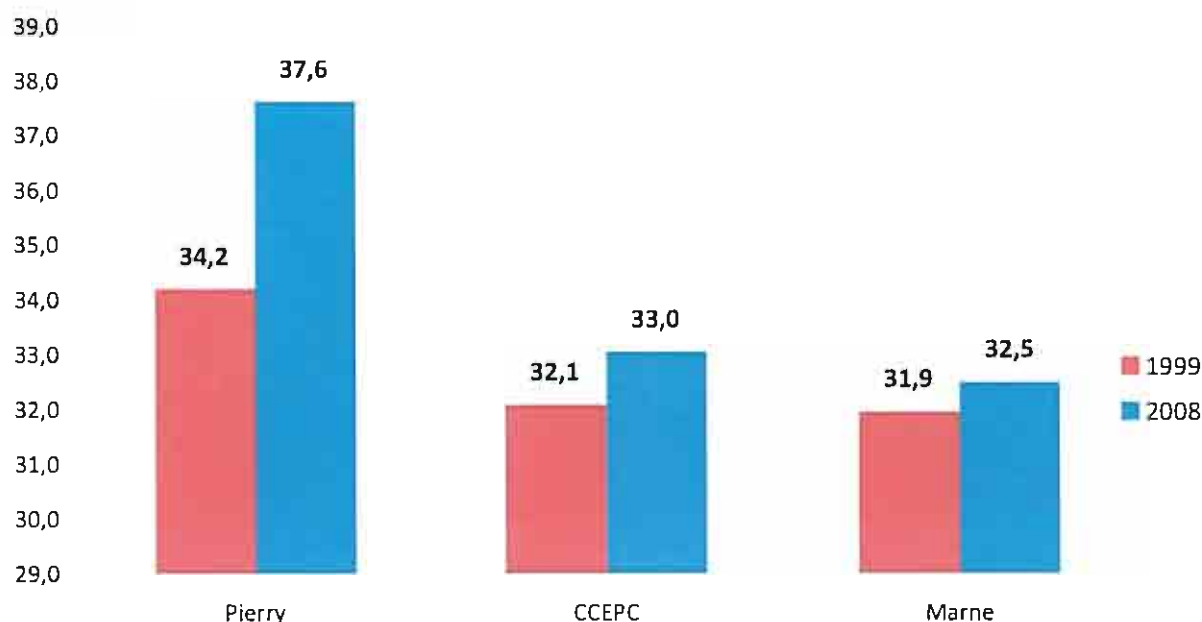
D'une manière systématique, **la courbe de croissance suit les fluctuations du solde migratoire**.

Malgré sa positivité quasi constante, **le solde naturel joue un faible rôle dans l'évolution démographique communale**. Attention toutefois, pour la première fois depuis 1968, le dernier recensement affiche un solde naturel négatif. Cette tendance est à contrecarrer par l'attraction notamment de populations jeunes.

La vitalité du territoire est à surveiller : depuis 1999, les deux facteurs de croissance démographique sont négatifs.

2.3. UNE POPULATION AGE'E

Évolution de l'âge moyen de la population entre 1999 et 2008 – Pierry

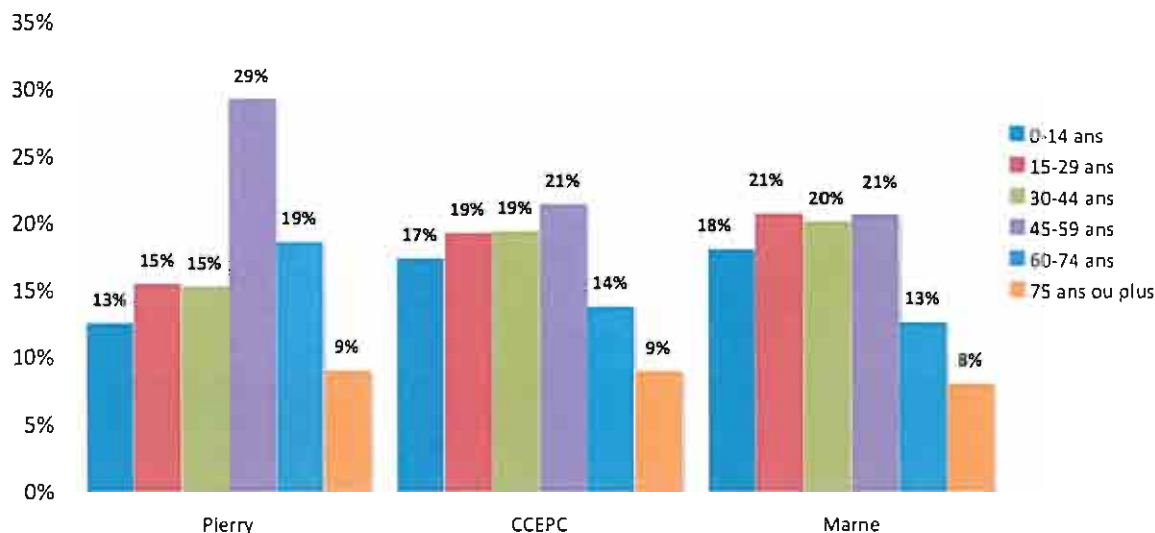


Source : INSEE

En 2008, l'âge moyen d'un habitant de Pierry était de **37,6 ans**. Au regard des données supra communales, ce chiffre s'avère relativement élevé : **la population communale est donc « agée »**.

De plus, l'**évolution** de la moyenne d'âge communale est **rapide** à Pierry (+3,4 ans entre 1999 et 2008), contrairement aux caractéristiques observées au sein des secteurs de référence utilisés en comparaison (+0,9 ans entre 1999 et 2008 pour la communauté de communes d'Epernay Pays de Champagne et +0,6 pour la Marne). L'âge moyen de la population communale est donc en augmentation. **La population vieillit.**

L'évolution de la structure par âge entre 1999 et 2008 – Pierry



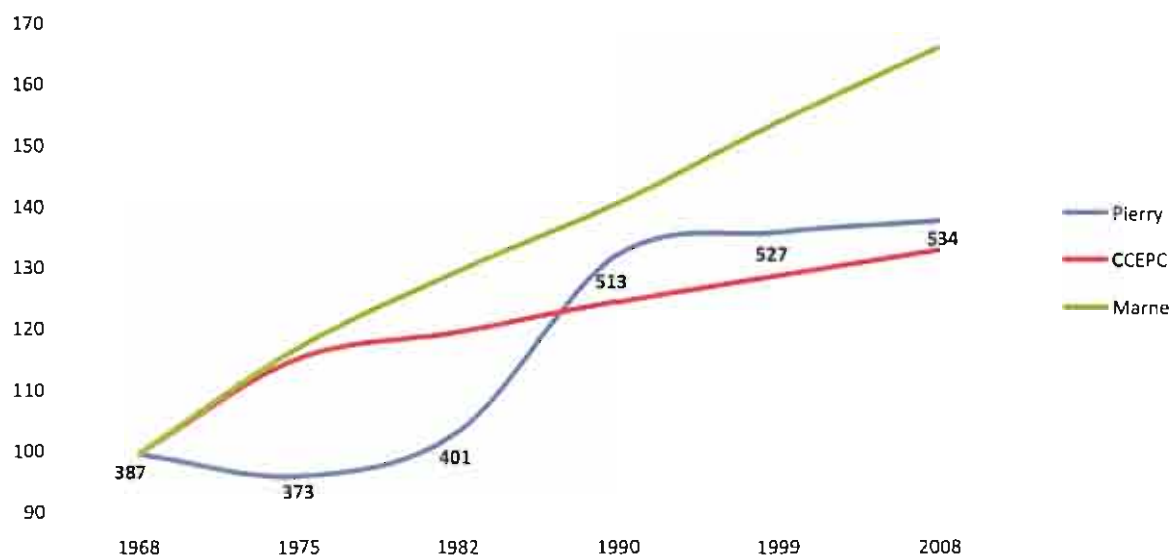
Source : INSEE

D'après les chiffres INSEE de 2008, Pierry accueille une proportion importante de personnes « mûres ». En effet, les classes d'âge supérieur à 45 ans ont une représentation plus élevée de 13 points à Pierry que dans l'intercommunalité. Les « 45-59 ans » sont particulièrement représentés. Ils représentent près d'un tiers de la population (29%), soit 8 points de plus que la moyenne marnaise.

À l'inverse, les moins de 29 ans sont sous-représentés à Pierry: - 11 points par rapport à la structure départementale. Cet état de fait s'explique en partie par un prix du foncier élevé et un manque de lieux de formation à proximité de Pierry.

2.4. DES MENAGES PLUS NOMBREUX, MAIS PLUS PETITS...

Évolution comparée du nombre de ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

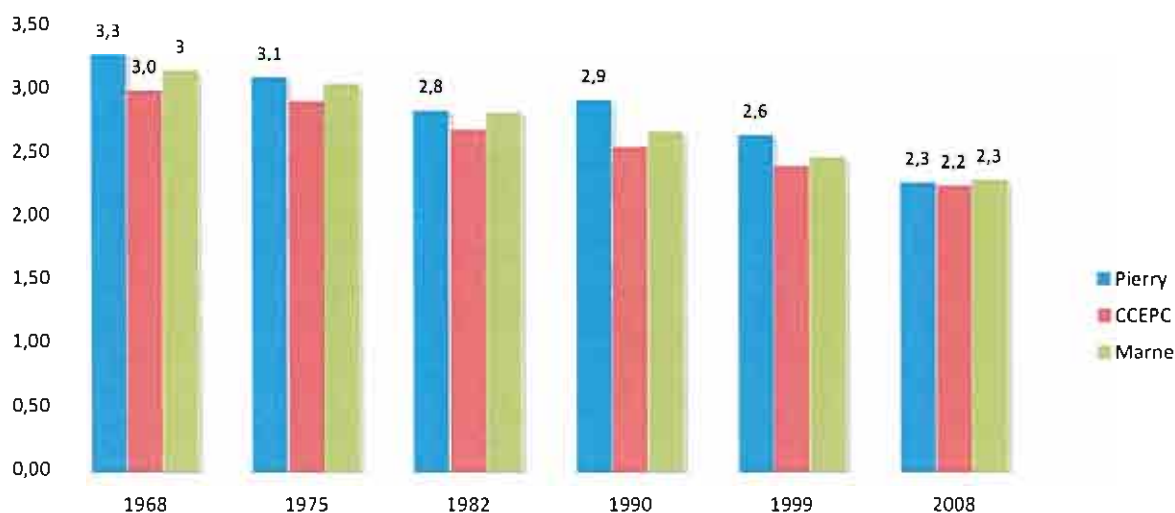
Malgré une évolution démographique négative, le nombre de ménages de Pierry est en **progression forte** : + 38% entre 1968 et 2008, soit **147 ménages supplémentaires**. En moyenne, **depuis 1975, 5 nouveaux ménages s'installent sur le territoire communal chaque année**.

En 2008, Pierry comptait **534 ménages**.

La progression du nombre de ménages malgré une diminution de la population illustre parfaitement le phénomène de **desserrement des ménages** qui frappe le territoire national.

Pour maintenir son niveau de population, la commune de Pierry devra donc continuer à construire des logements.

Évolution comparée du peuplement des ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

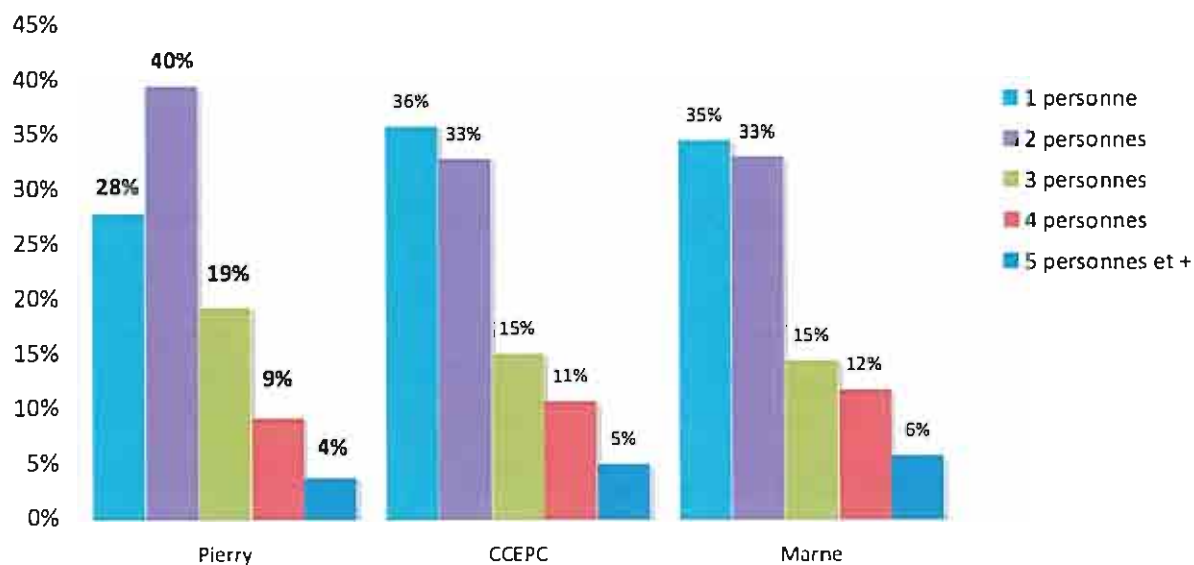
La taille des ménages de Pierry est en constante **diminution** depuis plusieurs décennies. La commune n'échappe donc pas au phénomène de « desserrement des ménages » qui, par ailleurs, frappe l'ensemble du Pays. Ce phénomène trouve ses origines dans :

- La **décohabitation** des populations jeunes qui quittent le foyer parental ;
- La tendance des familles à avoir **moins d'enfants** ;
- L'**éclatement des ménages** (séparations, divorces...) qui engendre d'une part des familles monoparentales et d'autres part, des ménages d'une seule personne ;
- Le **vieillissement des populations** et plus particulièrement le veuvage qui créent des foyers d'un seul individu ;

Le desserrement des ménages est **flagrant** à Pierry, où entre 1968 et 2008, le nombre moyen d'habitants par ménage a **régressé de 1 personne**, passant de 3,3 à 2,3. Cette diminution est, en amplitude, supérieure à celle observée au niveau supracommunal.

Malgré cette chute importante, les ménages de la commune demeurent de taille **moyenne**.

Composition comparée des ménages - Pierry - 2008



Source : INSEE

Les ménages de Pierry sont relativement peuplés :

- 72 % des ménages communaux comptent au moins 2 personnes, soit une représentation plus étoffée de 8 points par rapport à l'intercommunalité ;
- **Faiblesse des ménages de plus de 4 personnes** : 3 points par rapport à la CCEPC ;
- **Faiblesse des ménages « 1 personne »** : seulement 28 % des ménages soit une représentation inférieure de 8 points à celle de la communauté de communes ;
- **Bonne tenue des ménages « 2,3 personnes »** : +11 points par rapport à la communauté de communes d'Epernay Pays de Champagne. **Cette donnée confirme le pouvoir attractif de la commune sur les couples, plutôt âgés ;**

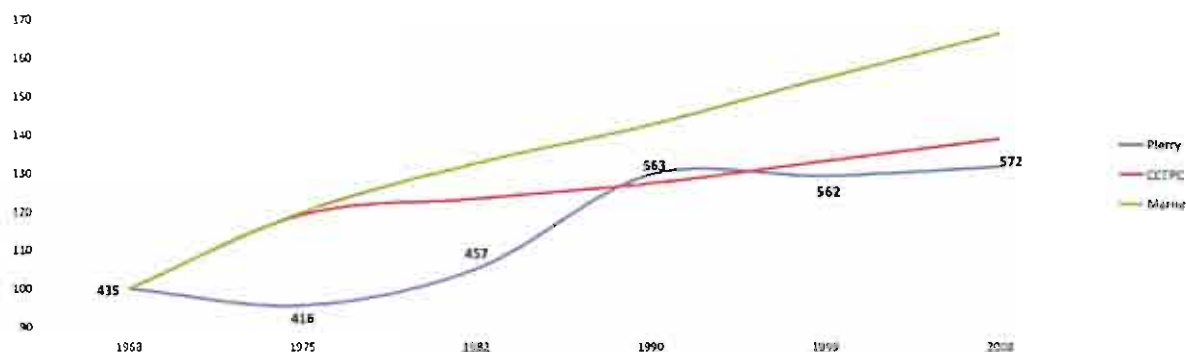
2.5. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

Faiblesses	Atouts
	Proximité Epernay, Châlons / Reims
Décroissance globale depuis 1990. Contexte démographique difficile	
Évolution démographique conditionnée par les mouvements migratoires Un solde naturel négatif depuis 1999 ;	
Une population âgée et vieillissante	Attraction forte des couples
Taille des ménages qui diminue	Des ménages plus nombreux
Enjeux	
Impulser une dynamique démographique nouvelle en tirant profit d'une localisation privilégiée (proximité d'Epernay)	
Attirer et fixer de nouveaux habitants, jeunes préférentiellement afin de : • Positiver le solde naturel • Rajeunir la population	
Renouveler et diversifier la population tout en conservant ses « couples »	

3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION

3.1. UN PARC DE LOGEMENTS QUI S'ÉTOFFE

Évolution comparée du nombre de logements (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

À Pierry, le nombre de logements proposé sur le territoire communal est en progression : **+ 137 logements en 40 ans** soit une croissance d'environ **31 %**.

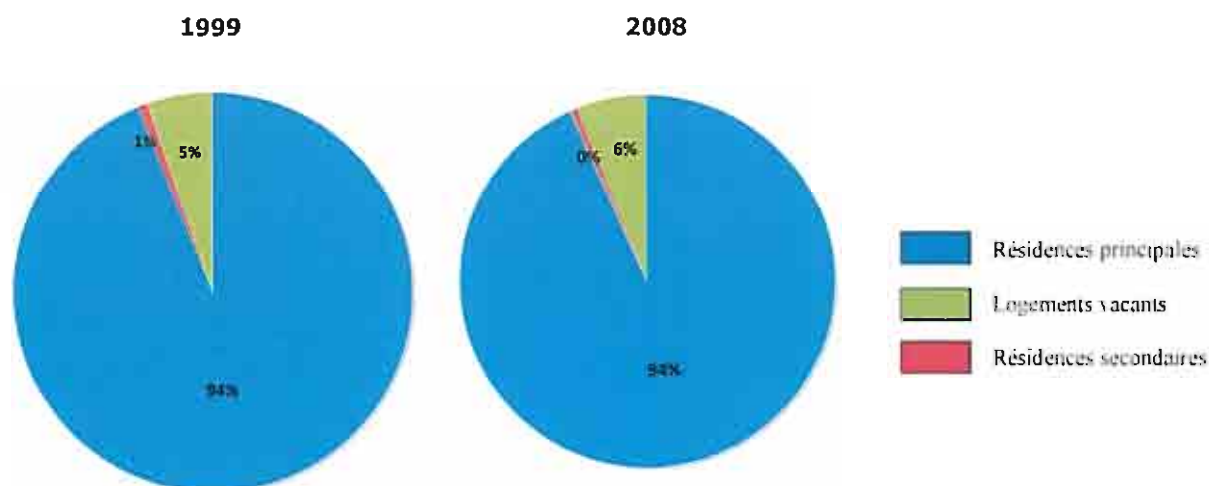
En comparaison aux références supra communales, cette intensité de croissance se démarque par sa « relative » faiblesse : - 8 points par rapport à la CCEPC et - 35 points par rapport au département.

Depuis 1990, la dynamique constructive de Pierry est faible : 1 nouveau logement construit tous les 2 ans. Cette phase de stabilisation succède à une période de forte croissance. Cet état de fait n'est pas synonyme d'une perte d'attractivité mais d'une **phase d'intégration des nouvelles résidences**.

En 2008, la commune de Pierry comptait **572 logements**.

3.2. DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIRES

L'évolution des catégories de logements entre 1999 et 2008 – Pierry



Source : INSEE

En 2008, le parc de logements de Pierry était dominé principalement par les **résidences principales**. Ce type de logements caractérisait 94% des logements du territoire (soit 534 logements).

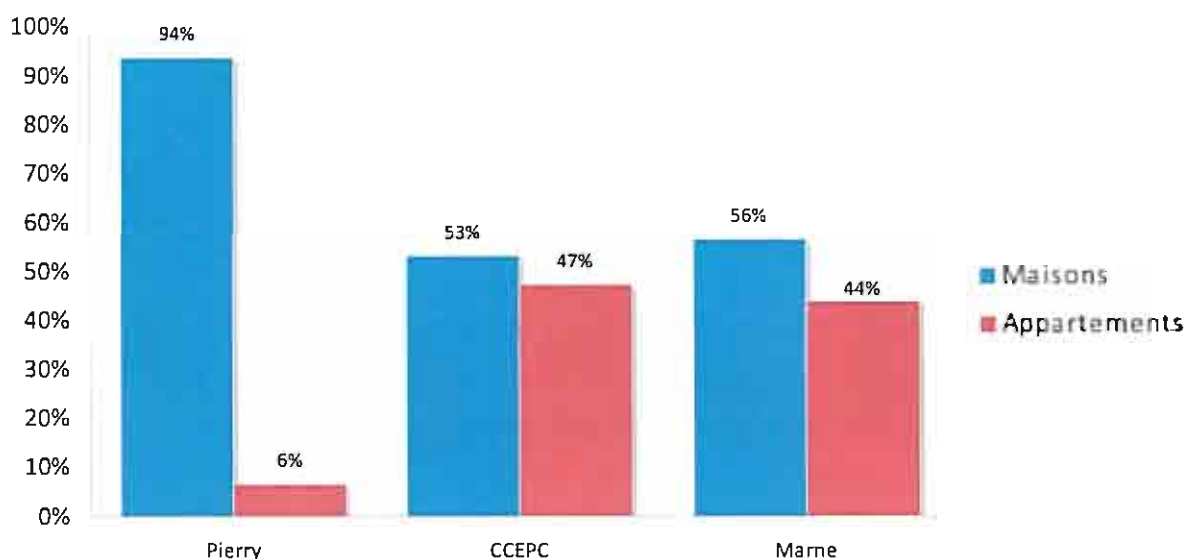
Comme pour le département et l'intercommunalité, Pierry n'enregistre que très **peu de résidences secondaires** : **seulement 2 en 2008 !**

De plus, **le taux de vacance est assez faible à Pierry**. Il représente en 2008, 6% du parc de logements communal (35 logements) soit 3 points de moins que la moyenne intercommunale. Cette représentation est stable depuis 1999.

Les deux critères combinés que sont la faible vacance et la diminution des résidences secondaires nous renseignent sur la **tension du marché immobilier local**. Pierry est une commune au **patrimoine immobilier est très recherché**.

Néanmoins, des efforts de reconquête du patrimoine vacant doivent être maintenus.

Composition comparée des résidences principales - 2008



Source : INSEE

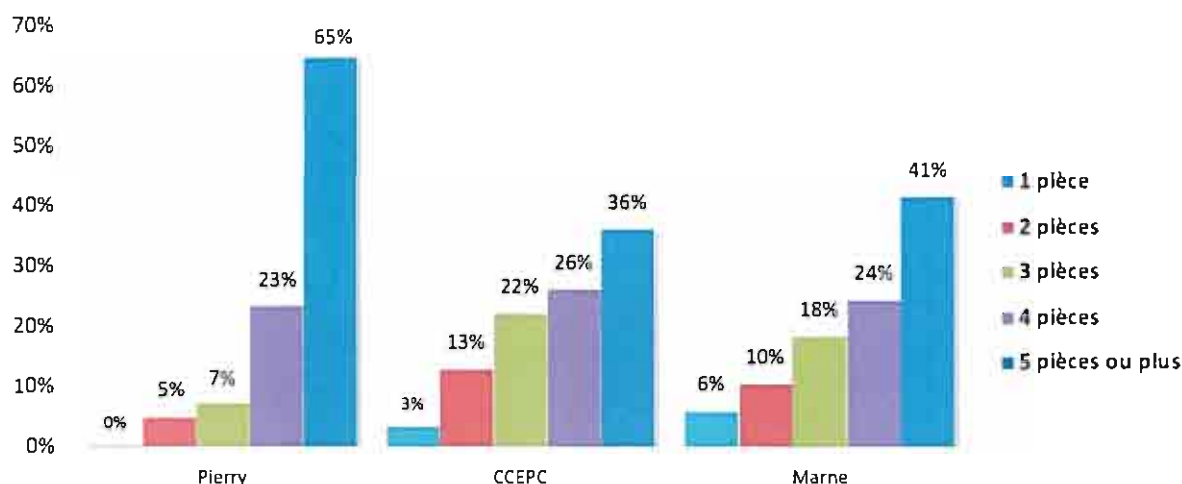
Le parc de résidences principales de Pierry est dominé par des **maisons individuelles**. En 2008, elles occupaient **94 %** du parc de logements (532 logements). Les **logements collectifs** étaient donc très largement minoritaires dans la structure du parc résidentiel communal. En effet, la commune en compte que 36 appartements sur son territoire (6% du parc.)

Au regard des données 1999, il apparaît que les caractéristiques du parc de logements de Pierry sont **stables**. Toutefois il est à signaler :

- Une progression du nombre de logements collectifs : +6 logements
- Une diminution du nombre de logements individuels : - 11 logements

Un **équilibre pertinent** devra être trouvé entre **logements individuels** et **logements collectifs** et ce, afin de maintenir sur place, toutes les composantes de la population. En effet, une offre disproportionnée en faveur du logement individuel, poussera les ménages les moins aisés - souvent ceux situés aux extrémités de la pyramide des âges - à quitter la commune. Un renforcement du nombre de logements collectifs est donc à encourager.

Comparaison de la taille des résidences principales - 2008



Source : INSEE

Le parc de logements de Pierry est largement dominé par de **grandes habitations**. Pour preuve, **65% de l'offre résidentielle est composée de logements d'au moins 5 pièces** (345 logements), soit 29 Points de plus que la moyenne intercommunale.

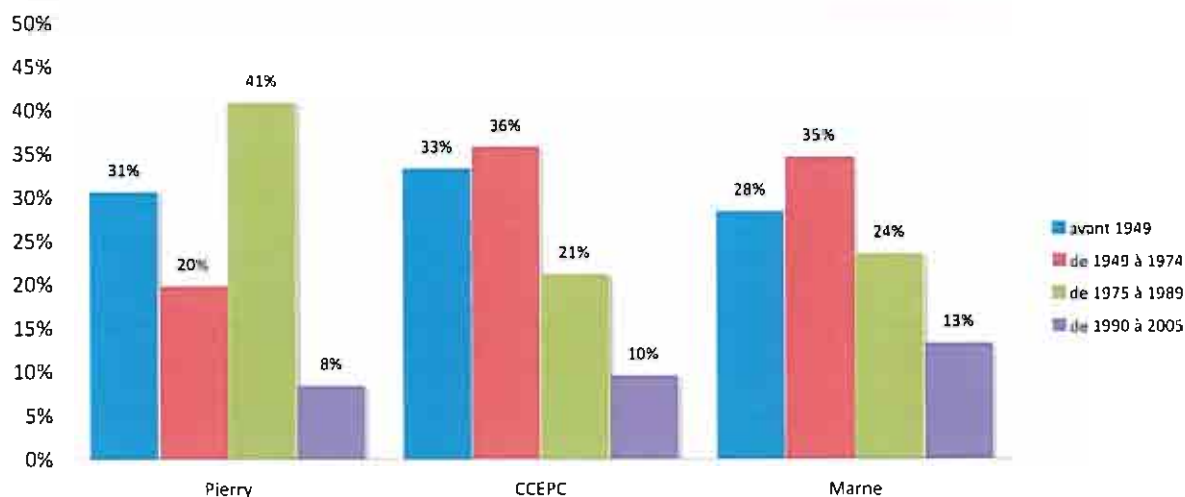
A contrario, les petits logements sont moins nombreux. La commune n'offre par exemple **qu'un seul studio**. Pierry compte seulement 65 logements de moins de 4 pièces (13% du parc).

Cette tendance aux grands logements semble se confirmer à travers les ans. En effet, depuis 1999, les logements de plus de 5 pièces ont progressé de **+13 points** dans la structure globale du parc communal et ce, au détriment des logements de petite taille.

Pour rappel, une offre raisonnable en logements de faible surface permettra à Pierry de diversifier sa population, via notamment le maintien au sein du village de jeunes décohabitants, ou en assurant aux personnes âgées une transition douce entre, une résidence devenue trop grande et une maison de retraite.

3.3. UN PARC DE LOGEMENTS RECENT

Date de construction des résidences principales



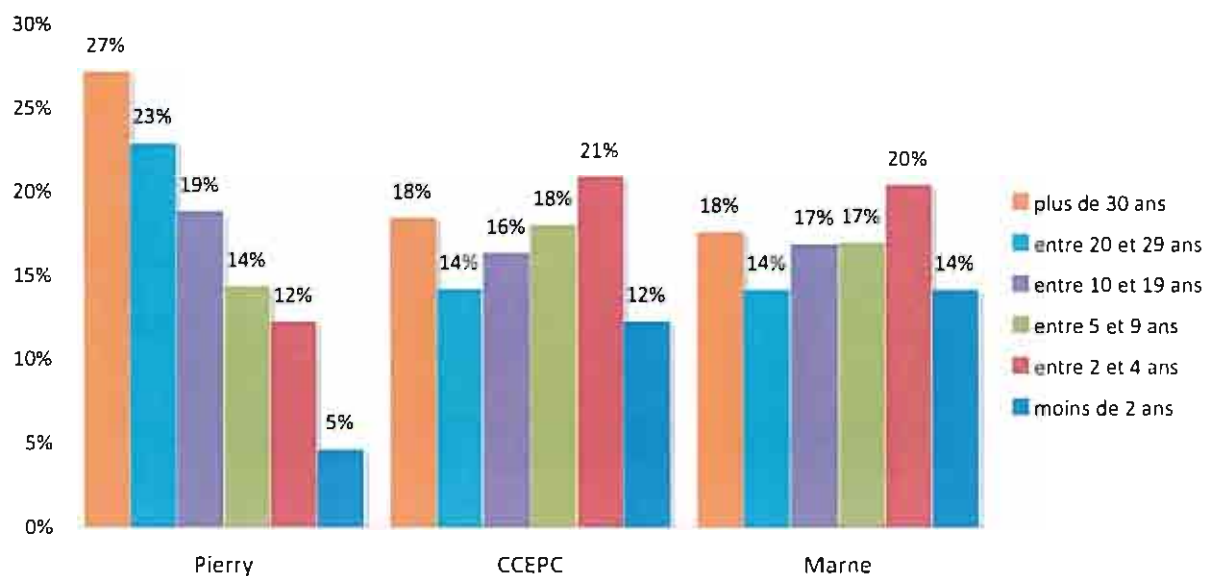
Source : INSEE

Selon les données du recensement de la population de 2008, le parc de logements de Pierry est « **récent** ». En effet, 69 % résidences « actuelles » (365 logements) ont été construites après 1949 soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

À noter également **une période de forte construction entre 1975 et 1989** durant laquelle 41% du parc d'aujourd'hui a été édifié, contre 21 % pour l'intercommunalité. Depuis, le rythme s'est brutalement ralenti, passant en dessous des moyennes des entités supra-communales pris en référence.

