

# Commune de **CHOUILLY**

## Plan Local d'Urbanisme

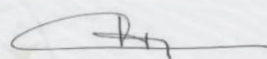
### 1c. Résumé non technique du projet de PLU

Projet arrêté le 16 décembre 2024

Projet mis à l'enquête du 17 mai au 16 juin 2025

Projet approuvé le

Le Maire  
Jacques KOSTOMBLE



**GEOGRAM**

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

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>POURQUOI UNE REVISION DU PLU DE CHOUILLY ? .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL .....</b>	<b>4</b>
	1.1. L'habitat, les activités économiques, les services et équipements	4
	1.2. Les transports et déplacements	6
	1.3. Les équipements et les réseaux	6
<b>III.</b>	<b>SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>6</b>
	2.1. Les milieux naturels	6
	2.2. Les paysages	7
	2.3. Risques et nuisances	8
	2.4 Patrimoine et cadre de vie	8
<b>IV.</b>	<b>LE PROJET RETENU .....</b>	<b>10</b>
<b>V.</b>	<b>OBJECTIF DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLLES ET NATURELS FIXES DANS LE CADRE DU PLU .....</b>	<b>15</b>
<b>VI.</b>	<b>TRADUCTION DU PROJET AU PLAN DE ZONAGE .....</b>	<b>16</b>
	5.1. Orientations concernant l'habitat	16
	5.2. Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique	17
	5.3. Les orientations concernant les équipements et les loisirs	17
	5.4. Les orientations concernant le stationnement, les transports et les déplacements	17
	5.5. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire (trame verte et trame bleue)	18
	5.6. Les orientations concernant le patrimoine bâti et paysager	18
<b>VII.</b>	<b>TABLEAU DES SURFACES .....</b>	<b>20</b>
<b>VIII.</b>	<b>PLAN DE ZONAGE .....</b>	<b>21</b>

## I. POURQUOI UNE REVISION DU PLU DE CHOUILLY ?

La commune de CHOUILLY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis 2007.

Par délibération en date du 13 décembre 2021, la commune de CHOUILLY a décidé de réviser ce PLU pour les raisons suivantes :

- ⇒ Diversifiant son offre de logement pour :
  - répondre au vieillissement des habitants ;
  - maintenir et accueillir les jeunes ménages,
  - organiser l'accueil des nouveaux habitants.

*En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epemay et du Programmement Local de l'Habitat, le parti d'aménagement retenu par les élus à l'horizon 2035, prévoit la création d'environ 80 logements pour atteindre une population communale de 1 150 habitants.*

- ⇒ Organisant l'offre économique avec pour objectifs :
  - le maintien des activités économiques locales présentes et leur développement ;
  - le développement des commerces et services.
- ⇒ Portant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels, de renforcement de la mobilité ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.

## II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

### 1.1. L'habitat, les activités économiques, les services et équipements

#### **Le diagnostic met en évidence :**

- La commune de Chouilly connaît depuis le début des années 2000 une augmentation constante et régulière de sa population communale. Sur la période 2010-2021, on dénombre 50 habitants supplémentaires soit une croissance de plus de 5 %. En 2021, la population communale est de **1 049 habitants**. Les données en vigueur au 1er janvier 2025 confirment cette tendance à la hausse puisqu'on dénombre en 2022, 1062 habitants.

- Une commune attractive. En effet, Chouilly de par sa situation géographique aux portes d'Épernay et sa desserte routière (RD3) bénéficie d'une réelle attractivité résidentielle se traduisant par un développement important de l'urbanisation au cours de la dernière décennie : lotissement rue des Terres Jaunes, lotissement Grande Rue et rue de la Haute Borne) Une attractivité confirmée puisque la commune de Chouilly est identifiée comme « Commune Active », par le SCoT de la Région d'Épernay permettant d'envisager une perspective de développement de la surface urbanisée existante.

