



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHALONS SUR VESLE

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

Notice explicative

Dossier Approbation

Pour le Président,
Le conseiller communautaire dé-
légué,

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

Pierre LHOTTE

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE LA DEMARCHE	4
2. CADRE LEGISLATIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5
3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	6
4. CONTEXTE GENERAL	7
<i>4.1 Localisation de la commune</i>	<i>7</i>
5. JUSTIFICATIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT	8
<i>5.1 Présentation de l'AVAP et de ses liens avec le PLU de Châlons-sur-Vesle</i>	<i>8</i>
<i>5.2 Objet de la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle</i>	<i>11</i>
<i>5.3 La compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise</i>	<i>12</i>
<i>5.4 La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Reims</i>	<i>14</i>
6. PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES	15
<i>6.1 Evolution du PADD de Châlons-sur-Vesle</i>	<i>15</i>
<i>6.2 Evolution du zonage de Châlons-sur-Vesle</i>	<i>18</i>
<i>6.3 Evolution du règlement écrit de Châlons-sur-Vesle</i>	<i>20</i>
<i>6.4 Evolutions suite à l'enquête publique</i>	<i>23</i>
7. ANNEXES	24
<i>7.1 Annexe 1 : Arrêté du 24 juillet 2022</i>	<i>24</i>

1. CONTEXTE DE LA DEMARCHE

Châlons-sur-Vesle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en avril 2011, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis son approbation, dont une révision allégée en cours d'élaboration.

En 2016, les trois communes de Châlons-sur-Vesle, Chenay et Trigny avaient lancé une procédure de création d'une AVAP, afin de promouvoir et mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels des 3 communes. Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté Urbaine du Grand Reims a poursuivi la procédure. Par délibération du 18 juillet 2019, la commune de Trigny a mis fin à sa participation dans le cadre de l'AVAP.

Ainsi, par délibération en date du 17 décembre 2020, **la Communauté Urbaine du Grand Reims a réduit le périmètre de l'AVAP qui concerne désormais uniquement les communes de Châlons-sur-Vesle et Chenay.**

A noter que, conformément à l'article 114 de la loi LCAP, au jour de sa création, l'AVAP deviendra un Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec un règlement d'AVAP.

Le 25 mars 2021, le projet de l'AVAP a été arrêté et le bilan de la concertation a été tiré. Lors de l'examen conjoint organisé le 16 avril 2021, l'Etat a demandé des compléments concernant la compatibilité entre les deux PLU et l'AVAP.

En effet, l'article 114 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine stipule que « *les projets d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L642-1 à L642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi* ».

L'article L642-3 du code du patrimoine disposait alors que « *lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie à l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme* ».

Ici, dans le cas présent, le PLU de Châlons-sur-Vesle doit être mis en compatibilité avec les dispositions de l'AVAP de Chenay et Châlons-sur-Vesle, afin de pouvoir créer l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

C'est dans cette optique qu'a été rédigée cette notice explicative, afin de **présenter les évolutions réglementaires du PLU de Châlons-sur-Vesle au regard du projet arrêté de l'AVAP.**

2. CADRE LEGISLATIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La procédure de mise en compatibilité est définie par **les articles L.153-49 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme**.

Un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une mise en compatibilité lorsqu'elle a pour objet :

- De changer les orientations définies par le PADD.
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ou de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou est de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure de mise en compatibilité du PLU est donc ici la procédure la plus adaptée, car elle a pour objet de mettre en compatibilité les dispositions réglementaires du PLU avec celles définies au sein de l'AVAP arrêtée.

De plus, le projet d'AVAP relève de l'intérêt général, dans le sens où il a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers dans le respect du développement durable, et de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

La présente notice a pour objectif de présenter et d'expliciter les modifications effectuées sur les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU a été prescrite par arrêté du 24 juillet 2022.

Aussi, la décision du Bureau Communautaire du 8 décembre 2022 a défini les modalités de concertation suivante pour la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle avec l'AVAP :

- Mise à disposition à la Mairie de Châlons-sur-Vesle d'un registre d'observations.
- Mise en ligne d'éléments sur le site Internet de la Communauté urbaine du Grand Reims.

3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Châlons-sur-Vesle avec l'AVAP sont présentées comme suit :

PROCEDURE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	PROCEDURE AVAP
Lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Châlons-sur-Vesle, par arrêté du Conseil Communautaire (24 juillet 2022)	
Analyse de la compatibilité entre l'AVAP et le PLU de Châlons-sur-Vesle (analyse PADD + analyse des dispositions réglementaires)	
Constitution du dossier de mise en compatibilité du PLU : - Notice explicative. - Evaluation environnementale. - Pièces des PLU après évolution.	
Bilan de la concertation en CC	
Consultation MRAE + CDPENAF	
Transmission du dossier aux PPA	
Réunion d'examen conjoint	
Enquête publique	
Bilan des PPA et de l'enquête publique + Modifications éventuelles du dossier	Réunion CLAVAP
	Saisine du Préfet de Département
Validation en CM	
Approbation de la MEC du PLU	Dossier création AVAP, devenu SPR avec un règlement d'AVAP