3.4. UN RENOUVELLEMENT FAIBLE DE LA POPULATION

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales - 2008



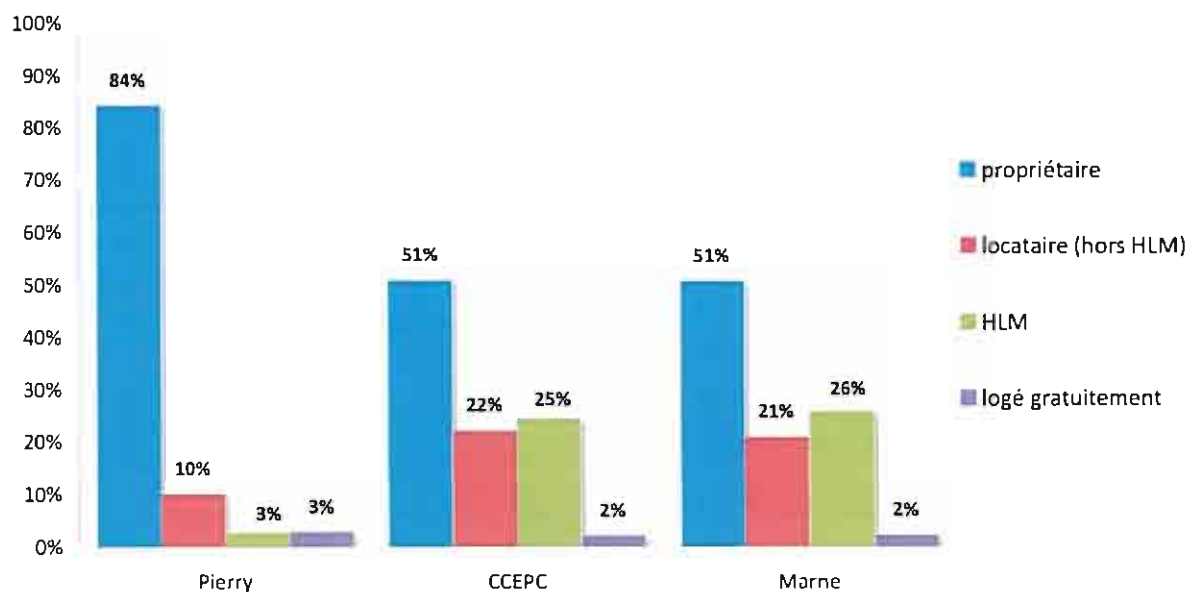
Source : INSEE

La population communale de Pierry est « sédentaire », fixement implantée sur son territoire. En effet, **1 habitant sur 2 habite à Pierry depuis plus de 20 ans.**

Depuis le début des années 2000, le nombre d'implantations de nouveaux ménages sur la commune présente donc une intensité peu marquée. **Le renouvellement de la population est donc assez faible**, indicateur d'un **cadre de vie agréable**.

3.5. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales - 2008



Source : INSEE

La majorité des ménages de Pierry est **propriétaire** de son logement (84% soit 451 ménages).

L'offre locative privée est faible, caractérisant seulement 10% du parc (54 logements). Toutefois, elle est en progression : + 2 points depuis 1999. Cette dynamique doit être poursuivie.

Un effort supplémentaire reste également à fournir au niveau du **parc social**, quasi inexistant à ce jour (seulement 15 logements conventionnés enregistrés en 2008).

Un renforcement du locatif permettra à Pierry de conserver sur son territoire une population diversifiée.

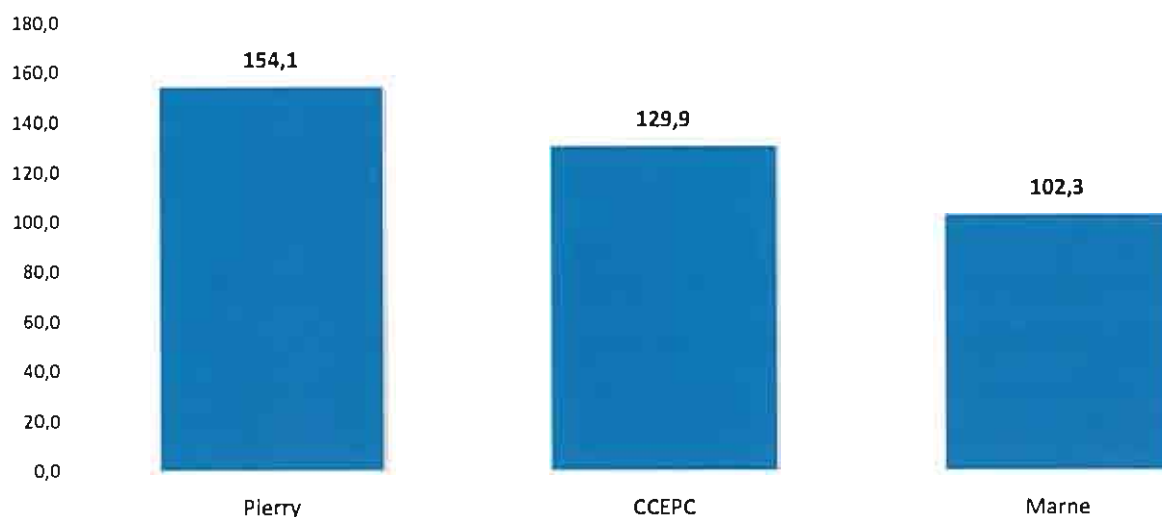
3.6. ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS

Faiblesses	Atouts
Une création de logements ralentie depuis 1990	Progression des logements
Peu de logements collectifs Peu de petits logements Peu de logements locatifs (privés et publics)	Taux de vacance faible Un patrimoine immobilier prisé => cadre de vie de qualité
	Un parc de logements récent
Une population qui se renouvelle lentement	
Enjeux	
Dynamiser l'intensité constructive pour contrecarrer le ralentissement enregistré => organiser l'implantation de nouvelles constructions.	
Consolider l'offre locative, notamment sociale => renouvellement de la population / rajeunissement de la population / pérennisation équipements	
Rééquilibrer l'offre de logements en faveur du collectif	
Proposer davantage de petits logements => conserver les jeunes et les « anciens »	
Anticiper une demande en logements grandissante et diversifiée.	
Conserver un cadre de vie de qualité.	

4. ECONOMIE ET EMPLOIS

4.1. UNE OFFRE D'EMPLOIS TRES IMPORTANTE

Comparaison de la concentration d'emplois (nombre d'emplois pour 100 actifs) - 2008



Source : INSEE

La commune de Pierry **offre de nombreux emplois** sur son territoire. En effet, la concentration d'emplois, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois présent sur la commune et le nombre d'actifs occupés (exclusion des chômeurs), y est très élevé : **154,1**. En comparaison, cette concentration d'emploi est égale à 129,9 au sein de l'intercommunalité et à 102,4 dans le département. Proportionnellement, Pierry offre plus d'emplois que le département.

En clair, à Pierry, « **le plein emploi** » est largement assuré. Sur 100 actifs-résidents, tous pourraient prétendre à occuper un poste offert sur le territoire communal. Pierry présente même une offre d'emplois excédentaire, bénéficiant à tous les habitants de l'agglomération sparnacienne.

La commune de Pierry, mixant habitat et économie est donc bien loin d'être une « commune dortoir ». Elle est recherchée à la fois pour son cadre de vie mais aussi pour le dynamisme de son marché de l'emploi.

4.2. UN TISSU ECONOMIQUE RICHE ET DIVERSIFIE

4.2.1. L'ACTIVITE AGRICOLE

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, la Superficie Agricole Utilisée était de **225 hectares dont 177 hectares** en cultures permanentes ;

Cette SAU communale a régressé de 92 hectares depuis 2000.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

La commune de Pierry appartient à :

- **Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne et Coteaux Champenois » ;**
- **Aire Géographique Protégée « Volailles de Champagne » .**

Pierry est orientée essentiellement vers l'activité **vini-viticole**. De nombreuses maisons de champagne sont présentes sur le territoire communal. A l'inverse, la commune n'abrite pas de bétails.

Le nombre d'exploitations agricoles a diminué sur le territoire communal car de 112 en 1988, il est passé à 89 en 2000 et **85 aujourd'hui** (données RGA).

L'article L. 111-3 du Code Rural fait obligation d'une réciprocité d'éloignement entre les projets de construction occupée par des tiers, et les bâtiments agricoles à créer ou à étendre. Des dérogations peuvent être accordées dans certains cas, en accord avec la chambre d'agriculture.

Disséminées au sein de l'espace urbanisé, les exploitations agricoles peuvent orienter le développement urbain communal.

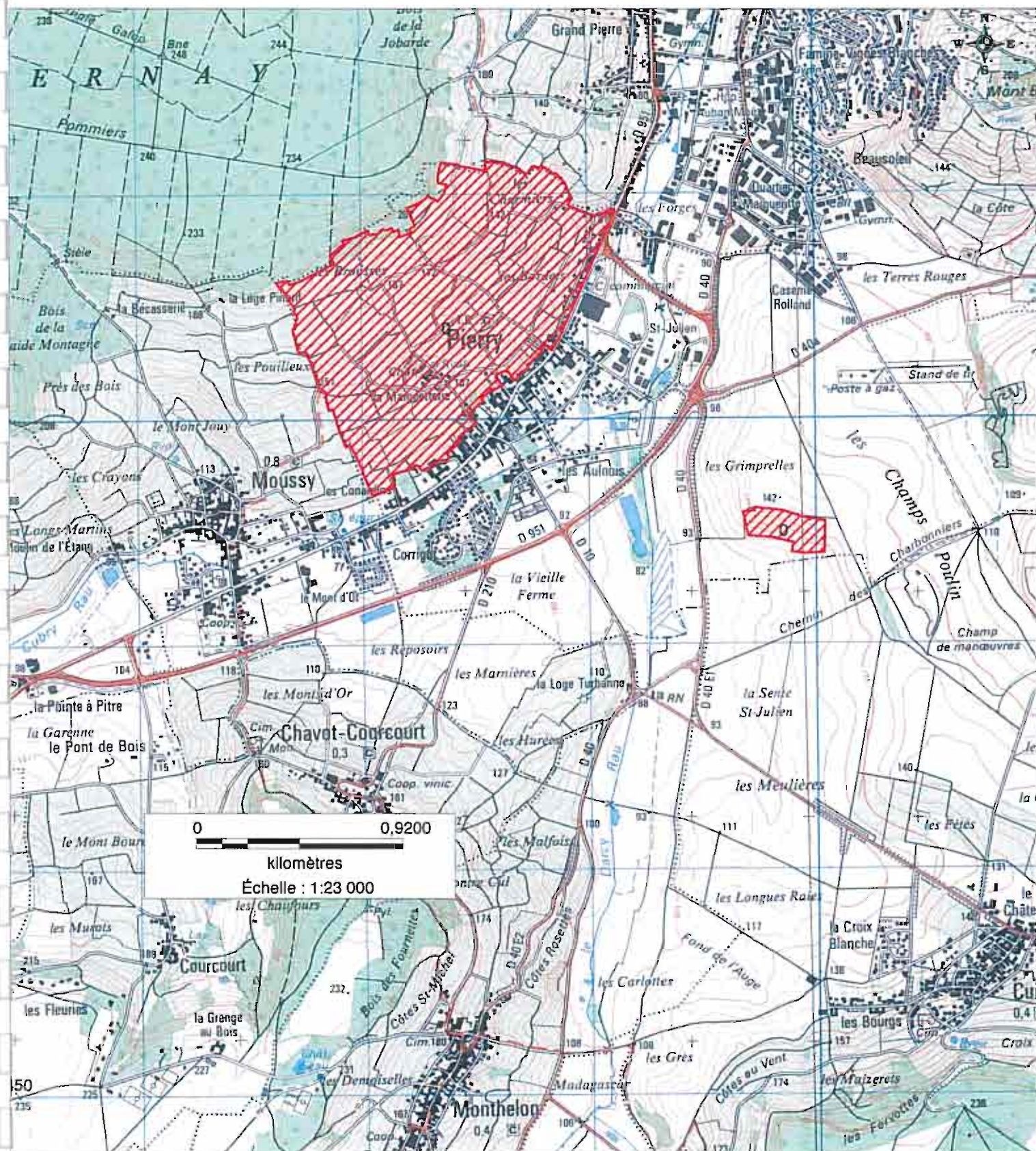
Règle d'éloignement :

Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte les exploitations agricoles, et ponctuellement les périmètres de protection afférents, afin d'éviter toute nuisance réciproque. **Compte tenu de l'importance du monde agricole à Pierry, les réflexions concernant le développement du village devront impérativement intégrer sa présence et ses évolutions. Ainsi, l'extension de l'urbanisation devra être raisonnée et cohérente afin d'éviter une ponction trop importante sur le milieu agricole.**

Par ailleurs, il conviendra de préserver de toute imperméabilisation les terres à forte valeur agronomique et de privilégier des terrains situés en continuité du bâti. Un mitage urbain trop conséquent, pouvant nuire au bon fonctionnement et à la rentabilité économique des exploitations agricoles, sera ainsi évité. Pour cela, un phasage du développement urbain est vivement conseillé.

Le maintien et la préservation de l'outil agricole comme acteur économique du village sera un enjeu fort des années à venir.

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



Légende



Aire parcellaire délimitée
AOC Champagne et Coteaux champenois

INAO - février 2012

4.2.2. LES COMMERCE ET SERVICES

Pierry présente un tissu commercial dense, composé de multiples surfaces de vente, de tailles variées. La liste exhaustive est présentée aux pages suivantes :

LISTE DES COMMERCE COMMUNE DE PIERRY

Entrées de village

- CONCESSIONNAIRE SUZUKI-MAZDA
- REXEL
- TDD GRILLIAT MACHINES
- ALDI
- LE KIOSQUE A PIZZA
- LAVAUTO
- LE RELAIS DE PIERRY
- EMMANUELLE COIFFURE

Centre du Village

- DEPANNAGE MENAGER PULSAT REGIS GUILLAUME
- MENUISERIES CHAMPENOISES
- PHARMACIE LEFEVRE
- CAFE DU MIDI
- BOULANGERIE GESCHWINDENHAMMER
- CHARCUTERIE PRIEUR

Centre Commercial E. LECLERC

- LA BOUQUETIERE
- MAROQUINERIE JUS DE POMME
- BEAUTY SUCCESS
- JEFF DE BRUGES
- PRESSING 5 A SEC
- LA CORDONNERIE
- BRASSERIE LE POINT DU JOUR
- ORANGE
- LA GRIGNOTTE
- MAG PRESSE
- THE PHONE HOUSE
- VISION PLUS
- FABIO SALSA
- OKAIDI
- MIM
- BRICE
- BIJOUTERIE BOIS GUERIN
- LECLERC VOYAGES
- LA CAISSE D'EPARGNE

Allée de Maxenu

- 1 COIN DE NATURE
- POTHELET
- SAVERGLASS
- SCHLISCHKA
- STAHL

- COURGEY
- BREDAUX BURO
- PLASTICHAMP
- MARZIN PRO
- GEMO
- INTERSPORT
- LA HALLE AUX CHAUSSURES
- PICARD
- MC DONALD'S
- FEU VERT
- KITAPISS
- CONTROLE TECHNIQUE ACC NORISKO
- MR BRICOLAGE
- NORISKO CONTROLE TECHNIQUE
- ABC PARE-BRISE
- CHOCOLATERIE THIBAUT
- LECLERC DRIVE
- CUISINES SCHMIDT
- LCM (TRIBAT)
- PHILIPPE GODIN CHEMINEES
- GARAGE DA MOTA
- LIGNE PASSION
- VILLAVERDE

Avenue du Sacré Cœur

- DECATHLON
- FOSSIER
- GENERALE D'OPTIQUE
- HOKI SUSHI
- MAXITOYS
- KIABI
- LA HALLE
- CASA
- SPARNA'BAIE
- COURTEPAILLE

Maisons de Champagne

- CHAMPAGNE BAGNOST JACQUES
- CHAMPAGNE BOUCHE
- CHAMPAGNE LENIQUE
- CHAMPAGNE BAGNOST
- CHAMPAGNE SELEQUE RICHARD
- CHAMPAGNE MANDOIS
- CHAMPAGNE LAGACHE
- CHAMPAGNE VINCENT D'ASTREE – LES CELLIERS DE PIERRY
- CHAMPAGNE VOLLEREAUX
- CHAMPAGNE GOBILLARD + CHATEAU DE PIERRY
- CHAMPAGNE MICHEL GUY
- CHAMPAGNE PICART ROBERT
- CHAMPAGNE SELEQUE JEAN

4.2.3. LES ACTIVITES ARTISANALES

La commune abrite sur son territoire :

- **1 entreprise de travaux publics (Pothélet) ;**
- **1 entreprise de rénovation (Champ Rénov) ;**
- **1 entreprise de peinture (Courgey) ;**
- **2 entreprise de couverture (Leclert / Dos santos)**
- **1 artisan maçon.**

4.2.4. LES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET AUTRES ENTREPRISES

Deux installations Classées pour la Protection de L'Environnement (ICPE) soumise à autorisations sont recensées sur le territoire communal :

- **AUREADE** : activité spécialisée dans le traitement des déchets. Autorisée par arrêté préfectoral du 21 septembre 2005 ;
- **PRADILLON** : activité spécialisée dans le regroupement et le reconditionnement des déchets. Autorisée par arrêté préfectoral du 7 décembre 2000.

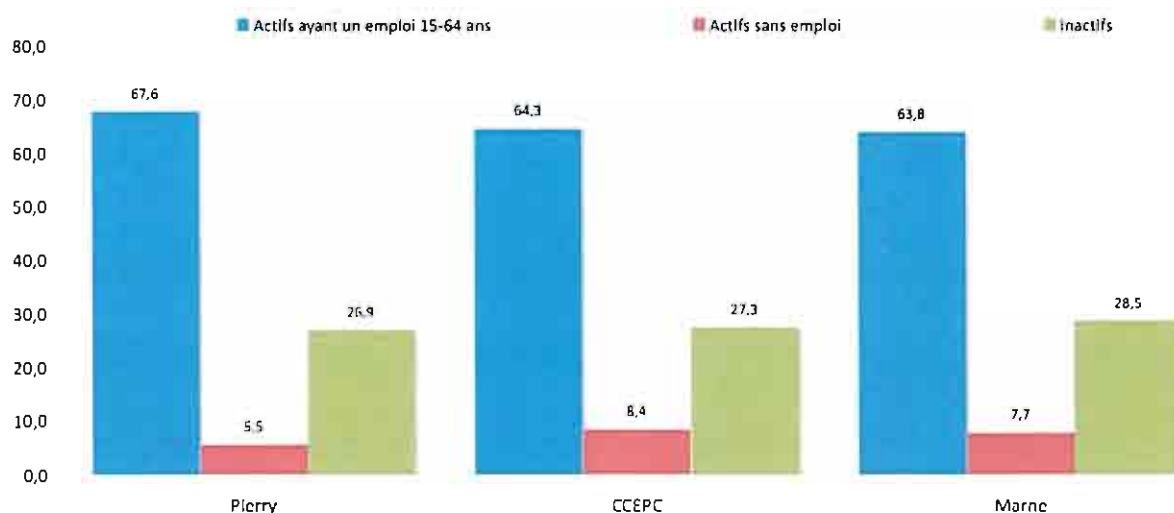
Ces deux activités sont situées sur la zone économique de Pierry Sud Développement à l'Est du ban communal.

Il à signaler également que la société **SOGESSAE**, située sur la commune d'Epemay, génère un périmètre d'isolement de 200 mètres autour de la dépositrice à partir de la limite de propriété .

5. LA POPULATION ACTIVE

5.1. UNE POPULATION ACTIVE EN HAUSSE

Comparaison du statut d'occupation des « 15-64 ans » - 2008



Source : INSEE

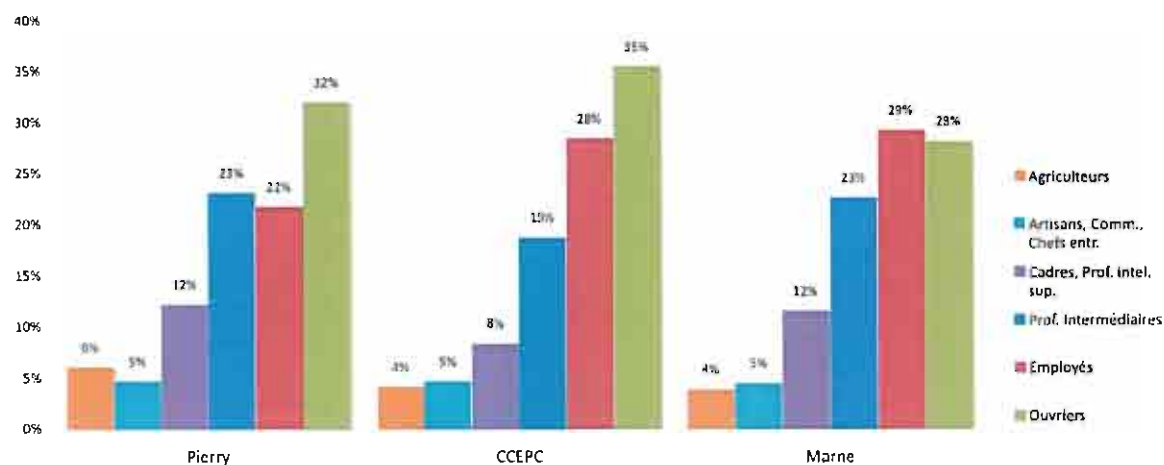
La ventilation « actifs/inactifs » observée à Pierry se distingue sur plusieurs points de celles enregistrées pour les territoires de comparaison que sont l'intercommunalité et le département :

- **Un taux d'activité fort:** + 3,3 points par rapport à la moyenne intercommunale. De plus, ce taux d'activité communal a progressé depuis 1999 (+1 point) ;
- **Un taux de chômage faible:** - 2,9 points par rapport à la CCEPC. De plus, ce taux de chômage semble stabilisé depuis 1999. Cette tendance doit être maintenue ;
- **Un taux d'inactivité faible** (1,6 points par rapport au département) **et qui diminue, pouvant être un témoin du vieillissement de la population ;**

Pierry exerce un pouvoir attractif important sur les classes d'âges actives.

5.2. DES CLASSES MOYENNES MAJORITAIRES

Les catégories socioprofessionnelles - Pierry - 2008



Source : INSEE

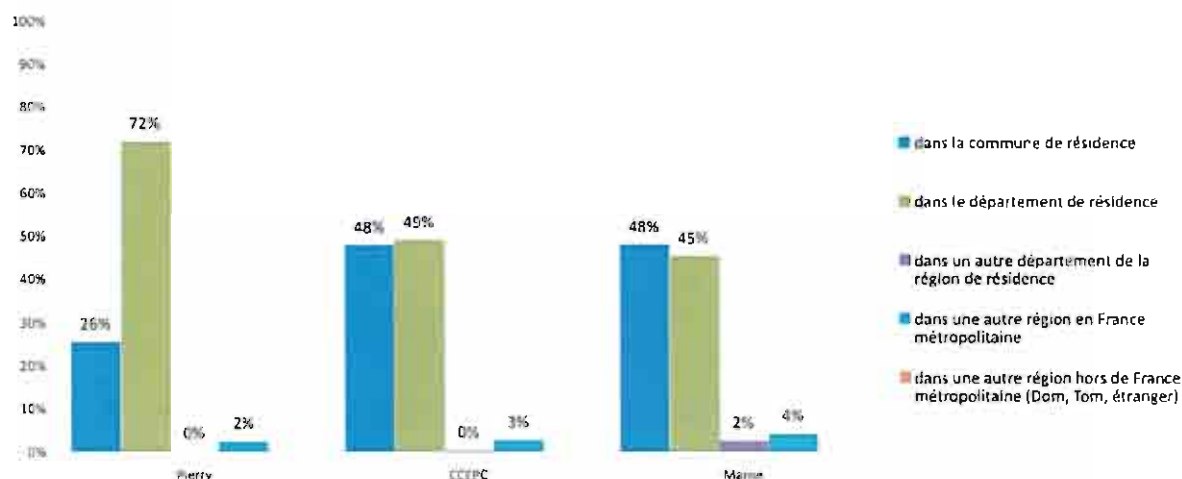
Les classes moyennes sont majoritaires à Pierry. En effet, plus de la moitié des habitants sont ouvriers ou employés (54%).

Deux indicateurs se distinguent des compositions supra-communales :

- **Sous-représentation des employés** : - 6 points par rapport à la CCEPC ;
- **Surreprésentation des professions intellectuelles et intermédiaires** : + 8 points par rapport à la CCEPC ;

5.3. LES MIGRATIONS ALTERNANTES

Les migrations domicile-travail des actifs résidant à Pierry- 2008



Source : INSEE

En 2008, **148 actifs occupés de la commune possédaient un emploi au sein même du village (26%)**. Ce chiffre, malgré un tissu économique dense, est relativement faible, ce qui démontre une inadéquation entre emplois proposés et la population résidente.

En conséquence, la majorité des actifs de Pierry est obligée de se déplacer hors du périmètre communal pour travailler (74%). Ce phénomène de migration pendulaire s'effectue essentiellement en direction d'une autre commune de la **Marne** (72 % soit 409 actifs concernés) .

Un des enjeux de la municipalité sera de mettre tenter de maintenir ses actifs sur place et/ou d'organiser un système de transport performant en direction des bassins d'emplois proches (Epernay).

5.4. ENJEUX ECONOMIQUES

Faiblesses	Atouts
Des migrations alternantes importantes	Une offre d'emplois élevée Une activité agricole et commerciale très présente
	Un taux d'activité élevé Un taux de chômage faible
	Un territoire attractif pour les actifs
Enjeux	
Maintenir (a minima) le marché de l'emploi actuel Faciliter les déplacements et les échanges entre les lieux d'emplois / lieux de vie Mettre en adéquation offre professionnelle et compétences mobilisables sur place afin de conserver un maximum les actifs sur site.	

6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF

6.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Pierry dispose de :

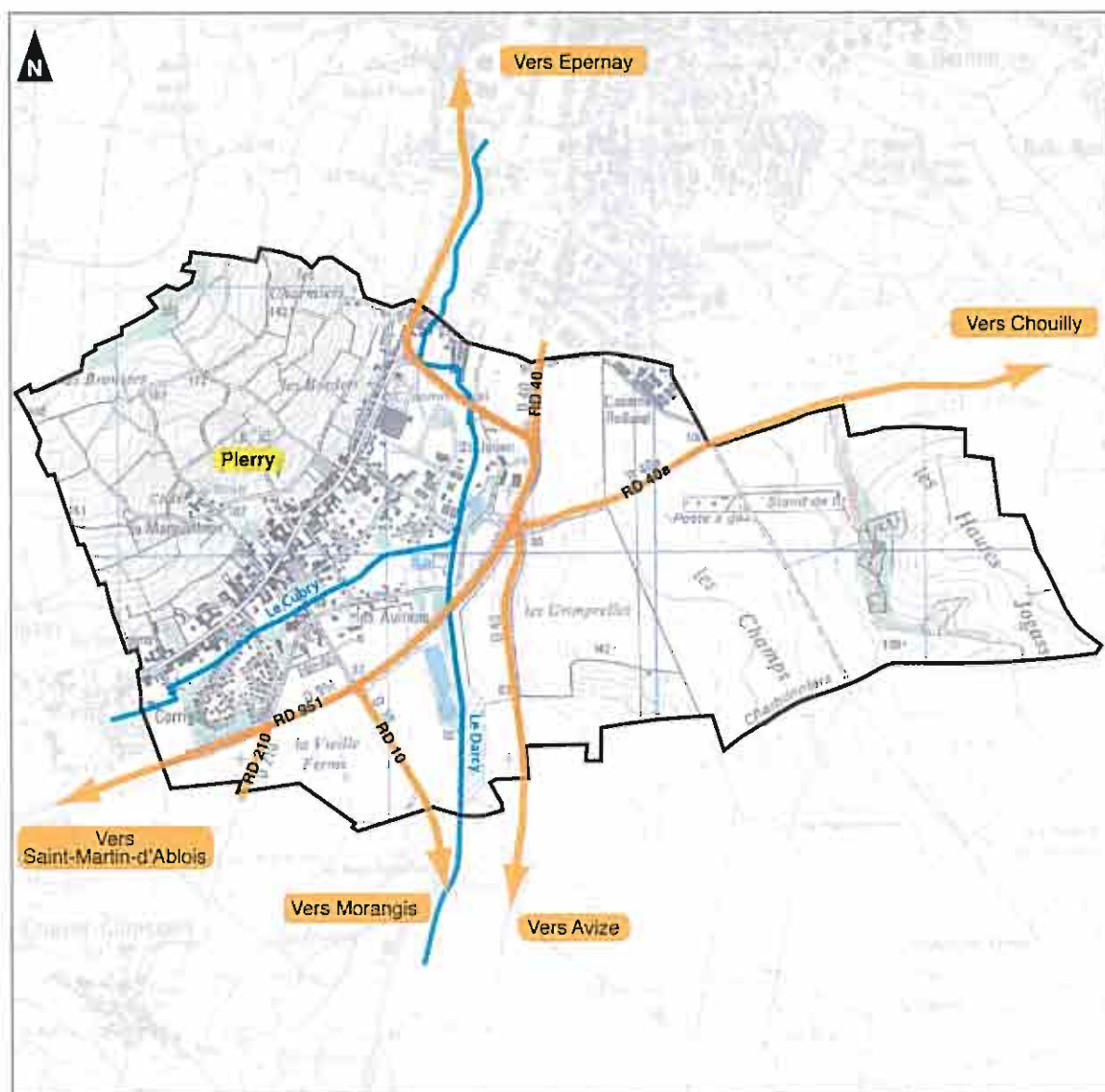
- 1 mairie ;
- 1 salle polyvalente ;
- 1 église / 1 cimetière

6.2. DEUX ECOLES SUR LE TERRITOIRE

La commune de Pierry compte deux écoles : 1 école maternelle et 1 école primaire.

7. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

7.1. LES VOIES DE COMMUNICATION



Réalisation : Environnement Conseil

Le territoire communal est traversé par plusieurs axes de communication structurants :

- La **Route Départementale 951 (RD)** qui assure une jonction Sud-Ouest/Nord, entre Montmort-Lucy et Epernay. Le **bruit** aux abords du tracé de cette route est réglementé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2004. Cette infrastructure est classée en **catégorie 3**. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de **100 mètres** de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée) ;
 - ✓ La **RD 10** qui, à partir de la RD 951 permet de rejoindre Avize ;
 - ✓ La **RD 210** qui, à partir de la RD 951 permet de rejoindre Morangis ;

- **La RD 40**, axe Nord/Sud, reliant Epernay à Clamanges ;
 - ✓ La **RD 40a** qui, à partir de la RD 40 permet de rejoindre Chouilly.