- Concernant les logements, on constate :

- Une forte dynamique de constructions entraînant une hausse des résidences principales. Entre 2010 et 2021, on dénombre 50 résidences principales en plus sur le territoire communal ;
- Une baisse notable de la taille des ménages, ces dernières décennies, passant de 2,3 en 2010 à 2,1 en 2021 traduisant un phénomène de desserrement de la population. Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2035, un ménage se composera de 2,08 personnes. Environ 25 logements sont donc nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 1 049 habitants ;
- Un potentiel de remise sur le marché d'environ une dizaine de logements vacants ;
- Un parc de logements composé en majorité de maisons individuelles de type T4 et T5. Une offre faible de logements de type T1 et T2.

- Un parc social montrant un effort de diversification. On dénombre 13 logements locatifs sociaux en 2021 ;
  - Un manque de logements adaptés pour les séniors, dont le nombre augmente entre 2014 et 2020.
- Des projets d'aménagement sont à l'étude sur le territoire communal permettant
- de répondre aux besoins de logements et notamment de logements adaptés aux séniors (petites unités de vie de plain-pied) sur des secteurs proches du centre-bourg.
  - de répondre aux besoins de diversification du parc de logements, notamment en permettant l'accueil de petits logements collectifs.
- Une consommation d'espace entre 2010 et 2021 estimée à 4.86 hectares.
- Des espaces résiduels mobilisables au sein des zones urbaines desservies par les réseaux : 4.80 hectares potentiels.
- Un potentiel foncier important pour le développement de l'habitat lié à de faibles contraintes territoriales contrairement aux communes de l'agglomération sparnacienne qui elles ne peuvent plus se développer faute de foncier disponible et de contraintes environnementales fortes.
- Un très bon niveau général d'équipements et de services à la population : équipements scolaires - équipements socioculturels - équipements sportifs - équipements médicaux et paramédicaux.
- Une offre commerciale diversifiée au centre bourg et la présence de plusieurs artisans.
- Un nombre d'emplois élevé et en augmentation sur la commune témoignant d'une commune attractive, économiquement.
- Une activité viticole très importante marquant l'identité du terroir. On dénombre en effet :
- 27 centres de pressurage localisés au sein du bourg ;
  - 210 exploitants ;
  - 51 récoltants-manipulants dont 32 en vente directe ;

- Une zone viticole s'étendant sur 552 hectares soit 34.2% du territoire communal.

- Concernant les activités agricoles, selon le Registre Parcellaire Graphique de 2023, 604,83 hectares sont recensés comme des terres agricoles cultivées sur le territoire communal de Chouilly (soit 37.4 % de la surface communale).

## **1.2. Les transports et déplacements**

### **Le diagnostic met en évidence :**

- Un territoire bénéficiant d'une desserte routière facilitant les déplacements ;
- La présence de réseaux de transport scolaire et d'une ligne de desserte permettant de se rendre à Epernay ;
- Le véhicule individuel comme moyen de transport le plus utilisé ;
- Plusieurs secteurs de stationnement public sur l'ensemble du territoire communal localisés dans des parcs ouverts au public, implantés à proximité des équipements publics comme l'école, les équipements sportifs, la mairie, les commerces et services ;
- Quelques sentiers de randonnées qui maillent le territoire communal ;
- L'absence sur la commune de borne de rechargement pour les véhicules électriques et hybrides.

## **1.3. Les équipements et les réseaux**

- La commune est desservie par le réservoir situé sur la commune de Bisseuil. En 2023 :
    - le taux de conformité microbiologique est de 100 %
    - le taux de conformité physico-chimique global est de 99.6%.
  - La commune de Chouilly est rattachée à la station d'épuration d'Epernay-Mardeuil.
  - Concernant la Défense Incendie, 13 points de défense sont répartis sur l'ensemble du bourg.
- Les énergies renouvelables
- Dans le cadre de la loi APER, Des zones préférentielles pour le développement du solaire photovoltaïque au sol ont été proposées aux lieux-dits le Grand Briquet, les Prés de Binse, Plumecoq, les Hauts de la Côte aux Renards, les Jogasses, les Trois Cornets.