4. CONTEXTE GENERAL

4.1 Localisation de la commune

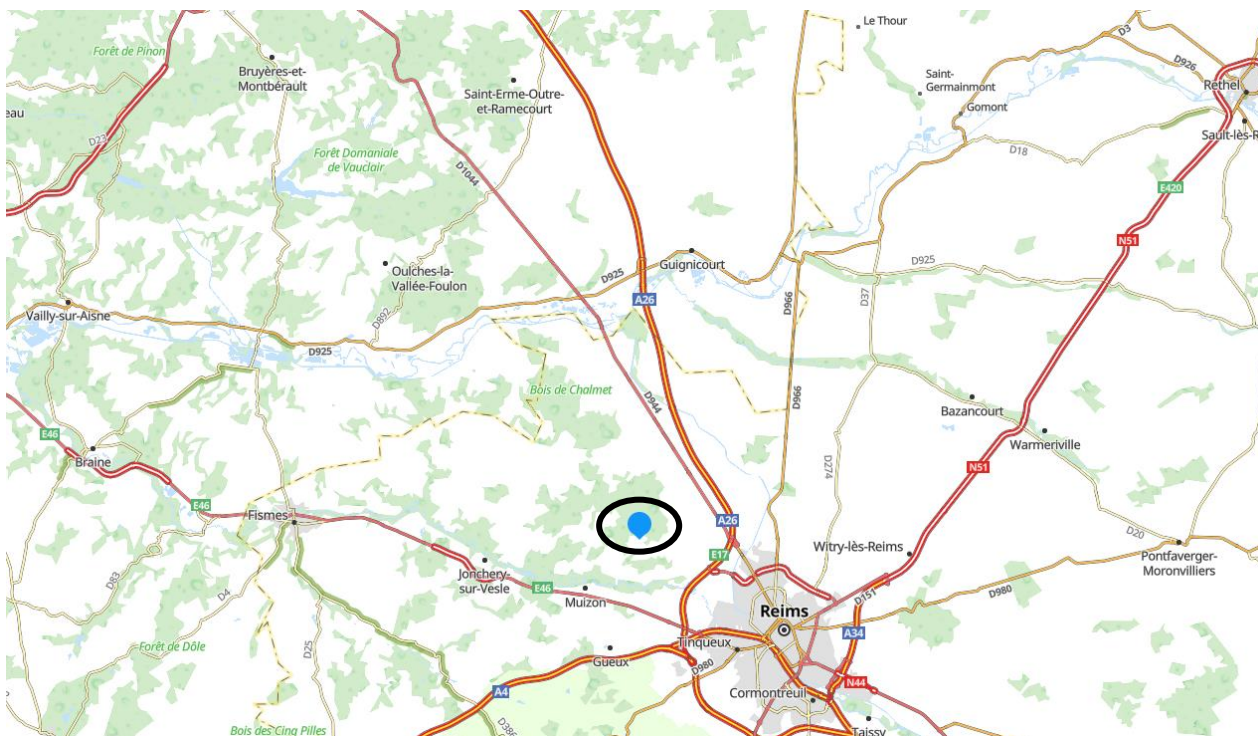
La commune de Châlons-sur-Vesle se situe dans le département de la Marne, sur le **Pôle territorial Champagne Vesle de la Communauté Urbaine du Grand Reims**, à environ 10 km à l'ouest de la ville-centre de Reims. Châlons-sur-Vesle est une commune limitrophe au sud-ouest de Chenay.

La commune compte 190 habitants (recensement INSEE 2019), répartis sur une superficie respective de 445 ha.

Le village est situé aux abords du massif de Saint-Théry, région viticole de la Champagne qui surplombe la vallée de la Vesle. La Vesle traverse le sud du village de Châlons-sur-Vesle, qui se décompose en trois parties bien distinctes :

- Au sud, la vallée de la Vesle et son moulin. Cette entité dispose de fonds marécageux partiellement boisés et d'étangs résultant du creusement des tourbières.
- Au nord, le rebord sud du massif de Saint-Thierry, partiellement boisé et qui laisse apparaître la sablière, attraction majeure de la commune, mais également le village de Châlons-sur-Vesle.
- Entre le nord et le sud, une pente sur laquelle s'étend la grande culture.

Le village présente un patrimoine environnemental et paysager de qualité, liées à une topographie marquée et à la présence de milieux diversifiés (écoulement de la Vesle, plaine agricole, coteaux viticoles, zones boisées...). La qualité des boisements est notamment mis en relief par le classement en site Natura 2000 des « Marais et pelouses du tertiaire au nord de Reims ».



Carte IGN, source : Via Michelin

5. JUSTIFICATIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

5.1 Présentation de l'AVAP et de ses liens avec le PLU de Châlons-sur-Vesle

L'AVAP, futur Site Patrimonial Remarquable, est un outil permettant de protéger et mettre en valeur le patrimoine tout en favorisant l'intégration d'une architecture du 21^{ème} siècle, respectueuse des architectures des siècles précédents.

