



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHALONS SUR VESLE

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

Dossier pour Approbation

Pour le Président,
Le conseiller communautaire délégué,

Mise en compatibilité :
Approuvé le : 27/06/2024

Pierre LHOTTE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

INTRODUCTION

DEFINITION ET OBJECTIFS DU **P**ROJET D'**A**MENAGEMENT ET DE D**E**VELOPPEMENT **D**URABLE

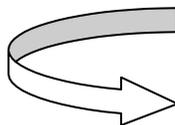
En écriture rouge, les éléments ajoutés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».**

UN PROJET, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.



Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de CHALONS-SUR-VESLE souhaite s'engager.

Le PADD a donc une place capitale.

Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- \ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- \ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- \ il est la clé de voûte du PLU ; les autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.

Le PADD

qui définit le projet communal

mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

se traduit par :

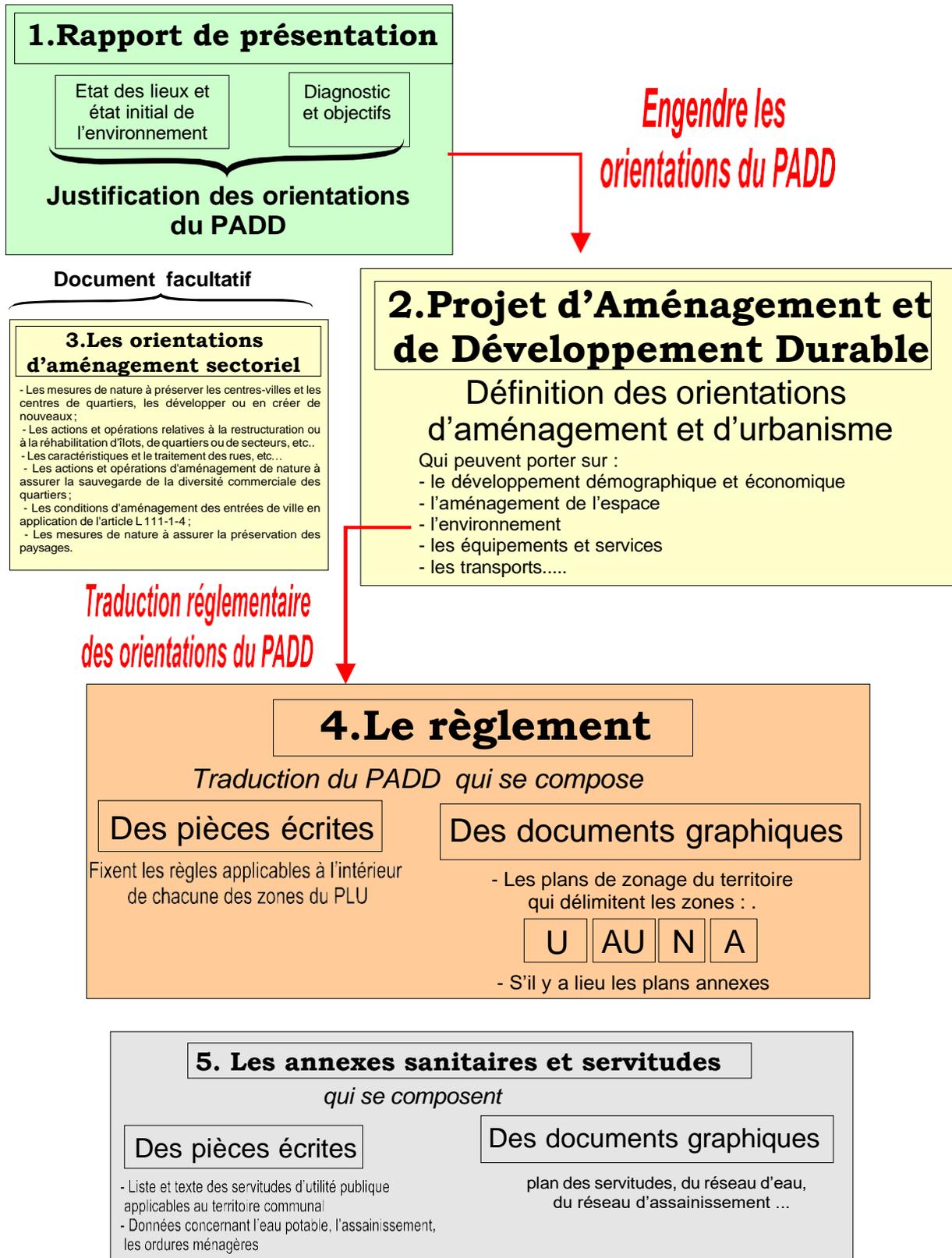


Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre.