# **III. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## **2.1. Les milieux naturels**

Chouilly bénéficie d'un cadre naturel préservé avec la présence :

- De milieux naturels identifiés : 1 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 ;
- De zones humides avérées principalement localisées le long du réseau hydrographique, de part et d'autre du ruisseau des Tarnauds ;
- Des corridors, le principal étant celui de la vallée de la Marne principalement occupé par des terres de culture avec quelques bosquets principalement en bordure de la voie ferrée, et quelques peupleraies. Le terroir apparaît également comme un carrefour entre les massifs forestiers de la Montagne de Reims et d'Épernay (via la butte de Sarran) ;
- Des boisements avec notamment :
  - o le massif boisé de Saran l'extrémité Sud du territoire communal. Cerné par les vignes, il couvre une surface d'environ 87 hectares, dont 13,73 hectares de Forêt Communale soumise au régime forestier ;
  - o au Nord, des boisements plus modestes bordent la rivière des Tarnauds et/ou doublent la voie ferrée ;
  - o enfin, sont à signaler quelques bosquets épars au sein des cultures.

## **2.2. Les paysages**

- La commune de Chouilly, implantée au cœur de la cuesta, forme un territoire de transition entre les paysages viticoles de la Côte des blancs et de la Vallée de la Marne (milieux humides et boisés associées à la rivière Marne et a son affluent le ruisseau des Tarnauds).
- La Côte des blancs, couvrant l'ouest et le sud du territoire communal de Chouilly, forme une région viticole mondialement reconnue par sa spécificité. La butte de Saran couvrant la partie sud du territoire communal constitue l'un de ces belvédères. Sa situation topographique lui confère un rôle de repère paysager non seulement pour la commune mais également pour les autres communes l'entourant.
- Le paysage de la vallée de la Marne couvrant la partie au nord de la RD 3 présente également une grande sensibilité. Ce paysage est formé de milieux humides dont l'existence tend à se raréfier au profit des cultures et des peupleraies. Leur intérêt paysager est double :
  - o d'une part, ils soulignent les cours d'eau et participent, avec les cordons riverains qui le prolongent, à la création d'un lien visuel avec les autres communes de la vallée ;
  - o d'autre part, ils jouent un rôle important pour la protection de la rivière et assurent une fonction de corridor écologique.

- Le territoire communal de Chouilly est également à proximité immédiate de :

- l'avenue de Champagne d'Epernay située à seulement 800 mètres à vol d'oiseau, zone cœur des Coteaux, Maisons et Caves de champagne inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- du Site Patrimonial Remarquable couvrant les abords du site classé Loi 1930 du Mont Bernon
- de la zone tampon des coteaux historiques d'Hautvillers et de Cumières à Mareuil-sur-Aÿ. Situés au sud du Parc, ces coteaux sont parmi les plus anciens du vignoble champenois. Ils constituent le berceau historique et symbolique du Champagne. Depuis la RD 3 traversant le nord du territoire communal de Chouilly de larges perspectives visuelles se dégagent sur ces coteaux historiques et sur le Mont Bernon qu'il convient de préserver.

### **2.3. Risques et nuisances**

- La commune de Chouilly est concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques inondations Marne Aval approuvé le 15 février 2022 ;
- le PPRn GT de la « Côte d'Île-de-France – secteur vallée de la Marne – tranche 2 » approuvé le 5 mars 2014.

- La commune a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque fort et moyen de retrait-gonflement des argiles principalement au sud au niveau de la butte de Saran.

- La commune est concernée par le risque transport de matières dangereuses via une canalisation de gaz.

- Trois ICPE sont recensées par les services de l'État, dont aucune ne relève du statut SEVESO.

- La commune de Chouilly n'est pas concernée par des sites et sols pollués.

### **2.4 Patrimoine et cadre de vie**

Le diagnostic met en évidence sur le territoire la présence d'un patrimoine bâti qui témoigne du caractère rural et de l'histoire de la commune avec :

- Plusieurs édifices, témoins de l'histoire la commune ;

- Une identité architecturale typique et caractéristique des communes champenoises de la reconstruction ;
- Une image rurale renforcée par un cadre paysager verdoyant.

## IV. LE PROJET RETENU

### **Pour l'habitat**

La commune de Chouilly, constitue un pôle attractif au sein du territoire de l'agglomération d'Epernay. Son poids démographique, la présence d'équipements et d'activités ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein ce bassin de vie. Les derniers programmes de constructions réalisés et la demande constante de terrains à bâtir témoignent de cette attractivité.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de Chouilly tend à conforter cette attractivité territoriale en poursuivant sa politique d'accueil de nouveaux habitants.