L'objectif de la commune de Châlons-sur-Vesle, à travers la mise en place de l'AVAP, est de disposer d'un outil lui permettant de préserver le caractère architectural, urbain et paysager de chaque commune tout en permettant son évolution.

L'outil permet de :

- Définir des règles de rénovation du bâti, utilisables par tous les acteurs (mairies, habitants, ABF).
- Doter les habitants d'un « code de bonne conduite » dans le cadre des permis de construire et des autorisations de travaux.

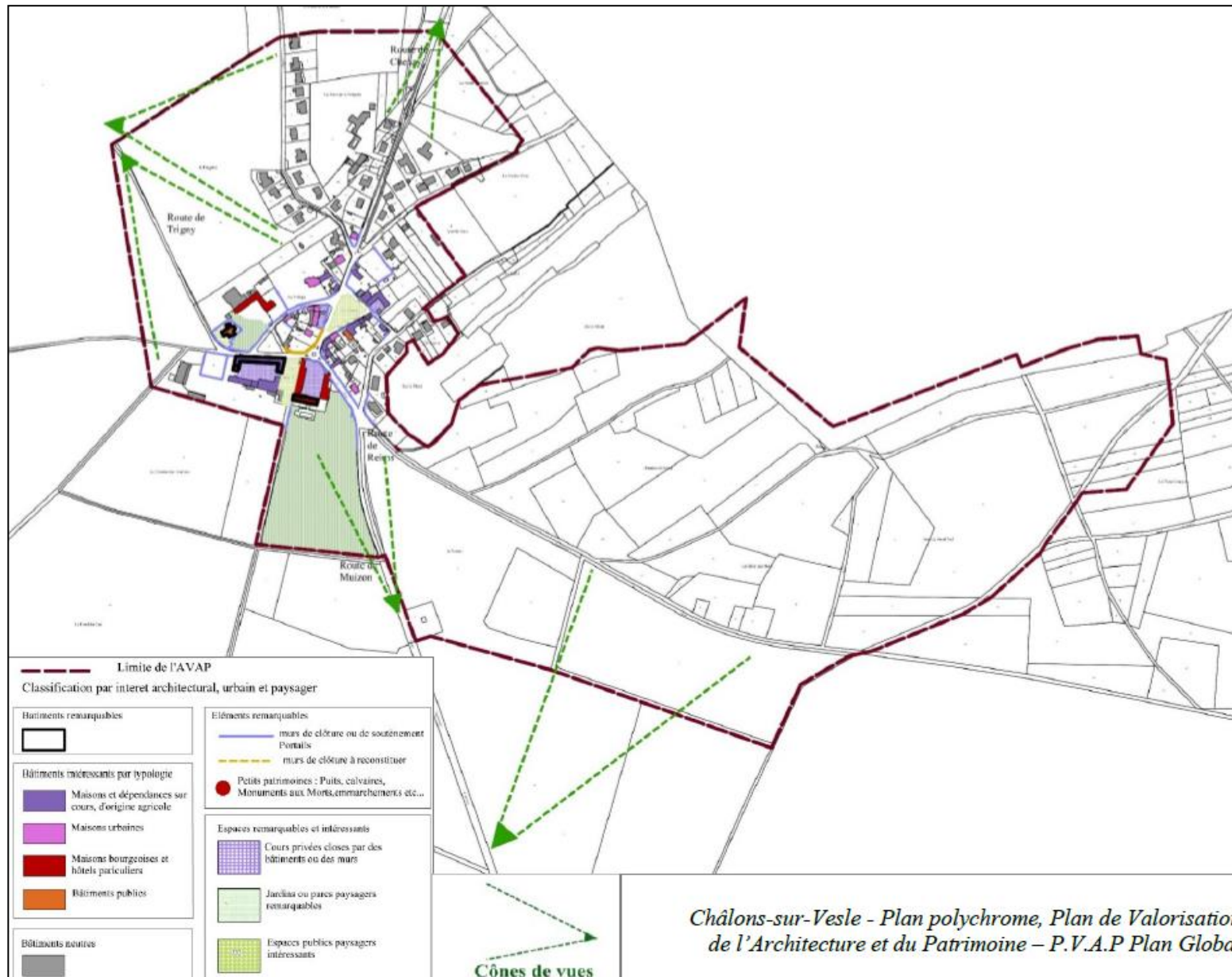
Mais l'étude de l'AVAP est également pour les élus l'occasion de :

