

Commune de **CHOUILLY**

Plan Local d'Urbanisme

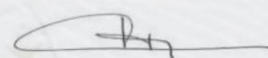
Avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées

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 Wilry-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

Liste des avis

- **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale : avis du 7 mars 2025**
- **Personnes Publiques Associées**

ONF	Le 3 février 2025
INAO	Le 7 février 2025
RTE	Le 14 février 2025
Epernay Agglomération	Le 11 mars 2025
Département	Le 26 mars 2025
Scoter	Le 31 mars 2025
Ville d'Epernay	Le 24 mars 2025
Chambre d'Agriculture	Le 20 mars 2025
DDT-CDPENAF	Le 8 avril 2025
DDT-Service urbanisme et planification	Le 15 avril 2025



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Chouilly (51)**

N° réception portail : 000680/A PP
n°MRAe 2025AGE29

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Chouilly (51) pour la révision de son PLU. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 10 janvier 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

² Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
³ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁴ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁵ Schéma régional climat air énergie.

⁶ Schéma régional de cohérence écologique.

⁷ Schéma régional des infrastructures et des transports.

⁸ Schéma régional de l'intermodalité.

⁹ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁰ Schéma de cohérence territoriale.

¹¹ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹² Carte communale.

¹³ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁴ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁵ Parc naturel régional.

AVIS

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Chouilly est une commune située dans le département de la Marne (51), à côté de la ville d'Épernay. Elle est membre de la Communauté d'agglomération Épernay, coteaux et plaine de Champagne (CAECPC) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale d'Épernay et sa région (SCoTER), approuvé en décembre 2018¹⁶, le Programme local de l'habitat (PLH) de la CAECPC couvrant, la période 2019-2025, ainsi que par le Plan air-climat-énergie territorial (PCAET) de la CAECPC, approuvé en mai 2021¹⁷.

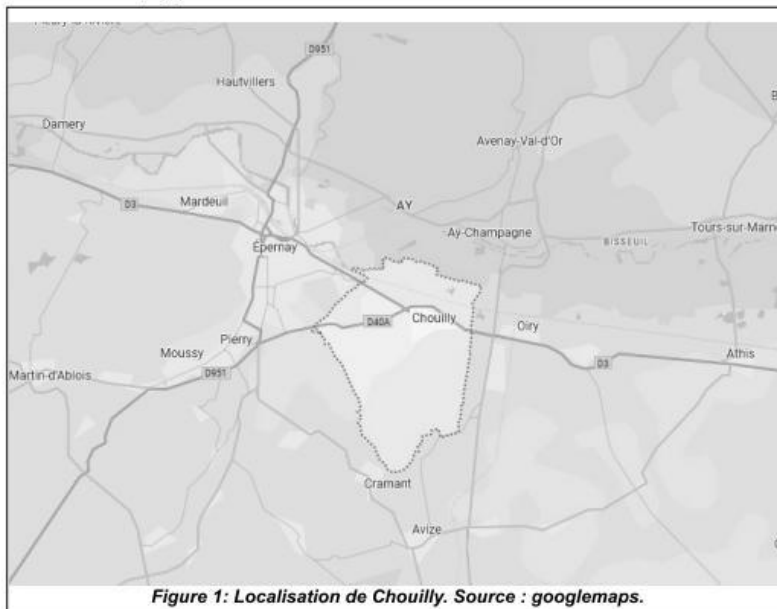


Figure 1: Localisation de Chouilly. Source : googlemaps.

La commune compte 1 049 habitants en 2020 et voit sa population augmenter depuis 1999. En effet, le taux de variation annuel moyen est de + 1,2 % entre 1999 et 2010, + 0,4 % entre 2010 et 2015 et + 0,5 % entre 2015 et 2021¹⁸. Elle est par ailleurs confrontée au vieillissement de sa population.

En 2021, la commune est occupée majoritairement par des espaces agricoles (78,5 % de l'occupation du sol) ainsi que par des espaces urbanisés (10 %), des espaces forestiers et semi-naturels (10 %), des surfaces en eau (1 %) et des milieux naturels liés à l'eau (0,5 %)¹⁹.

Par ailleurs, la commune est concernée par un risque d'inondation, de retrait et gonflement des argiles, de glissements de terrain, de transports de matières dangereuses ainsi que par des nuisances sonores liées à la route départementale n°3 (RD3).

¹⁶ Le PETR a délibéré en faveur du maintien du SCoT après analyse de son bilan le 12 novembre 2024. La MRAe a émis un avis sur le SCoT approuvé le 1^{er} juin 2018.

¹⁷ Et pour le quel la MRAe a émis un avis le 10 juillet 2020.

¹⁸ Source : INSEE 2021.