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement sectoriel (document facultatif)
dont l'esprit doit être respecté.

Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme



1^{ère} PARTIE

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1 / SYNTHESE DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Atouts	Faiblesses
<p>✓ <u>Une situation géographique privilégiée</u> : Châlons se situe à une dizaine de kilomètres de Reims et à 20 km de Fismes. Par cette relative proximité, les habitants bénéficient de l'attractivité de ces pôles aussi bien en termes d'emplois que d'équipements divers ;</p> <p>✓ <u>Un bon niveau de desserte</u> pour rejoindre ces pôles : la commune est traversée par les départementales n°26 et n°75 et les habitants peuvent rejoindre aisément la RN31, en passant par Muizon, qui relie Reims à l'Est et Fismes à l'Ouest, et rejoindre l'échangeur A4/A26 ;</p> <p>✓ <u>Un dynamisme démographique</u> (augmentation de la population cumulée au phénomène de desserrement des ménages) impulsant une demande régulière de terrains à bâtir. A noter également que le parc a atteint un niveau de saturation (absence de logement vacant) ;</p> <p>✓ <u>Un environnement naturel attractif</u> lié à la qualité et à la diversité paysagères du territoire communal : les boisements qui marquent la limite Nord et bordent la Vesle au Sud du territoire, sont inventoriés ZNIEFF et Natura 2000 (pour partie) ;</p>	<p>X <u>Un faible niveau d'équipements</u> : Aucun commerce ou service de proximité n'est présent à Châlons. Pour satisfaire leur besoin quotidien, les chalonnais peuvent rejoindre la commune voisine (Muizon) ;</p> <p>X <u>Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nappe est affleurante, y compris au coeur du village ; - Le risque de coulées de boue en limite communale avec Chenay ; - L'inventaire en ZNIEFF et Natura 2000 qui encourage la préservation des sites recensés, et limite les possibilités d'extension de l'urbanisation, dans certains secteurs. <p>X Le BRGM indique des <u>phénomènes de retrait-gonflement des argiles</u> sur la commune, à proximité du village¹.</p>

¹ Ce risque est mineur à Châlons, les sols étant majoritairement sableux.

<p>✓ <u>La présence de quelques sièges d'entreprises</u> sur la commune, générant l'activité locale. Certains se situent en dehors du bourg-centre, au Moulin Compensé, limitant tout risque de nuisance vis-à-vis des habitations (bien qu'il y ait plusieurs logements proches).</p> <p>A noter également que les espaces viticoles bénéficient de l'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'élaboration du Champagne.</p> <p>✓ <u>Un patrimoine bâti de qualité</u> : le parc de logements est assez ancien et la pierre est prédominante au centre de Châlons. L'insertion du bâti dans son environnement, se réalise naturellement grâce à l'existence de rideaux arborés, aux entrées d'agglomération.</p> <p>✓ La commune est incluse dans le <u>SCOT de la Région Rémoise</u> et le PLU devra respecter les orientations de développement retenues par le document.</p> <p>✓ La commune fait partie de <u>la Communauté de Communes de Champagne-Vesle</u>, compétente notamment pour la gestion de l'assainissement de ses communes membres. Elle poursuit actuellement son programme d'amélioration des réseaux d'assainissement sur l'ensemble de son territoire. Ce projet constitue l'occasion pour la commune, de mettre à niveau le réseau d'adduction d'eau potable et d'enterrer les réseaux électriques et téléphoniques.</p>	<p>X Deux captages sont présents sur le territoire et génèrent des <u>périmètres de protection pour la protection de la ressource en eau</u>. L'un des deux se situe aux abords immédiats du village.</p> <p>X <u>Des possibilités de développement de l'urbanisation restreintes</u> par les contraintes naturelles précédemment évoquées. A noter que ces rares possibilités sont détenues par un seul propriétaire.</p>
--	--

2 / OBJECTIFS RECHERCHES PAR LA COMMUNE DE CHALONS-SUR-VESLE

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la commune a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme pour favoriser le développement des zones d'habitat et ce, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Châlons-sur-Vesle s'inscrit dans cette démarche et tend à répondre aux enjeux soulevés par le diagnostic préalable, en retenant trois orientations principales :