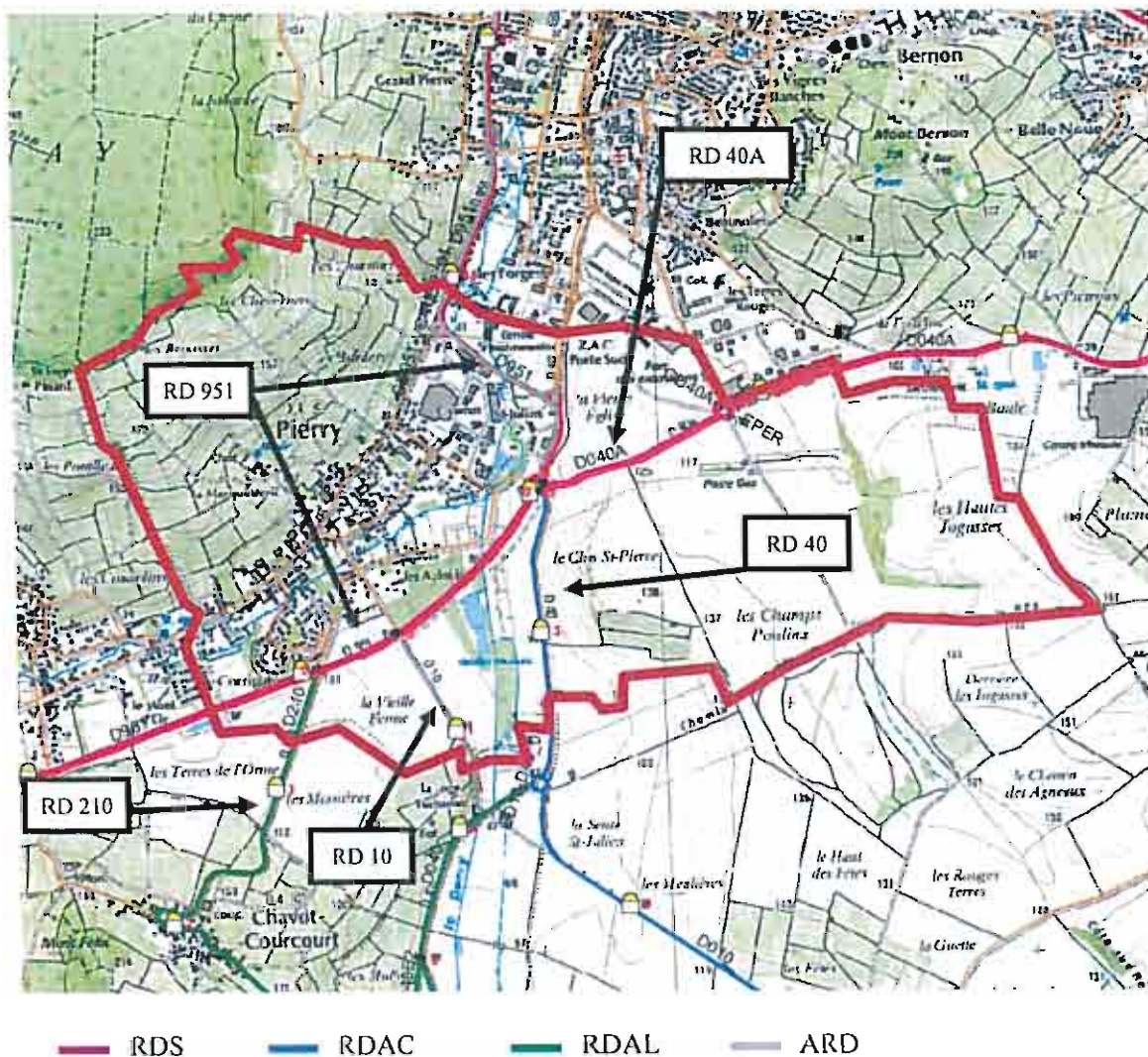
A Pierry, les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier dans différentes communes de la Marne et aux modalités d'isolement acoustique qui en découlent (arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales), s'appliquent aux infrastructures suivantes :

- **RD 951**. Cette infrastructure est classée en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée) ;
- **RD 40**. L'infrastructure est classée en catégorie 4. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée).

Par ailleurs, le Conseil Général de la Marne a défini, en fonction du classement des routes départementales, des recommandations de marge de recul hors agglomération pour l'implantation des constructions riveraines de ces infrastructures :

- Pour les RD 40a et 951 (section rouge) / voies du Réseau Départemental Structurant- RDS : il est recommandé l'application d'une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 25 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;
- Pour la RD 40 (section bleue) / voies du Réseau Départemental d'Accompagnement Cantonal : il est recommandé l'application d'une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 20 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions ;
- Pour la RD 210 (section verte) / voies du Réseau Départemental d'Accompagnement Local : il est recommandé l'application d'une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour toute construction ;
- Pour la RD 10 et 951 (section grise) / voies classées autres routes départementales : il est recommandé l'application d'une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour toute construction ;

Réseau routier départemental concerné



Source : Porter A Connaissance de l'Etat

7.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Pierry est desservie par la **ligne 6 du réseau Mouvéo** qui permet aux habitants de rejoindre rapidement Epernay.

8. RESEAUX, GESTION DES DECHETS ET DEFENSE INCENDIE

8.1. LES RESEAUX

8.1.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- **Situation actuelle**

L'alimentation en eau potable des habitants de Pierry est gérée par l'intercommunalité (CCEPC).

L'alimentation en eau potable de la commune de Pierry est assurée à partir des ressources et unités de traitement de la ville d'Epernay.

L'eau traitée est ensuite dirigée vers le château d'eau de la Marquetterie (capacité de stockage de 300 m³), qui permet la desserte de l'ensemble du bourg.

Il n'existe aucun captage public d'alimentation d'eau potable, ni de périmètre de protection situés sur le territoire de la commune de Pierry.

Consommation annuelle en eau potable - Pierry- 2011

Année	Consommation (en m3)
2011	80 044
2010	87 263
2009	78 706
2008	77 545
2007	82 323

Source : CCEPC

En 2011, la consommation d'eau annuelle était de 80 044 m³.

- **Situation future**

Le dispositif actuel satisfait les besoins présents et pourrait satisfaire une augmentation significative de la population . De ce fait, aucune nouvelle solution de renforcement du réseau d'eau n'est recherchée.

8.1.2. L'ASSAINISSEMENT

- **Situation actuelle**

La commune de Pierry est dotée principalement d'un réseau d'assainissement de type unitaire. Seuls la zone artisanale « les Bas Bordets » et le lotissement « Frères Oudart » disposent d'un réseau partiellement de type séparatif.

La totalité du bourg est actuellement desservie par le réseau d'assainissement. Le débit admis dans les canalisations lors des précipitations abondantes est limité par plusieurs déversoirs d'orage qui évacuent les excédents vers le milieu naturel (le Cubry).

Le réseau d'assainissement de Pierry est raccordé à celui d'Epernay. Le traitement des effluents s'effectue à la station d'épuration communautaire, à Mardeuil

Situation future

L'assainissement des zones d'extension devra être traité en système séparatif avec infiltration des eaux pluviales chaque fois que cela est possible. Des mesures visant à limiter les débits rejetés au réseau sont à prévoir de manière à préserver le milieu naturel des déversements d'eau unitaire.

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les communes doivent délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif. Le contrôle de ces installations a été réalisé en 2010 par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC – mis en place le 01/01/2010). Il s'agit d'une compétence de la CCEPC.

Un zonage d'assainissement est en vigueur sur le territoire communal.

8.2.ÉQUIPEMENTS D'INCENDIE ET DE SECOURS

Actuellement, la commune dépend du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Marne :

L'état de la défense incendie est globalement satisfaisant dans le village qui dispose de **17 poteaux incendie**. Tous les poteaux incendie du village présentent une pression suffisante. Seuls 4 d'entre eux ont un débit insuffisant.

État des poteaux incendie communaux

Tourée PI-BI, commune de PIERRY

N°	RUE	SITUATION	TYPE	CLASSE	PRESSION STAT	PRESSION DYN	DÉBIT L/s	DATE	OBSERVATIONS
	Allée Maxime	Supermarché LECLEFRO - entrée	PI	100	4,5b	1b	11	30 07 07	manche 1 (70)
	Allée Maxime	Supermarché KITASSES	PI	100	12b	1b	12	30 07 07	OK
	Allée Maxime	Transfert de magasin GEMO	PI	100	13b	1b	14	30 07 07	manche 1 (70)
	Avenue Jean Jaurès	Face ALDI	PI	200	4,8b	1b	13	30 07 07	OK
	Rte RICHARD	Alcôve Saint Julien	PI	150	4,8b	1b	13	30 07 07	manche 1 (70) - 1 manche 70
	Rue René Dano	Face à la rue du la charpente	BI	125	4,5b	1	02	30 07 07	OK
	Rue Marcel LECLEFRO	Palais des Eaux	PI	175	4,5b	1	10	30 07 07	manche 1 (70)
	Rue Duval	Face n°10	PI	80	1,5b	1	02	30 07 07	OK
	Rue de la Fraternité	Angle rue Saint Vincent	PI	150	1b	1	04	05 08 07	OK
	Rue de la Charpente	Angle rue des Hôpitaux	PI	125	1,5b	1	04	05 08 07	OK
	Rue de Saint Julien	Face n°10	PI	125	1b	1	04	05 08 07	OK
	Rue Jules Lobet	Supermarché LECLEFRO - entrée LORET	PI	175	4,8b	1b	13	05 08 07	OK
	Rue Jules Lobet	Supermarché LECLEFRO - Face salon GARDON	PI	125	4,8b	1b	13	05 08 07	OK
	Rue Jules Lobet	Face Parking Supermarché LECLEFRO	PI	100	4,5b	1b	13	05 08 07	OK
	Rue Louis Bourgeois	Face n°10	PI	125	4,8b	1b	13	05 08 07	OK
	Rue Pauline	Angle Jules Lobet	PI	150	4,8b	1b	13	05 08 07	OK
	Rue Saint Julien	Face n°10, angle rue Pauline	PI	150	4,8b	1b	13	05 08 07	OK

NOTE : Classe de pression d'eau unitaire, en L/s valeur réglementaire

Source : SDIS

Par ailleurs, tout document d'urbanisme est assujéti aux dispositions générales :

- Du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L. 2122-24, L. 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle) ;
- -De l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs pompiers communaux ;
- De la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie. Cette circulaire précise notamment que :
 - ✓ Les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égale à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde sous une pression de 1kg/cm² ;
 - ✓ Les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défense (courant ou particulier) ainsi que son isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

La défense extérieure contre l'incendie peut également être assurée par un moyen naturel ou artificiel équivalent à moins de 400 mètres de l'habitation par les chemins praticables et permettant de disposer de 120 m³ d'eau en moins de 2 heures. Ce dispositif devra être conforme à la fiche technique de l'aménagement d'un point d'eau.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

Dans le cadre des extensions de l'urbanisation, le réseau devra permettre que toutes les constructions soient situées à moins de 200 mètres, par chemins praticables, de ces équipements. Quand le risque est particulièrement faible, cette distance peut être portée à 400 mètres, une analyse de risque étant nécessaire.

8.3. LA GESTION DES DECHETS

La Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne (CCEPC) assure la collecte des déchets de Pierry. En revanche, il est confié au SYVALOM le traitement des ordures ménagères résiduelles (non recyclables) par incinération et celui des bio-déchets par compostage.

La gestion des **ordures ménagères** communales est effectuée de façon individuelle :

- **Habitations** : une fois par semaine ;
- **Les immeubles et activités professionnelles** : 2 fois par semaine

Ces ordures sont ensuite dirigées vers le centre de transfert du SYVALOM à Pierry.

Le ramassage des produits issus du tri sélectif (papier, plastique) est assuré de façon individuelle tous les 15 jours. Ces déchets, comme ceux de toute l'agglomération, sont acheminés au centre de tri de PSD.

Le verre est collecté dans plusieurs conteneurs disséminés sur le territoire communal :

- 3 conteneurs situés sur Parking LECLERC (rue Jules Lobet) ;
- 2 conteneurs rue Jean Jaurès ;

- 1 conteneur à la déchetterie de Pierry Sud Développement (avenue de New-York) ;

Ces conteneurs sont vidés de leur contenu chaque semaine par la société PATE.

Les déchets encombrants des ménages ne sont pas collectés à domiciles. Ils doivent être déposés dans une des déchetteries communautaires (PSD est la plus proche).

8.4. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les moyens de communication numériques (téléphone mobile, internet...) sont **satisfaisants** à Pierry. Le territoire bâti ne connaît pas de zone blanche. La municipalité souhaite que cet état de fait demeure. C'est pourquoi elle souhaite prolonger cette couverture numérique à toutes les nouvelles zones à urbaniser du territoire.



DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. LA TOPOGRAPHIE

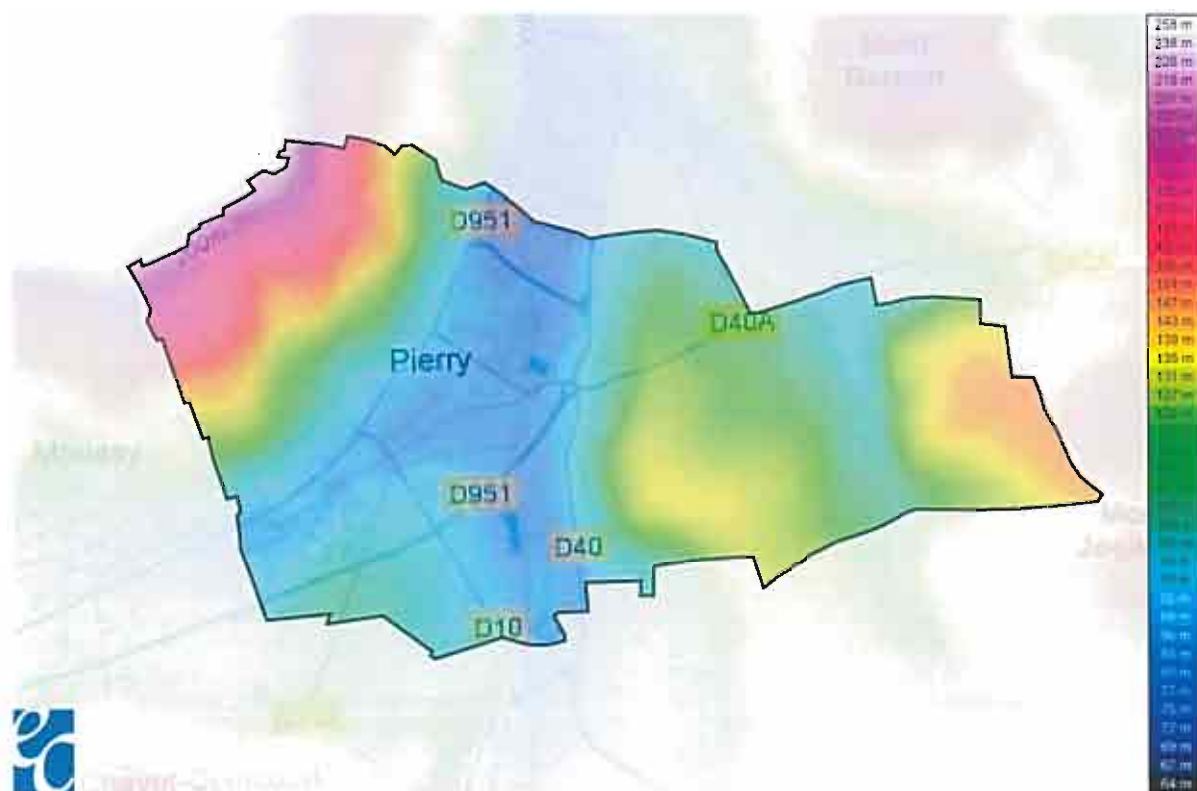
La topographie du territoire communal est orientée dans un sens Est-Ouest, s'étirant ainsi de l'extrémité Nord de la Côte de l'Île de France (partie Ouest) au plateau de la Champagne Crayeuse (partie Est). Ces deux entités sont entrecoupées par la vallée du Cubry.

La commune de Pierry appartient à l'ensemble géomorphologique de la Montagne d'Epernay, caractéristique du relief de Cuesta. Propre aux régions sédimentaires, le relief de cuesta est issu d'un processus d'érosion différentiel entre les roches dures (calcaires) et les roches tendres (marnes argileuses) qui, produit par l'action du froid (gélifraction de la craie) et les précipitations (dissolution du matériel) abouti à la constitution d'un relief à pente asymétrique.

Ce relief « chahuté », oscille entre :

- **81 mètres** dans la vallée du Cubry, là où est localisé l'espace urbanisé ;
- et **200 mètres** à l'Est du territoire, sur la Montagne d'Epernay.

Le relief du territoire, assez marqué, présente plusieurs contraintes pour le développement urbain de la commune.



Source : cartes-topographiques.fr

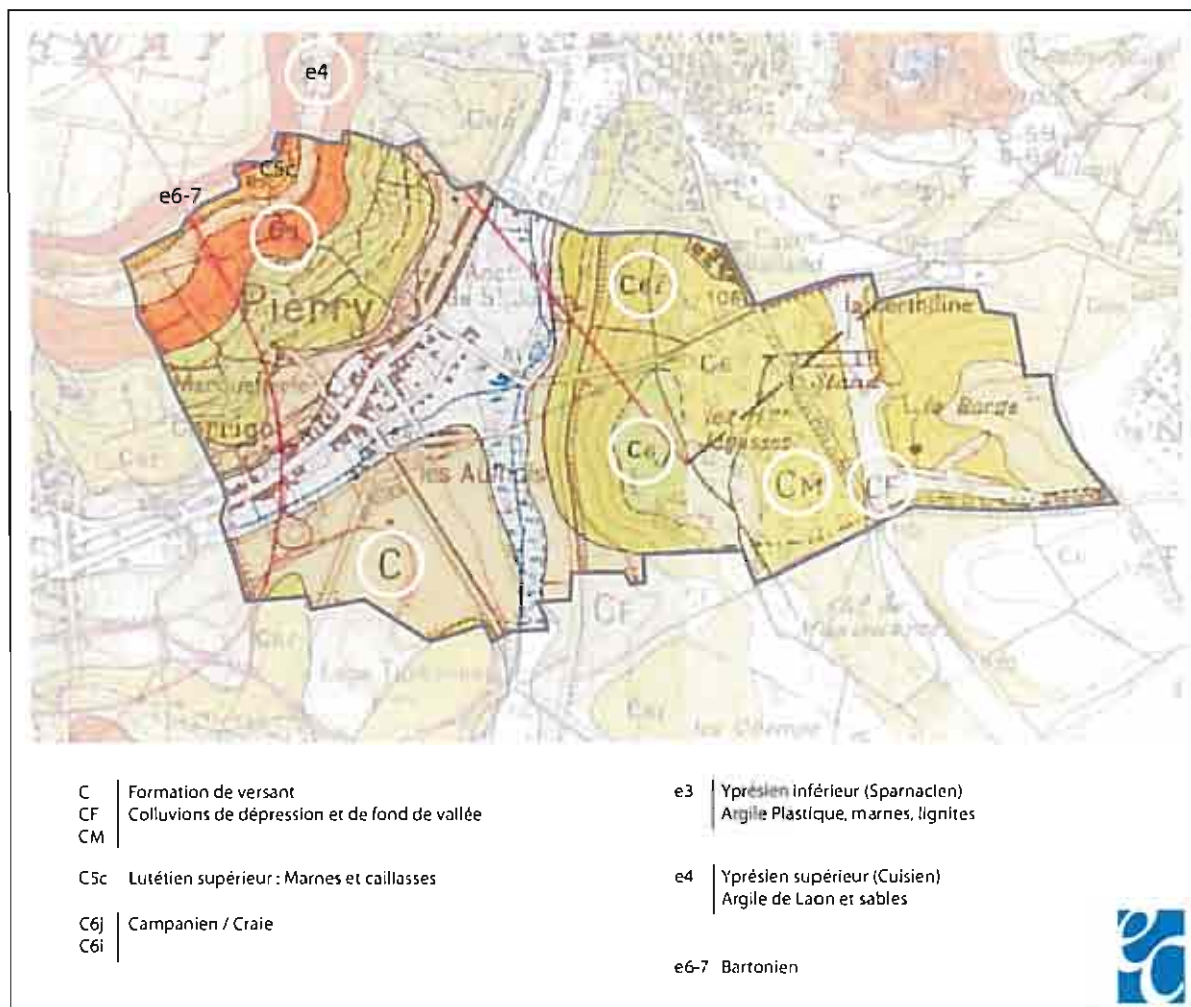
1.2. LA GEOLOGIE

Le territoire de Pierry est situé sur la feuille géologique au 1/50 000ème d'Epemay réalisée par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

La géologie du territoire s'organise en quatre entités principales :

- Le **plateau Est**, formé de **colluvions de dépression** qui annonce la « champagne crayeuse » ;
- Les **coteaux crayeux**, qui bordent de part et d'autre l'espace urbanisé ;
- La « **vallée humide** », composée de **colluvions de fond de vallée** ;
- Le sommet argileux de la Montagne d'Epemay
- Une partie **crayeuse** occupant la majeure partie du territoire et notamment sa partie basse (grande moitié nord). Celle-ci est ponctuée de quelques poches de colluvions, à proximité notamment des cours d'eau (Darcy) ;

Exceptée la partie crayeuse, toutes les autres couches géologiques composant le territoire communal sont « meubles » et peuvent poser des problèmes de stabilité des fondations des constructions. Le développement de l'urbanisation sur ce secteur est donc à encadrer.



Source : BRGM

1.3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal est traversé par deux cours d'eau :

- Le **Cubry** qui traverse le territoire dans un sens Nord/Sud-Ouest (Epernay-Saint Martin d'Ablois) ;
- Le **Darcy**, qui rejoint le Cubry à Pierry. Ce ruisseau provient du Sud du territoire (Mancy).

Ces deux cours d'eau se jettent dans la Marne à Epernay.

Ces espaces à forte valeur écologique sont à considérer dans la définition de tout projet de développement urbain. **Ils constituent le principal corridor écologique du territoire.**

Commune de Pierry
Plan Local d'Urbanisme
Hydrologie



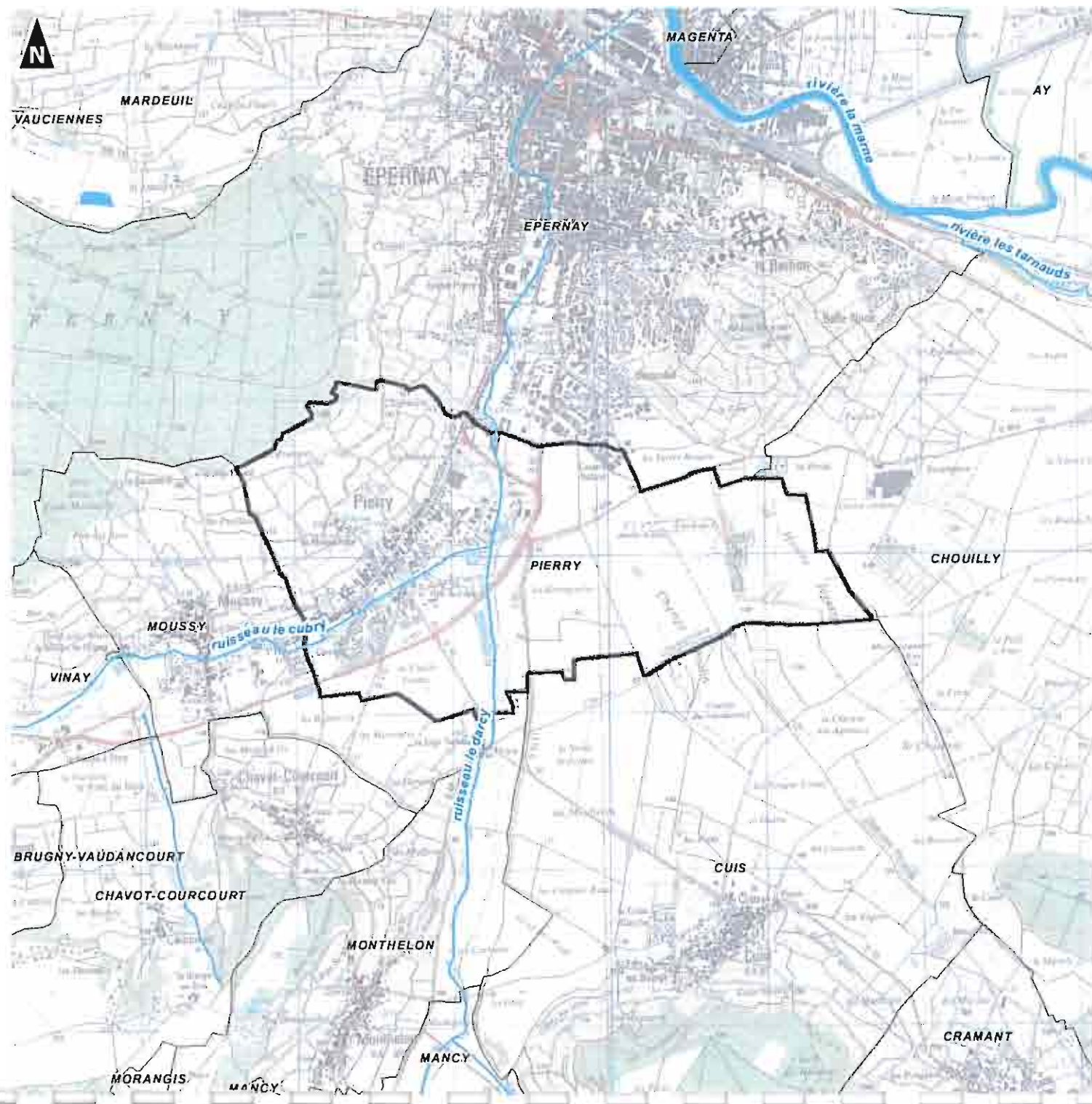
-  Pierry
-  Limites communales
-  Hydrologie

0 1
Kilomètre



1:25 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : F. Bousquet - ENVIRONNEMENT CONSEIL
Source de fond de carte : IGN, sans bleu, 1:25 000
Sources de données : BD Carthage de l'IGN, BD Carthage



1.4. LES RISQUES NATURELS

1.4.1. LES RISQUES MAJEURS

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne, la commune de Pierry est exposée à deux risques principaux :

- **Risque « mouvement de terrain ». Un Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement/ Glissement de Terrain » pour la « Côte Île de France – secteur Vallée de la Marne » est en cours d'élaboration.** Ce PPR a été prescrit par arrêté préfectoral le 3 avril 2003, modifié partiellement le 3 janvier 2008. L'étude PPR est en cours. Le risque « coulées de boue » est à prendre en compte, notamment pour les installations autorisées au pied des coteaux. Dans le délai de 2 ans suivant l'approbation du PPR « glissement de terrains » (envisagée courant 2013) la commune de Pierry sera dans l'obligation de réaliser un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et de mettre en place la Réserve Communale de Sécurité Civile (RCSC) prévus par la loi n°2004-811 de modernisation de la sécurité civile du 13 août 2004. Une fois approuvée ce document constituera une servitude est s'imposera aux opérations d'aménagement du territoire ;
- **Risque « transport de marchandises dangereuses » ;**

Et dans une moindre mesure :

- **Risque sismique faible** : zone de sismicité niveau 1 ;

1.4.2. LES ALEAS

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

- **Retrait et gonflement des argiles**

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

Les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-après permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Classification du type d'aléa selon les données du BRGM

Type d'aléa	Risque
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante Faible intensité du phénomène



Légende

limite communale

Niveau d'aléa

- Plateau faible
- Plateau moyen
- Versant faible
- Versant Moyen
- Fort



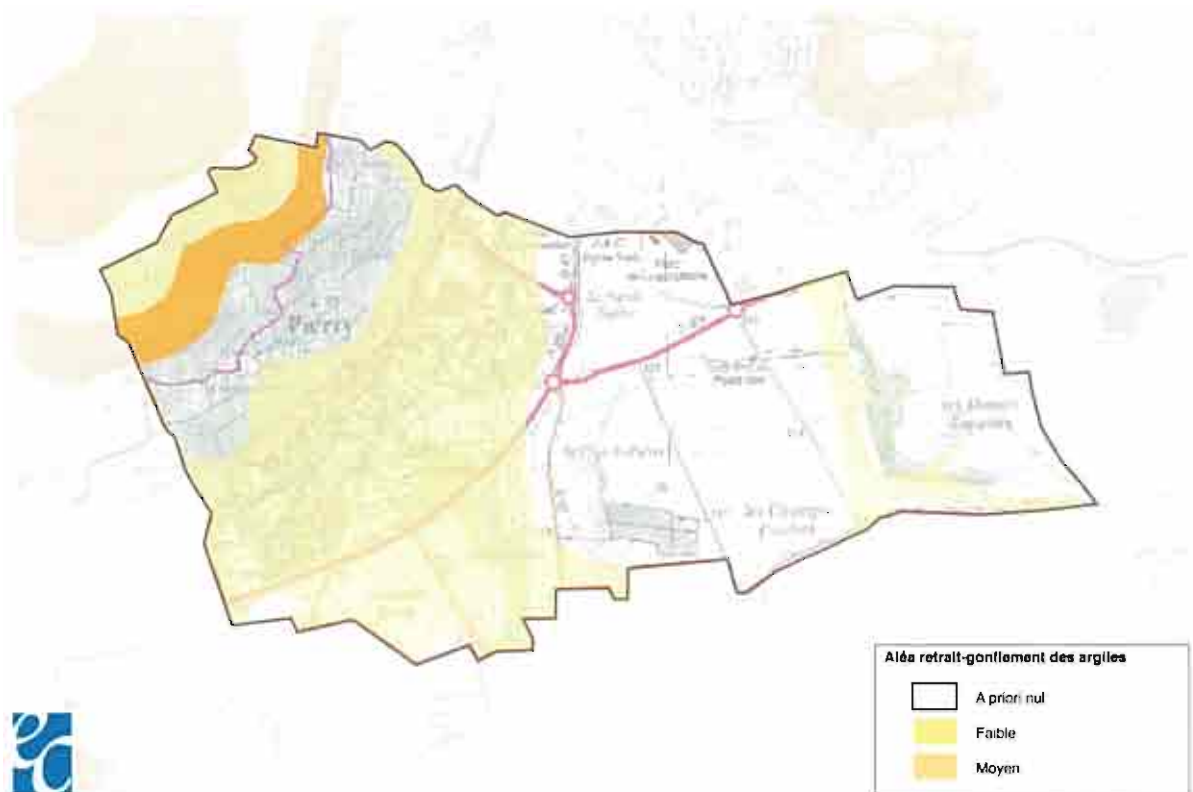
Cartographie des aléas

Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 1 -

PIERRY



Aléa Retrait et gonflement des argiles

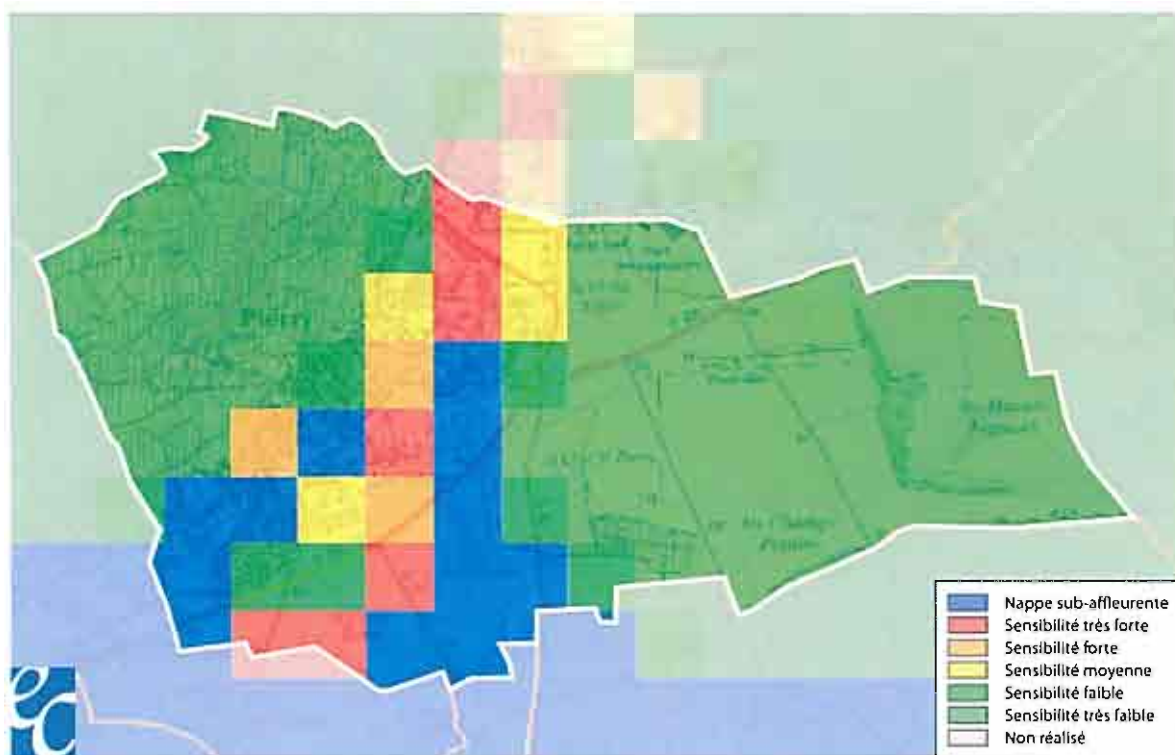


Source : BRGM

L'aléa est **moyen à nul** sur le territoire communal. Les secteurs concernés par un aléa moyen sont les secteurs argileux (sommets du vignoble)

Les risques de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte passe par une réflexion sur la gestion de l'urbanisation existante et sur la définition des zones d'extension future.