¹⁹ Source : <https://ocs.geograndest.fr/explorer/commune/51153/2010/2021/1>

1.2. Le projet de territoire

Selon le dossier, la commune souhaite accueillir 111 nouveaux habitants à l'horizon 2035, créer environ 80 nouveaux logements dont 39 en extension de l'urbanisation sur 2,8 ha (en 2 zones 1AU), maintenir les équipements et activités au sein des tissus bâtis, poursuivre le développement touristique en permettant de nouveaux hébergements et en confortant les équipements existants, préserver l'activité agricole et viticole, les paysages, les milieux forestiers ainsi que les continuités écologiques.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation des continuités écologiques et des milieux naturels ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques ;
- la gestion durable de la ressource en eau ;
- l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- la préservation des paysages.

Au préalable l'Ae n'a pas de remarque sur les points suivants, qui ont été bien traités dans le dossier :

- la présentation de l'évolution de l'environnement en l'absence de révision du PLU et qui permettrait la consommation de 8,60 ha d'espaces naturels et agricoles à court et long terme ;
- la délimitation de 3 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL²⁰) existants :
 - Af de 15,3 ha qui comprend une ICPE²¹ viticole éloignée des habitations ;
 - Am de 0,37 ha qui correspond à des bâtiments agricoles à reconvertir en hébergements touristiques ;
 - Ns de 1,1 ha comprenant le domaine de Saran (Château) où les activités notamment de restauration et d'hébergements seront admises ;
- la prise en compte des risque naturels, anthropiques et des nuisances sonores par leur mention aux règlements (écrit et graphique) et la localisation des zones à urbaniser (AU) en dehors de secteurs à risque ;
- la justification d'une capacité en eau suffisante pour alimenter la population nouvelle ;
- la préservation des périmètres de protection des captages d'eau potable par un classement en zone agricole (A) où la constructibilité est limitée ;
- la préservation des milieux agricoles par leur classement en zone agricole (A) où la constructibilité y est strictement limitée et la création de 2 sous-secteurs de zone:
 - Aa pour les constructions agricoles ;
 - Av pour les besoins viticoles (Av) et comprenant l'aire classée AOC²² ;
- la préservation des milieux forestiers par un classement en zone naturelle (N) doublée d'une inscription en « Espaces boisés classés » (EBC)²³ ;

²⁰ À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

²¹ Installation classée pour la protection de l'environnement. Pour en savoir plus : lien vers la [réglementation](#).

²² L'Appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP (appellation d'origine protégée) et protège la dénomination sur le territoire français.

²³ Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Selon les dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- la préservation des espaces remarquables (ZNIEFF²⁴) par un classement en zone naturelle (N) où la constructibilité est limitée et combinée à un EBC pour la ZNIEFF de type 1;
- la prise en compte du paysage par des prescriptions au règlement écrit visant à intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement, la création d'un sous-secteur de zone Acv afin de préserver les cônes de vue et l'identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des bâtiments patrimoniaux remarquables à conserver.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le SCoT d'Épernay et sa région (SCoTER)

Le dossier analyse la compatibilité du projet de révision du PLU avec les objectifs du SCoT et conclut à la compatibilité du PLU. **L'Ae n'a pas de remarque sur ce point sous réserve de la prise en compte des recommandations émises au point 3. ci-après.**

Le PLH de la Communauté d'agglomération d'Épernay, coteaux et plaine de Champagne

Le PLH a été approuvé en 2019 et couvre la période 2019-2025. Il prévoit la réalisation d'environ 7 logements par an pour la commune de Chouilly, soit environ 70 logements sur 10 ans. En proposant environ 80 nouveaux logements pour la période 2025-2035, la prévision de la révision du PLU est légèrement supérieure aux objectifs du PLH mais reste compatible. Par ailleurs, le PLH prévoit la réalisation d'environ 34 % des nouveaux logements au sein des tissus bâtis, le dossier en prévoit environ 46 % (voir point 3.1. ci après). L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le PCAET de la Communauté d'agglomération d'Épernay, coteaux et plaine de Champagne

Le PCAET a été approuvé en 2021. Le dossier analyse la compatibilité du projet de PLU avec ce dernier et conclut à la compatibilité du PLU. **L'Ae n'a pas de remarque sur ce point sous réserve de la prise en compte des recommandations émises au point 3. ci-après.**

Le Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux (SDAGE) et du Plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE²⁵ et le PGRI²⁶, approuvé en 2022, couvrent la période 2022-2027. Le dossier analyse la compatibilité du projet de PLU avec ces derniers et conclut à la compatibilité du PLU. **L'Ae n'a pas de remarque sur ce point sous réserve de de la prise en compte des recommandations émises aux points 3.2 et 3.3.**