- ✓ **Permettre un développement maîtrisé de la population ;**
- ✓ **Préserver les espaces naturels et les zones à risque du territoire ;**
- ✓ **Encourager le développement économique local.**



Entrée de Châlons, en venant de Trigny



Sablière, « derrière le Mont »

2^{EME} PARTIE

LES OBJECTIFS DETAILLES DU **P**ROJET D'**A**MENAGEMENT ET DE **D**EVELOPPEMENT **D**URABLE

1 / PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA POPULATION

CONSTAT

Si la commune de Châlons-sur-Vesle a connu une baisse sensible de sa population entre 1982 et 1990, elle connaît un développement conséquent depuis. Entre 1990 et 2006, le nombre d'habitants a augmenté de près de 13%, passant de 148 à 167 chalonnais.

La répartition de la population par tranches d'âge fait apparaître une tendance au vieillissement de la population, par un accroissement de la part des plus de 40 ans.

Parallèlement à l'évolution de la population, le nombre de ménages a augmenté à Châlons depuis 1990, passant de 51 à 61. La taille des ménages a nettement diminué. Aujourd'hui, un ménage se compose en moyenne de 2,6 personnes.

97% des logements de la commune sont des résidences principales. 3% seulement des logements ne servent qu'occasionnellement et on ne dénombre aucun logement vacant.

OBJECTIFS

La révision du PLU de Châlons a pour priorité de rendre possible la construction d'habitations nouvelles, afin de permettre la venue de nouveaux habitants. Actuellement par le Plan d'Occupation des Sols en vigueur, la commune ne dispose pas (ou peu) de terrains facilement urbanisables, pour répondre à la demande de terrains à bâtir.

L'un des enjeux de ce projet d'accueil de nouveaux habitants est d'encourager l'attractivité résidentielle de la commune en prévoyant des capacités de construction susceptibles de satisfaire quantitativement cet enjeu, sans négliger pour autant la capacité des équipements publics, notamment en matière d'eau et d'assainissement ainsi que la qualité et le cadre de vie actuels.

Les élus souhaitent permettre un accroissement maîtrisé de ses habitants, en poursuivant la dynamique actuelle. Le Plan Local d'Urbanisme devra assurer à la fois le maintien de la population et permettre sa progression, tout en conservant l'image d'une commune rurale. L'objectif serait de permettre d'accueillir une trentaine de nouveaux habitants. Pour cela, il convient de prévoir la réalisation de 25 à 30 constructions à long terme (dont une dizaine assurerait au moins un maintien du niveau de la population actuelle).

MOYENS

Pour satisfaire cet objectif, trois actions complémentaires sont envisagées :

✍ **Densifier les rares espaces encore disponibles** au sein de la zone urbanisée : quelques terrains au sein du village peuvent encore permettre l'implantation de constructions « au coup par coup » au grès des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie) ;

✍ **Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation à court et moyen termes** en tenant compte des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.

✍ **Créer des réserves foncières** ouvertes à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU, l'objectif étant de préserver des secteurs de développement futur de la commune (qui pourraient accueillir des projets de constructions sous peine d'une mise à niveau des réseaux).

La commune de Châlons-sur-Vesle a tenu à répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation de son cachet paysager. Dans cette optique :

✍ **La localisation des possibilités d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites** dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

✍ **L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée** par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.),
- les plantations arborées et arbustives.

✍ **Une réflexion sera de plus menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones** d'extension définies afin d'intégrer au mieux ce futur quartier de la ville au sein de la zone agglomérée.

Cette politique d'accueil de nouveaux habitants s'accompagnera d'une politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels) et de mixité des populations.

2 / PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES ZONES A RISQUE DU TERRITOIRE

CONSTAT

Le diagnostic environnemental montre :

✍ Un site naturel riche et diversifié qu'il convient de préserver : Sur l'ensemble du territoire, on trouve un paysage ouvert de plaines agricoles légèrement ondulé ainsi que différents sites boisés aux qualités remarquables. Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

A ce titre, trois zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I et II sont inventoriées à Châlons ainsi qu'un site Natura 2000. Il s'agit de :

- Le site Natura 2000 « Marais et Pelouses du tertiaire au Nord de Reims » ;
- La ZNIEFF « Pelouses et pinèdes de Chalons-sur-Vesle, de Merfy et de Chenay » de type 1 ;
- La ZNIEFF « Marais de la Vesle de Muisson au Chemin de Maco » de type 1 ;
- La ZNIEFF « Vallée de la Vesle de Livry-Louvery à Courlandon » de type 2.