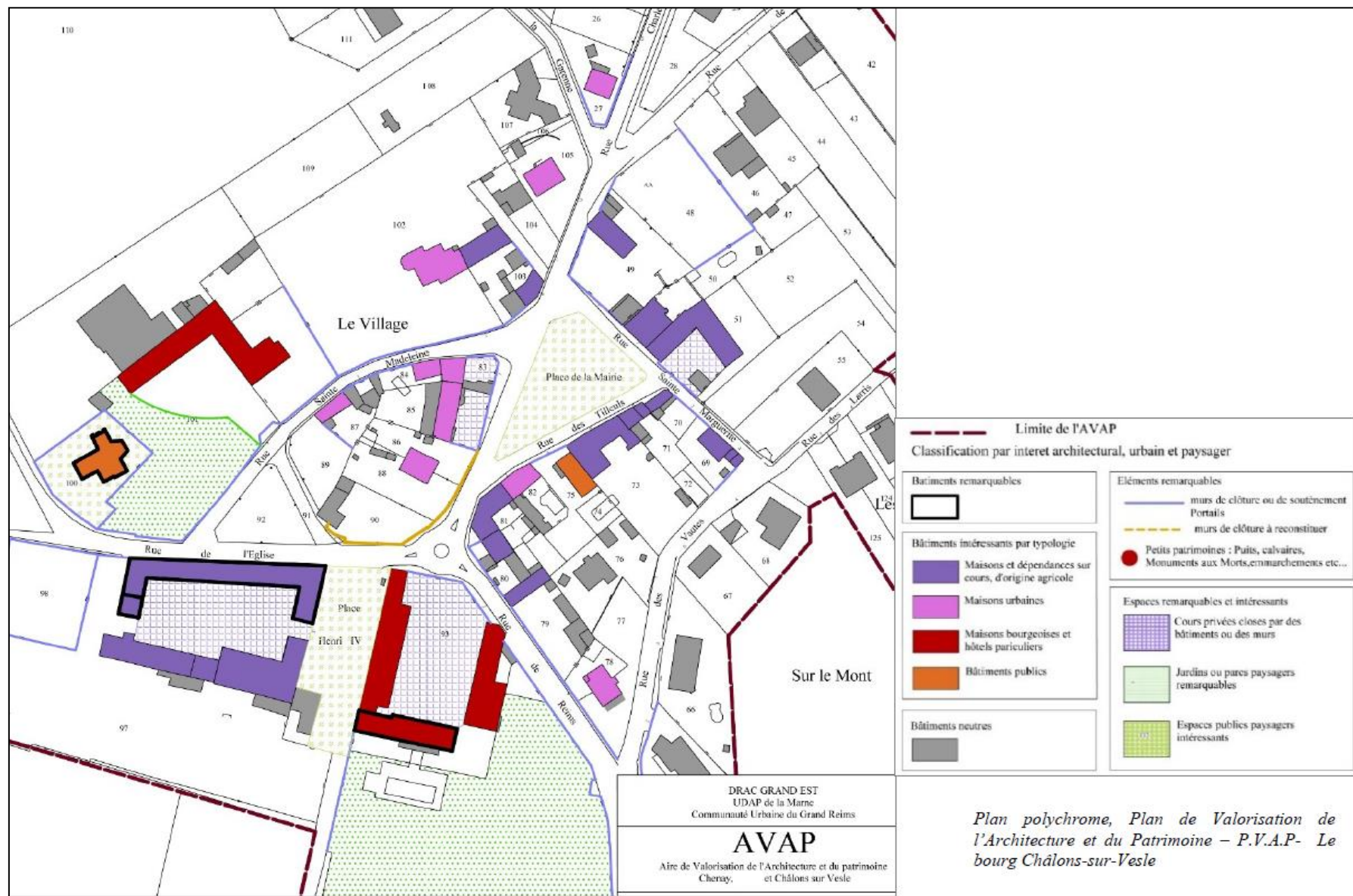
- Sensibiliser la population à l'histoire et l'architecture de la commune à travers les siècles.
- Renforcer la concertation avec la population, à travers la mise en place de règles expliquées et illustrées.

Sur Châlons-sur-Vesle, le périmètre de l'AVAP comprend :

- Les zones urbanisées, y compris les quartiers récents pavillonnaires.
- Le parc paysager route de Muizon, et l'entrée route de Muizon.
- L'entrée, route de Trigny, bien préservée et offrant de belles perspectives sur le paysage et sur l'entrée du bourg.
- L'entrée, route de Chenay, ayant conservé son caractère paysager.
- Le site Natura 2000 des Sablières, y compris une bande de terrain le long de la route de Reims, permettant de protéger les cônes de vue à partir de la route de Muizon.

Les secteurs de l'AVAP recouvrent des zonages variés du PLU de Châlons-sur-Vesle.





Extraits de l'AVAP sur Châlons-sur-Vesle

5.2 Objet de la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle

Une analyse de la compatibilité entre l'AVAP et le PLU a été réalisée, afin de préciser les modifications à engager sur le PLU de Châlons-sur-Vesle pour mettre les différentes pièces du PLU (PADD, zonage, règlement...) en compatibilité avec l'AVAP de Chenay et Châlons-sur-Vesle.

Dans cette optique, les trois pièces suivantes du PLU doivent faire l'objet d'évolutions :

- Le PADD.
- Le plan de zonage.
- Le règlement écrit.

