

# Commune de **CHOUILLY**

## Plan Local d'Urbanisme

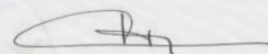
### Bilan de la concertation

Projet arrêté le 16 décembre 2024

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

Projet approuvé le

Le Maire  
Jacques KOSTOMBE



**GEOGRAM**

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

---

## Durée de la phase de concertation Juin 2022 \_ Décembre 2024

### Moyens d'information utilisés :

- *Information au public de la mise en œuvre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.*
- *Mis à disposition en mairie et sur le site internet du bureau d'études de documents explicatifs au fur et à mesure de l'avancement des études (Diagnostic territorial, Enjeux territoriaux, Porter à Connaissance de l'Etat, Projet d'Aménagement et de développement Durables, projet de zonage...) permettant à l'ensemble des habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être associé à l'élaboration du projet communal. Ces différents documents ont été mis à jour pour tenir compte de l'évolution du projet communal.*
- *Parution d'articles d'information dans le bulletin municipal.*
- *Tenue de deux réunions publiques d'information le 2 juillet 2024 et le 3 octobre 2024 pour présenter aux habitants le projet de PLU.*

### Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- *Mis à disposition en mairie d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public.*
- *Possibilité d'adresser ses remarques par courrier à la mairie.*
- *Possibilité de proposer une contribution sur le site Internet du bureau d'études : [www.geogram.fr](http://www.geogram.fr) (onglet concertation).*
- *réunions publiques d'information le 2 juillet 2024 et le 3 octobre 2024 ; information de la date de cette réunion par affichage sur le panneau d'information communale.*

## Bilan de la phase de concertation du Plan Local d'Urbanisme de Chouilly

### ❖ Synthèse des remarques formulées lors de des réunions publiques et prises en compte dans le projet de PLU

#### ➤ **Réunion du 2 juillet 2024**

Lors de cette réunion, les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de révision du PLU ont été expliqués aux habitants présents, environ 40 personnes.

Le bureau d'études Geogram a repris précisément les orientations définies dans le projet communal et la façon dont ces orientations sont traduites au plan de zonage et au règlement du PLU.

Au cours de cette présentation des compléments d'information ont été donnés sur :

- La définition des différentes zones et secteurs inscrits sur le plan de zonage,
- Les articles réglementaires,
- Le calendrier prévisionnel de la procédure de révision du PLU

A la suite de cette présentation plusieurs questions ont été posées :

Demandes	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de PLU
Quelle est la réglementation applicable sur les terrains identifiés en zone humide à protéger ?	Pour les zones humides identifiées au titre de l'article L 151-23 sont interdits tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les comblements, affouillements et exhaussements.</li> <li>✓ Les nouveaux drainages.</li> <li>✓ Les dépôts de toute nature.</li> <li>✓ La création de plans d'eau artificiels.</li> <li>✓ L'imperméabilisation des sols.</li> </ul>
Quels sont les principaux changements apportés dans le cadre de la révision du PLU au plan de zonage ?	Les principaux changements portent sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La suppression des zones 2AU pour limiter la consommation des espaces agricoles situées rue du Moulin et à proximité de la déviation.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Classement en zone UD du lotissement de la Haute Borne aujourd'hui viabilisé et construit</li> <li>✓ Identification de la zone AOC par un classement spécifique</li> <li>✓ Création de STECAL pour répondre à des projets spécifiques.</li> </ul>
Choix de localisation des zones AU	Les zones AU sont situées sur des terrains inscrits dans la continuité urbaine et à proximité des réseaux permettant ainsi leur raccordement
Habitat destiné aux séniors : quel type de logement est envisagé	Le projet n'est pas encore précisément défini mais le souhait de la commune est de proposer des logements adaptés aux séniors et situés à proximité du centre-bourg.
Pourquoi ne pas avoir prévu de zone réservée aux activités économiques ?	La commune de Chouilly n'a pas la compétence en matière de développement et de création de nouvelles zones d'activités. Cette compétence est exercée par l'agglomération d'Epernay. A ce jour aucun projet de création n'est envisagé sur le territoire de Chouilly.
Demande d'extension de la zone Aa le long du chemin rural dit de la Cerisière	Cette demande sera discutée avec les membres de la commission communale
Est-il possible de construire un bâtiment viticole avec un pressoir et une surface dédiée à la vente au sein de la zone Aa ?	Le pressoir et la vente ainsi que la dégustation peuvent être considérés dans le prolongement de l'acte de production. Il faut que ce soit que les productions de l'exploitation, comme le prévoit l'article "les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production".

### ➤ Réunion du 3 octobre 2024

Lors de cette réunion, les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de révision du PLU ont été à nouveau expliqués aux habitants présents, environ 20 personnes.