✍ Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement :

- Des terrains potentiellement inondables près de la Vesle, loin du village mais à proximité de la zone d'activités ;
- Un risque « coulées de boue » identifié au pied du coteau viticole, en limite communale avec Chenay, près du village. Ce risque est lié à la configuration morphologique du territoire communal voisin et ne peut être maîtrisé par les élus locaux. La connaissance de ce risque sera prise en compte dans les perspectives de développement de Châlons.

✍ Un potentiel d'activités ludiques lié à cette diversité paysagère reconnue, notamment grâce à son réseau de sentes et de chemins de randonnée.

OBJECTIFS

L'environnement naturel du territoire communal de Châlons présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est soumis de plus, à un certain nombre de contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification.

MOYENS

Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

✍ Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles du territoire communal et principalement les boisements qui bordent les limites Nord et Sud du territoire, tant pour leur intérêt paysager que pour leur rôle écologique, par un classement de ces secteurs en zone naturelle.

✍ Délimiter des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) pour préserver les espaces boisés, comme le proposait déjà le POS. La préservation de ces boisements est d'intérêt général : ils participent à la diversité paysagère de la commune et assurent la stabilité des sols.

✍ Tenir compte des contraintes environnementales dans la détermination de ces zones d'extension : coulées de boue, mouvement de terrain, terrains humides, périmètres de protection des captages.

✍ Identifier des éléments de paysage et de patrimoine remarquables (murets...). Cette protection vise à soumettre à déclaration préalable, les travaux effectués sur des éléments dont la nature ne le nécessiterait pas au sens du code de l'urbanisme mais dont l'intérêt patrimonial le justifierait.

✍ Préserver le patrimoine et favoriser sa réhabilitation, pour qu'il devienne attractif et permette le retour de nombreux habitants dans les centres-bourgs. L'objectif est également de rendre possible, dans certaines conditions, les extensions et les modifications des constructions pour en améliorer l'habitabilité.

✍ Favoriser l'utilisation de matériaux de constructions locaux, naturels, écologiques et durables, comme le bois, la pierre ou la terre cuite.

✍ Permettre d'améliorer les performances énergétiques des constructions, en visant une consommation d'énergie modérée, et une compacité et une densité du bâti.

✍ Encadrer la pose des dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude par des règles d'implantation et de composition.

✍ Préserver le cadre de vie en maintenant notamment le caractère naturel des bords de Vesle, support d'un projet de coulée verte.

✍ Prévoir dans les nouveaux quartiers, des actions visant à assurer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants : espaces verts, aires de détente, habitat de qualité...

3 / ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

CONSTAT

Une zone économique est présente sur le territoire. Elle se situe au lieu-dit du Moulin Compensé, distante de près d'un kilomètre du bourg. Elle accueille actuellement des bureaux et un local commercial. Bordée par la Vesle, elle présente des contraintes à son développement.

La commune ne compte aucun commerce, ni service de proximité. Elle accueille toutefois, divers sièges d'entreprises (activités tertiaires).

L'activité agricole est également présente à Châlons. On peut noter la présence de larges étendues agricoles autour de la commune.

OBJECTIFS

Les élus souhaitent, par le biais du PLU et comme le proposait le POS, encourager le développement économique. Mais cela sans nuire au caractère avant tout résidentiel de Châlons. Le fait que la zone d'activités soit isolée du village, limite les risques de conflit d'usage mais quelques habitations existent sur le hameau, dont il conviendra de tenir compte.

MOYENS

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations sont envisagées :

✍ Pérenniser et renforcer la zone d'activités existante au Moulin Compensé par l'adoption d'un zonage spécifique permettant le développement des entreprises installées, voire d'en accueillir de nouvelles ;

✍ Permettre la création de commerces et services de proximité au sein de la zone agglomérée par l'adoption d'un règlement adapté ;

✍ Protéger les espaces viticoles : la commune est pour une partie de son territoire, concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne. Pour des raisons économiques et paysagères, ces terrains doivent être protégés.

✍ Assurer le maintien des activités agricoles par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier et garantir un certain équilibre face au développement urbain.