Cette réflexion sur l'organisation spatiale du développement urbain doit également permettre à la commune de diversifier son parc de logement pour offrir un parcours résidentiel permettant notamment le maintien des populations âgées sur la commune.

La mise en œuvre de ce projet de développement urbain s'inscrit dans une volonté de préserver le caractère rural qui caractérise la commune. En effet, malgré la croissance urbaine et démographique des 40 dernières années, la commune de Chouilly a su conserver un cadre de vie de qualité en lien permanent avec les espaces naturels et agricoles qui entourent le bourg.

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Chouilly à l'horizon 2035 vise donc à maintenir, en cohérence avec les orientations du Scot, une croissance annuelle moyenne à hauteur de 0,7 %<sup>1</sup> pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil de population d'environ 1 160 habitants. Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants ;
- D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population ;
- De concourir à la production de logements, conformément aux orientations du PLH de l'agglomération d'Epernay ;
- D'adapter l'offre de logements en faveur :
  - de plus de mixité générationnelle. Il s'agit notamment de pouvoir renforcer le parc de logements pour répondre aux besoins des tranches d'âges les plus âgées ;
  - de l'habitat collectif avec des logements plus petit pour répondre à la demande des jeunes ménages ou des familles monoparentales.

---

<sup>1</sup> Cette croissance annuelle constitue une croissance intermédiaire entre la croissance enregistrée entre 1999 et 2010 (1.2%) et la croissance de la dernière décennies 2010-2021 (0.44%)

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

- Privilégier le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses ;
- Définir de nouvelles zones d'extension à vocation principale d'habitat dans la continuité urbaine du bourg :
  - dimensionnées
    - en cohérence avec le stock foncier attribué à la commune de Chouilly par le Scoter ;
    - en fonction des besoins estimés en logement ;
  - localisées dans la continuité urbaine et à proximité immédiate du centre-bourg en tenant compte des contraintes territoriales et des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Les objectifs de développement sont définis en cohérence avec la capacité des réseaux. En effet :

- La ressource en eau est satisfaisante d'un point de vue quantitatif et qualitatif ;
- La station est suffisamment dimensionnée pour accueillir le développement urbain prévu sur la commune ;
- Le niveau de défense est jugé satisfaisant sur le territoire communal.

### **Pour les activités économiques, agricoles et viticoles**

La commune de Chouilly souhaite :

- **Renforcer et compléter l'offre commerciale** existante en permettant l'accueil de nouveaux commerces au sein du village.
- **Faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur son territoire** afin de soutenir l'emploi et répondre aux besoins de développement de ces activités.
- **Répondre aux besoins des activités économiques excentrées du centre-bourg** : le centre vinicole Nicolas Feuillatte, la société Moët et Chandon (cité de Saran) et le domaine de Saran.
- **Protégeant les espaces agricoles et viticoles** par un zonage et une réglementation spécifique ;

- **Répondant aux besoins des exploitants**, en termes de développement et de diversification ;
- **Limiter l'accueil de constructions agricoles et viticoles au sein et aux abords du village exclusivement** pour limiter tout phénomène de mitage par l'implantation de bâtiments volumineux qui impacterait l'environnement paysager.
- **Rationalisant les zones de développement de l'urbanisation** aux besoins identifiés afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation. En termes de consommation foncière, la commune de Chouilly se donne comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface de 2.80 hectares.

### **Concernant les transports et les déplacements**

Soucieuse de répondre à un équilibre entre développement et besoins en matière de mobilité, la commune de Chouilly souhaite :

- **Sécuriser les circulations sur la commune** pour les voiries nouvelles à créer en assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Renforcer le stationnement en prévoyant une réglementation adaptée pour les constructions nouvelles.
- Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.
- Mener une réflexion sur le rattachement des nouveaux secteurs bâtis au réseau viaire existant en prévoyant des schémas de desserte adaptés et cohérents sur chaque secteur soumis à OAP.