Modification N°	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	Zone(s) concernée(s)	Documents modifiés
1	Mettre en compatibilité le PADD de Châlons-sur-Vesle avec les orientations de l'AVAP par la reprise de plusieurs objectifs de l'AVAP.	Toute la commune	PADD
2	Faire évoluer le zonage du PLU pour y créer un sous-secteur UAp, afin de limiter la constructibilité sur le jardin / parc paysager remarquable identifié à l'AVAP (parc du château)	Zone UA	Zonage
3	Faire évoluer le règlement pour intégrer des règles pour le secteur UAp nouvellement créé + Intégrer le règlement du lotissement « Le Clos des Bruyères » dans le PLU	Zone UA	Règlement

5.3 La compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise

Le SCoT de la Région Rémoise, qui couvre 126 communes de la communauté urbaine du Grand Reims, a été approuvé le 17 décembre 2016. La commune de Châlons-sur-Vesle est couverte par le SCoT de la Région Rémoise.

Le SCoT fixe plusieurs grandes orientations environnementales et de développement urbain dans son Document d'Orientations Générales. Il convient par le biais du tableau suivant de vérifier la compatibilité du projet de mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle avec ces grandes orientations.

Objectifs du DOO du SCoT	Axes structurants du DOO du SCoT	Réponse dans la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle
OBJECTIF 1 : RESEAU URBAIN : SUPPORT D'UNE URBANISATION EQUILIBREE ET ECONOME EN ESPACES	1. Affirmer le rôle de chaque territoire dans l'armature	Un des objectifs de l'AVAP et de la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle, est de permettre la réhabilitation des centres anciens, et par cette occasion de freiner l'étalement urbain. D'ailleurs, un secteur UAp est créé, afin de limiter la constructibilité sur le jardin / parc paysager remarquable identifié à l'AVAP au niveau du parc du château, via des règles adaptées. Cet objectif s'inscrit donc pleinement dans le SCoT en mettant en œuvre une stratégie urbaine modérée et raisonnée en optimisant les ressources foncières.
	2. Optimiser les ressources foncières	
	3. Chiffrer la consommation économe des espaces	
	4. Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux	
OBJECTIF 4 : RESEAU VERT ET BLEU : VECTEUR DE PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISATION DU CADRE DE VIE	1. Valoriser le cadre de vie des aménagements de « cœurs nature »/ valoriser trame vert et bleu	Au sein de l'AVAP, plusieurs secteurs sont identifiés comme jardins ou parcs paysagers remarquables. Un de ces secteurs concerne une partie de la zone urbaine UA. C'est pourquoi, il est prévu pour le secteur concerné dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle, de créer un secteur UAp, pour limiter la constructibilité sur le secteur en question (hauteur limitée des constructions, pas de sous-sol...). Cette identification au sein du PLU va permettre la protection de cet espace.
	2. Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions	La mise en compatibilité du PLU n'est pas concernée par cet objectif.

	<i>3. Protéger et gérer durablement les ressources</i>	La mise en compatibilité du PLU vise à réduire les consommations énergétiques et à améliorer les performances énergétiques des constructions et des aménagements, en rénovant le bâti ancien. Aussi, l'objectif du règlement de l'AVAP est de préserver les caractéristiques architecturales, tout en permettant d'améliorer les performances énergétiques des constructions. Le règlement de l'AVAP et du PLU va donc favoriser l'utilisation de matériaux locaux, écologiques et durables (bois, pierre, terre cuite...).
	<i>4. Se prémunir face aux risques majeurs</i>	La mise en compatibilité du PLU n'est pas concernée par cet objectif.

5.4 La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Reims

La commune de Châlons-sur-Vesle est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2018 et adopté le 27 juin 2019.

Le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Différents axes d'intervention ont été dégagés, et notamment :

- Enjeu 1 : Calibrer la production neuve en accord avec le projet de territoire et la réalité des besoins.
- Enjeu 2 : En recherchant un meilleur équilibre territorial.
- Enjeu 3 : Et en préservant l'attractivité du parc existant.
- Enjeu 4 : Proposer un PLH agile, adapté à la diversité du territoire et s'appuyant sur ses forces vives.

N'intervenant pas sur la thématique habitat, le projet de mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle avec l'AVAP s'inscrit sans contradiction avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

6. PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES

Comme évoqué plus haut dans le document, l'analyse de la compatibilité entre l'AVAP de Chenay et Châlons-sur-Vesle et le PLU de Châlons-sur-Vesle a mis en avant la nécessité de faire évoluer les trois pièces suivantes du PLU de Châlons-sur-Vesle :

- Le PADD.
- Le plan de zonage.
- Le règlement écrit.

6.1 Evolution du PADD de Châlons-sur-Vesle

L'AVAP définit 4 orientations principales :

- Protéger les espaces naturels et leur biodiversité.
- Freiner l'étalement urbain et permettre la réhabilitation des centres anciens.
- Permettre la rénovation du bâti ancien et l'amélioration de ses performances énergétiques.
- Permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie.