- **Inondation par remontée de nappes phréatiques**



Source : inondationnappes.f

Le degré de précision de la carte étant peu élevé, elle est présentée simplement à titre indicatif.

Toutefois, les secteurs les plus sensibles à cet aléa semblent correspondre aux points bas du territoire et particulièrement aux sillons du **Cubry et du Darcy**. Sur ces périmètres élargis, les nappes phréatiques y sont sub-affleurantes.

Un des enjeux du Plan Local d'Urbanisme sera de limiter le développement des zones constructibles afin de ne pas transformer cet aléa en risque.

- **Ruissellement des eaux pluviales**

Pierry est également soumis à un aléa « ruissellement des eaux pluviales », accentué par les coteaux viticoles, qui provoque ponctuellement des inondations dans les parties basses du bourg. Pour faire face à ce risque potentiel, la collectivité songe à élaborer un **schéma général hydraulique** visant à identifier les aménagements les plus pertinents à réaliser pour contenir ce phénomène.

1.4.3. LES ARRETES DE RECONNAISSANCE DE CATASTROPHE NATURELLE

Il a été recensé sur la commune **sept arrêtés** de reconnaissance de catastrophe naturelle, essentiellement pour des inondations par débordement et coulées de boues :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	23/06/1986	23/06/1986	25/08/1986	06/09/1986
Inondations et coulées de boue	18/08/1986	18/08/1986	11/12/1986	09/01/1987
Inondations par remontées de nappe phréatique	24/03/1988	26/03/1988	10/06/1988	19/06/1988
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	20/04/1995	06/05/1995
Inondations et coulées de boue	07/08/1997	07/08/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	14/06/2006	14/06/2006	01/12/2006	08/12/2006

Source : Ministère de l'Écologie du Développement Durable des Transports et de Logements

À noter que l'arrêté de 1999 correspond à la tempête qui a touché la France le 25 décembre de la même année.

Les questions d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales doivent être au cœur des réflexions urbanistiques.

1.4.4. TITRES MINIER

Une partie du territoire communal est couverte par le permis exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Plivot » accordé par l'arrêté ministériel du 22/10/2007 pour une durée de validité de cinq ans. La carte délimitant le périmètre de ce permis de recherche est annexée au PLU.

Aucune servitude n'est liée à un titre minier, mais le détenteur du titre peut solliciter sa mise en œuvre dans les conditions précisées aux articles 71 et suivants du code minier. Dans ce cas, un arrêté préfectoral sera délivré pour autoriser les ouvrages nécessaires au fonctionnement de la mine. Cet arrêté entraînera alors la création d'une servitude d'utilité publique (codifiée 16) qui devra être annexée au PLU.

2. LE PATRIMOINE NATUREL

2.1. LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES REGIONAUX ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

Le territoire de la commune de Pierry est concerné par un unique secteur dont la « protection » revêt un intérêt majeur pour l'environnement :

- **ZNIEFF de type 2 : « Massif forestier et étangs associés entre Epernay et Monmort-Lucy ».** Située à l'extrémité ouest du territoire sur la montagne d'Epernay, cette ZNIEFF concerne une partie minime du territoire communal.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région. La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Le massif forestier situé à l'Ouest et au sud d'Epernay est l'un des plus vastes du département de la Marne et constitue une ZNIEFF de type II de 14 310 hectares regroupant les forêts d'Epernay, de Boursault, d'Enghien, de Brugny, de Vassy, de Charmoille et de Vertus. Etabli sur les couches limoneuses de la Brie Champenoise (très épaisses, pouvant dépasser 10 mètres de profondeur dans certains endroits), ce massif est riche en secteurs humides et renferme de nombreux étangs dont les plus typiques et les plus riches ont fait l'objet d'une ZNIEFF de type I.

Une partie de la ZNIEFF a été proposée dans le cadre de la directive Habitats pour intégrer le futur réseau Natura 2000 (site n°69 : Massif forestier d'Epernay et étangs associés). Le site est dans un bon état général de conservation.

Pierry n'est concerné par aucune des protections suivantes :

- Natura 2000 ;
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- ZNIEFF de type 1 ;
- RAMSAR ;
- Corridors écologiques potentiels ;
- Biocorridors grande faune ;
- Réserve Naturelle Nationale / régionale ;
- Arrêté de Protection de Biotope ;
- Parc Naturel Régional ;
- Opération Grand Site ;
- Site classé.

Commune de Pierry

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt reconnu



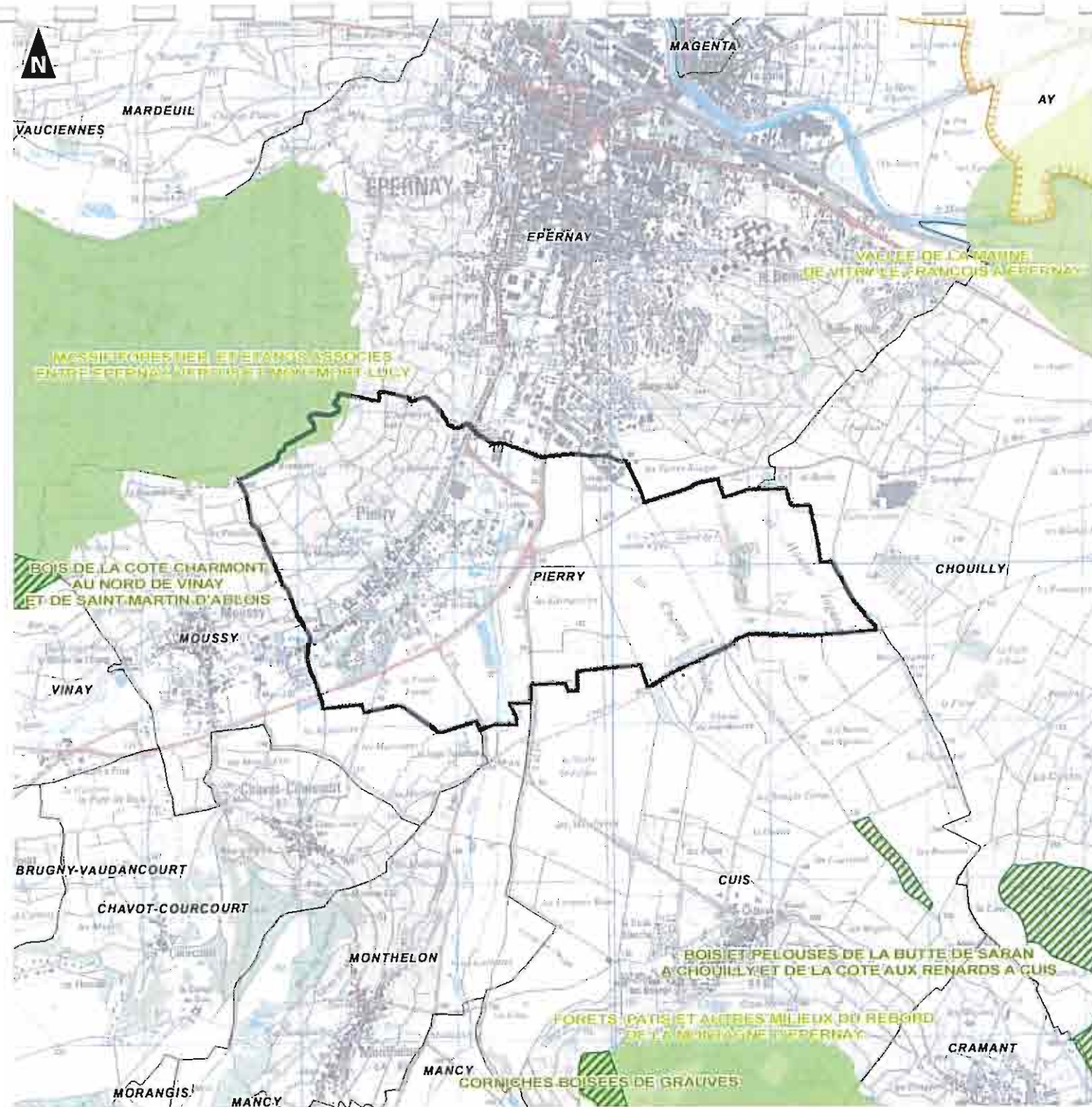
-  Pierry
-  ZNIEFF de type II
-  ZNIEFF de type I
-  Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims
-  Limites communales

0 1
Kilomètre



1:25 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : F. Bosaubert - ENVIRONNEMENT CONSEIL
Source de fond de carte : IGN, série bleue, 1/25000
Sources de données : BD Carthage de l'IGN, MNTN 2011



2.2. LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des espaces de transmission entre la terre et l'eau. Elles jouent un rôle fondamental pour la conservation de la biodiversité et contribuent à la qualité de la ressource en eau. Elles sont en outre, reconnues pour concourir activement à la prévention du risque inondation par leur capacité à stocker les excédents d'eau en période de crue mais aussi à ralentir les écoulements de crue grâce à la rugosité de leur surface. Il en existe plusieurs types : marais, mares, bras mort de rivières, prairies humides, forêts alluviales, tourbières... Les zones humides sont définies à l'alinéa 1 de l'article L211-1 du code de l'environnement.

Le rôle spécifique des zones humides doit donc être valorisé. Les orientations à privilégier sont notamment de limiter l'artificialisation et la fragmentation de ces zones, de lutter contre l'imperméabilisation des sols, d'éviter le « recalibrage » des exutoires et d'encadrer très strictement le boisement artificiel des zones humides non boisées.

Les continuités écologiques formées par les zones humides doivent faire l'objet d'une prise en compte particulière, notamment dans le cadre des bassins versants.

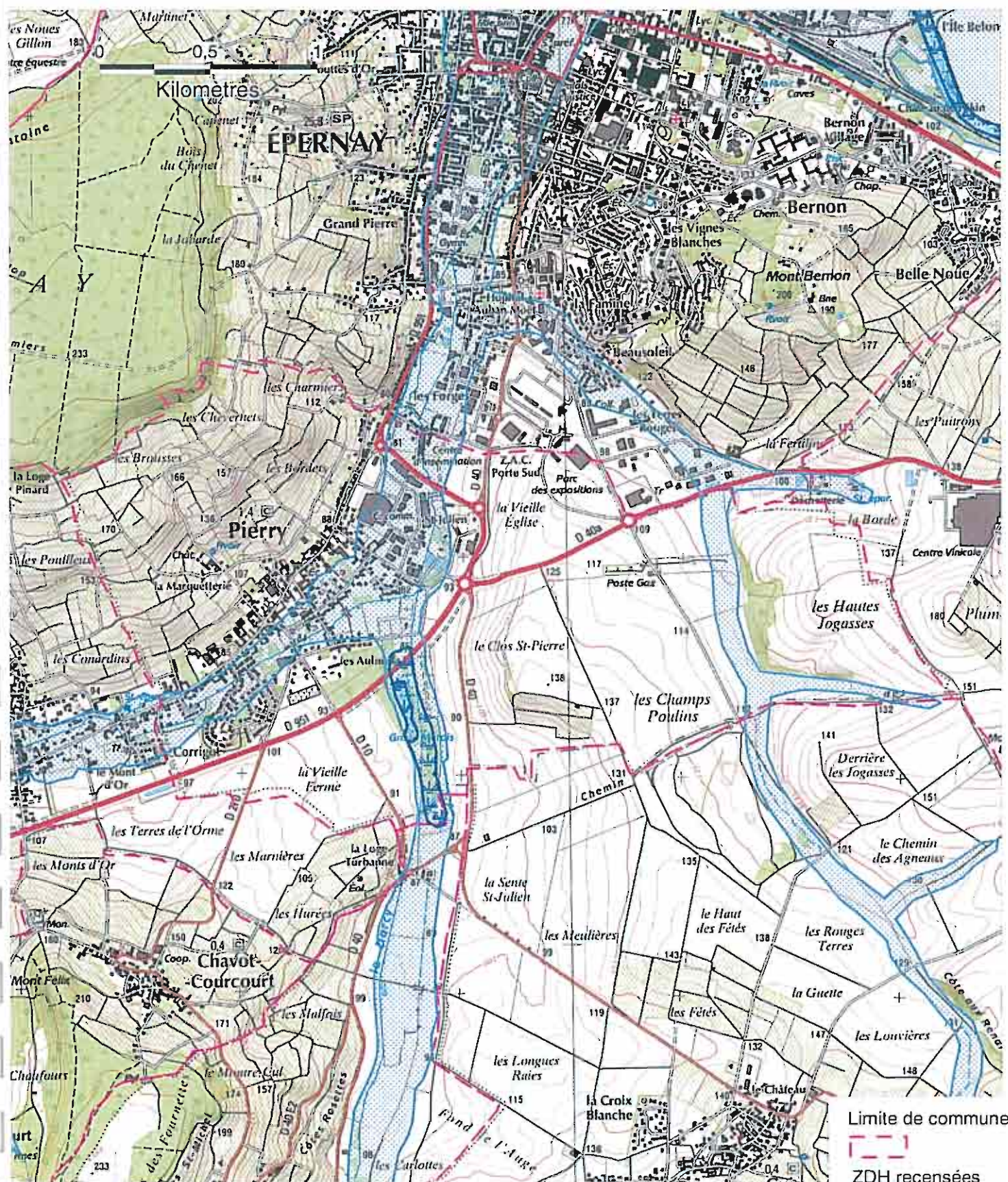
Le SDAGE du bassin Seine-Normandie prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. Ces zones humides doivent à ce titre être protégées par les documents d'urbanisme.

Pierry est concernée par des zones à dominante humide, établies sur la base de l'inventaire réalisé par la DREAL Champagne-Ardenne. Celles-ci se situent à proximité des cours d'eau (Cubry et Darcy) et fossés (PSD) sillonnant le territoire.

La cartographie page suivante présente les zones humides du territoire. Cette carte n'est pas une représentation complète des zones humides du territoire communal et pourra être complétée ou précisée par toute nouvelle étude ultérieure. Toutefois, elle affirme le rôle de corridor écologique des cours d'eau du territoire.

Commune de Pierry

Zones à Dominante Humide (ZDH)



REPRODUCTION INTERDITE

Conception : DREAL CA/SMN/PCEH

Sources : Biotope

JFR / 10 février 2012

3. LE PAYSAGE

Le paysage d'une commune est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable particulièrement dans le contexte actuel où les « paysages viticoles » souhaitent être reconnus par l'UNESCO comme « patrimoine mondial ». Elle peut se traduire à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...) et environnementales.

L'ensemble du territoire est compris à l'interface des entités paysagères dénommées « **Champagne Crayeuse** » et « **Plateaux occidentaux** », sur la « **Cuesta d'Ile de France** ». Le relief chahuté de Cuesta offre de nombreux points de vue paysagers. Quatre sous-unités paysagères sont perceptibles.

- **L'espace agricole** situé sur la moitié Est du territoire et ponctuellement segmenté par :
 - ✓ **Le grand marais et ses jardins familiaux ;**
 - ✓ Une zone d'activités composée du Millesium et de Pierry Sud Développement (espace en mutation) ;
- **L'espace urbain concentré** dans la vallée du Darcy ;
- **L'espace viticole** sur les contreforts de la cuesta d'Ile de France (Coteau Ouest) ;
- **Les espaces boisés** qui coiffe le sommet de la montagne d'Epernay.

L'espace agricole



Occupation surfacique majeure du territoire

Position : secteur à faible variation topographique + coteaux « hors AOC »

Formation d'une véritable ceinture agricole

Espace dépouillé pour une orientation agricole maximum = > vision ouverte

Présence de parenthèses boisées = diversification, ligne de force et animation du paysage

L'espace urbanisé



Un village implanté en fond de vallée

Une forme urbaine linéaire

Un village fondu dans le paysage / relief

Vue autorisée sur le bourg grâce à des cultures périphériques de faible hauteur

Une urbanisation trahie par sa minéralité

Une silhouette harmonieuse et préservée / un accompagnement végétal du bâti

1 point d'appel paysager : La Marquetterie



Positionnement sur les coteaux

Trait d'union entre la vallée agricole et le plateau boisé

La vigne vient jusqu'à pénétrer l'espace urbain

Contact direct et respect réciproque entre vignes et urbanisation

L'espace « humide »



L'eau est peu visible dans le Paysage, parfois cachée par l'Homme.

Sa présence est soulignée par des formations arborées.



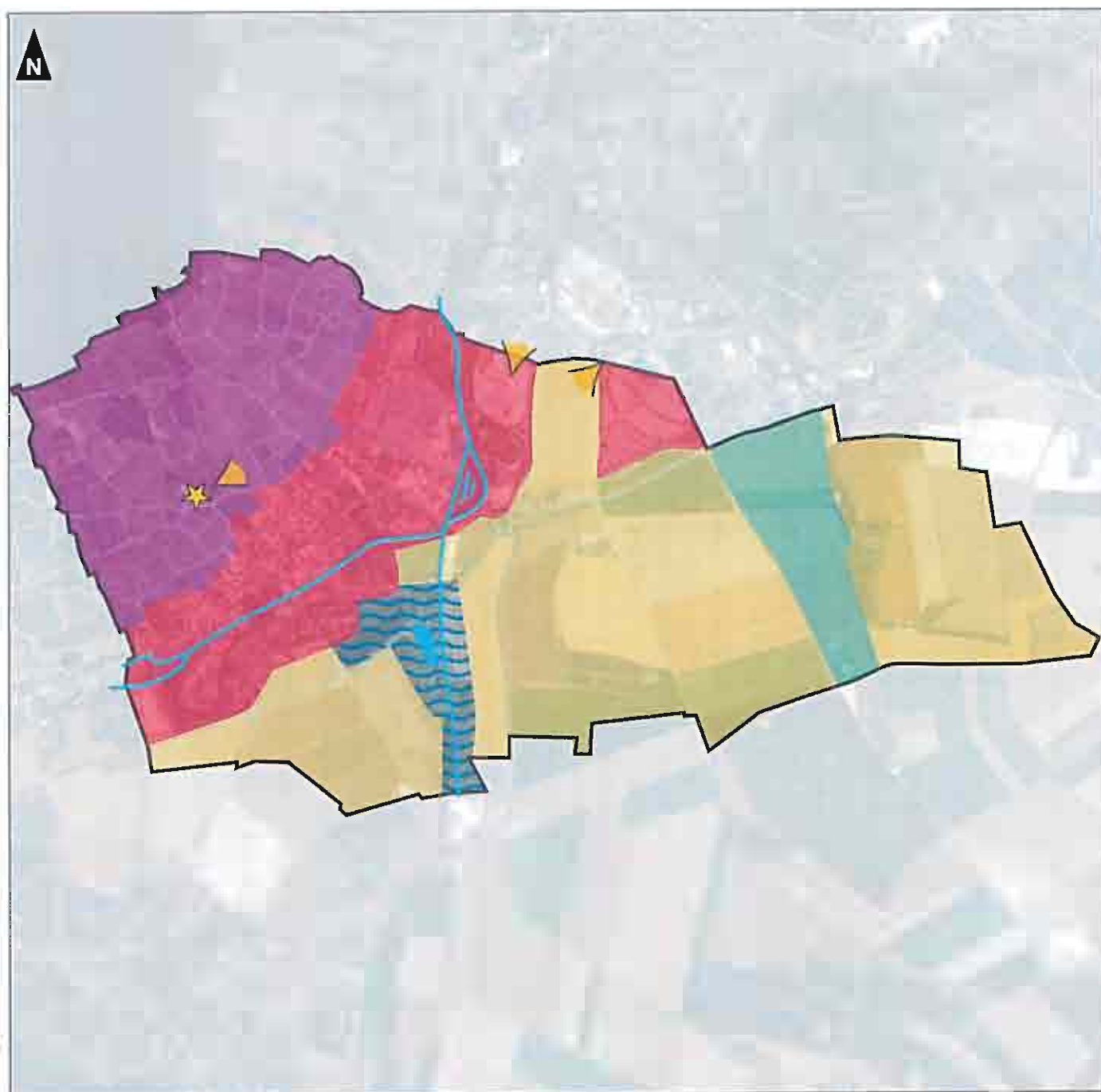
Commune de Pierry

Plan Local d'Urbanisme

Analyse Paysagère

-  Limites communales
-  Espace urbanisé
-  Espace agricole
-  Espace viticole
-  Espace en mutation
-  Zone à dominante humide
-  Point d'appel paysager
-  Point de vue
-  Dynamique de l'eau

0 200 400 600
Mètres



4. LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURE

4.1. LA FORME URBAINE

À l'origine, l'urbanisation de Pierry s'est réalisée de **façon linéaire au pied de son vignoble** (coteau de la Montagne d'Epernay), dans la vallée du Cubry. Les liens entre bourg et vignes sont très marqués, renforcés par de nombreuses lignes de fuite qui viennent renforcer cette relation. Le relief de Cuesta a imposé le développement de l'urbanisation en fond de vallée, localisation également privilégiée car à l'abri des « regards indiscrets ».

Le bourg ancien s'est organisé le long d'un axe structurant composée de la RD 951 et des rues Jules Lobet, Général De Gaulle et Léon Bourgeois. Cet axe a constitué une véritable colonne vertébrale au développement urbain de Pierry. L'urbanisation s'y est développée de façon linéaire et compacte. Au centre de ce secteur urbain traditionnel prennent place les équipements structurant de Pierry : mairie, petits commerces de proximité, salle polyvalente... Il s'agit du réel lieu de centralité urbaine, conviviale et chaleureux, par opposition à la centralité commerciale de la frange nord du territoire, imposante et anonyme, organisée autour de la grande surface Leclerc. Cette entité commerciale est divisée en 3 cellules distinctes via la coupure verte engendrée par le passage du Cubry.

L'habitat présent dans le centre ancien est **individuel** et assez **dense**. Un écart ancien composait avec le bourg, le village d'antan : « **Les Aulnois** ». Il était situé en position de retrait, au sud de l'axe urbanisé principal.

De forme assez compacte à l'origine, l'urbanisation s'est desserrée au fil du temps, se propageant de façon organique et spontanée autour du village, au gré des opportunités foncières, mais aussi de façon organisée via des opérations d'aménagement d'ensemble d'envergure :

- Lotissements du secteur Oudart ;
- Lotissements du secteur pasteur (rues Jean Jaures et Saint Julien) ;
- Lotissement du chemin des Vignes.

Ce développement « rayonnant » particulier a rompu la linéarité d'origine du trait urbain. Il est venu l'épaissir et le déformer. Malgré sa propagation, l'urbanisation est restée canalisée par deux tuteurs distincts : la vignoble à l'ouest et la RD 951 à l'Est. Ces deux limites urbaines sont à conserver.

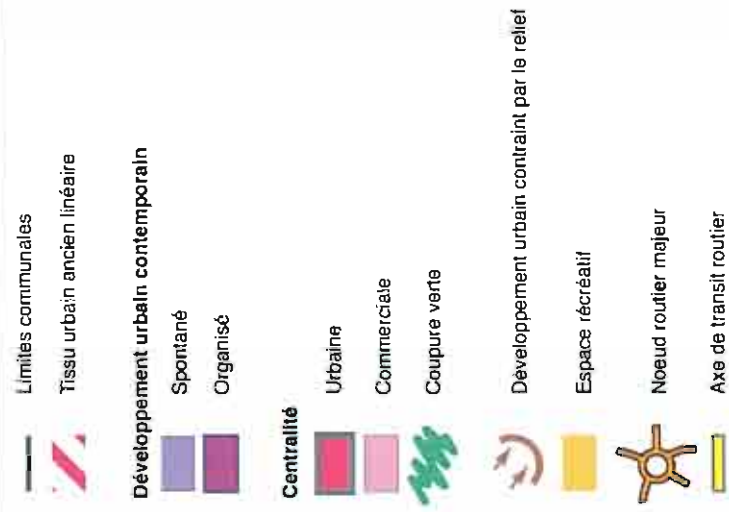
L'habitat contemporain est essentiellement individuel et présente un caractère plus « aéré » que l'habitat traditionnel.

La tache urbaine est également ponctuée de plusieurs espaces récréatifs :

- Les jardins familiaux du grand Marais (Sud du bourg) ;
- Le complexe sportif « aux Aulnois » ;
- Le Millesium sur le plateau Est du territoire.

Cette **diversité des fonctions** assure à Pierry une haute qualité de vie et garantit à ses habitants une réponse à de multiples besoins quotidiens.

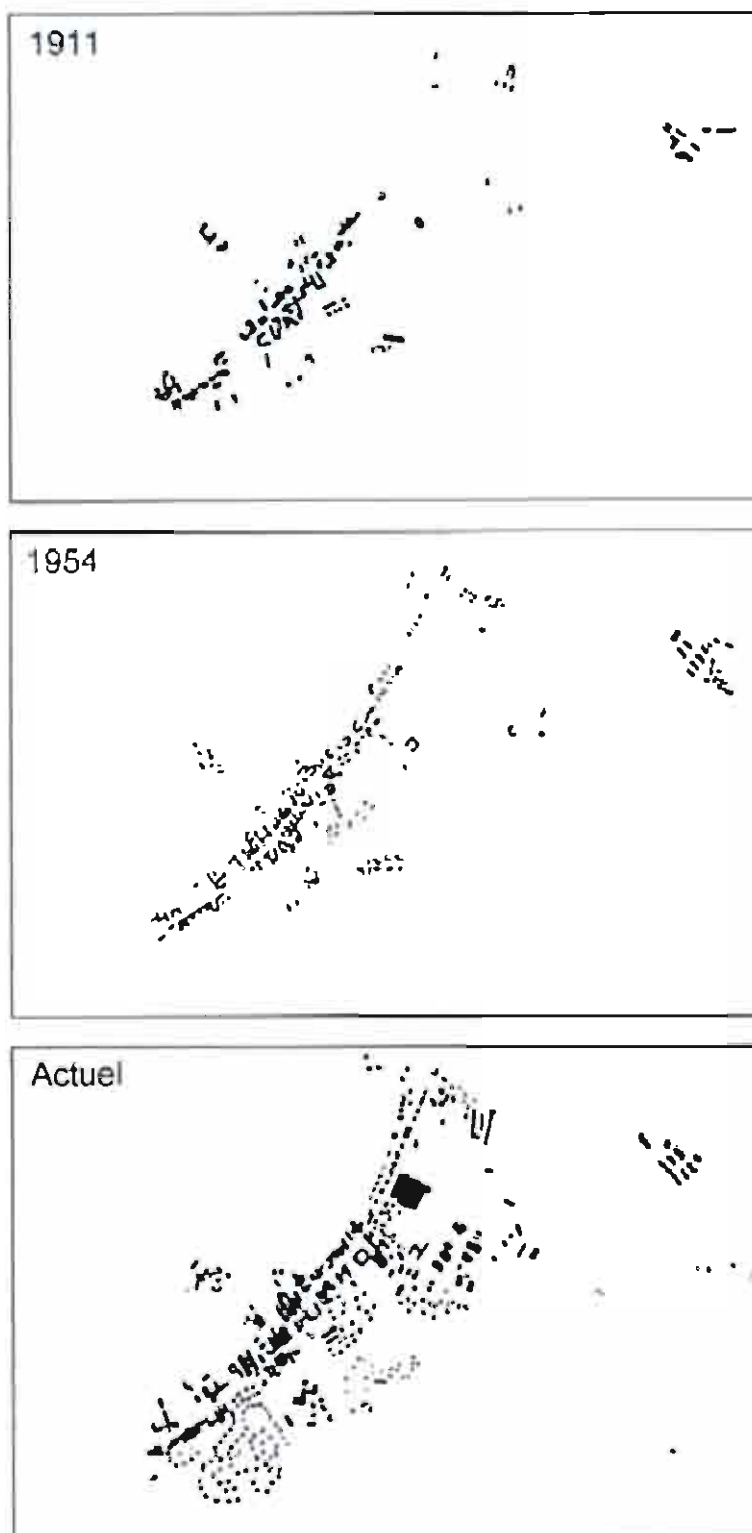
Analyse Urbaine



1.10 000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : août/déc - 2011
Sources de fonds de carte : Géoportail

Évolution de l'urbanisation de Pierry



Source : PLU de Pierry – 2002

4.2. CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES



Surfaces "consommées" ces 10 dernières années (49.5 ha)

4.3. L'ARCHITECTURE

Architecture traditionnelle



Construction robuste et de bonne facture / organisée autour d'une cour intérieure

Hauteur élevée : R+1+ combles / volume simple et « ramassée »

Façade sur rue / Front bâti semi-continu / densité élevée

Pierre taillée / Brique ornementale (encadrement des ouvertures ou façade entière)

Toiture : 2 pans / Pente : entre 45 et 60° / Tuiles plates

Ouvertures rythmées, plus hautes que larges

Rues rectilignes et larges / Stationnement sur domaine public

Animation de la rue par des maisons de champagne « Monumentales » à l'architecture parfois complexe

Architecture contemporaine



Styles architecturaux disparates (clôtures, toitures, couleurs, orientations...)

Hauteur globalement respectée : R+1 max / Apparition de maison de plain-pied

Parpaing privilégié à la pierre taillée, les tuiles mécaniques aux tuiles plates

Volumes moins spacieux

Pas de logique d'implantation => « urbanisme d'opportunités »

Espace vert privatif autour de l'édifice / Système de « cour centrale » repris

Retrait de l'espace public => stationnement facilité sur le domaine privé

Urbanisation organisée autour d'une rue large et rectiligne

5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE

5.1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Pierry recense deux édifices inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel :

- La maison des Aulnois et son jardin par arrêté du 1^{er} septembre 1986 ;

Maison « les Aulnois »



Source : Environnement Conseil

5.1.1. LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite "Solidarité et renouvellement urbain" (SRU), le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais

aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle. La notion de " co-visibilité " avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'ABF de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit **visibles** ensemble d'un point quelconque.