Madame Boutillat est intervenue pour exposer notamment :

- ✓ les incidences de l'application de la loi ZAN sur les documents d'urbanisme ;
- ✓ les dispositions prévues dans le cadre du Scoter avec lequel le PLU doit être compatible.

A la suite de cette présentation plusieurs questions ont été posées

Demandes	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de PLU
Demande d'extension de la zone Aa le long du chemin de la Cerisière	<p>Il est décidé de fixer la limite de la zone Aa sur une profondeur de 60 mètres à partir du chemin de la Cerisière.</p> <p>Au-delà les terrains sont maintenus en zone naturelle pour tenir compte de la topographie du terrain.</p>
Quelle est la suite de la procédure ? et à quelle date est envisagée l'enquête publique	<p>Un planning prévisionnel est présenté avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un arrêt de projet du PLU en novembre ou décembre</li> <li>- Une enquête publique en mars ou avril.</li> </ul> <p>Il est précisé que les dates d'enquête publique seront communiquées 15 jours au moins avant le début de l'enquête.</p>

## ❖ Synthèse des demandes transmises via le site internet du bureau d'études

Date	Demande	Prise en compte dans le projet de PLU
10/07/2023	<b><u>M. Moreau</u></b> Demande de modification de la règle sur les fenêtres de toit	Cette demande a été étudiée dans le cadre du travail sur le règlement du PLU
21/07/2023	<b><u>Mme Ardinat</u></b> Souhaitais être informé sur la révision du PLU	Le planning de la révision du PLU a été présenté lors des réunions publiques
10/07/2024	<b><u>Mme Simonnet</u></b> Demande que les parcelles AD 238 et AD 210 soient classées en zone Aa	Les parcelles en question ont été classées en zone Aa sur une profondeur de 60 mètres du chemin de la Cerisière.
13/07/2024	<b><u>Mme Patat</u></b> Souhaite le classement en terrain constructible de sa parcelle située dans le secteur des Chesures	Ces parcelles non desservies par les réseaux sont classées en zone agricole.
10/07/2024 Et 02/08/2024	<b><u>Mme Simonnet Godin</u></b> Demande une plus grande extension de la zone Aa sur les parcelles AD 238 et AD 210.	Les parcelles en question ont été classées en zone Aa sur une profondeur de 60 mètres du chemin de la Cerisière.  Cette profondeur est suffisante pour l'implantation d'un bâtiment agricole. Au-delà de cette bande de 60 mètres les terrains sont classés en zone naturelle pour tenir compte de la topographie du terrain.
03/10/2024	<b><u>Mme Herblin demande :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ la réalisation de plantations le long des routes notamment le long de la route allant vers Feuillate.</li> <li>✓ La réalisation de liaisons douces et de transition boisée entre les champs et les habitations</li> </ul>	La plantation d'arbres le long de la départementale doit être discutée avec le conseil départemental.  Pour les zones d'extension des espaces tampons inconstructibles sont prévus en limite avec les terrains agricoles  Des cheminements piétons sont préconisés notamment lors de l'aménagement des zones AU.

## ❖ Synthèse des demandes inscrites sur le registre

Date	Demande	Prise en compte dans le projet de PLU
	<p><b><u>M. et Mme Legras</u></b> Demande de suppression de la trame jardin et classement en zone Aa des parcelles situées le long du chemin de la Cerisière.</p>	Avis favorable de la commission
	<p><b><u>M Radet</u></b> Demande de classement en zone Aa des parcelles situées chemin de la Cerisière</p>	<p>Les parcelles en question ont été classées en zone Aa sur une profondeur de 60 mètres du chemin de la Cerisière. Cette profondeur est suffisante pour l'implantation d'un bâtiment agricole. Au-delà de cette bande de 60 mètres les terrains sont classés en zone naturelle pour tenir compte de la topographie du terrain.</p>
22/08/2024	<p><b><u>M Gossart Mathias</u></b> Demande de classement en zone Aa des parcelles situées chemin de la Cerisière</p>	Les parcelles en question ont été classées en zone Aa sur une profondeur de 60 mètres du chemin de la Cerisière.
30/08/2024	<p><b><u>M. Radet Jacky</u></b> Demande de classement de la parcelle AD87 dans son intégralité en zone Aa.</p>	<p>Les parcelles en question ont été classées en zone Aa sur une profondeur de 60 mètres du chemin de la Cerisière. Cette profondeur est suffisante pour l'implantation d'un bâtiment agricole. Au-delà de cette bande de 60 mètres les terrains sont classés en zone naturelle pour tenir compte de la topographie du terrain.</p>