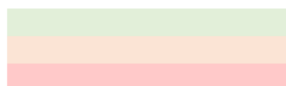
Le PADD de Châlons-sur-Vesle doit être mis en compatibilité avec ces 4 orientations de l'AVAP.

Dans cette optique, le tableau suivant fait la comparaison des orientations de l'AVAP avec celles du PADD de Châlons-sur-Vesle.

Ainsi, il est prévu les évolutions suivantes au PADD de Châlons-sur-Vesle, pour le mettre en compatibilité avec l'AVAP :

- **Reprendre plusieurs objectifs écrits de l'AVAP**, et notamment :
 - Préserver le patrimoine et favoriser sa réhabilitation.
 - Employer des matériaux de constructions locaux, naturels, écologiques et durables :
 - ✓ Maçonnerie : pierre calcaire et sable.
 - ✓ Charpente et menuiserie : bois.
 - Permettre d'améliorer les performances énergétiques des constructions (consommation d'énergie modérée, compacité et densité du bâti).
 - Encadrer la pose des dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude par des règles d'implantation et de composition.

ORIENTATIONS AVAP		PADD DE CHALONS SUR VESLE
1. Protéger les espaces naturels et leur biodiversité	1.1. Répertorier les parcs paysagers et les jardins entourant les maisons bourgeoises et les hôtels particuliers.	Identifier des éléments de paysage et de patrimoine remarquables (murets...).
2. Freiner l'étalement urbain et permettre la réhabilitation des centres anciens	2.1. Préserver le patrimoine et favoriser sa réhabilitation.	
	2.2. Rendre possible, dans certaines conditions, les extensions et les modifications des constructions pour en améliorer l'habitabilité.	
3. Permettre la rénovation du bâti ancien et l'amélioration de ses performances énergétiques	3.1. Préserver les caractéristiques architecturales, dans le cadre des rénovations.	Rechercher l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions.
	3.2. Employer des matériaux de constructions locaux, naturels, écologiques et durables : - Maçonnerie : pierre calcaire et sable - Charpente et menuiserie : bois. - Toiture : chaume. - Briques et tuiles : terre argileuse.	
	3.3. Permettre d'améliorer les performances énergétiques des constructions : - Viser une consommation d'énergie modérée. - Viser une compacité et une densité du bâti.	Densifier les rares espaces encore disponibles au sein de la zone urbanisée.
4. Permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie	4.1. Encadrer la pose des dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude par des règles d'implantation et de composition.	



Déjà intégré au PADD
Partiellement intégré au PADD
A intégrer au PADD

Comparaison des orientations de l'AVAP avec le PADD de Châlons-sur-Vesle

✍ 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...

Extrait du PADD de Châlons-sur-Vesle après évolution (les évolutions en rouge)

6.2 Evolution du zonage de Châlons-sur-Vesle

Le zonage de Châlons-sur-Vesle identifie plusieurs zones :

- Les zones urbaines : UA (centre ancien), UB (zone d'habitat périphérique) et UX (zone réservée aux activités économiques).
- Les zones à urbaniser : 1AU et 2AU.
- Les zones agricoles : A, et son secteur Av.
- Les zones naturelles : N.

Aussi, plusieurs prescriptions sont inscrits au plan de zonage, comme :

- Les espaces boisés classés à conserver, ou à créer (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).
- **Les éléments de paysage** identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (aujourd'hui remplacé par l'article L.151-23 du CU), parmi lesquels on retrouve les murs à préserver, notamment les murs du centre ancien de Châlons (rue de la Madeleine et rue de Reims).
- Les emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du CU).
- Les chemins de randonnées inscrits au PDIPR.

En comparant le plan de zonage du PLU et le plan de l'AVAP, on remarque qu'au sein de l'AVAP, plusieurs secteurs sont identifiés comme jardins ou parcs paysagers remarquables.

Un de ces secteurs concerne une partie de la zone urbaine UA (secteur localisé au niveau du parc du château), qui bénéficie actuellement de règles d'urbanisme qui peuvent entrer en contradiction avec la protection du parc paysager.

C'est pourquoi, il est prévu dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle, de **créer un secteur UAp** au niveau du secteur concerné, afin d'y limiter la constructibilité et de protéger le parc paysagé identifié à l'AVAP.

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Châlons-sur-Vesle avec l'AVAP / Notice explicative – Mai 2024

6.3 Evolution du règlement écrit de Châlons-sur-Vesle

Le secteur UAp nouvellement créé bénéficie d'un règlement adapté, afin de limiter la constructibilité sur le jardin / parc paysager remarquable identifié à l'AVAP au niveau du parc du château.

Pour cela, trois articles font l'objet d'évolutions :

- L'article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- L'article UA10 : Hauteur des constructions.
- L'article UA13 : Espaces verts et plantations.