S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple. La différence entre avis simple et avis conforme ne signifie pas que seul le second est obligatoire car les deux avis le sont.

Avis simple et avis conforme diffèrent sur d'autres points :

- **Pour l'avis conforme**, l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la CRPS. Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord ;
- **Pour l'avis simple**, l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut " évoquer ", c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis - qu'il soit conforme ou simple - à la place des autorités déconcentrées.

5.2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Trois types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur le territoire. En fonction de ces seuils, certains travaux sont soumis à autorisation de la DRAC. La réalisation des travaux, objet des demandes d'autorisations d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesure archéologique préventive. Lorsque des mesures archéologiques préventives sont prosrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

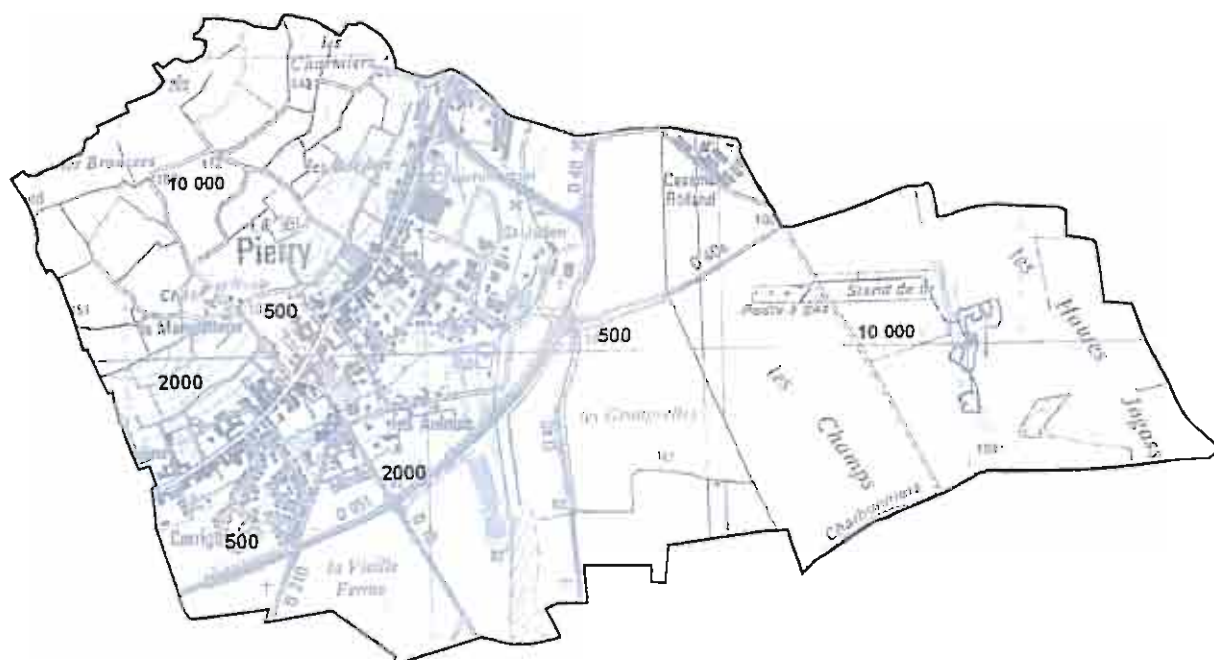
Quant aux découvertes fortuites de vestiges pouvant intéresser l'archéologie, celles-ci doivent être déclarées immédiatement au maire de la commune, qui doit le transmettre sans délai au préfet et ce conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique), L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 ;
- Articles R645-13, R311-4-2, R322-3-2, R322-3-1, R714-1 et R724-1 du Code pénal ;

- Le code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV.

Pierry (Marne)



0 1 km

Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers :

500 Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 500 m²

2000 Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 2000 m²

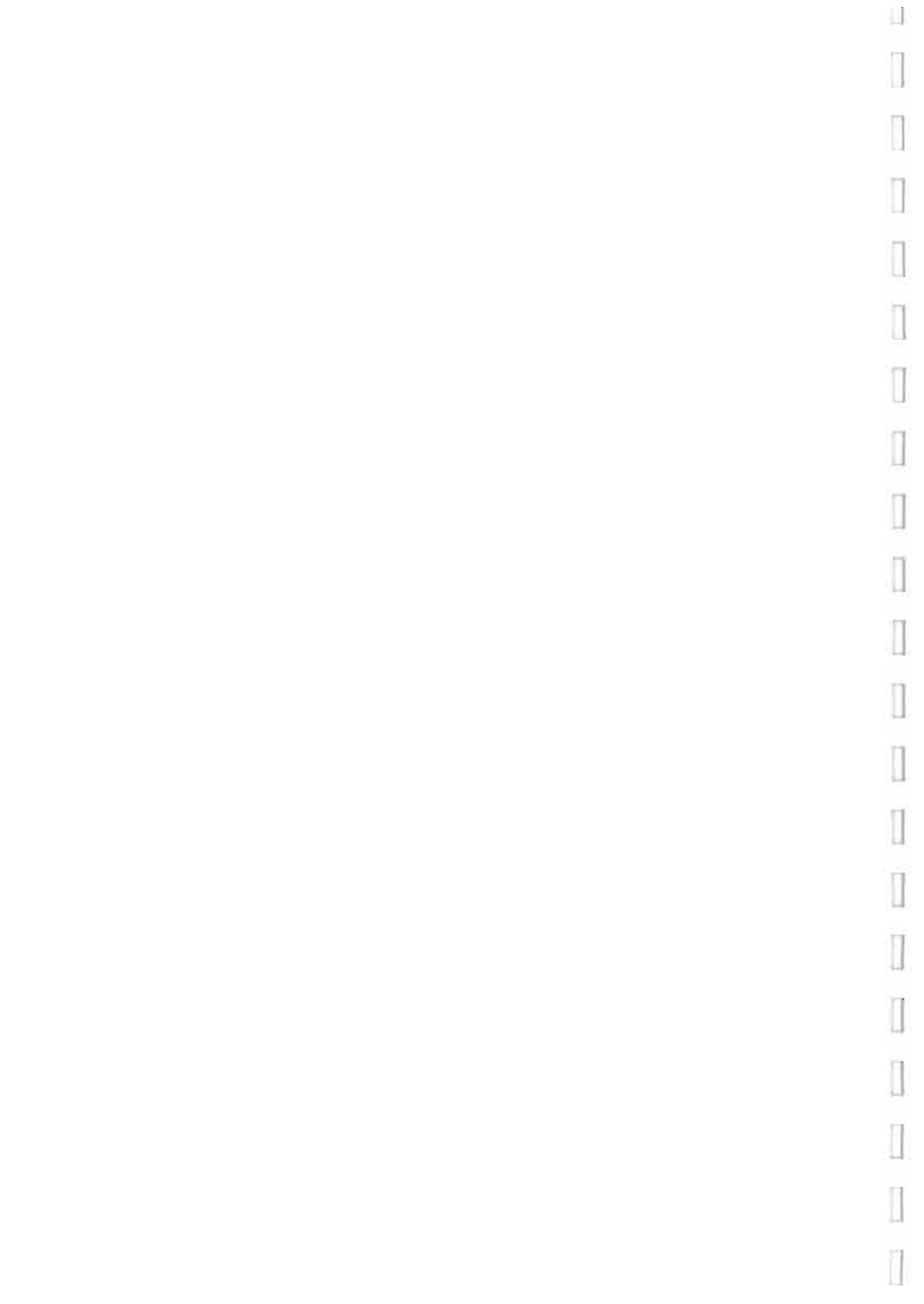
10 000 Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 10 000 m²

Important : Certains projets d'aménagement peuvent être localisés sur des sites ayant déjà fait l'objet d'une ou plusieurs intervention(s). Ils devront néanmoins être transmis au Service régional de l'archéologie pour instruction.

5.3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET URBAINS

Faiblesses	Atouts
Relief accidenté	Une urbanisation qui épouse le relief => intégration paysagère de qualité.
Risque de mouvements / glissements de terrain	Un espace urbain dissimulé
Un sous-sol ponctuellement humide	
	Un paysage viticole emblématique Un patrimoine architectural et urbain riche
Des constructions récentes qui se diffusent.	Une urbanisation qui est restée « dense »
	Une vocation agricole forte
Enjeux	
Conserver la lisibilité et la hiérarchie des composantes paysagères (vallée, espaces urbains, agri-viticoles...) ; Préserver les espaces naturels remarquables (ZNIR, éléments boisés diversificateurs, vignes) et les cônes de vue ; Anticiper les risques potentiels Développer une stratégie de développement urbain cohérente : - non-diffusion des constructions (coteaux, points hauts, axes routiers...) ; - développement connecté au bourg (forme et liaisons), - définition d'un potentiel constructible adapté et raisonnable ; - maintien de la forme urbaine, - maintien de cohérence urbaine et architecturale (silhouette, aspect extérieur...), - éviter les impasses et constructions en second rideau, - maintien de l'intégration paysagère du bourg (urbanisation qui épouse le relief et aération végétale)... - multiplier les liaisons douces pour inviter aux échanges entre tous les secteurs ; - Porter une attention particulière aux franges urbaines, fortement visibles ; - Structurer des limites urbaines franches (et non diffuses) ; - Affirmer la centralité urbaine du bourg ; - « Prendre de la distance » avec la zone commerciale qui tend à effacer l'identité du bourg. - Structurer un développement identitaire pour Pierry	

À noter que le comblement des dents creuses ne constitue pas un enjeu de développement pour le territoire. En effet, les dents creuses sont, et ont toujours été, peu nombreuses à Pierry, voire inexistante, du fait d'une pression foncière forte. C'est pourquoi aucune analyse fine n'a été menée dans le cadre de ce PLU. La modération de la consommation foncière s'avérera être le véritable enjeu majeur.



TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DU PROJET

1. UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de PIERRY a été réalisée en concertation avec :

- **La population** via :
 - ✓ Mise à disposition du public d'un registre de concertation en mairie. Les remarques contenues dans ce registre ont été analysées par le groupe de travail au cours de 3 réunions de travail : Réunion n°8 du 15 juin 2012 / Réunion n°12 du 5 octobre 2012 / Réunion n°20 du 20 juin 2013 ;
 - ✓ Exposition de 3 panneaux de concertation en mairie ;
 - ✓ Rédaction d'un article dans le bulletin municipal (« Spécial Pierry » d'octobre 2013) ;
 - ✓ 27 juin 2012 : débat en conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
 - ✓ 4 septembre 2012: 1ère réunion publique. Présentation du PADD à la population ;
 - ✓ 19 juin 2013 : 2nde réunion publique. Présentation du projet avant arrêt à la population ;
 - ✓ 26 juin 2013 : arrêt du projet par délibération du conseil municipal.
- **Les personnes publiques associées** et notamment :
 - ✓ La Communauté de Communes d'Epernay Pays de Champagne (urbaniste, architecte, paysagiste, instructeur...) ;
 - ✓ Le Conseil Général,
 - ✓ La Chambre d'Agriculture ;
 - ✓ Le SCoTER,
 - ✓ La Direction Départementale des Territoires ;
 - ✓ La DREAL ;
 - ✓ L'INAO ;

Deux réunions spécifiques furent dédiées à la présentation du projet aux personnes Publiques Associées :

- ✓ 20 avril 2012 : 1ère réunion de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables aux Personnes Publiques Associées ;
- ✓ 4 juin 2013 : 2nde réunion de présentation du Projet de PLU aux Personnes Publiques Associées ;

Les PPA étaient également conviées à toutes les réunions de travail PLU.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » des personnes publiques a permis de **nourrir la réflexion**. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un

développement maîtrisé du village et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes de tous les acteurs impliqués dans le devenir du territoire.

2. LES ORIENTATIONS DU PADD

Les grandes orientations du PLU sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du conseil municipal du 27 juin 2012. Elles se déclinent autour de 4 grandes ambitions, déclinées en de multiples objectifs

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
I. Organiser le développement urbain communal	Définir une véritable stratégie de développement urbain	1. Proposer un potentiel constructible adapté et raisonnable afin de maintenir le niveau de population actuelle, le « caractère villageois » et l'art de vivre qui caractérise Pierry. L'objectif communal est également de ralentir la consommation foncière passée (cf. partie 4 du rapport) ; 2. Inciter au comblement des quelques vides urbains existants afin d'optimiser les dépenses publiques réalisées (réseaux) et éviter un phénomène massif de report de l'urbanisation sur les franges urbaines et donc de l'étalement urbain ; 3. Phaser le développement de l'urbanisation afin d'assimiler progressivement et convenablement les futurs habitants du village ; 4. Définir des réserves foncières aux Aulnois afin d'anticiper le développement de l'urbanisation et d'attirer de nouveaux habitants. Les réserves foncières définies sont situées en prolongement du tissu urbain équipé afin de limiter l'étalement urbain ; 5. Connecter le développement urbain au tissu existant et à sa trame viaire (liaisons douces et automobiles) afin de faciliter les échanges entre chaque « secteurs » de la commune ;	1. Taux d'optimisation des dents creuses (nombre de dents creuses réinvesti) 2. Nombre de permis de construire accordé 3. Taux de remplissage des Aulnois
	Permettre une évolution différente du secteur de la « vieille église »	1. Autoriser, en fonction de l'opportunité, un devenir différent au secteur de la « vieille église » : plantation de vignes en cas de classement des terres en zone AOC Champagne ou développement de l'habitat en cas de projet urbain structuré. Ce double classement vise à anticiper un devenir potentiellement contradictoire du site et éviter une procédure lourde, à court terme, de révision du document d'urbanisme.	1. Évolution du périmètre AOC
	Accroître et diversifier sa population	1. Autoriser une croissance démographique modérée afin d'être en adéquation avec les équipements publics communaux, notamment les équipements scolaires ; 2. Diversifier l'offre et les modes d'occupation des résidences principales (locatif à loyer modéré et accession à la propriété), en accord avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes d'Epernay Pays de Champagne afin de favoriser la mixité sociale à Pierry.	1. Analyse des types de logements construits et du nombre de ménages 2. Actualisation des données du PLH

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
I. Organiser le développement urbain communal	Conserver une cohérence urbaine et architecturale	1. Privilégier le développement d'un tissu urbain aéré <u>afin de prolonger les caractéristiques urbaines du bourg actuel</u> ; 2. Préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien <u>afin de maintenir dans le temps, le patrimoine identitaire de Pierry.</u>	1. Densité du bâti 2. Etude sur les nouvelles formes urbaines (via PC)
Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
II. Organiser l'accueil et le développement des activités économiques et touristiques	Permettre le maintien des activités économiques présentes	1. Assurer la viabilité des activités existantes ; 2. Permettre l'implantation de nouvelles activités au sein des zones économiques aménagées ; 3. Autoriser le maintien et le développement de petites activités artisanales non nuisantes en cœur de village ; 4. Maintenir les appareils de production agricole. <u>Ces objectifs visent à pérenniser voire densifier un tissu économique local diversifié (commerce, agriculture, tourisme) afin de garantir la vitalité communale et la mixité des fonctions du tissu urbain.</u>	1. Évolution du nombre d'activités / emplois 2. Pourcentage de réalisation du projet golfique
	Permettre le développement des activités économiques et touristiques	1. Assurer le développement de la troisième phase de la zone d'activités des Forges ; 2. Développer un projet touristique d'importance au lieu dit « les champs Poulains » <u>Ces deux objectifs visent à :</u> <u>Dynamiser le marché de l'emploi actuel en permettant à tout entrepreneur de s'installer sur le territoire communal.</u> <u>Conforter la vocation économique du territoire ;</u> <u>Répondre à une pression économique forte.</u>	

2.1. ZOOM SUR LES CHAMPS POULAIN : UN PROJET D'INTERET PUBLIC MAJEUR

2.1.1. UNE DIVERSIFICATION NECESSAIRE DE L'ECONOMIE LOCALE VERS DAVANTAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Portés par la filière « Champagne », plusieurs secteurs d'activités économiques du bassin d'emplois sparnacien semblent prospères.

Cependant, lorsque nous observons à la loupe certains indicateurs, différentes menaces pèsent. Des signaux nous ont déjà été envoyés avec notamment la fermeture d'industries (PTPM, Plysorol), la précarisation des emplois (que ce soit dans le champagne et dans d'autres secteurs d'activités) et des risques sous-jacents comme la mono-activité du champagne, la fragilisation d'autres établissements (Chantelle, Virax, Cordier Lapeyre...).

Cette mono-activité (champagne+industries connexes), source de dynamisme économique, peut également s'avérer, en cas de crise du champagne, un risque et une fragilité excessifs.

Parallèlement, ce territoire, à l'instar de la région Champagne Ardenne, continue de souffrir depuis 7 ans d'une déprise démographique chronique. En effet, depuis 2006, la région perd en moyenne, par an, un habitant pour mille, en raison d'un excédent naturel des naissances sur les décès ne compensant pas le déficit migratoire des arrivées sur les départs, alors même que la population française regagne des habitants.

Dès lors, la redynamisation du bassin sparnacien au sein du réseau métropolitain interrégional et d'équilibre qu'est le G10, structuré autour de l'agglomération rémoise, passe inéluctablement par une tertiarisation de ses activités, et Image de Capitale du Champagne oblige, par un développement de son économie touristique, génératrice de richesse et d'emplois.

2.1.2. LE TOURISME : UN PAN DE L'ECONOMIE RESIDENTIELLE, VERITABLE LEVIER EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE LA CREATION D'ACTIVITES

Véritable enjeu de développement économique et d'image marketing, la question touristique est encore insuffisamment intégrée dans les perspectives de développement du territoire.

Malgré un patrimoine et des potentialités d'attractivité importants, liés au Champagne, à son produit, à ses Maisons et à son vignoble, cette filière s'avère encore insuffisamment valorisée au sein de la région d'Epernay. En effet, des points faibles sont à souligner (source : diagnostic CODE étude stratégique territoriale mai 2012) :

- 500 000 visiteurs visitent chaque année la région, soit 5 fois moins que dans d'autres territoires viticoles ;
- La durée des séjours et la consommation des touristes sur Epernay est encore trop faible ;
- L'offre qualitative et quantitative en matière de réceptif est encore insuffisante ;
- Une insuffisance de communication et de marketing ;
- Un oenotourisme et une accessibilité au produit champagne encore faibles ;
- Peu de professionnalisation, de mise en réseau des acteurs et une culture de l'accueil encore ténue ;
- L'absence d'évènement et de manifestations estivales de renommée ;
- Des concurrences avec Reims (voire Ay) qui mériteraient d'être mises davantage en complémentarité ;

- Des paysages **urbains** et de vignobles encore insuffisamment valorisés.

Pourtant, un certain nombre d'opportunités sont à saisir :

- La possibilité de capter une clientèle francilienne aisée ;
- La proximité avec l'aéroport de VATRY et la gare TGV ;
- L'hypothèse de classement du vignoble de Champagne au patrimoine mondial de l'UNESCO qui peut être un formidable vecteur de développement et de fédération des acteurs locaux ;
- Le développement de l'engouement pour l'oenotourisme et le tourisme nature/découverte/tradition.

Le territoire compte également de nombreux projets structurants :

- **déjà réalisés** :
 - ✓ La nouvelle route touristique du Champagne ;
 - ✓ Des jardins de vigne ;
 - ✓ Le sentier du vigneron à Mutigny ;
 - ✓ Les Nuits de Champagne, les Habits de Lumière et de Saveur.
- **qui commencent à se dessiner** :
 - ✓ Le projet d'Ile Bleue ;
 - ✓ Le projet de musée sur la Ville d'Epernay ;
 - ✓ Un Pays d'art et d'histoire ;
 - ✓ L'engagement fort de la CCEPC et de la CCGVM quant à la création d'un centre d'interprétation du champagne, projet structurant à partir duquel la mise en réseau des autres projets touristiques serait facilitée ;
 - ✓ Le projet sur le domaine des Champs Poulin, susceptible d'accroître de façon significative la fréquentation touristique du territoire et créateur d'emplois et d'activité économique directe et indirecte.

2.1.3. LE PROJET DE COMPLEXE GOLFIQUE : UN PROJET QUI S'INSCRIT AU CŒUR DE CETTE STRATEGIE DE DYNAMISATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

- **Une localisation au cœur du dernier espace en mesure d'accueillir un projet structurant**

Paysage de vignoble à la topographie mouvementée, le territoire du bassin sparnacien est traversé par la Marne. C'est cette spécificité naturelle qui crée sa richesse mais qui, par un jeu d'emprise foncière rare et chère, contraint son développement.

C'est la raison pour laquelle, à l'occasion du départ des militaires du 13ème Régiment de Génie en mars 2001, la Communauté de Communes s'est lancée dans un projet ambitieux d'acquisition et d'aménagement des espaces disponibles au sud de l'agglomération, cette zone étant d'ailleurs identifiée par le SCOTer comme une zone de développement :

Orientation II.3 « *Chaque communauté de communes est dotée d'un ou plusieurs sites privilégiés d'implantations économiques (PME-PMI) de rang intercommunal, en cohérence avec l'offre existante et les carences recensées à l'échelle de chaque territoire. Ces sites font l'objet, pour la plupart, d'aménagements et d'implantations économiques existants. Ils sont le support des efforts à entreprendre pour développer l'emploi sur le territoire, dans une logique de qualité : superficies cohérentes avec la demande, qualité des bâtiments, des paysagements, des accès... Parmi les sites répertoriés : création de deux nouvelles zones d'activités les « Forges II » et les « Champ poulain » à Pierry »*

Au-delà de la stricte compensation des emplois perdus suite au départ des militaires, la CCEPC y a identifié une opportunité de structurer son territoire en une zone à fort potentiel de développement.

Cette stratégie d'aménagement du territoire a permis de faire émerger un nouveau quartier et des projets ambitieux :

- ✓ Porte- Sud : 360 logements, deux hôtels, commerces, résidence senior ;
- ✓ Millésium : parc des expositions et salle de concert ;
- ✓ Pierry-Sud Développement : parc d'activités de 25 hectares dédié notamment à l'accueil d'un pan de l'économie locale constitué des industries du Champagne ou connexes au Champagne, en mal de foncier.

Cette stratégie de développement intègre également les champs Poulin, espace comprenant le champ de manœuvre de 35 hectares et la parcelle agricole attenante de 45 hectares qui a vocation à accueillir un équipement structurant pour l'économie locale.

Dix ans après le départ des militaires, l'ancien champ de manœuvre est à l'abandon. Il n'a pas été dépollué et fait l'objet de déposes sauvages d'ordures. Or, il s'agit bien de la seule réserve foncière conséquente, disponible et cohérente avec le projet de territoire. Ne pas la valoriser revient à se priver du seul espace en mesure d'accueillir un équipement structurant.

Il est donc d'un intérêt public majeur de valoriser cet espace à travers la mise en œuvre d'un projet économique et touristique d'envergure en proximité de la ville centre du territoire.

• Des retombées économiques attendues significatives pour le territoire

A court terme, le porteur de projet assure la création de 600 emplois et 150 Md'€ de retombées économiques indirectes liées aux travaux du domaine golfique (3 ans environ),

A moyen terme, le porteur de projet assure la création de 120 emplois directs (resort et golf) et 70 emplois indirects (sous traitants...),

A long terme, le domaine résidentiel compterait approximativement 20 villas et près de 350 appartements soit près de 700 visiteurs/résidents (soit 2% de la population de la CCEPC) avec les valorisations foncières suivantes : taxes habitation ; foncières pour les communes de Cuis et Pierry.

Ainsi, le dimensionnement de ce projet, qui lui confère un caractère unique dans le département de la Marne, constitue une alternative intéressante à l'économie productive locale de par le niveau élevé de création d'emplois qu'il réserve.

• Une augmentation significative à attendre de la fréquentation touristique du territoire

Le tourisme golfique connaît pour sa part un rythme de croissance 2,5 fois plus rapide que celui du tourisme de loisirs dans son ensemble, selon ATOUT France (avril 2012).

D'ici à 5 ans ce marché devrait connaître un essor sans précédent. En France, le poids économique du tourisme golfique sur le territoire national représente 392M€, soit 136M€ pour les golfs et 256M€ à l'extérieur de ceux-là.

Les données chiffrées laissent imaginer le potentiel économique d'un golf :

En région Rhône Alpes par exemple :

- ✓ 74 structures golfiques ;
- ✓ 70 000 séjours de tourisme golfique par an ;
- ✓ 1000 emplois ;
- ✓ 60 millions de chiffres d'affaires (estimations de retombées économiques directes et indirectes).

En région Nord Pas de Calais (9 structures golfiques) :

- ✓ Proximité avec la Grande-Bretagne (fêrus de golf) ;
- ✓ Une région qui accompagne financièrement le réseau (communication ; mise en place d'un pass-golf...) ;
- ✓ Association de 9 golfs = plus grande visibilité auprès des clientèles étrangères ;
- ✓ Une moyenne de 12 000 green-fees (48 golfeurs / jours sur 8 mois) ;
- ✓ 30% de français ; 35% anglais ; 20% de belges ;
- ✓ 40% d'individuels ; 35% de TO ; 8% de compétiteurs ; 16% de groupes ;
- ✓ Une moyenne de 2 nuitées ;
- ✓ Un taux de remplissage de 53% ;
- ✓ Retombées économiques en juillet/aout 8 fois supérieures à l'achat d'un green-fee (restauration ; souvenirs ; culturels ; loisirs ; hébergement).

NB : Les amateurs de golf se concentrent plus particulièrement au nord de l'Europe (4 millions de golfeurs potentiels), ce qui correspond à la clientèle drainée par Epemay et sa Région (Belges, Anglais, Néerlandais...).

Qui plus est, le profil type d'un golfeur (touriste) correspond au profil des touristes du territoire :

- ✓ Une moyenne d'âge de 40 ans ;
- ✓ CSP +/+ ;
- ✓ Consommateur de luxe, friands de pro-shop et boutiques de luxe ;
- ✓ Une moyenne de 7 court-séjours golfiques par an (2 à 3 nuitées) ;
- ✓ Une dépense moyenne de 300€ par jour de pratique de golf ;
- ✓ D'Europe du Nord (Anglais ; Belges ; Suède...) ;
- ✓ Viennent en voiture et en couple.

La pratique du golf se faisant toute l'année, le territoire peut espérer un phénomène de dessaisonalisation qui permettrait d'allonger la période de fréquentation touristique du territoire.

Le projet local annonce l'accueil d'au minimum 60 000 personnes par an, ce qui augmenterait la fréquentation touristique actuelle du territoire de 15%.

En conclusion, ce projet de complexe golfique, au regard des retombées économiques et touristiques qu'il est susceptible d'engendrer pour le territoire, peut être qualifié de projet structurant, dont la réalisation revêt un intérêt public majeur pour le bassin sparnacien.

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
III. Faciliter les échanges et les déplacements	Restructurer le réseau viaire existant	1. Requalifier la traversée du bourg (embellissement, nouvelle localisation des arrêts de bus...) <u>afin d'offrir une identité visuelle au village, notamment par un traitement homogène de l'espace public ;</u> 2. Développer de nouvelles liaisons douces, notamment au sein des extensions urbaines, <u>afin d'encourager les déplacements doux dans le village et ainsi éviter un recours systématique à l'automobile. Les élus ambitionnent de réduire les pollutions atmosphériques ;</u> 3. Assurer des connexions viaires entre les trois zones d'activités des Forges (Forges I, II, III) <u>afin de faciliter les déplacements « internes » de la clientèle et augmenter les transactions sur le site.</u> 4. Garantir l'accessibilité de la zone d'activités des Forges III <u>afin de favoriser le développement des futures activités qui s'y implanteront ;</u>	1. Nombre d'accidents recensé 2. Longueur de liaisons douces réalisée
	Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement	1. Anticiper le besoin en matière de communications numériques de toute zone à aménager <u>afin d'offrir un territoire attractif à tout nouvel arrivant (habitant ou entrepreneur).</u>	1. Taux de couverture numérique du territoire

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
IV. Composer harmonieusement avec l'environnement naturel et protéger le cadre de vie	Protéger les zones naturelles remarquables	1. Protéger les milieux aquatiques et les zones humides du territoire afin de préserver les continuités écologiques des trames bleues instaurées par la loi portant engagement national pour l'environnement et en cohérence avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie. À ce titre le Cubry et ses rives élargies sont à protéger. L'ambition communale est de préserver la dynamique du Cubry dans sa globalité et de ne pas la contraindre par le développement de l'urbanisation ; 2. Protéger les principaux massifs boisés ainsi que les petits boisements isolés afin de préserver les continuités écologiques des trames vertes instaurées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement ; 3. Protéger les espaces viticoles de toute urbanisation afin de préserver la ressource économique emblématique du territoire mais aussi le « paysage de Champagne » ; 4. Protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique afin d'assurer une production alimentaire locale et favoriser les circuits courts de distribution, pérenniser la culture agricole mais aussi garantir des ouvertures paysagères ; 5. Protéger les espaces verts urbains principaux : parc du presbytère, des Aulnois, du château, du lotissement Oudart... L'ambition communale est de maintenir un tissu urbain aéré et de préserver les poumons verts emblématiques du village ; 6. Préserver les cônes de vues caractéristiques afin de mettre en valeur le paysage de champagne ainsi que les éléments architecturaux majeurs du territoire.	1. Surface « perdue » des zones naturelles remarquables

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
IV. Composer harmonieusement avec l'environnement naturel et protéger le cadre de vie	Intégrer les risques	1. Anticiper et contenir les phénomènes de glissement de terrain et de ruissellement des eaux pluviales ; 2. Gérer au mieux les interfaces milieux urbains / vignes ; Ces deux objectifs visent à éviter de faire courir à la population tout éventuel risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.	2. Nombre de catastrophes naturelles survenues
	Maintenir et proposer des lieux fédérateurs	1. Maintenir les jardins familiaux du « grand marais » en tant qu'élément récréatif du territoire et afin d'assurer aux plus « démunis », une accessibilité peu onéreuse à la ressource nourricière ; 2. Aménager un complexe récréatif à proximité du stade de football actuel afin de proposer à la population un nouvel espace de détente, qui fédérera l'ensemble des habitants ;	3. Évolution de la surface des jardins familiaux du grand marais 4. Réalisation du complexe sportif

3. LA DELIMITATION DES ZONES

Étant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Pierry, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. À chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Il n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone U :	Peuvent être classés en zone Urbaine U, 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.	Zone UC : zone urbaine correspondant au centre ancien	La zone UC délimite strictement les constructions existantes du centre ancien de la commune dans lequel toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité (réseaux existants).	Le périmètre de la zone UC a été affiné par rapport à l'ancien document d'urbanisme afin de tenir compte des réalités du développement urbain : • Intégration du secteur de la Mairie en zone UC (et non plus en UL). Ce classement semble plus approprié ; • Rupture de la zone UC entre le bourg et « les Aulnois » afin de matérialiser la coupure urbaine formée par le passage du Cubry ; • Réduction de la profondeur de la zone UC rue Jules Lobet (partie Nord, limitrophe au vignoble) afin de tenir compte des périmètres de protection du Plan de Prévention des Risques Glissement/Mouvement de terrain ; • Réduction de la « longueur constructible » de la zone UC des Aulnois mais augmentation ponctuelle de la profondeur afin de permettre l'extension potentielle des constructions existantes ; • Intégration du projet d'extension de la Maison des Aulnois.

