



**E3C**  
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Marne  
**Commune de CHAMERY**



**Plan Local d'Urbanisme**  
2 – Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

**PROJET**  
**Version 4**

DOMAINE D'INTERVENTIONS: Urbanisme & Paysage / Environnement / Maîtrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie

# ELABORATION DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

### **PREAMBULE**

#### **PORTEE ET CONTENU DU PADD**

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle en créant les Plan Locaux d'Urbanisme (**PLU**).

A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Elaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires (les quatorze autres étant facultatifs), des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) et des annexes.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14)

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

**« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales :**

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

**Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :**

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

## **LES AMBITIONS COMMUNALES**

CHAMERY est une commune viticole du département de la Marne, situé en bordure de la Montagne de Reims à proximité immédiate de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de la Champagne-Ardenne. La commune connaît une certaine pression foncière qui ne cesse de s'accroître en périphérie de Reims. De plus, la commune se trouve proche des principaux axes routiers et ferroviaires (échangeur A4 à 8 km et gare TGV à 10 km).

La commune est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/04/2009. Par délibération en date 14/04/2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU, afin de mettre à jour son document d'urbanisme en prenant en compte les évolutions législatives en matière d'urbanisme (Grenelle 2, loi ALUR notamment), de mieux maîtriser le développement démographique et économique du village et d'anticiper la mise en révision du SCOT de la Région Rémoise.

Forte de ses atouts (proximité de l'agglomération rémoise, cadre de vie de qualité dans le vignoble AOC Champagne, tourisme en développement, etc.) et consciente de ses faiblesses (sous équipement de commerces et services, stationnement délicat, vieillissement de la population, sécurité routière, etc.) la commune souhaite maîtriser son développement au fil du temps et des besoins tout en préservant le cadre paysager et environnemental exceptionnel.

La « Grenellisation » de son PLU est le moment privilégié pour les élus de faire le point sur la richesse environnementale, paysagère mais aussi patrimoniale existante sur la commune et de réfléchir aux différentes protections pouvant être mise en œuvre pour protéger ces éléments. La commune doit aussi veiller à protéger les espaces sensibles et œuvrer à un développement économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

## 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

### 1.1 Maîtriser et encadrer le développement urbain dans le respect de l'identité des lieux

- *Donner de la cohérence au développement du village et garder la compacité en hyper centre*
- *Permettre le développement du village tout en préservant le vignoble et en évitant l'étalement et le mitage en densifiant les sites où l'édification dispersée des constructions a pu se faire dans le passé*
- *Limiter le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux au fil du temps ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du PLU seront revues*
- *Privilégier une urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en identifiant les dents creuses, bénéficiant des voiries existantes et munies des réseaux et permettant de limiter le prélèvement agricole*

### 1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- *Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une réglementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes voisines*
- *Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural un classement en éléments remarquables : calvaires, façades et éléments décoratifs typique du bâti traditionnel, etc.*
- *Travailler en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France pour mettre en place un Périmètre de Protection Modifié du Monument Historique classé, plus cohérent avec la réalité du territoire basé sur la covisibilité de l'Eglise classée mais aussi la qualité du bâti et des paysages environnants*

### 1.3 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- *Prendre en compte tout risque ou source de nuisance dans les choix d'urbanisation pour protéger la population*
- *Assurer un couvert végétal, boisé, sur les hauts de coteaux limitant l'érosion, le ruissellement des eaux de pluies et les glissements de terrains, coulées de boues*

### 1.4 Pérenniser les équipements et développer les services

- *Assurer la centralité de la place du Jard offrant un espace de rencontre aux habitants*
- *Offrir des services aux familles (aires de jeux, activités culturelles, crèches, etc.)*
- *Permettre l'installation d'équipement allant dans le sens du développement durable (aire de lavage collective ou individuelle, etc.)*

### **1.5 Prendre en compte le stationnement dans les zones futures**

- *Prévoir systématiquement des places de stationnement sur le domaine privé dans les zones de développement correspondant aux besoins de ces constructions*
- *Imposer des stationnements publics dans toutes les opérations d'aménagement*
- *En hyper centre, être plus permissif afin de garder l'identité du village et ne pas freiner la rénovation, réhabilitation de l'ancien.*

## **II. ORIENTATIONS GENERALES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### **2.1 Assurer une protection du paysage identitaire de la commune**

- *Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux*
- *Protéger les cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager*