Les évolutions se font sur les points suivants :

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique ;
- Les carrières.

En plus, dans le secteur UAp :

- Ne sont autorisées que les annexes accolées aux constructions existantes, ou les dépendances non accolées. Elles respectent le caractère du bâti, ses règles de composition, ses percements et son échelle. Elles s'intègrent dans l'environnement bâti.
- les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

L'extension et la reconstruction à l'identique sont autorisées pour les bâtiments existants ne respectant pas ces normes.

Dans le cas d'une construction nouvelle accolée à une construction existante qui dépasse la hauteur fixée par le présent article, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

En plus, dans le secteur UAp :

- Les constructions ne doivent pas dénaturer, par leur volume et leur hauteur, les cônes de vues répertoriés dans le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

En plus, *dans le secteur UAp*, en cas de restauration des jardins ou des parcs paysagers :

- Les aménagements paysagers s'attachent à restituer les aménagements d'origine à partir de dessins originels, quand ils existent.
- Les éléments de mobilier urbain sont également restaurés à l'identique.
- Les compléments de plantation ou les replantations d'arbres ou d'arbustes, arrivés à maturité, sont réalisés avec des essences identiques à celles employées à l'origine.

Obligation de planter : Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

Extrait du règlement de Châlons-sur-Vesle après évolution (les évolutions en rouge)

Aussi, le règlement du lotissement « Le Clos des Bruyères » (zone 1AU) a été intégré au règlement du PLU de Châlons-sur-Vesle. Plusieurs articles font l'objet d'évolutions :

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. L'alignement doit être matérialisé par une clôture végétale ou minérale ou par une composition de ces deux éléments.

Les constructions doivent être implantées avec leur faitage parallèle à la rue.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Cette distance sera réduite à 20 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

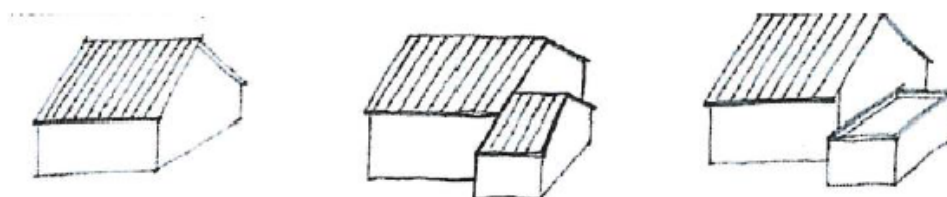
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 1/ Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...);
- 2/ Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- 3/ Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

~~4/ Les constructions présenteront au moins deux pentes. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.~~

~~4/ Les volumes de constructions seront un volume à deux pans parallèles à la rue. Les toitures terrasses végétalisées ou à faible pente dissimulées par un acrotère sont possibles suivant les schémas ci-dessous. Ce volume sera de proportion plus faible que le volume principal et recevra sur ses façades, un matériau naturel (pierre naturelle avec appareillage local, brique en terre cuite ou un bardage horizontal en bois naturel traité à cœur sans vernis ni lasure).~~



~~5/ Les clôtures édifiées en limite du domaine public seront constituées soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas une hauteur de 2 m.~~

~~5/ Les clôtures édifiées en limite du domaine public seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées :~~

- ~~- Soit de grilles à barreaudage métallique verticale monté sur un bahut d'une hauteur maximale de 80 cm ; les grilles peuvent être occultées par un festonnage aluminium de mêmes teintes.~~
- ~~- Soit de barrière de clôture à claire-voie monté sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm.~~
- ~~- Soit de haies vives seules.~~

~~Les grillages ou panneaux rigides en façade de rue sont interdits.~~

~~Les brises vues tels que filet occultant, treillis plastique ou imitation végétaux, canisses sont interdits.~~

~~6/ Les couleurs violentes ou discordantes avec l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites, tout comme les enduits de couleur blanche~~

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 5% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espace de rencontre. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Les plantations choisies pour les espaces plantés à destination privative doivent être adaptées au contexte paysager et environnemental. Les plantes doivent être de préférence mellifères et choisies pour favoriser le développement de l'avifaune parmi les essences du présent règlement :

- Arbres à hautes tiges : Bouleau, charme, chêne sessile, érable champêtre, merisier, orme, noyer, tilleul, aulnes, saules, et arbres fruitiers.
- Arbustes : épine-vinette, chèvrefeuille des bois, cornouiller, bourdaine, égalentier, néflier, noisetier, nerprun purgatif, prunelier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, Spirées de Charmes, Seringats, de Lilas.
- Haies mono-spécifiques : charmes, hêtres, buis ou troènes.
- Haie champêtre : aubépine, spirées, rosiers, noisetier, lilas, saule, amélanchiers, cornouiller, viorne.

De manière générale, les essences locales et le mélange entre les différentes espèces précitées doivent être privilégiées.

Sont interdites, les haies continues composées des essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier, conifère et toutes espèces végétales étrangères au contexte naturel.

Les espaces publics ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espace de rencontre.