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone Urbaine	Peuvent être classés en zone Urbaine U, 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.	UD : zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines	La zone UD délimite strictement les constructions existantes du périmètre d'extension contemporain de la commune dans lequel toute construction peut être édifée sans dépense de la collectivité (réseaux existants).	Le périmètre de la zone UD a été affiné par rapport à l'ancien document d'urbanisme afin de tenir compte des réalités du développement urbain : - Réduction de la zone UD en entrée nord du bourg (lieu dit « les prés Saint Julien ») afin de tenir compte de la zone humide identifiée par la DREAL (reclassement en zone naturelle) ; - Réduction de la zone UD en entrée nord du bourg (lieu dit « les prés Saint Julien ») afin de réintégrer « Aldi marché » et « éléphant bleu » dans un zonage à vocation économique ; - Augmentation ponctuelle de la profondeur constructible de la zone au lieu dit « Les Maladries » afin de permettre l'extension des constructions existantes ; - Evolution ponctuelle des limites de la zone (secteur « Maladries » notamment afin de préserver une bande inconstructible de 30 mètres (<u>hors zone construite</u>) de part et d'autre du Cubry ; - Réduction de la profondeur de la zone UD du site de la Marquetterie (Est) afin de tenir compte des périmètres de protection du PPRn Glissement/Mouvement de terrain ; - Intégration du lotissement du chemin des vignes en zone UD (ancienne zone IAU).

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone U :	Peuvent être classés en zone Urbaine U, 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.	UD : zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines	Le secteur Uda correspond au lotissement du Frère Jean Oudart	Augmentation ponctuelle de la profondeur constructible du secteur afin de permettre l'extension des constructions existantes
		UL : zone urbaine de loisirs	Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir des équipements collectifs accueillant du public.	Le périmètre de la zone UL a été affiné par rapport à l'ancien document d'urbanisme afin de tenir compte des réalités du développement urbain et des projets : - Ajustement de la partie ouest de la zone UL du « stade de football » afin de permettre la réalisation d'un vestiaire ; - Ajustement de la partie Est de la zone UL du « stade de football » afin de la reclasser en zone de développement économique (1AUX) ; - Reclassement de la zone UL de la mairie en UC, classement correspondant davantage à la réalité du site . A noter que le périmètre du Milleisium, intégré également en zone N, n'a pas évolué ;

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone U :	Peuvent être classés en zone Urbaine U, 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.	UX : zone urbaine à vocation économique	Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de service. La zone correspond aux sites d'activités des Forges (I et II).	Le périmètre de la zone UX a été affiné afin de tenir compte des réalités du terrain et des projets : - Transformation de l'ancienne zone IAUX des Forges I en zone UX (la zone étant aménagée et occupée) ; - Réduction de la zone UX des Forges II sur sa partie Est afin de marquer la trame bleue formée par le Cubry ; - Intégration en zone UX de « Aldi marché » et « éléphant bleu », anciennement en zone UD (lieu dit « les prés Saint Julien ») ; - Agrandissement de la zone UX rue Pasteur (bande de 20 mètres de profondeur sur ancienne zone UC) afin d'intégrer un projet d'extension d'un bâtiment d'activité.
		UXa	Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir la construction d'un projet apicole.	Secteur nouvellement créé sur une zone naturelle afin de permettre la concrétisation d'un projet apicole précis et limité (un seul bâtiment de 200 m ² y est autorisé).

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone U :	Peuvent être classés en zone Urbaine U, 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.	UY : zone urbaine à vocation économique	Il s'agit d'une zone équipée destinée à recevoir les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de service. La zone correspond au site d'activités de Pierry Sud Développement.	La zone UY est nouvellement créée. Elle englobe : - Le site d'activités de Pierry Sud Développement (PSD) anciennement classé en 1AUX(a) et aujourd'hui aménagé ; - L'ancien secteur Ne correspondant à la déchetterie communautaire ; - L'ancien secteur Na correspondant à l'ancien site d'accueil des gens du voyage, projet qui n'est plus d'actualité aujourd'hui du fait de l'aménagement d'un équipement de ce type sur la commune voisine de Chouilly ; Ces différentes entités sont classées en une seule zone afin de faciliter la lecture du document. Le classement en U est privilégié à 1AU car la zone est équipée (eau, électricité, voirie) ; Une distinction est faite par rapport à la zone UX afin d'appliquer des règles d'urbanisme différentes. La zone UY, plus éloignée du bourg, a une vocation principalement industrielle, contrairement aux zones UX, dont la destination est davantage commerciale.

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone AU	Peuvent être classés en zone A Urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.	1AU : secteur à urbaniser à moyen terme à vocation résidentielle	Zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil de l'habitat sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.	Une seule zone 1AU est définie dans le PLU de Pierry. Située aux Aulnois, au sud du cimetière communal, elle était inscrite dans l'ancien document d'urbanisme en zone 2AU. Cette zone est maintenue par la municipalité dans sa fonction d'accueil à court terme du développement résidentiel communal. L'objectif prioritaire des élus dans le choix de cette zone et plus globalement des zones à vocation résidentielle, est de consolider la tache urbaine communale comprise entre les vignes et la RD 951. Son emprise de moins de 2 ha permettra à la commune d'accueillir entre 20 et 30 constructions, ambition en accord avec la dynamique actuelle qui assurera à la commune le maintien de sa population et le respect des objectifs fixés par le PLH.
		1AUTa : secteur à urbaniser à moyen terme à vocation touristique	Secteur naturel non ou insuffisamment équipé destiné à la construction d'un <u>ensemble résidentiel</u> . <u>Ce projet est inscrit dans l'aménagement global d'un projet golfique.</u>	Ce secteur 1AUTa s'inscrit dans le projet touristique global développé par Pierry et par la CCEPC. Il en constitue la porte d'entrée. Il est destiné à accueillir un ensemble résidentiel mixte « haut de gamme ». Ce secteur nouvellement créé est délimité sur d'anciennes zones 2AU et A du PLU. Ce projet à vocation résidentielle a été défini en continuité de l'agglomération sparnacienne, à proximité des commerces de Porte Sud et accessible par un futur transport en commun (une branche d'accès TC est prévue en entrée de secteur). Il est desservi par la RD 40 limitrophe. Cette zone 1AUT, dans sa globalité, correspond à l'unique réserve foncière intercommunale conséquente, disponible et cohérente avec la stratégie de développement du territoire.



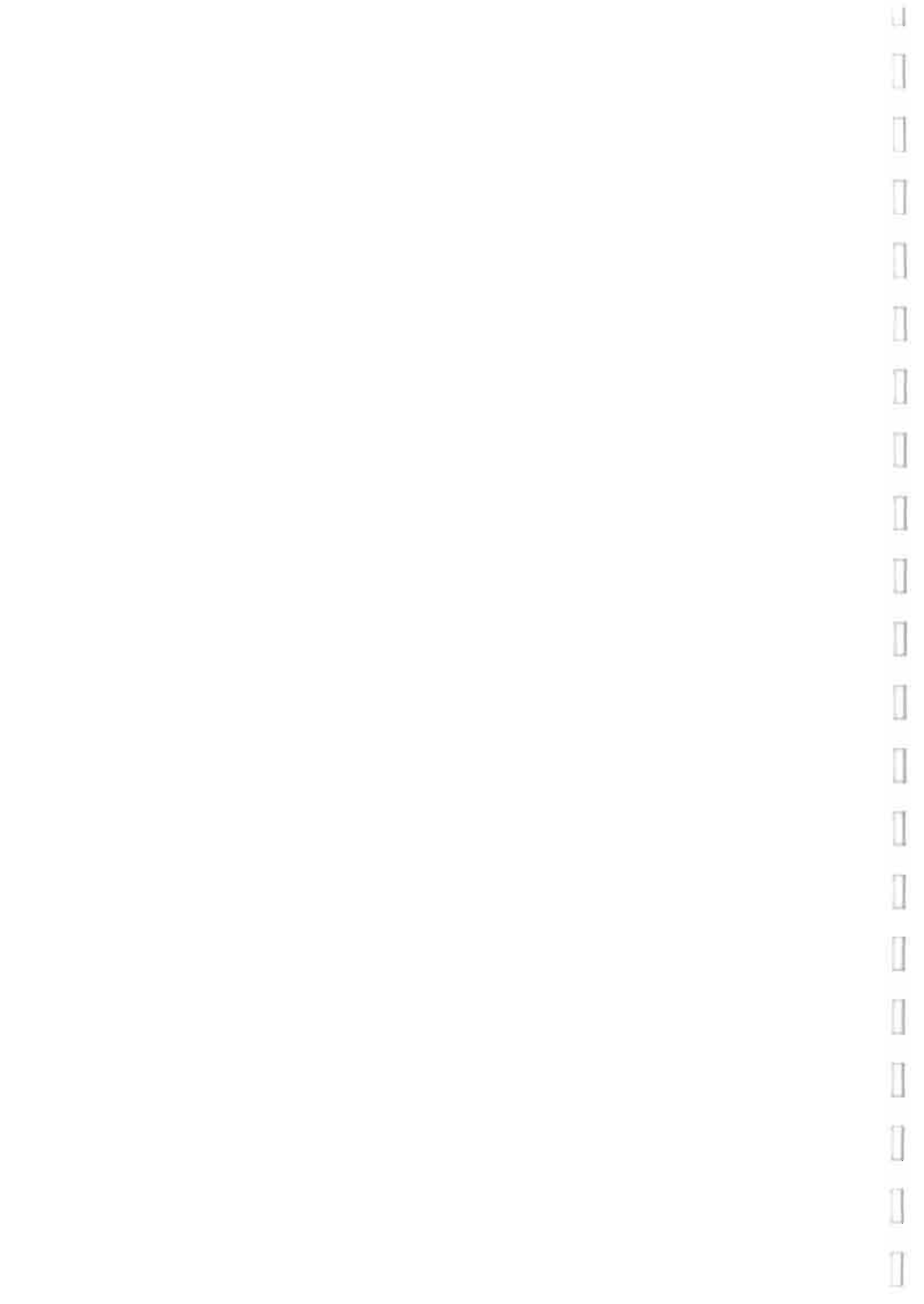
Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone AU	Peuvent être classés en zone A Urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.	1AUTb : secteur à urbaniser à moyen terme à vocation touristique	Secteur naturel en cours d'équipement destiné à la <u>construction d'un parc résidentiel international</u> . <u>Ce projet s'inscrit dans l'aménagement global d'un golf</u>	Ce secteur 1AUTb s'inscrit dans le projet touristique global développé par Pierry et par la CCEPC. Situé au centre du projet golfique, il est destiné à accueillir un parc résidentiel international. Ce secteur nouvellement créé est délimité sur d'anciennes zones 2AU et A de l'ancien document d'urbanisme. Il est desservi (réseaux + voies) par PSD limitrophe.
		1AUTc : secteur à urbaniser à moyen terme à vocation touristique	Secteur naturel non ou insuffisamment équipé destiné à la <u>construction d'un Resort</u> . <u>Ce projet est inscrit au cœur de l'aménagement global d'un projet golfique</u> .	Ce secteur 1AUTc s'inscrit dans le projet touristique global développé par Pierry et la CCEPC. Il en constitue le cœur. Il est destiné à accueillir un resort, point d'appel du projet golfique. Il pourra comprendre également une construction liée au practice du golf (prolongement linéaire en limite de Culs). Ce secteur nouvellement créé est délimité sur d'anciennes zones 2AU et A du PLU. Il est desservi par la zone 1AUTb limitrophe.

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone AU	Peuvent être classés en zone A Urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.	1AUX : zone à urbaniser à moyen terme à vocation économique	Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités économiques sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.	Deux zones 1AUX ont été définies dans ce Plan Local d'Urbanisme. La première est au cœur de la zone des Forges II (sud de la RD 951). Son urbanisation permettra de relier le site d'activités du chemin de « St Julien » et constituer une entité économique forte. Un classement AU a été privilégié faute d'un accès suffisant au site. La seconde est située à l'est du stade de foot communal, sur une ancienne zone UL, elle est destinée à accueillir le développement d'activités commerciales. En effet, Pierry fait l'objet d'une pression commerciale forte enregistrée par le service « développement économique » de la CCEPC. Ce classement permettra de satisfaire partiellement cette demande. Cette zone constitue la troisième entité du site d'activités des Forges (Forges III). Identifiée comme une zone à dominante humide par la DREAL, cette zone 1AUX, remblayée il y a déjà plusieurs années, ne présente pourtant aucune caractéristique des zones humides. C'est pourquoi elle a été inscrite en zone constructible. Les zones 1AUX ont une vocation essentiellement commerciale.

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone 2AU	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité insuffisante pour desservir les futures constructions. Des travaux d'équipement et de viabilisation plus importants sont nécessaires avant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, soumises par ailleurs, à une évolution du PLU (révision ou une modification pour lesquelles l'avis des PPA sera sollicité).	2AU	Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future.	La zone 2AU du PLU est située au sud du lieu dit « les Aulnois ». Elle était déjà inscrite dans l'ancien PLU.
		2AUe	Le sous-secteur 2AUe correspond au lieu dit « la vieille église », dans lequel une double évolution est possible : vignes ou urbanisation.	Ce secteur 2AUe était déjà inscrit dans l'ancien PLU comme une zone de développement de l'urbanisation (2AU). Ce PLU rajoute simplement un petit indice « e » à la zone permettant sa double « é »volution : 1. Choix prioritaire : plantation de vignes en cas de classement du secteur en zone AOC Champagne et donc maintien de sa vocation agricole ; 2. Développement de l'urbanisation en cas de projet structuré. Ce secteur est choisi pour supporter le développement urbain communal car il se situe en prolongement naturel de l'agglomération sparnacienne (continuum urbain), bassin d'emplois dense et dotée d'une large gamme de services à la population. De plus, le secteur de le « vieille église » est desservi en réseaux et compris entre 2 espaces urbanisés. L'inscription de cette zone 2AUe participe donc à une stratégie de développement « d'agglomération », réaliste, et non limitée aux frontières administratives. Il est à noter toutefois que sans projet urbain cohérent, la zone conservera son « caractère naturel ». Sa constructibilité nécessite a minima, une procédure de modification du PLU. Aucun impact agricole n'est donc attendu à moyen terme ; Par ce classement, les élus ont simplement souhaité préciser leur volonté de voir ce secteur « planté » mais aussi anticiper les besoins futurs par la définition de réserves foncières, comme cela est demandé aux élus par le code de l'urbanisme.

Famille	Définition de la zone	Justif	Sous secteurs	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justification
Zone 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. La construction agricole est autorisée en zone A.	La zone A recouvre les sites d'exploitation existants ainsi que l'ensemble des surfaces cultivées de la commune. Elle forme une véritable enveloppe agricole autour du bourg. Par ce classement, les élus ont souhaité protéger strictement le monde agricole et permettre son libre développement. A noter que la zone agricole a « progressé » au sud du cimetière communal, sur une ancienne zone 2AU, afin de permettre la réalisation d'un projet agricole.	Aa : secteur d'activités viticoles	Au sein de ce secteur, situé entre vignes et urbanisation, seul le développement de bâtiments liés à l'économie viticole est autorisé. À noter que ce secteur est potentiellement soumis à un risque glissement / mouvement de terrains, identifié par le PPR en cours d'élaboration. C'est pourquoi les constructions sont strictement encadrées.
			Av : secteur en vignes	Ce secteur correspond aux vignes situées sur le territoire communal. Comme dans l'ancien document d'urbanisme, elles sont précisément délimitées en vue de leur protection. Seule la dénomination a changé, passant de « Ab » à « Av » comme vigne pour faciliter la lecture du document. La surface du « secteur vigne » n'a que très peu évolué par rapport à l'ancien PLU. Une très légère augmentation de la surface est tout de même à signaler, au niveau de la Marquetterie, afin de tenir compte des périmètres à risque identifiés par le Plan de prévention du risque glissement de terrains.

Famille	Définition de la zone	Justification	Sous secteurs	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justification
Zone 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.	La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques.	Ng : secteur naturel de golf	Le secteur Ng nouvellement créé, délimite la zone d'aménagement d'un parcours de golf inscrit dans le projet à vocation touristique développé sur les territoires de Cuis et Pierry. Ce secteur a fait l'objet d'un classement naturel afin de limiter au strict minimum les constructions autorisées. Hors zone à dominante humide, il prend place sur des zones 2AU et A de l'ancien document d'urbanisme.
		A Pierry, la zone N correspond au massif forestier d'Epernay, identifié comme un Espace Naturel Remarquable (ZNIEFF 2). Elle protège également les principaux espaces verts urbains du village dont le maintien est primordial pour l'identité paysagère du village : Parcs des Aulnois, du Presbytère, du lotissement Oudart.... Ces éléments végétaux constituent la trame verte du village. Elle a été définie également afin de former un corridor écologique transversal le long du Cubry et du Darcy. L'objectif municipal est de protéger de façon maximale les rives élargies des cours d'eau, au regard du développement urbain périphérique. Ainsi, lorsque les abords des ruisseaux sont naturels, ils le demeurent. En revanche, lorsque l'urbanisation s'y rapproche, les élus ont veillé à conserver un espace tampon inconstructible minimum. Cet espace correspond par ailleurs aux zones à dominante humide identifiées par le SDAGE.	Nj : secteur naturel de jardins	Le secteur Nj nouvellement créé, délimite les jardins familiaux du « grand Marais ». Son identification a été effectuée sur une ancienne zone N afin de lui attribuer un règlement d'urbanisme propre, en cohérence avec la réglementation actuelle du site.
		À noter que la zone N a été réduite sur les forges II afin de permettre la densification du site d'activités existant.	Nh : secteur naturel comprenant de l'habitat	Ce sous-secteur a été créé dans la zone N, au lieu dit « le pré Saint-Julien » afin d'autoriser une légère évolution de la construction existante.



3.1. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCEPC

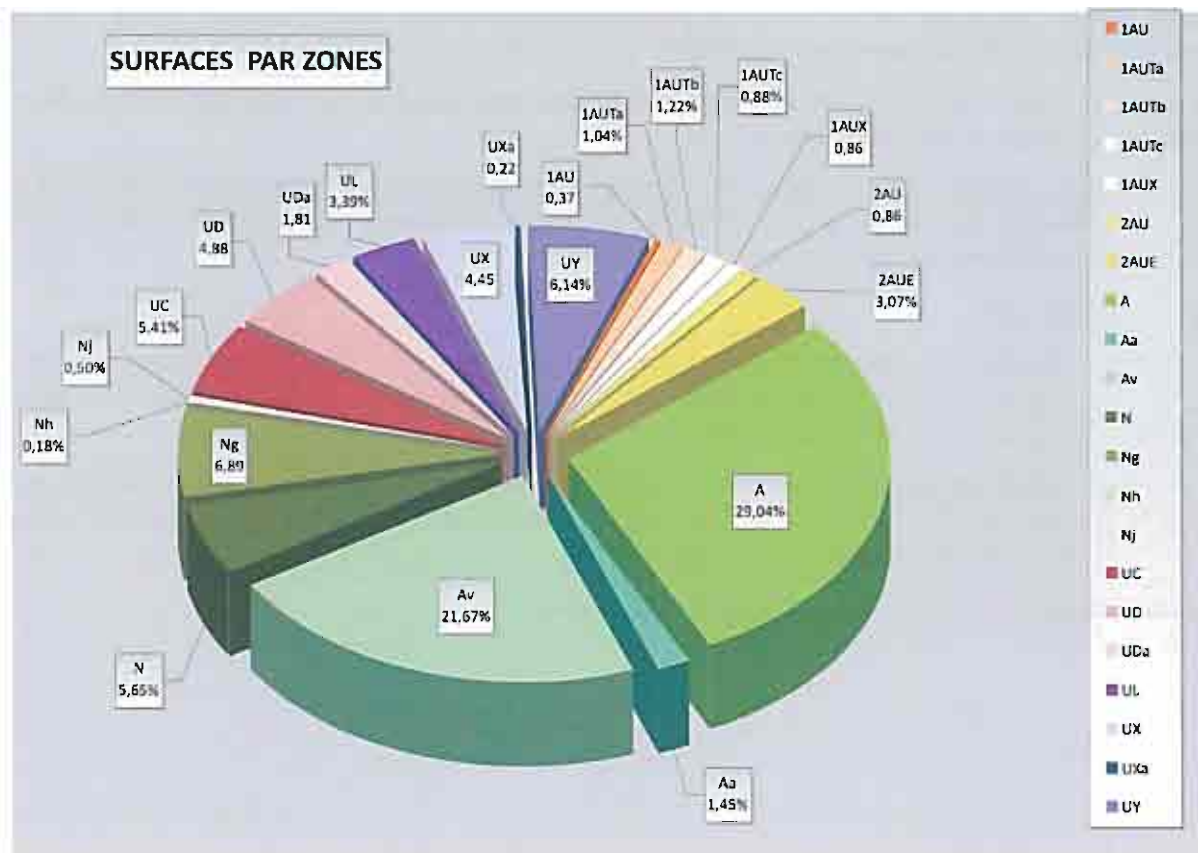
Après analyse du projet par la CCEPC, le projet urbain développé s'avère être en accord avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat de la CCEPC et de son bilan triennal.

En effet, le projet urbain de la commune ne déséquilibre pas, ni même ne concurrence le marché de l'habitat de l'agglomération sparnacienne car :

- **Partie bourg** : il est relativement limité et permet essentiellement la réalisation raisonnée de logements en accession à la propriété, dans des proportions (surfacières) conformes aux objectifs fixés par le PLH ;
- **Partie golf** :
 - ✓ **1AUTa** : Le positionnement « haut de gamme » du secteur diversifiera l'offre de logements locale et n'accentuera pas le phénomène de déstabilisation du marché locatif enregistré sur l'intercommunalité ;
 - ✓ **1AUTb et 1AUTc** : le projet comprend essentiellement des résidences touristiques, non réglementées par le Programme Local de l'Habitat de la CCEPC et propose une offre nouvelle, peu présente dans l'agglomération :

La compatibilité entre PLU et PLH est donc assurée.

3.2. LA SUPERFICIE DES ZONES



Source : Environnement Conseil

3.3. ÉVOLUTION DES SURFACES

PLU 2006		PLU révisé 2013		Evolution (ha)
ZONE	SURFACE (ha)	ZONE	SURFACE (ha)	
UC	26,6	UC	27,8	1,2
UD	31,3	UD	25,1	
		Uda	9,3	3,1
UL	21,7	UL	17,5	-4,2
UX	17,3	UX	22,9	5,6
		Uxa	1,1	1,1
		UY	31,6	31,6
Total zone U	96,9	Total zone U	135,3	38,4
1AU	3,5	1AU	1,9	-1,6
		1AUTa	5,4	5,4
		1AUTb	6,3	6,3
		1AUTc	4,5	4,5
1AUX	4,8	1AUX	4,4	-0,4
Total zone AU	8,3	Total zone AU	22,5	14,2
2AU	74,5	2AU	4,4	
		2AUe	15,8	
Total Zone 2AU	74,5	Total zone 2AU	20,2	-54,3
A	172	A	151	-21
Aa	7	Aa	7,5	0,5
Ab	114,7	Av	111,5	-3,2
Total zone A	293,7	Total zone A	270	-23,7
ND	31,8	N	29,1	-2,7
Na	0,8			-0,8
Ne	10			-10
		Ng	35,4	35,4
		Nh	0,9	0,9
		Nj	2,6	2,6
Total zone ND	42,6	Total zone N	68	25,4
Toutes zones	516	Total toutes zones		516

Source : Environnement Conseil

4. LE REGLEMENT

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Pierry répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

4.1. LES PRESCRIPTIONS ECRITES

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Articles	Zone UC /UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Affirmer la vocation résidentielle de la zone en interdisant les constructions pouvant engendrer des nuisances (visuelles, sonores, olfactives...) ou des risques	<u>Zone UC et UD :</u> Les « constructions agricoles à usage familial » ne sont plus autorisées sous condition car ce type de construction ne fait pas l'objet d'une définition précise. Le règlement rappelle dorénavant que les clôtures sont soumises à déclaration pour plus de cohérence dans les aménagements. De plus, les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU sont interdites afin d'éviter les constructions à l'architecture particulière. <u>Seulement en zone UD :</u> Il est dorénavant précisé que la construction d'entrepôts commerciaux liés à une activité présente est autorisée et ce afin de permettre à une activité existante de se développer.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Articles	Zone UC /UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; • Limiter le risque de glissement de terrain. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	Le nouveau règlement de la zone précise que : • Le branchement au réseau d'eau est à la charge du constructeur ; • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé

Articles	Zone UC /UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Les constructions sont autorisées en limite du domaine public afin de permettre à la fois le prolongement des alignements existants en centre-ancien mais aussi « d'optimiser » chaque parcelle par leur densification. Le recul des constructions est également autorisé pour faciliter notamment le stationnement. Toutefois, l'alignement devra impérativement être matérialisé. Le maintien de l'alignement, caractéristique du centre de Pierry, est une ambition forte de la municipalité. En secteur UDa, du fait de la sinuosité des voies structurantes du lotissement du Frère Oudart, les constructions peuvent respecter les règles édictées dans cet article qu'en un seul point (une seule face). Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Désormais plusieurs cas dérogatoires sont introduits par le règlement : • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Équipements publics. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée La hauteur des parties maçonnées marquant l'alignement (en cas d'implantation en retrait du domaine public) est relevée de 40 cm (passage de 0,6 à 1m) afin de pouvoir y intégrer un coffret extérieur.

Articles	Zone UC / UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limite, le recul minimum sera de 3 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	<u>Zone UC et UD :</u> Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée <u>Zone UC :</u> Désormais les équipements publics peuvent déroger à cette règle.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul réglementaire précis imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires. Toutefois si la construction ne comporte pas d'ouverture (faible risque de transformation de l'édifice en habitation), ce retrait peut être divisé de moitié. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	La rédaction de la règle a été simplifiée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Dorénavant, une distance réglementaire est imposée (3 mètres en UC et 6 mètres en UD) entre deux constructions. Ce n'est plus l'ensoleillement qui vient définir cette marge de recul. Il est désormais précisé que : • Les équipements publics peuvent déroger à cette règle ; • en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée

Articles	Zone UC /UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres pour les constructions à toiture pentue et à 7 mètres pour les constructions à toiture plate. En secteur UDa, une hauteur plus faible est imposée (7,5 mètres) en accord avec le règlement de lotissement du Frère Oudart. Les abris de jardin ne pourront quant à eux dépasser 3,5 mètres afin d'éviter tout changement de destination de ces constructions (transformation en habitation notamment) Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Pour faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article est modifié sur plusieurs points : • La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faîtage » et non plus au « sommet » de la construction. Le terme « faîtage » est plus approprié ; • la hauteur de la construction est mesurée au « milieu de la façade » et non plus en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction ; Désormais plusieurs cas dérogatoires sont introduits par le règlement : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des abris de jardin est désormais limitée à 3,5 mètres. En revanche, la règle interdisant les constructions qui masqueraient la vue sur la Marquetterie est supprimée car trop difficile à instruire. Cette règle est maintenant inscrite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Articles	Zone UC /UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Les prescriptions définies ont pour objectif de préserver le caractère et le patrimoine architectural du bourg, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement. À ce titre, un nuancier de couleurs a été élaboré. Par ailleurs, la commune abritant un monument historique, des réglementations précises imposées par le STAP complèteront les dispositions de cet article. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées, avec des spécificités adaptées au caractère de la zone. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées. Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des façades aux couleurs criardes ou inadaptées.	<u>Le règlement précise dorénavant que :</u> • Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages ; • L'intégration des annexes et dépendances au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver. Les couvertures d'aspect tôles non teintées sont par exemple interdites ; • Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux équipements publics ; • L'aspect ardoise des toitures est autorisé ; • La couleur des toitures et des façades devra respecter le nuancier de couleurs ; • L'aspect tôles ondulées est interdit pour les toitures des abris de jardin. Ils doivent également présenter un aspect bois et ne pas être édifiés à l'aide de matériaux de récupération ; • Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées ; • Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures ; • Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale ; • Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur

		la façade sont interdits. • Les clôtures sont à implanter à l'alignement. L'aspect plaque béton est interdit ; • Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans le paysage ; Le terme SHON est remplacé par surface de plancher <u>D'autres dispositions, traduites dans d'autres règles ou obsolètes, sont supprimées de l'article 11 :</u> • Les paraboles seront implantées en toiture ; • Les éléments tels que coffret, boîte à lettre devront être intégrés soit à une construction, soit à la clôture ; • Les constructions annexes de devront pas présenter un aspect métallique ; • Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8 m au dessus du terrain naturel.
Articles	Zone UC /UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer strictement le stationnement par type d'occupation et d'utilisation du sol autorisé afin d'éviter une occupation automobile anarchique du centre ville.	<u>Zone UC :</u> Règlement inchangé <u>Zone UD :</u> Il est précisé que les hôtels devront prévoir au moins 1 place de stationnement par chambre.

Articles	Zone UC /UD / UDa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, la plantation d'essences locales est recommandée.	Le règlement recommande la plantation d'essences locales et ne l'impose plus.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistants dans l'ancien document d'urbanisme
Article 16 Infrastructures et réseaux et communications électroniques		

Articles	Zone UL	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Affirmer la vocation récréative de la zone en autorisant uniquement les constructions liées à une activité de loisirs.	Le règlement rappelle dorénavant que les clôtures sont soumises à déclaration. De plus, les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU sont interdites.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle sur lesquelles un projet est développé ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	Le nouveau règlement de la zone précise que : • Le branchement au réseau d'eau est à la charge du constructeur ; • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Articles	Zone UL	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Par mesure de sécurité et conformément aux préconisations du Conseil Général de la Marne, un recul est imposé aux constructions édifiées en bordure de Route Départementale. Aucune autre règle n'est fixée afin de pas compromettre un projet récréatif particulier dont les formes et mensurations pourraient être particulières et imprévisibles.	Les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limite, le recul minimum sera de 3 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Dorénavant, l'article 7 de la zone UL est réglementé d'une façon plus détaillée afin d'imposer un recul des constructions en fonction de leur hauteur et ainsi éviter un « effet surplomb » pour les édifices voisins.