## **Concernant la protection des espaces naturels et des continuités écologiques et la prise en compte des risques**

Les caractéristiques géographiques, écologiques et historiques de la commune ont formé un environnement naturel de qualité : occupation des sols variée et richesse écologique marquée. Ces atouts participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune de Chouilly souhaite :

- Préserver les espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire par :
  - la protection des boisements ;
  - la protection des abords des cours d'eau ;
  - la préservation des zones humides identifiées sur le territoire ;
  - la limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal et les vues sur les coteaux viticoles historique du Mont Bernon :
- Maintenir la compacité urbaine et éviter le risque de mitage, souvent fort préjudiciable aux activités agricoles, aux espaces naturels et aux paysages ;
- Préserver l'environnement paysager de l'implantation de bâtiments volumineux ;
- Préserver la population vis-à-vis des risques en :
  - intégrant la réglementation applicable sur le PPRi et ne pas renforcer l'urbanisation sur des secteurs soumis au risque d'inondation ;
  - informant sur la présence du risque de retrait-gonflement des argiles ;
  - prenant en compte les risques liés au ruissellement des eaux pluviales ;
  - limitant la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement voire dans tout ou partie du village.

## **Concernant la protection du patrimoine bâti et paysager, plusieurs orientations sont définies :**

Soucieuse de préserver ce patrimoine architectural et paysager, la commune de Chouilly souhaite :

- Identifier le bâti présentant un intérêt architectural ;
- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien (implantations, matériaux de construction, hauteur, etc...) ;
- Encourager le maintien (protection des structures arborées existantes) et le développement du végétal en milieu bâti ;

- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement : respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).

## **V. OBJECTIF DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS FIXES DANS LE CADRE DU PLU**

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

Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

### ⇒ **Les objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel**

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

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

### ⇒ **Les objectifs chiffrés en matière de développement économique et d'équipements**

- L'accueil d'activités nouvelles se fera dans l'emprise des zones d'activités existantes.

Selon les données disponibles sur le site « DataGrandEst\_ Portait de territoire », la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2010 et 2021 pour la commune de Chouilly s'élève à **4.86 hectares**, soit une évolution des espaces urbanisés de +3.37%.

En limitant ses extensions à 2.80 hectares, le projet de la commune de Chouilly tend à une réduction de moitié de la consommation observée lors de la dernière décennie (4.86 ha).

## VI. TRADUCTION DU PROJET AU PLAN DE ZONAGE

### 5.1. Orientations concernant l'habitat

⇒ Faciliter la densification des espaces résiduels mobilisables au sein des zones bâties desservies par les réseaux :

Traduction : classement en zones UC et UD des zones bâties du bourg

⇒ Délimiter deux zones à urbaniser vocation principale d'habitat dimensionnées en fonction des besoins estimés en logement et localisées en tenant compte des contraintes territoriales.

Traduction : classement en zone AU des terrains situés rue du Mont Bernon à l'ouest et chemin vicinal n°4 au sud du bourg

**Afin d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, ces deux zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation de manière concomitante. Il n'est pas prévu de prioriser une zone par rapport à l'autre néanmoins l'urbanisation de la seconde zone est conditionnée à l'urbanisation d'au moins 50% de la première zone.**

Pour ces deux zones, le règlement écrit et les OAP réalisées tendent à assurer :

- Une mixité des fonctions urbaines : sont autorisés les habitations et les équipements ;
- Une mixité sociale en imposant pour chacune des zones la réalisation d'au moins 20% de logements collectifs ;
- Une densité minimale de constructions pour limiter le gaspillage d'espace. Cette densité moyenne est fixée 14 logements à l'hectare.
- Une intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager.

## **5.2. Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique**

Il n'est pas envisagé de créer une zone réservée à l'accueil d'activités économiques sur le territoire communal de Chouilly. Néanmoins, soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation, le développement des activités présentes sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles activités économiques, le règlement du PLU permet :

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tierce.