Des plantations devront être prévues côté RD26 sous forme de haies denses d'essences locales sur une largeur d'au moins deux mètres, dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.

Extrait du règlement de Châlons-sur-Vesle après évolution (les évolutions en rouge)

6.4 Evolutions suite à l'enquête publique

Les évolutions qui ont été réalisées suite à l'enquête publique pour le PLU de Châlons-sur-Vesle sont les suivantes :

- Pour la présente notice explicative : correction de l'erreur de forme sur certains extraits des plans de l'AVAP, en ôtant la mention de la commune de Trigny.

A noter également que l'AVAP a fait l'objet de deux évolutions suite à enquête publique :

- Mise à jour de certains plans de l'AVAP, en ôtant la mention de la commune de Trigny.
- Dans le règlement de l'AVAP, pour les matériaux de façade des constructions neuves : Suppression de la disposition « Pour les extensions, ne sont autorisées que les matériaux naturels » et remplacement par la disposition suivante « Les extensions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions principales ».

7. ANNEXES

7.1 Annexe 1 : Arrêté du 24 juillet 2022

Département de la Marne
Communauté urbaine du Grand Reims
Direction de l'Urbanisme, de la Planification,
de l'Aménagement et de l'Archéologie

CUGR-DUPAACV-2022-077

ARRÊTÉ

Plan Local d'Urbanisme de Châlons-sur-Vesle
Prescription de la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle avec l'Aire de mise en
Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Châlons-sur-Vesle et Chenay

NOUS, PRESIDENTE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.153-54 et suivants,

Vu le Code du Patrimoine, notamment l'article L.642-3 dans sa rédaction antérieure,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, substituant la procédure des secteurs sauvegardés par celle des sites patrimoniaux remarquables,

Vu le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),

Vu l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 modifié portant création de la Communauté urbaine du Grand Reims,

Vu les statuts de la Communauté urbaine du Grand Reims,

Vu l'arrêté n°CUGR-SA-2020-12 de Madame la Présidente de la Communauté urbaine en date du 20 juillet 2020 donnant délégation de fonction et de signature à Madame Nathalie MIRAVETE, Vice-Présidente déléguée,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châlons-sur-Vesle approuvé le 16 décembre 2021,

Vu la délibération n° CC-2021-86 du Conseil communautaire du Grand Reims en date du 25 mars 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Châlons-sur-Vesle et Chenay,

Vu le procès-verbal de l'examen conjoint du 16 avril 2021 relatant les remarques émises par les personnes publiques associées sur le dossier d'arrêt de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Châlons-sur-Vesle et Chenay,

Considérant qu'en application de l'article L.300-8 du Code de l'Urbanisme, les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement,

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, 25 rue du Lycée, dans un délai de 2 mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa publication électronique.

Considérant que le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Châlons-sur-Vesle et Chenay relève de l'intérêt général dès lors qu'il a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers dans le respect du développement durable, que son but est de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces,

Considérant qu'en application de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU ne peut intervenir que si :

1° l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence,

2° les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9,

Considérant que lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme,

ARRETONS CE SUI SUIT :

Article 1^{er} :

Une procédure de mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Châlons-sur-Vesle et Chenay est prescrite.

Article 2 :

Conformément aux articles R.122-21 du Code de l'Environnement et R.104-23 du Code de l'Urbanisme, la communauté urbaine du Grand Reims transmettra le projet d'évolution du PLU à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale afin qu'elle puisse émettre un avis sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Article 3 :

Le projet de mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'un examen conjoint unique de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 :

Une enquête publique unique sera réalisée conformément au Code de l'Environnement par la communauté urbaine du Grand Reims et portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence et le dossier d'arrêt de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Châlons-sur-Vesle et Chenay. L'ouverture de cette enquête et les conditions de sa réalisation feront l'objet d'un arrêté ultérieur.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims se prononcera sur la déclaration de projet et décidera la mise en compatibilité du PLU de Châlons-sur-Vesle, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, après avis de la commune, conformément à l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, 25 rue du Lycée, dans un délai de 2 mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa publication électronique.

Article 6 :

La décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité et d'affichage prévues dans le Code Général des Collectivités Territoriales et dans le Code de l'Urbanisme.

Article 7 :

Cet arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de Châlons-sur-Vesle et sera publié sur le site internet de la communauté urbaine du Grand Reims pour une durée de deux mois. Une mention de cet arrêté sera effectuée dans un journal diffusé dans le Département.

Article 8 :

Copie du présent arrêté est adressée à Monsieur le Sous-préfet de l'Arrondissement de Reims.

Article 9 :

Monsieur Le Directeur Général des Services et Monsieur Le Trésorier Principal de Reims Municipale sont, chacun en ce qui le concerne, chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié sur le site de la communauté urbaine du Grand Reims.

Pour la Présidente,
Signé électroniquement le 24/07/2022
8ème Vice-présidente
Nathalie MIRAVETE



Ce document est signé électroniquement