Articles	Zone UL	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Aucune règle n'est fixée afin de pas compromettre un projet récréatif particulier dont les formes et mensurations pourraient être particulières et imprévisibles.	Règlement inchangé
Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres pour les constructions à toiture pentue et à 7 mètres pour les constructions à toiture plate	Pour faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article est modifié sur plusieurs points : • La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faitage » et non plus au « sommet » de la construction. Le terme « faitage » est plus approprié ; • la hauteur de la construction est mesurée au « milieu de la façade » et non plus en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction ; En revanche, la règle interdisant les constructions qui masqueraient la vue sur la Marquetterie est supprimée car trop difficile à instruire. Cette règle est maintenant inscrite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Articles	Zone UL	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 11 Aspect extérieur des constructions	La règle est relativement souple afin de ne pas compromettre un projet récréatif particulier dont les formes et mensurations pourraient être particulières et imprévisibles, tout en conservant des « garde-fous » quant à l'insertion paysagère du projet (nuancier de couleur à respecter notamment).	Le règlement précise maintenant que les toitures terrasses sont autorisées. Un nuancier de couleurs a été annexé.
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer le stationnement autorisé dans la zone afin d'éviter une occupation automobile anarchique du domaine public.	Il est précisé que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises <u>publiques</u> .
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques environnementales et paysagères de la commune, le PLU impose un accompagnement végétal de toute nouvelle construction. Pour la commune, le plus important est l'aspect qualitatif de la zone (essences locales recommandées) et non l'aspect quantitatif (nombre d'arbres).	Le règlement recommande la plantation d'essences locales et ne l'impose plus. De plus, la règle imposant la plantation d'un arbre pour deux places de stationnement réalisées est supprimée.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé
Article 15 et 16	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistants dans l'ancien document d'urbanisme

Articles	Zone UX / UXa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Affirmer la vocation économique de la zone en autorisant uniquement les constructions liées à une activité. En UXa, les constructions sont très encadrées, en nombre et en surface, afin de permettre la concrétisation d'un projet apicole précis.	Les constructions à usage d'hôtellerie sont autorisées dans la zone. Le règlement rappelle dorénavant que les clôtures sont soumises à déclaration. Le règlement de la zone UXa est créé. De plus, les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU sont interdites.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle sur laquelle un projet est développé ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Articles	Zone UX / UXa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	Le nouveau règlement de la zone précise que : • Le branchement au réseau d'eau est à la charge du constructeur ; • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes sont soumises à l'accord préalable des autorités compétentes ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé

Articles	Zone UX / UXa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Un recul minimum de 5 m est imposé à toute construction autorisée dans la zone afin d'éviter l'apport de potentielles nuisances à proximité des zones résidentielles proches. Un recul plus important sera imposé, par mesure de sécurité et conformément aux préconisations du Conseil Général de la Marne, aux constructions édifiées en bordure de Route Départementale.	Désormais plusieurs cas dérogatoires sont introduits par le règlement : • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Équipements publics. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée. Les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Toutefois, les constructions autorisées ne pourront être édifiées sur deux limites séparatives latérales afin de ne pas créer un front bâti économique continu. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 5 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Désormais plusieurs cas dérogatoires sont introduits par le règlement : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle; • Équipements publics. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée.

Articles	Zone UX / UXa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul réglementaire précis imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits d'intérêt en cas de divisions parcellaires.	Le règlement précise dorénavant qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée.
Article 9 Emprise au sol des constructions.	Afin que les zones d'activités communales conservent une touche végétale prononcée, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de préserver la silhouette générale du bourg tout en permettant le développement d'activités diversifiées, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres.	Pour faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article est précisé sur plusieurs points : - La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faitage » et non plus au « sommet » de la construction. Le terme « faitage » est plus approprié ; - la hauteur de la construction est mesurée au « milieu de la façade » ;
Article 11 Aspect extérieur des constructions	La règle est relativement « souple » afin de ne pas compromettre un projet économique particulier dont les formes et mensurations pourraient être imprévisibles et évolutives. Toutefois, des « garde-fous » quant à l'insertion paysagère du projet sont maintenus (nuancier de couleur à respecter notamment).	Un nuancier de couleurs a été annexé.

Articles	Zone UX / UXa	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer et structurer le stationnement autorisé dans la zone afin d'éviter une occupation automobile anarchique de l'espace ouvert à la circulation publique.	Règlement inchangé.
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques environnementales et paysagères de la commune, le PLU impose un accompagnement végétal de toute construction ou aménagement. Une des ambitions de la municipalité est notamment d'accompagner d'un liseré végétal les voies de circulation de la zone.	Le règlement recommande la plantation d'essences locales et ne l'impose plus. La plantation d'arbres à demi-tige est autorisée.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé
Article 15 et 16	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article.	Articles inexistants dans l'ancien document d'urbanisme

Articles	Zone UY	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Conforter la vocation économique de la zone en autorisant uniquement les constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement d'activités.	La viabilisation étant réalisée, la règle soumettant « les constructions à la réalisation d'équipements publics de viabilisation » est supprimée. De plus, les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU sont interdites. Les habitations nouvelles ainsi que les établissements nouveaux recevant du public sont interdits au sein du périmètre d'isolement de 200 mètres autour de la dépositaire SOGESSAE.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle/projet ; • Éviter les points accidentogènes en limitant les débouchés sur les voies ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours ; • Harmoniser les voies publiques entre elles (traitement paysager).	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Articles	Zone UY	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; • Accroître l'intégration paysagère du site par un traitement approprié des lieux de stockage des déchets et des réseaux secs. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de « confort » minimum à toute construction et de limiter la pollution visuelle (accompagnant trop souvent ce type de zone) et écologique (rejet des eaux non-traitées)	Le nouveau règlement de la zone précise que : • Le branchement au réseau d'eau est à la charge du constructeur ; • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a))
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Un recul minimum de 5 m est imposé à toute construction autorisée dans la zone afin d'offrir une zone d'activité aux caractéristiques aérées. Toutefois, l'alignement devra impérativement être matérialisé. En effet, le maintien de l'alignement, rappel des caractéristiques du centre de Pierry, est une ambition forte de la municipalité. Un recul plus important sera imposé, par mesure de sécurité et conformément aux préconisations du Conseil Général de la Marne, aux constructions édifiées en bordure de Route Départementale.	Les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU.

Articles	Zone UY	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 5 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a))
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Aucune règle n'est fixée afin de pas compromettre un projet économique d'ensemble dont les formes, composantes et mensurations pourraient être particulières et imprévisibles.	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a))
Article 9 Emprise au sol des constructions.	Afin que les zones d'activités communales conservent une touche végétale prononcée, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a))
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de préserver la silhouette générale du bourg tout en permettant le développement d'activités diversifiées, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres.	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a))

Articles	Zone UY	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 11 Aspect extérieur des constructions	L'article 11 est fortement détaillé afin de garantir la réalisation d'une zone d'activités exemplaire en terme architectural et paysager. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées, avec des spécificités adaptées au caractère de la zone. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées.	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a)) Un nuancier de couleurs a été annexé.
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer et structurer le stationnement autorisé dans la zone afin d'éviter une occupation automobile anarchique de l'espace ouvert à la circulation publique. Un traitement paysager et contemporain (revêtement perméable) est également un objectif fort défendu par la municipalité.	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a))
Article 13 Espaces libres et plantations	Un traitement paysager qualitatif précis est demandé par la municipalité afin de garantir l'aménagement d'une zone d'activités esthétique, fondue dans son environnement naturel.	Le règlement recommande la plantation d'essences locales et ne l'impose plus.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé (ancien règlement de la zone 1AUX(a))

Articles	Zone UY	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistants dans l'ancien document d'urbanisme
Article 16 Infrastructures et réseaux et communications électroniques		

Articles	Zone 1AU	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Déterminer la vocation résidentielle de la zone en interdisant les constructions pouvant engendrer des nuisances (visuelles, sonores, olfactives...) ou des risques. Un OAP vient préciser l'organisation urbaine de la zone.	Les « constructions agricoles à usage familial » ne sont plus autorisées sous condition car ce type de construction ne fait pas l'objet d'une définition précise. Le règlement rappelle dorénavant que : - les clôtures sont soumises à déclaration ; - Toute construction doit respecter l'OAP définie pour le secteur.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; - Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; - Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Articles	Zone 1AU	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	Le nouveau règlement de la zone précise que : • Le branchement au réseau d'eau est à la charge du constructeur ; • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur ; • En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé

Articles	Zone 1AU	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Un recul minimum de 5 m est imposé à toute construction autorisée dans la zone afin d'offrir un caractère aéré et rural à cette future zone d'habitat et faciliter le stationnement. Un recul plus important sera imposé, par mesure de sécurité et conformément aux préconisations du Conseil Général de la Marne, aux constructions édifiées en bordure de Route Départementale. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions en limite de l'espace public ne sont plus autorisées. Désormais un cas dérogatoire est introduit par le règlement pour les équipements publics. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée. Les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 3 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction.	Désormais les équipements publics peuvent déroger à cette règle. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul réglementaire précis imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires. Toutefois si la construction ne comporte pas d'ouverture (faible risque de transformation de l'édifice en habitation), ce retrait peut être divisé de moitié.	La rédaction de la règle a été simplifiée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Dorénavant, une distance réglementaire est imposée (6 mètres) entre deux constructions. Ce n'est plus l'ensoleillement qui vient définir cette marge de recul. Il est désormais précisé que : • Les équipements publics peuvent déroger à cette règle ; • en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée

Articles	Zone 1AU	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de prolonger la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres pour les constructions à toiture pentue et à 7 mètres pour les constructions à toiture plate, comme dans les autres secteurs urbains du bourg. Les abris de jardin ne pourront quant à eux dépasser 3,5 mètres afin d'éviter tout changement de destination de ces constructions (transformation en habitation notamment) Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Pour faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article est modifié sur plusieurs points : - La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faîtage » et non plus au « sommet » de la construction. Le terme « faîtage » est plus approprié ; - la hauteur de la construction est mesurée au « milieu de la façade » et non plus en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction ; Désormais, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à cette règle. La hauteur des abris de jardin est maintenant limitée à 3,5 m.

Articles	Zone 1AU	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Les prescriptions définies ont pour objectif de prolonger les caractéristiques architecturales du bourg, tout en s'adaptant aux évolutions contemporaines de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade », « clôtures » et « éléments architecturaux annexes » ont été édictées, avec des spécificités adaptées au caractère de la zone. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées. Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des façades aux couleurs criardes. La zone bordant la RD 951, un isolement particulier par rapport à cette voie est autorisé. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : Les extensions des constructions ne	Le règlement précise dorénavant que : - Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages ; - L'intégration des annexes et dépendances au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver. Les couvertures d'aspect tôles non teintées sont par exemple interdites ; - Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux équipements publics ; - L'aspect ardoise des toitures est autorisé ; - La couleur des toitures et des façades devra respecter le nuancier de couleurs ; - L'aspect tôles ondulées est interdit pour les toitures des abris de jardin. Ils doivent également présenter un aspect bois et ne pas être édifiés à l'aide de matériaux de récupération ; - Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées ; - Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures ; - Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale ; - Les volets roulants aux caissons extérieurs placés en saillie sur la façade sont interdits. - Les clôtures sont à implanter à l'alignement. L'aspect plaque béton est

	respectant pas cette règle - Les reconstructions à l'identique après sinistre ; - Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	interdit ; - Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans le paysage ; - Le terme SHON est remplacé par surface de plancher <u>D'autres dispositions, traduites dans d'autres règles ou obsolètes, sont supprimées de l'article 11 :</u> - Les paraboles seront implantées en toiture ; - Les éléments tels que coffret, boîte à lettre devront être intégrés soit à une construction, soit à la clôture ; - Les constructions annexes de devront pas présenter un aspect métallique ; - Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8 m au dessus du terrain naturel.
Articles	Zone 1AU	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer strictement le stationnement par type d'utilisation du sol autorisé afin d'éviter une occupation automobile anarchique du domaine public.	Dorénavant, le règlement précise que : - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies <u>et emprises publiques</u> ; - Les hôtels devront prévoir au moins 1 place de stationnement pour 25m² de chambres.
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, la plantation d'essences locales est recommandée.	Le règlement recommande la plantation d'essences locales et ne l'impose plus.

Articles	Zone 1AU	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistants dans l'ancien document d'urbanisme
Article 16 Infrastructures et réseaux et communications électroniques		

Articles	Zone 1AUT (1AUTa / 1AUTb / 1AUTc) : nouvelle zone du PLU
	Justification
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Autoriser <u>uniquement</u> la réalisation du projet golfique en cours de réflexion et ses différentes composantes (resort, parc résidentiel, ensemble résidentiel, commerces de proximité) . Ne pas permettre la construction de résidences si le parcours golfique n'est pas réalisé.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie ;
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Anticiper et permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel en cas de raccordement au réseau public d'assainissement impossible.

Articles	Zone 1AUT (1AUTa / 1AUTb / 1AUTc) : nouvelle zone du PLU	
	Justification	
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Un recul minimum de 5 m par rapport au domaine public est imposé à toute construction afin d'imposer le développement d'un tissu urbain aéré et « pratique », en accord avec la vocation touristique « haut de gamme » de la zone. Un recul plus important sera imposé, par mesure de sécurité et conformément aux préconisations du Conseil Général de la Marne, aux constructions édifiées en bordure de Route Départementale. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées en limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 3 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul de 6 mètres minimum imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à : • Prolonger l'aspect aéré du village dans cette zone à vocation touristique ; • Éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires.	
Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.	

Articles	Zone 1AUT (1AUTa / 1AUTb / 1AUTc) : nouvelle zone du PLU	
	Justification	
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin d'autoriser la construction d'habitations collectives et/ou de standings, la hauteur maximale des constructions est nécessairement plus élevée qu'en zone urbaine : 13 mètres au faîtage (10 mètres à l'acrotère). Cette hauteur maximale reste néanmoins en accord avec la silhouette générale de Pierry. Le Resort, dont le rôle de « point d'appel » du projet golfique nécessite une vision lointaine, la hauteur maximale autorisée est de 16m. Afin de ne pas permettre la réalisation d'édifices trop massifs et imposants, une hauteur plus faible est imposée aux constructions à toiture plate (13 mètres à l'acrotère).	
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Les prescriptions définies ont pour objectif de prolonger les caractéristiques architecturales au sein des extensions urbaines, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées, avec des spécificités adaptées aux caractères des zones dans lesquelles elles s'appliquent. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées. L'objectif des élus est de réaliser une zone touristique à haute qualité architecturale et paysagère. Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des façades aux couleurs criardes.	
Article 12 Stationnement	Cet article est très détaillé afin d'éviter une occupation anarchique de l'espace public par l'automobile dans cette future zone touristique.	
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, la plantation d'essences locales est recommandée. De plus, dans l'optique de maintenir un aspect végétal et aéré à la future zone touristique, le règlement impose : • Le maintien d'au moins 20% (minimum) en espaces verts et plantations. • Le traitement paysager des parkings de surface.	

Articles	Zone 1AUT (1AUTa / 1AUTb / 1AUTc) : nouvelle zone du PLU
	Justification
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Le COS a été réglementé dans cette zone (différenciation entre les sous-secteurs) afin de ne pas autoriser la construction de résidences touristiques trop denses, en accord avec le projet touristique développé et l'aspect paysager souhaité sur le secteur.
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.
Article 16 Infrastructures et réseaux et communications électroniques	

Articles	Zone 1AUX	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Renforcer la vocation économique de la zone en autorisant uniquement les constructions liées à une activité. La zone doit être organisée sous la forme d'un plan d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie, pouvant faire l'objet d'un découpage par phase.	Les « constructions agricoles à usage familial » ne sont plus autorisées sous condition car ce type de construction ne fait pas l'objet d'une définition précise. Le règlement rappelle dorénavant que : • Le projet doit respecter l'OAP définie pour le secteur et peut s'urbaniser par phases ; • les clôtures sont soumises à déclaration.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle sur lesquelles un projet est développé ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Articles	Zone 1AUX	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	Le nouveau règlement de la zone précise que : • Le branchement au réseau d'eau est à la charge du constructeur ; • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ; • En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé

Articles	Zone 1AUX	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Un recul minimum de 5 m est imposé à toute construction autorisée dans la zone afin d'éviter l'apport de potentielles nuisances à proximité des zones résidentielles et récréatives proches. Un recul plus important sera imposé, par mesure de sécurité et conformément aux préconisations du Conseil Général de la Marne, aux constructions édifiées en bordure de Route Départementale.	Les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Toutefois, les constructions autorisées ne pourront être édifiées sur deux limites séparatives latérales afin de ne pas créer un front bâti économique continu. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 5 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Le règlement précise que les équipements publics peuvent déroger à cet article. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul réglementaire précis imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits d'intérêt en cas de divisions parcellaires.	Le règlement précise dorénavant qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée.

Articles	Zone 1AUX	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 9 Emprise au sol des constructions.	Afin que les zones d'activités communales conservent une touche végétale prononcée, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de préserver la silhouette générale du bourg tout en permettant le développement d'activités diversifiées, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres.	Pour faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article est précisé sur plusieurs points : • La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faîtage » et non plus au « sommet » de la construction. Le terme « faîtage » est plus approprié ; • la hauteur de la construction est mesurée au « milieu de la façade » ;
Article 11 Aspect extérieur des constructions	La règle est relativement « souple » afin de ne pas compromettre un projet économique particuliers dont les formes et mensurations pourraient être imprévisibles et évolutives. Toutefois, des « garde-fous » quant à l'insertion paysagère du projet sont maintenus (nuancier de couleur est à respecter notamment).	Règlement inchangé
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer et structurer le stationnement autorisé dans la zone afin d'éviter une occupation automobile anarchique de l'espace ouvert à la circulation publique.	Règlement inchangé.

Articles	Zone 1AUX	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques environnementales et paysagères de la commune, le PLU impose un accompagnement végétal de toute construction ou aménagement. Une des ambitions de la municipalité est notamment d'accompagner d'un liseré végétal les voies de circulation de la zone.	Le règlement recommande la plantation d'essences locales et ne l'impose plus.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistant dans l'ancien document d'urbanisme
Article 16 Infrastructures et réseaux et communications électroniques		

Articles	Zone 2AU/2AUe	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	La zone étant fermée à l'urbanisation, seuls les équipements publics sont autorisés.	Le règlement précise que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessite une évolution du document d'urbanisme.
Articles 3 à 5	La zone étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer ces articles.	Règlement inchangé
Article 6 et 7	Ces articles sont renseignés car ils doivent l'être obligatoirement malgré l'inconstructibilité de la zone.	Les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU.
Article 8 à 10	La zone étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer ces articles.	Seul l'article 10 a été modifié : la règle interdisant les constructions pouvant masquer la vue sur la Marquetterie est supprimée car trop difficile à instruire. Cette règle est maintenant inscrite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Article 11	Les constructions autorisées doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement paysager et urbain.	Règlement inchangé
Article 12 à 16	La zone étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer ces articles.	Règlement inchangé

Articles	Zone A (secteurs Aa et Av)	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant principalement, sous conditions, les constructions à usage agricoles. Les habitations liées à une activité agricole sont uniquement autorisées en zone A . Les secteurs Aa et AV n'ont pas vocation à être urbanisés à des fins autres que purement agricoles : - En Av, secteur en vignes, seule la construction de loges viticoles est autorisée. Cette autorisation perpétue le mode ancestral d'exploitation des vignes ; - En Aa, seuls les bâtiments liés à l'activité viticole sont autorisés afin de permettre le développement des entreprises en place. La zone étant partiellement soumise au risque de glissement de terrains, aucune autre construction n'est autorisée.	En accord avec les recommandations du Porter A Connaissance de l'Etat, le règlement précise que « Les plates-formes ainsi que les installations classées ou non annexes de ces plates-formes sont autorisées en zone A à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation minière ». Les habitations nouvelles ainsi que les établissements nouveaux recevant du public sont interdits au sein du périmètre d'isolement de 200 mètres autour de la dépositaire SOGESSAE. Il est rappelé également que les clôtures sont soumises à déclaration.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; - Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; - Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours ;	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Articles	Zone A (secteurs Aa et Av)	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée ; • Limiter le risque de glissement de terrain. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	L'article 4 est mis en cohérence avec les articles 4 des autres zones. Il est précisé que : • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. • Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle ; • le branchement au réseau d'assainissement est à la charge du constructeur
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé

Articles	Zone A (secteurs Aa et Av)	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Toute construction devra respecter un recul minimum, fluctuant selon le trafic des voies publiques. Le but de cette règle est double : • Sécuriser la circulation routière à proximité des voies de circulation situées hors agglomération. • Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie de circulation. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Le retrait par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique a été réduit après analyse de la réelle intensité du trafic : • Routes nationales : 15 mètres contre 25 ; • Autres voies : 5 mètres contre 9 mètres. Les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU (recul obligatoire par rapport aux routes départementales). Le règlement précise qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Un recul minimum de 3 mètres est imposé pour chaque construction et ce afin de conserver l'aspect « aéré » des zones agricoles et naturelles. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Désormais, les extensions des constructions ne respectant pas la règle édictée peuvent déroger à cette règle. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée
Article 8 et 9	La diversité des projets à vocation agricole a incité la commune à ne pas réglementer ces articles.	Règlements inchangés

Articles	Zone A (secteurs Aa et Av)	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres (7 mètres si toiture plate). Dans un objectif d'équité, les élus n'ont pas souhaité distinguer la hauteur des habitations selon les zones. En revanche et en accord avec les besoins liés à la pratique agricole, une hauteur plus importante est autorisée pour les bâtiments à vocation agricole : 12 mètres hors dispositifs techniques particuliers.	Pour faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article est modifié sur un point : La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faîtage » et non plus au « sommet » de la construction. Le terme « faîtage » est plus approprié ; Par ailleurs, la règle interdisant les constructions pouvant masquer la vue sur la Marquetterie est supprimée car trop difficile à instruire. Cette règle est maintenant inscrite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Cet article a été renseigné afin d'encadrer avec la plus grande attention les constructions à usage d'habitations autorisées dans la zone. L'ambition principale des élus est de ne pas ponctuer le territoire agricole d'événements architecturaux discordants. Une plus grande souplesse est accordée aux bâtiments agricoles dont l'architecture est souvent imposée par les besoins de l'activité. Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des façades aux couleurs criardes.	Le règlement précise dorénavant pour <u>toute construction</u> que : - Les toitures en aspect ardoise sont autorisées ; - Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées ; - La reconstruction des murs en pierre existants est recommandée ; Le terme SHON est remplacé par surface de plancher.
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer et structurer le stationnement autorisé dans la zone afin d'éviter une occupation automobile anarchique de l'espace ouvert à la circulation publique.	Dorénavant, le règlement précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies <u>et emprises publiques</u> ;
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver l'aspect naturel et d'accroître l'insertion paysagère des constructions, peu nombreuses et souvent isolées donc fortement visibles, le règlement impose un traitement végétal des aménagements réalisés.	L'article est renseigné alors qu'il ne l'était pas dans l'ancien document d'urbanisme.

Articles	Zone A (secteurs Aa et Av)	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistants dans l'ancien document d'urbanisme
Article 16 Infrastructures et réseaux et communications électroniques		

Articles	Zone N et ses secteurs nouvellement créés : Ng, Nh et Nj	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Maintenir le caractère naturel de la zone en limitant strictement les occupations du sol. <u>En secteur Ng :</u> Permettre les constructions liées à l'aménagement d'un parcours golfique. <u>En secteur Nh :</u> Permettre l'extension des habitations existantes. <u>En secteur Nj :</u> Permettre les constructions d'abris de jardin.	Réglementation des secteurs Nj et Ng Suppression des règles relatives aux secteurs Ne et Na.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours ;	Le règlement précise dorénavant que les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Articles	Zone N et ses secteurs nouvellement créés : Ng, Nh et Nj	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée ; • Limiter le risque de glissement de terrain. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	L'article 4 est mis en cohérence avec les articles 4 des autres zones. Il est précisé que : • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. • Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle ; le branchement au réseau d'assainissement est à la charge du constructeur
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la « densification » du bâti	Règlement inchangé
Article 6 et 7	Un retrait minimum est imposé pour des raisons paysagères et de sécurité routière.	La construction n'est plus autorisée en « limite ». Un recul minimum de 5 mètres est imposé. Par ailleurs, les recommandations du Conseil Général sont intégrées au règlement de PLU.

Articles	Zone N et ses secteurs nouvellement créés : Ng, Nh et Nj	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En secteur Ng, les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en observant un recul. Cette règle vise à ne pas contraindre à outrance le projet golfique en cours d'étude En secteur Nh, où seules les extensions sont autorisées, elles ne peuvent se réaliser qu'en contiguïté des constructions existantes. En secteur Nj, afin de ne pas permettre l'accolement des abris de jardin, une distance d'au moins 1 mètre sera à respecter. Afin de faire face à tout cas particulier, une mesure dérogatoire est introduite pour les reconstructions à l'identique après sinistre, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	Conformément à la loi, cet article est renseigné pour les secteurs naturels dans lesquels la construction est possible (Ng, Nh et Nj).
Article 9 : Emprise au sol des constructions.	La diversité des projets à vocation agricole a incité la commune à ne pas réglementer cet article.	La limitation de l'emprise au sol est supprimée.

Articles	Zone N et ses secteurs nouvellement créés : Ng, Nh et Nj	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions autorisées est volontairement limitée : • <u>Nouvelle construction</u> : 6 mètres au faîtage et 5 mètres à l'acrotère ; • <u>Extension</u> : ne pas dépasser la hauteur de la construction étendue. • <u>Abris de jardin (Nj)</u> : hauteur définie en cohérence avec le règlement interne du secteur. L'ambition principale des élus est de ne pas ponctuer les espaces naturels d'événements architecturaux trop visibles.	Pour faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article est modifié sur plusieurs points : • La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faîtage » et non plus au « sommet » de la construction. Le terme « faîtage » est plus approprié ; • En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée. Par ailleurs, la règle interdisant les constructions pouvant masquer la vue sur la Marquetterie est supprimée car trop difficile à instruire. Cette règle est maintenant inscrite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Suppression des règles relatives aux secteurs Na et Ne / Ajout de règles concernant les secteurs Nj, Ng et Nh.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	En zone N, étant donné que les constructions y sont fortement limitées, les normes à respecter qui ont été définies ont le même objectif que pour la zone A, à savoir limiter l'impact visuel des futures constructions. Le règlement du secteur Nj a pour objectif de prolonger l'esthétique globale des jardins familiaux du grand marais en accord avec les préconisations de la commission des jardins familiaux d'Epernay.	Le règlement intègre les préconisations de la commission des jardins familiaux d'Epernay Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des constructions de couleurs criardes.

Articles	Zone N et ses secteurs nouvellement créés : Ng, Nh et Nj	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 12 Stationnement	L'objectif de cette règle est d'encadrer et structurer le stationnement autorisé dans la zone afin d'éviter une occupation automobile anarchique de l'espace ouvert à la circulation publique.	Le règlement intègre les préconisations de la commission des jardins familiaux d'Epernay
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver l'aspect naturel et d'accroître l'insertion paysagère des constructions, peu nombreuses et souvent isolées donc fortement visibles, le règlement impose un traitement végétal des aménagements réalisés. La plantation d'essences locales est recommandée.	Il est désormais précisé que les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier. Le règlement recommande la plantation d'essences locales et ne l'impose plus. Il rappelle également que les coupes et abattages d'arbres sont régis par l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Le règlement intègre les préconisations de la commission des jardins familiaux d'Epernay
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	En secteurs Ng, Nh et Nj, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,1 afin de ne pas permettre une trop forte imperméabilisation de la zone naturelle.	Conformément à la loi, cet article est renseigné pour les secteurs naturels dans lesquels la construction est possible (Ng, Nh et Nj).
Article 15 et 16	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistants dans l'ancien document d'urbanisme

5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP	Ambition	Justification
« Les Aulnois »	Interdire les accès / sorties depuis la RD 951	Limiter les risques d'accident sur la Route Départementale 951
	Aménager une coupure acoustique inconstructible entre la zone résidentielle et la RD 951	Garantir des conditions de vie agréables au sein de la future zone résidentielle. La hauteur de l'aménagement acoustique est limitée à 1,5m afin de ne pas masquer, depuis la RD 951, le paysage viticole en fond de scène
	Maintenir une zone tampon inconstructible (5m) entre la zone résidentielle et la zone Agricole	Amoindrir les nuisances potentielles et soigner les espaces de transition entre deux zones à vocations différentes.
	Progressivité de l'urbanisation	Donner un sens logique à l'urbanisation par la définition d'un phasage. Éviter un développement urbain désordonné pouvant entraîner une sous densité de la zone.
	Maintenir un point de vue dégagé sur la Marquetterie	La Marquetterie est un élément architectural caractéristique de Pierry. Il serait dommage que l'aménagement anarchique de cette zone résidentielle vienne masquer sa visibilité depuis la RD 951. Ainsi, cette OAP préconise de développer un aménagement intégrant cette notion de respect du grand paysage et des cônes de vue. Ce principe d'aménagement vient remplacer les deux « cônes de vue » initialement définies dans l'ancien document d'urbanisme (zonage et règlement) dont le positionnement était inopportun et la traduction opérationnelle quasi impossible car trop subjective.
	Aménager un site paysager, vitrine de l'activité viticole locale.	La zone, sur laquelle s'applique cette préconisation, est la seule située à l'intérieur de l'espace urbanisé (délimité par la RD 951). Vue depuis la RD 951, elle sera la vitrine de l'activité viticole locale. À ce titre, elle doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné.
	Anticiper les besoins en matière de communication numérique	Répondre à l'ambition communale de favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement. Proposer des zones à urbaniser « attractives » et desservies.

OAP	Ambition	Justification
« Le pré des Aulnois »	Aménager une zone à vocation commerciale	Ne pas faire pénétrer d'industries lourdes au sein du tissu résidentiel de Pierry
	Autoriser une urbanisation par phase qui respecte le projet d'aménagement de la zone	Définir une organisation d'ensemble de la zone Donner un sens logique à l'urbanisation par la définition d'un phasage. Éviter un développement urbain désordonné pouvant entraîner une sous occupation de la zone.
	Garantir un bouclage vial	Éviter les dispositifs de desserte en impasse
	Aménager un espace tampon paysager	Assurer une transition douce entre deux secteurs aux vocations opposées.
	Aménager un effet vitrine	Tirer profit de la proximité de la RD 951 pour créer un véritable point d'appel commercial.
	Aménager une entrée de site sécurisée	Faciliter l'accès à la zone pour accroître sa fréquentation
	Raccrocher le secteur aux Forges III	Mettre en synergie les 3 entités composant la zone d'activités de Forges afin de renforcer son identité et son appropriation par la population
	Raccorder le site par une voie douce	Permettre une accessibilité piétonne au site. Limiter la nécessité de recourir systématiquement à l'automobile
	Anticiper les besoins en matière de communication numérique	Répondre à l'ambition communale de favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement. Proposer des zones à urbaniser « attractives » et desservies.