## **5.3. Les orientations concernant les équipements et les loisirs**

Les principaux équipements et services de la commune de Chouilly font l'objet d'un classement spécifique en zone UE, réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Sont concernées par ce classement :

- La salle des fêtes et la maison médicale rue du 11 novembre
- Les équipements scolaires et périscolaires rue des écoles.
- Les équipements sportifs et ludiques situés au sud du bourg rue des Chésures.
- 

## **5.4. Les orientations concernant le stationnement, les transports et les déplacements**

Un emplacement réservé est prévu au bénéfice de la collectivité pour assurer la sécurité du carrefour à l'angle de la rue d'Avize et de la rue du Jubilé.

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	50 m <sup>2</sup>	Sécurisation du carrefour	Commune de Chouilly

## **5.5. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire (trame verte et trame bleue)**

Diverses mesures de protection ont été prises au PLU :

- ⇒ Le classement en zone naturelle (N) des espaces naturels du territoire communal :
  - La vallée de la Marne occupée par des anciennes gravières, des cultures et quelques boisements ;
  - La butte boisée de Saran au sud ;
  - Les espaces naturels et semi-naturels situés aux abords de la zone bâtie.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, 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. Toute construction nouvelle y est interdite.

- ⇒ Les boisements sont classés en Espaces Boisés Classés tant pour leur intérêt paysager que leur intérêt écologique. Sont concernés :
  - Les boisements de la butte de Saran ;
  - Quelques boisements épars au sein des zones de cultures.
- ⇒ Les zones humides avérées identifiées, sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme comme sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

## **5.6. Les orientations concernant le patrimoine bâti et paysager**

Diverses mesures de protection ont été prises au PLU :

- ⇒ L'inventaire du patrimoine bâti

La commune de Chouilly abrite un patrimoine caractéristique des villages viticoles champenois que sont les porches et les portes cochères. Afin de conserver ce patrimoine historique, plusieurs porches et portes cochères ont fait l'objet d'un inventaire accompagné de recommandations à destination des propriétaires dans le cadre de travaux d'aménagement ou de restauration de ces éléments du patrimoine. Plusieurs constructions d'habitation et

---

demeures de négoce ont également été inventoriées pour leur intérêt architectural et patrimonial. Cet inventaire, annexé au règlement du PLU (document n°4.1. « Annexes au règlement écrit »), se veut volontairement non prescriptif.

⇒ La Protection des perspectives visuelles sur les coteaux historiques et le Mont Bernon

La protection stricte des perspectives visuelles sur les coteaux historiques et le site classé du Mont Bernon est assurée par le classement en secteur Acv des terrains situés de part et d'autre de la RD 3 entre Epernay et le bourg de Chouilly.

Au sein du secteur Acv, sont seulement autorisés :

- Les ouvrages nécessaires à l'activité agricole sous condition de ne pas être hors sol ;
- Les ouvrages nécessaires aux infrastructures routières.

## VII. TABLEAU DES SURFACES

Les 1 612 hectares du territoire communal de Chouilly se répartissent comme suit :

Tableau des surfaces projet de PLU		PLU approuvé en 2007 et modifié en 2010, 2014 et 2015
Nom de la zone	Surface (ha)	Surface (ha)
<b>Zones urbaines</b>		
<b>UC</b>	<b>20,77</b>	68,78
<b>UD</b>	<b>45,53</b>	
<b>UE</b>	<b>3,65</b>	
<b>Total</b>	<b>69,95</b>	
<b>Zones à urbaniser</b>		
<b>AU</b>	<b>2,8</b>	8,61
<b>Total</b>	<b>2,8</b>	
<b>Zones agricoles</b>		
<b>A</b>	<b>454,96</b>	1155,61
<b>Aa</b>	<b>49,44</b>	
<b>Acv</b>	<b>70,87</b>	
<b>Af</b>	<b>15,3</b>	
<b>Am</b>	<b>0,37</b>	
<b>Av</b>	<b>552,51</b>	
<b>Total</b>	<b>1143,45</b>	
<b>Zones naturelles</b>		
<b>N</b>	<b>394,69</b>	379
<b>Ns</b>	<b>1,11</b>	
<b>Total</b>	<b>395,8</b>	
<b>Total général</b>	<b>1612</b>	<b>1612</b>

### Les éléments du paysage protégés

- ✓ Espaces Boisés Classés : 95.82 hectares

## VIII. PLAN DE ZONAGE