### **2.2 Préserver les terres agricoles et viticoles**

- *Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi*
- *Distinguer une zone agricole constructible d'une zone inconstructible dans le but de préserver l'appareil productif dans sa globalité en restant cohérent avec la qualité des vues sur le paysage tout en permettant aux exploitants de se développer (cibler les sites d'accueils sur des terrains principalement situés en talweg par ex.)*
- *Protéger le vignoble classé AOC hors des limites bâties par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité viticole*

### **2.3 Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité**

- *Interdire l'urbanisation des zones naturelles d'intérêt environnemental sur la commune (ZNIEFF, Zones Humides, etc.)*
- *Protéger les petits bois, boqueteaux présents sur les coteaux et la plaine en s'appuyant sur les outils du PLU*

### **2.4 Assurer les continuités écologiques**

- *Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleu du PNR de la Montagne de Reims*
- *Protéger, maintenir et créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer*
- *Assurer la perméabilité de la petite faune sur l'ensemble du territoire*

### III. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

#### 3.1 Maintenir une vie au cœur du village historique par un renouvellement générationnel

- *Faciliter, encourager les réhabilitations, rénovations du bâti ancien notamment en faveur des jeunes ménages mais aussi pour l'offre touristique*
- *Entretien le parc locatif*

#### 3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation

- *Permettre l'exploitation de sources d'énergies renouvelables par une intégration réfléchie et respectueuses des installations dans le bâti existant ou à venir*

### IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

#### 4.1 Favoriser les circulations douces

- *Développer les liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites urbains*
- *Protéger les cheminements verts sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes*

#### 4.2 Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle

- *Réfléchir à la mutualisation des transports (création d'une aire de covoiturage pour les déplacements domicile/travail)*

### V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

#### 5.1 Développer les communications numériques

- *Développer les communications numériques par l'installation de la fibre optique en lien avec l'intercommunalité*

#### 5.2 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions

- *Prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de constructions, travaux ou aménagement*

## **VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS**

### **6.1 Conforter l'activité commerciale existante**

- *Pérenniser et continuer à développer les commerces manquants sur la commune*

### **6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes**

- *Répondre aux besoins des activités présentes de se développer en prévoyant une zone d'activité spécifiquement dédiée*
- *Assurer une mixité entre activités et habitat en zone urbaine*

### **6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement**

- *Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles*
- *Laisser la possibilité à l'activité de se diversifier en fonction des projets des exploitants*
- *Permettre aux exploitants agricoles et viticoles de se développer, en créant des zones dans lesquelles habitations et hangars peuvent coexister*

### **6.4 Valoriser le village par son activité viticole et son offre touristique**

- *Assurer une bonne insertion des enseignes, signalétiques dans leur environnement*
- *Continuer à mettre en œuvre le fleurissement du village*
- *Etre attentif aux possibilités de développement du potentiel touristique de la commune*

## VII. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat en lien avec les dynamiques passées

- *Dynamiques passées entre 2005 et 2014 : Rythme de construction de 3 logements par an, soit 25 logements en 8 ans ; néanmoins, stabilisation de la population (391 habitants en 2006 contre 400 en 2015)*
- *Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : poursuite du rythme de construction à raison de 3 logements / an, soit environ 30 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population de +75 habitants (à raison de 2,5 personnes par ménage)*

### 7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace

- *Prise en compte des dents creuses : environ 2 hectares identifiés correspondant à environ 15 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %.*
- *Logements en extension et/ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble : 15 logements à prévoir avec application d'un coefficient de rétention foncière de 25 % et d'un coefficient lié aux VRD de 20 %.*

### 7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public

- *Evaluer les besoins pour les années à venir :*
  - *Prévoir entre 0,5 et 1 hectare pour le développement économique*
  - *Le besoin en équipements publics est nul*

### 7.4 Respecter les préconisations et objectifs chiffrés du SCOT

- *Respecter la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit 7 %, équivalent à environ 2 hectare (habitat, économique et équipement public confondu)*
- *Répartir ces extensions selon leur vocation de la manière suivante :*
  - *43 % pour l'habitat*
  - *57 % pour l'activité économique*
  - *0 % pour les équipements publics*
- *Respecter une densité minimale allant de 16 à 20 logements à l'hectare dans les opérations d'aménagement programmées.*

### 7.5 Déterminer un phasage de l'urbanisation

- *Ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins dans le temps et mettre en place un phasage de l'urbanisation des zones à urbaniser*
- *Echelonner la programmation des équipements et des réseaux dans le temps*