OAP	Ambition	Justification
« Les Forges III »	Connecter entre eux les sites d'activités des Forges en tirant profit des ouvrages existants (pont et tube souterrain)	Mettre en synergie les 3 entités composant la zone d'activités de Forges afin de renforcer son identité et son appropriation par la population. Faciliter et raccourcir les déplacements (piétons ou automobiles) Limiter la nécessité de recourir systématiquement à l'automobile
	Orienter le développement économique vers les points de connexion entre les différents sites d'activités des Forges	Inciter à l'utilisation de ces ouvrages de connexion.
	Apporter un traitement paysager à la zone	Favoriser l'insertion de la zone dans son environnement Limiter l'« empreinte visuelle » de la zone depuis la RD 951.
	Anticiper les besoins en matière de communication numérique	Répondre à l'ambition communale de favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement. Proposer des zones à urbaniser « attractives » et desservies.
Zone 2AU	Le devenir de ces zones étant trop incertain, les élus n'ont pas souhaité définir d'OAP	

OAP	Ambition	Justification
« Les Champs Poulin »	Édifier un Resort	Créer un cœur du projet Constituer un véritable point d'appel « architectural »
	Aménager un parc résidentiel international	Diversifier l'habitat proposé au sein du complexe golfique. Proposer un produit-logement de prestige. Accroître l'hébergement touristique « haut de gamme » de l'agglomération.
	Aménager un ensemble résidentiel en bordure de RD40a.	Développer l'habitat en prolongement de l'agglomération sparnacienne et de ses commerces et services. Promouvoir la mixité fonctionnelle et générationnelle Pour des raisons évidentes de sécurité, l'entrée du secteur sera interdite depuis la RD 40. Elle sera impérativement située sur la frange Est (PSD). Maintenir un point de vue dégagé sur le golf depuis la RD40 (50m) afin de mettre en valeur cet espace récréatif/sportif.
	Aménager un parcours de golf.	Doter le territoire, au sens large, d'un golf 18 trous. Intégrer un corridor écologique en limite ouest du site afin de garantir les échanges entre la faune et la flore (en accord avec les préconisations de la DREAL).
	Réaliser un dispositif de gestion des eaux pluviales.	Imposer la gestion des eaux pluviales sur le site-projet.
	Aménager une porte d'entrée de qualité au site golfique	« Marquer » l'entrée du visiteur dans un secteur spécifique Interdire les accès depuis la RD 40 dans un souci de sécurité routière
	Interdire les accès depuis la RD 40	Sécuriser l'entrée sur le site Imposer 2 accès minimum par l'Est
	Anticiper les besoins en matière de communication numérique	Répondre à l'ambition communale de favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement. Proposer des zones à urbaniser « attractives » et desservies.

6. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	138 m ²	Création d'une liaison douce entre les écoles et le foyer rural afin de garantir aux enfants une déambulation sécurisée hors des heures de scolarité.	Commune
ER n°2	273 m ²	Création d'une aire de retournement à l'issue du chemin des Forges afin de garantir une accessibilité convenable aux services de secours et d'incendie.	Commune

6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements structurants du territoire ont été classés en Espace Boisé par le PLU. Il s'agit principalement des **bois coiffant la montagne d'Epernay**. La motivation de ce classement a par ailleurs été renforcée par l'inscription de ce boisement en **ZNIEFF de type 2**.

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le classement « 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 boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de **défrichement** prévue par le code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Classés de Pierry représentent une surface totale de **3,35 ha** soit une augmentation de 0,35 ha par rapport à l'ancien document d'urbanisme.

6.3. LES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5,7° DU CODE DE L'URBANISME

Le « parc » du lotissement du Frère Jean Oudart a été identifié comme un élément remarquable du paysage. Cette entité est protégée au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme. Tout travaux d'aménagement et d'extension est interdit sauf ceux conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques paysagères et environnementales du site. Ce classement se substitue à un espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

6.4. UNE ZONE NON AEDIFICANDI

Les élus ont souhaité déterminer une zone non aedificandi de 3 mètres d'épaisseur en frange ouest du lotissement du chemin des Vignes afin de maintenir une « coupure verte » visible avec la commune voisine de Moussy et son lotissement voisin du Mont d'Or.

6.5. UN PERIMETRE D'ISOLEMENT

La société SOGESSAE située sur la commune d'Epernay génère un périmètre d'isolement de 200 mètres autour de la « déposante ». Ce périmètre impacte la commune de Pierry. Il a donc été reporté sur le plan de zonage, conformément aux attentes de Monsieur le Préfet (demande formulée dans le Porter à connaissance de l'état). Le règlement d'urbanisme des zones impactées (zones A et UY), précise que « les habitations nouvelles et les établissements nouveaux recevant du public sont interdits » au sein de ce périmètre d'isolement.

6.6. PERIMETRE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

La commune de Pierry est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales : RD951 et RD40.

Conformément à l'article R123-13 du code de l'urbanisme : les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu (...) le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

Le plan de zonage localise précisément ces périmètres afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

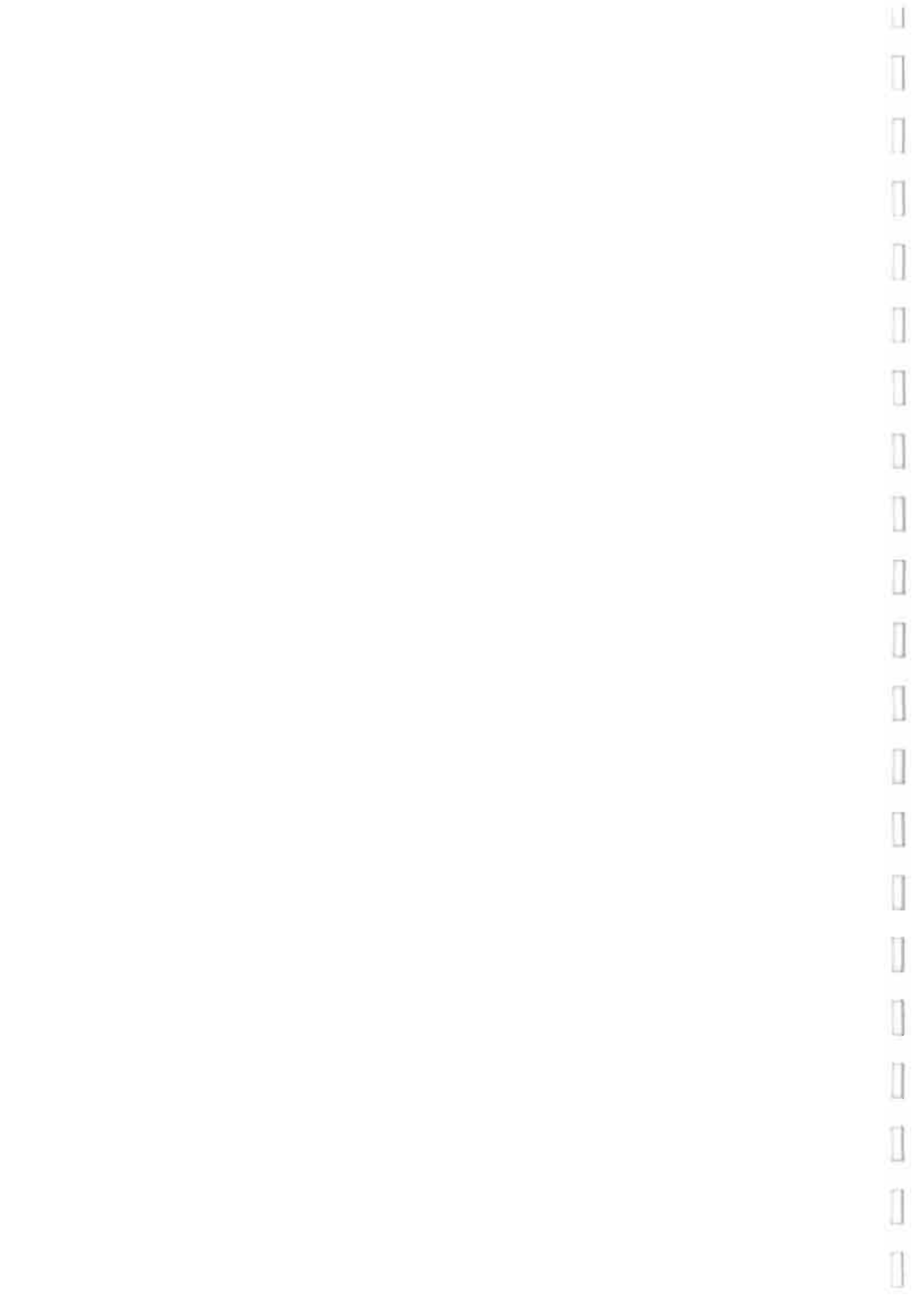
Le règlement d'urbanisme des zones concernées rappelle, en introduction, la nécessaire application de cet arrêté préfectoral.

6.7. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

L'ensemble des servitudes est annexé au PLU (liste et plan fournis par l'Etat).

À noter par ailleurs, l'application de « plans d'alignements » sur certaines voies communales. Les rues concernées par un plan d'alignement sont localisées sur une cartographie annexée au Plan Local d'Urbanisme. Les plans d'alignements sont consultables en Mairie de Pierry.



QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

1.1. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Le PLU propose une surface constructible (U/AU) limitée et réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme (-1,7 hectares au profit de la zone naturelle).

En accord avec le souhait communal, le projet urbain ne dépasse pas la RD 951 qui conserve son rôle de limite d'urbanisation. En effet, toutes les zones à urbaniser « immédiates » à vocation résidentielle et économique (1AU et 1AUX) se trouvent à l'intérieur de la limite formée par la RD 951, sur des terrains déjà inscrits en zone constructible dans l'ancien document d'urbanisme.

Si la logique urbaine s'arrête aux limites administratives d'un territoire, 3 nouvelles zones « constructibles » semblent rompre l'ensemble urbain de Pierry. Pourtant ces secteurs s'inscrivent parfaitement dans le continuum urbain d'Épernay, ville centre de l'agglomération :

1.1.1. PIERRY SUD DEVELOPPEMENT

Projet « phare » de l'ancien document d'urbanisme visant à renforcer le volet économique de l'entrée sud de l'agglomération. Ce secteur, aujourd'hui entièrement viabilisé, a donc logiquement été reclassé en zone urbaine. **La révision du document d'urbanisme n'apporte aucune incidence environnementale supplémentaire pour ce secteur ;**

1.1.2. LA VIEILLE EGLISE

Ce secteur 2AUe est destiné à une double évolution : vignes en cas de classement en périmètre AOC champagne (choix prioritaire des élus) ou urbanisation si et seulement si, un projet urbain structuré se présentait. Ce secteur conserve son classement 2AU affecté dans le document d'urbanisme précédent. Le secteur étant inconstructible jusqu'à l'évolution du document d'urbanisme (révision ou modification), **les effets de ce classement sur l'environnement sont donc nuls.**

La situation existante demeurant, aucun impact supplémentaire sur le monde agricole n'est donc à attendre d'un tel classement.

1.1.3. LES CHAMPS POULIN

La zone 1AUT et ses secteurs sont dédiés à la réalisation d'un projet touristique d'importance communautaire au lieu dit « les champs Poulin » (sur les communes de Pierry et Cuis). Cette zone d'extension future offre une augmentation des surfaces urbanisables limitée et réfléchie, en accord avec le projet touristique développé par la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne, dont la traduction précise a été trouvée au travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP a été réalisée, associée à un zonage et un règlement particuliers, afin de permettre uniquement la réalisation du projet golfique en cours de réflexion. Sur le territoire de Pierry, le projet touristique envisagerait de créer :

- **1 Resort** comprenant un hôtel, un club-house, des salles de séminaires... (secteur 1AUTc) ;
- **1 parc résidentiel international** comprenant 8 résidences de tourisme de type Maison de Maître Champenoise (secteur 1AUTb) ;

- **Un ensemble résidentiel**, pouvant comprendre des activités commerciales de proximité (1AUTa) ;
- **Un parcours de golf**, dont le classement « naturel » a été privilégié afin de limiter strictement son imperméabilisation (secteur Ng);

16,2 ha sont urbanisables sur le court à moyen terme par leur définition en zone 1AUT. Cela représente 3,1% de la surface totale du ban communal. La réalisation de ce projet touristique, situé sur **des propriétés publiques** (CCEPC) **non cultivées dont un ancien champ de manœuvre militaire**, présente un **impact limité sur l'environnement**. La CCEPC, dans le cadre de ses compétences économiques, s'est portée acquéreur des terrains sur lesquels le projet est souhaité, de la manière suivante :

- **1,5 ha auprès du Ministère de la Défense**. Ce terrain ne faisait l'objet d'aucune culture.
- **48,5 ha auprès d'un agriculteur**. Afin de ne pas mettre en péril l'outil de production de l'exploitation agricole en question, une convention avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural a été élaborée et a permis à l'exploitant de retrouver des surfaces de cultures. La viabilité économique de l'exploitant n'est donc pas fragilisée. À ce jour, ces terrains sont libres de toute exploitation agricole (aucun bail).

D'un point de vue écologique, outre l'imperméabilisation de terrains « naturels », ce projet a uniquement pour conséquence **une réduction minimisée et réfléchie de surfaces de terres agricoles** par ailleurs bien représentées sur le territoire communal. Ces surfaces conséquentes de zones agricoles en relation avec celles de territoires voisins permettent d'assurer le maintien d'un état de conservation satisfaisant des populations animales tirant profit de ces habitats (Lièvre d'Europe, Perdrix grise, Corbeaux freux...). Il semble néanmoins important de donner une vocation à ces terrains qui, laissés à l'abandon par l'Armée, sont en cours de reconversion en « décharge sauvage ».

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet essentiellement à la collectivité de permettre la réalisation d'un projet touristique d'importance pour l'agglomération. En effet, une offre touristique de ce type, orientée vers le haut de gamme, faisait défaut à l'espace communautaire.

De plus, situés en prolongement du Millesium et de la trame viaire sparnacienne existante, le projet golfique permettra d'affirmer la vocation récréative de la partie Sud d'Epernay.

1.2. LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les dispositions du PLU visent à protéger les terres agricoles et les boisements.

- La zone A, réservée aux activités agricoles, représente **plus de 50%** de la superficie totale du territoire communal. Elle concerne :
 - ✓ Les espaces cultivés et notamment le vignoble ;
 - ✓ Les secteurs déjà occupés par des exploitations agricoles/viticoles ;
 - ✓ Les secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles exploitations.

D'une manière générale, les constructions d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole actuelle ou future (en secteur Aa et Av, les habitations ne sont pas autorisées). De plus, à travers l'application des prescriptions réglementaires, toutes les constructions autorisées devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

- **Les zones Naturelles** font l'objet d'une protection particulière à travers la zone N qui représente près de 15% de la superficie du territoire communal.

Les zones naturelles préservent de la construction les secteurs paysagers remarquables du territoire :

- ✓ Les espaces boisés : **boisement de la montagne d'Epernay** (classés ZNIEFF de type 2) auxquels les élus ont souhaité attribuer une protection réglementaire au titre des « Espaces Boisés Classés » afin d'assurer leur pérennité / **le bois du lotissement du Frère Oudart**, protégé, en plus de son classement en zone Naturelle, par son identification comme étant « un Élément Remarquable du Paysage » (L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme) / les **ripisylves** qui accompagnent le tracé des cours d'eau. ;
- ✓ **La trame bleue**, représentée sur le territoire par le passage du **Cubry** et du **Darcy**. Pour assurer leurs protections, un corridor écologique « Naturel » a été matérialisé en cohérence avec le tracé élargi de ces deux cours d'eau : de Moussy/Monthelon à Pierry. Les élus ont souhaité protéger, lorsque le terrain était encore vierge, une bande de 30 mètres de part et d'autre de ces ruisseaux. La protection de ces entités permet le maintien de coupures écologiques au sein du tissu urbanisé. Ainsi, en accord avec la volonté communale, c'est toute la dynamique de l'eau qui sera protégée sur l'ensemble du bourg ;
- ✓ **Les zones humides du SDAGE** ont été dans l'intégralité inscrites en zone naturelle, tout comme les « zones à dominante humide » non urbanisées /viabilisées ;
- ✓ **Prévention du risque de glissement de terrain** par la diminution d'espaces constructibles sur et en pied de coteau ;

Par un zonage favorable à la protection des « espaces naturels » (ce document d'urbanisme « rend » 1,7 ha constructibles aux espaces naturels), les impacts du zonage agricole et naturel sur l'environnement sont nuls.

2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

2.1. UN ZONAGE PROTECTEUR.

Le territoire communal jouit d'un patrimoine naturel reconnu. La première mesure de préservation de cet environnement de qualité a été de réaliser un **zonage protecteur**. En effet, toutes les terres à forte valeur agronomique ou écologique de Pierry ont été **précisément identifiées** et se sont vues attribuer un règlement spécifique, **limitant strictement leur constructibilité**. Ces espaces protégés réglementairement sont :

- Les terres agricoles et viticoles ;
- La ZNIEFF de type II dont la pérennité est également assurée par un classement « EBC » ;
- Le boisement du lotissement Oudart identifié comme un « élément remarquable du paysage » ;
- Les corridors aquatiques (Darcy et Cubry) reliant Pierry à Monthelon/Moussy ;
- Les zones humides du SDAGE.

Ces efforts de préservation des atouts environnementaux de la commune ont été associés à la définition d'une **zone urbaine peu consommatrice de foncier dont les limites anticipent le risque d'inondation pas ruissellement des eaux pluviales** (PPRn mouvement/glisement de terrain cours d'élaboration).

Dans une optique de gestion raisonnée du sol, les zones constructibles ont été diminuées par rapport à l'ancien document d'urbanisme au profit des espaces naturels.

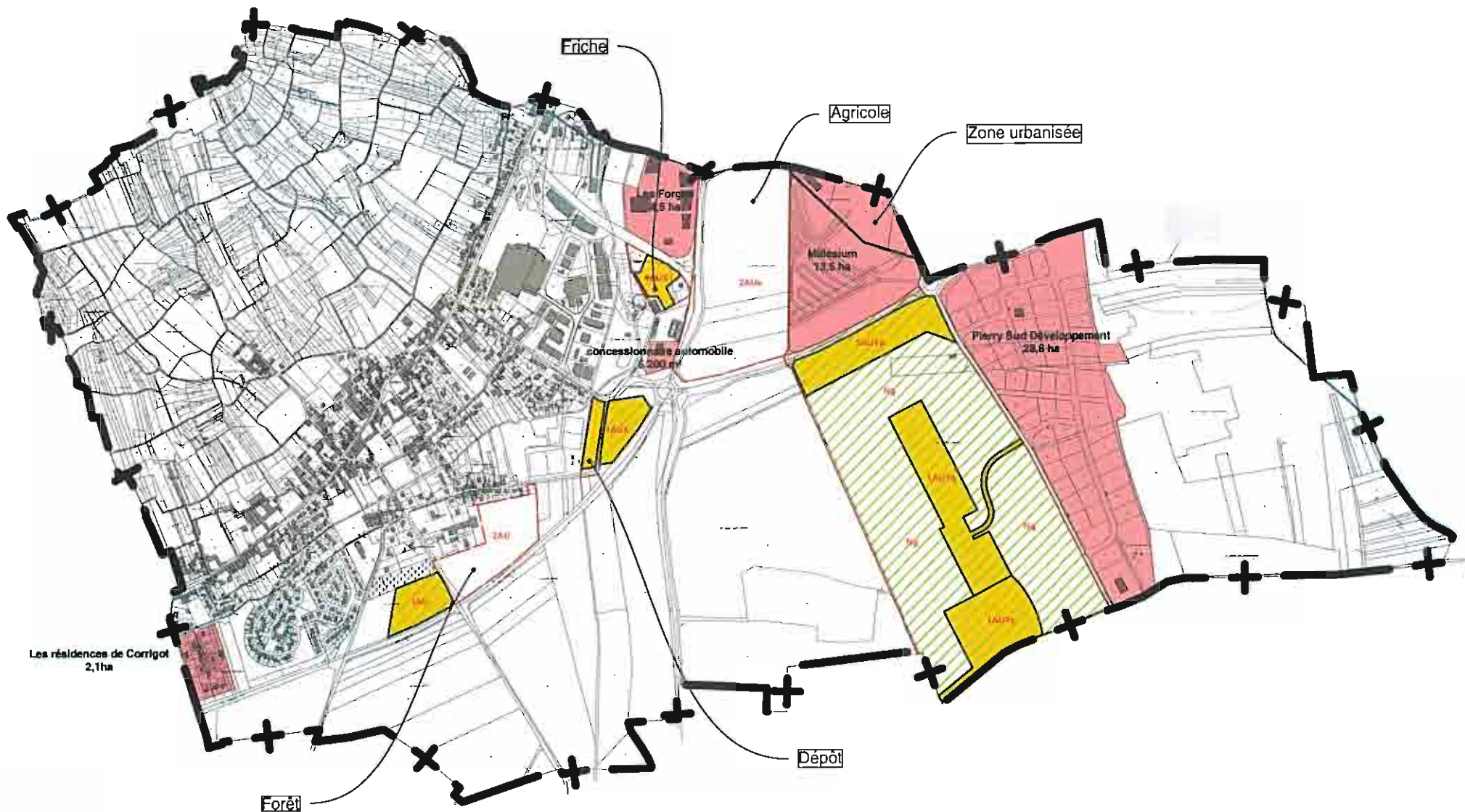
2.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Pour rappel, le comblement des dents creuses ne constitue pas un enjeu de développement pour le territoire. En effet, les dents creuses sont, et ont toujours été, peu nombreuses à Pierry, voire inexistante, du fait d'une pression foncière forte. C'est pourquoi aucune analyse fine n'a été menée dans le cadre de ce PLU. Elle aurait été inutile. La modération de la consommation foncière s'avérera être le véritable enjeu majeur.

2.2.1. DETAIL DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENGENDREE PAR LE PROJET.

A titre de comparaison, la consommation foncière sur la période 2002-2014 était de près de **50 ha**, réalisée quasi exclusivement sur des terres agricoles (à hauteur de 93% soit 46,1 ha).

À travers ce nouveau projet urbain, la consommation foncière sera ralentie de 60%. En effet, « seulement » 20 ha ont été ouverts à l'urbanisation dans ce nouveau PLU. Néanmoins, la perte de terrains agricoles restera élevée (55ha) du fait principalement, de l'aménagement d'un parcours golfique.



2002 - 2014



Surfaces urbanisées (49.5 ha)

Surfaces agricoles potentiellement impactées (46.1 ha)

2014 - 2025



Surfaces ouvertes à l'urbanisation (20.3 ha)

Surfaces agricoles impactées (55.1 ha)

0 m 110 m 220 m 330 m 440 m 550 m



2.3. UN PROJET GOLFIQUE SOUMIS A DES ETUDES COMPLEMENTAIRES DIVERSES

Parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le projet de golf a nécessité la réalisation de nombreuses études complémentaires visant à minimiser les Impacts du projet sur l'environnement. Ces études sont :

- **Le dossier Loi sur l'eau**

Le projet d'aménagement du complexe golfique entre dans le champ d'application de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau », modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006, et codifiée aux articles L241-1 à L214-6 du Code de l'Environnement.

Les rubriques de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'Environnement et qui sont concernées par le projet sont les suivantes :

« Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure ou égale à 20 hectares. »

- **Le dossier Etude d'impact**

La nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, soumet le projet à la procédure d'étude d'impact (Rubrique 46 : Terrains de golf d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares).

En application de l'article R. 214-6 du Code de l'Environnement, cette étude d'impact remplacera le document d'incidence du dossier d'autorisation.

Ainsi, l'ensemble des éléments du dossier d'autorisation Loi sur l'eau et l'étude d'impact a été envoyé à la DDT de la Marne le 25 juillet 2013 par SAS RESORT et SPA CHAMPS POULINS et la CC EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE.

L'ensemble de ce dossier est en cours d'enquête publique (elle a débutée le 27 janvier).

Ce dossier d'étude d'impact présentera les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux engendrés par le projet golfique.

- **La convention de partage de responsabilités concernant la gestion des eaux pluviales**

Le projet de complexe golfique englobe une zone qui avait fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives (arrêté préfectoral 2009-18-A-LE du 27 mars 2009).

La gestion des eaux pluviales du complexe golfique prévoit des rejets d'eaux pluviales vers les infrastructures appartenant à la CCEPC du Pôle d'Activités Pierry-Sud Développement dans la limite du dimensionnement initial des besoins de la zone d'activités envisagée dans le dossier loi sur l'eau de 2009 de la CCEPC.

Ainsi, le complexe golfique s'implante en parfaite transparence hydraulique, sans impact sur le fonctionnement des infrastructures eaux pluviales de la CCEPC. Le dossier loi sur l'eau déposé par la « SAS Resort Golf et SPA Champs Poulin » détaille cet aspect technique.

La « SAS Resort Golf et SPA Champs Poulin » restera responsable de la gestion et de l'entretien de l'ensemble des équipements et infrastructures à l'intérieur du périmètre golfique et la CCEPC restera responsable de la gestion et de l'entretien de l'ensemble des équipements et infrastructures à l'intérieur du périmètre du pôle d'activités Pierry Sud Développement.

La convention fixe ainsi le partage des responsabilités de nature administrative (mauvais fonctionnement du bassin, pollution, entretien, débits et volumes rejetés, etc...) entre la CCEPC et la « SAS Resort Golf et SPA Champs Poulin ».

- **d) La dépollution pyrotechnique sur le champ de manœuvre de Cuis**

L'audit de pollution pyrotechnique, qui a été réalisé sur ce site militaire de 34 ha entre le 28 janvier et le 11 avril 2008, a donné lieu à un rapport. Il ressort de celui-ci que ce champ de manœuvres et d'exercices utilisé depuis 1890 est entaché d'une pollution importante ; les résultats issus de la détection mettant clairement en évidence une forte pollution magnétique sur l'ensemble du site avec de nombreuses zones d'enfouissement (4206 cibles répertoriées).

Une instruction très récente du ministère de la défense (Instruction n°302/DEF/SGA/DMPA/SDIE relative à la politique immobilière du ministère de la défense en date du 14 février 2013) fait le point notamment sur cette question de l'obligation de dépollution pyrotechnique en cas de cession du terrain.

Les obligations du ministère de la défense en matière de dépollution pyrotechnique en cas de cessions d'anciens sites militaires sont régies par le décret n° 76-225 du 4 mars 1976 qui a été modifié notamment par le décret du 19 mai 2003 et le décret du 22 octobre 2010.

Il résulte de l'article 4 de ce décret que les immeubles militaires ne peuvent être mis à disposition d'un service civil de l'Etat, affectés à une collectivité territoriale ou à un organisme public, ni être occupés à titre privatif par des particuliers titulaires d'un titre régulier ou aliénés après déclassement éventuel, qu'à la condition que le ministère de la défense ait, au préalable, examiné leur situation au regard des opérations mentionnées à l'article 2 du présent décret, dans le cadre d'une recherche historique telle que définie au premier alinéa de l'article 5 du décret n° 2005-1325 du 26 octobre 2005 relatif aux règles de sécurité applicables lors des travaux réalisés dans le cadre d'un chantier de dépollution pyrotechnique.

Par ailleurs, lorsque la recherche historique met en évidence des activités ou événements susceptibles d'avoir occasionné une pollution pyrotechnique, les opérations nécessaires pour assurer, en fonction de l'usage auquel ces terrains sont destinés, leur utilisation sans danger pour la santé, la salubrité et la sécurité publiques sont effectuées par le ministère de la défense ou par l'acquéreur de ces terrains en application du second alinéa de l'article L. 3211-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou de l'article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009.

En l'espèce et au vu des résultats du diagnostic pyrotechnique, le Ministère de la Défense a ordonné la mise en œuvre d'une procédure de dépollution sur le champ de manœuvre de Cuis.

La réalisation du projet golfique permettra la dépollution complète du site. Ainsi, l'environnement retrouvera ses propriétés originelles et les risques potentiels sur la santé humaine seront écartés.

- **Mise en œuvre d'un dossier de dérogation au titre de l'article L 411-2 du code de l'environnement**

La CCEPC a déposé le 27 décembre 2013 une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées qui s'inscrit dans le cadre des opérations de dépollution pyrotechnique de l'ancien champ de manœuvres militaire du 13ème RG.

Une étude faune/flore/habitats y a été réalisée au cours de l'année 2012 et des passages complémentaires ont été effectués en 2013.

Cette étude a mis en évidence, sur l'ancien site militaire, la présence de secteurs à fort intérêt écologique et a montré que les opérations de dépollution pyrotechnique indispensables au réaménagement du site allaient concerner certains habitats abritant des espèces animales protégées.

Parce qu'elle est justifiée par les opérations de dépollution pyrotechnique du site, cette demande de dérogation répond à un impératif absolu de santé et de sécurité publiques, et ceci pour des motifs qui génèrent en tout état de cause des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement.

Ainsi, la CCEPC propose un ensemble de mesures d'évitement, de réduction des impacts et des mesures compensatoires visant à garantir la pérennité de la biodiversité sur le territoire de la CCEPC.

Pour parvenir à ce résultat, la CCEPC prévoit notamment des mesures compensatoires sur près de 69 hectares et la mise en œuvre d'une convention quadripartite entre le porteur du projet, la CCEPC, un organisme chargé du suivi des mesures compensatoires ainsi que la commune de Cuis. L'objectif de cette convention est de prévoir un programme de suivi et de gestion écologiques sur l'ensemble des terrains précités sur une période de 30 ans (programme financier garanti de 15 000 €/an sur la durée de la convention).

Le dossier de dérogation a été présenté au conseil scientifique régional du patrimoine naturel le 27 novembre 2013.

A noter qu'il s'agit d'études en cours de réalisation, dont les conclusions, non validées, ne peuvent être intégrées dans le PLU.

A travers ces études, l'environnement a donc été appréhendé avec précision dans sa totalité et sa complexité.

À noter enfin que les constructions édifiées dans le cadre du projet golfique seront soumises, outre la « réglementation du PLU », à un permis d'aménager et seront encadrées par un règlement de lotissement très strict visant à accroître l'insertion paysagère et environnementale des édifices bâtis.

2.4. L'INTEGRATION DES ZONES RESIDENTIELLES D'URBANISATION RECENTES ET FUTURES

2.4.1. LA ZONE URBAINE

Afin d'intégrer de la manière la plus cohérente possible les constructions futures au tissu urbain existant, le règlement d'urbanisme vise à préserver le caractère et le patrimoine architectural du village, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. Il impose également un accompagnement végétal des constructions réalisées. L'objectif poursuivi est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict et freiner des œuvres architecturales contemporaines.

2.4.2. LA ZONE A URBANISER

Dans l'optique de prolonger les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg, le règlement des zones A urbaniser reprend un certain nombre d'éléments communs à celui de la zone U. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect des matériaux, des volumes et des couleurs.

Une seule zone à urbaniser supplémentaire a été définie sur le territoire par rapport à l'ancien document d'urbanisme : la zone à vocation touristique (1AUT). La zone à urbaniser a été finement délimitée en accord avec le projet poursuivi par la CCEPC. Seule la partie constructible du projet a été incluse en zone A Urbaniser afin de préserver de l'urbanisation un maximum de foncier. Ainsi, la partie golfique a elle été inscrite en zone naturelle dont le règlement n'autorise que l'aménagement d'un parcours de golf et par opposition, y interdit la construction de tout édifice.

L'intégration paysagère et environnementale de la zone AU passe également par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée dont les dispositions visent à :

- Limiter les surfaces Imperméabilisées ;
- Aménager un parcours golfique paysager ;
- Insérer au mieux les futures constructions dans l'environnement.

3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction potentielle des espaces naturels et agricoles par leur urbanisation.	Diminution des espaces constructibles => augmentation des zones naturelles
Imperméabilisation des sols	Définition d'une réelle stratégie de développement via la planification du développement résidentiel, économique et touristique.
	Offre d'un potentiel urbanisable raisonné et cohérent afin d'inciter au renouvellement de la ville sur elle-même.
	Optimisation des dépenses publiques : constructions là où les réseaux sont présents ou en cours d'aménagement.
	Concrétisation d'un projet touristique d'envergure communautaire, dont les contours sont strictement cadrés par les outils réglementaires offerts par le code de l'urbanisme (zonage, règlement, OAP).
	Préservation des atouts paysagers et environnementaux remarquables (ZNIEFF, vignes, zones humides...).
	Anticipation des risques potentiels (mouvements de terrain)
	Protection du monde agricole (sites exploitation, terres cultivées, circulations...)
	Préservation du cadre de vie