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le dossier analyse la compatibilité de la révision du PLU avec les orientations du SRADDET et conclut à la compatibilité de ce dernier. **L'Ae n'a pas de remarque sur ce point sous réserve de la prise en compte des recommandations émises au point 3. ci-après.**

Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles, à l'horizon 2035, le dossier se base sur les données de la BDOCSGE²⁷ et indique une consommation de 4,86 ha sur la période 2010-2011. En prévoyant 2,8 ha de consommation à l'horizon 2035, le dossier ne

²⁴ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

²⁵ Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau

²⁶ Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un outil stratégique définissant à l'échelle de chaque grand bassin (district hydrographique) les priorités en matière de gestion des risques d'inondation.

²⁷ [Lien vers la base de données de l'occupation des sols à l'échelle du grand Est \(BDOCSGE2\).](#)

justifie pas comment il s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces fixée par le SRADDET et la LCR qui prescrivent - 50 % de consommation foncière à l'horizon 2030 et pour la LCR, qui vise aussi le zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. De plus, en prenant une période de 11 ans et sans déduire la consommation d'espaces effectuée entre 2021 et 2025, le dossier sous estime cette consommation d'espaces.

L'Ae rappelle en effet que :

- la loi Climat et résilience (LCR) prévoit la division par 2 de la consommation d'espaces pour les 10 prochaines années (2021-2030) par rapport aux 10 dernières années (2011-2020) ;
- le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (en 2025), le SCoT en cascade (en 2027) et le PLU également avec le SCoT (2028) ;
- par ailleurs, selon les données du site mon diagnostic artificialisation, la commune a consommé 3,1 ha entre 2011 et 2020 soit une trajectoire foncière maximale à respecter d'environ 1,6 ha à l'horizon 2030 ($3,1 * 50\%$).

L'Ae recommande de justifier comment le projet de PLU s'inscrit, par anticipation, dans les objectifs du SRADDET et de la LCR en matière de réduction de la consommation d'espaces et le cas échéant de la réduire ou de l'échelonner dans le temps, par exemple par un classement d'une partie des zones 1AU en 2AU (voir paragraphe 3.1. ci-après).

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces et la préservation des sols pour l'habitat

La définition du besoin en logements

Le dossier justifie le besoin en nouveaux logements par :

- un desserrement des ménages passant de 2,18 personnes par ménage en 2021 à 2,08 en 2035 et nécessitant un besoin de 25 nouveaux logements pour tenir compte de ce phénomène ;
- 53 logements pour accueillir la population nouvelle sur la base de 2,08 personnes par ménage. L'Ae observe que les projections démographiques sont légèrement supérieures à la dynamique des dernières années²⁸ et ce sans justification ;

soit un besoin de 78 nouveaux logements à l'horizon 2035 arrondi à 80.

Les possibilités de densification et de remise sur le marché des logements vacants

Selon l'INSEE, la commune comprend 35 logements vacants, soit un taux de 6,6 %, en 2021. Le dossier analyse les logements vacants identifiés et précise que 10 sont à vendre ou à louer. Il s'agit donc de logements qui seront remis sur le marché mais qui ne sont pas déduits du besoin en logements estimé et ce sans justification dans le dossier.

Par ailleurs, le dossier indique que 4,8 ha de dents creuses sont recensés au sein des tissus bâtis mais qu'après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 % seulement 33 logements seront réalisables au sein de ces derniers, soit 41 % du besoin. Cependant, le dossier ne précise pas les critères retenus pour la mobilisation ou non des dents creuses et ne justifie pas le coefficient de rétention foncière appliqué.

Les logements en extension de l'urbanisation

Selon le dossier, 39 logements seront réalisés au sein des zones à urbaniser (1AU). L'Ae observe que combiné au 33 logements réalisables en densification, le nombre de logements prévu est de 72 et non pas 80. Par ailleurs, une densité de 14 logements par ha sera appliquée ce qui correspond aux objectifs du SCoTER en la matière. Enfin, les orientations

²⁸ La taux de variation annuel moyen est de + 0,4 % entre 2010 et 2015 et de + 0,5 % entre 2015 et 2021. Source INSEE 2021.

d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles prévoient un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, à savoir l'ouverture de la 2ème zone 1AU est conditionnée à l'urbanisation de 50 % de la première, sans définir une zone prioritaire à ouvrir à l'urbanisation. Afin de réduire, la consommation d'espaces, le dossier pourrait :

- soit conditionner l'urbanisation de la 2ème zone 1AU à l'urbanisation de 100 % de la première ;
- soit reclasser en réserve foncière (2AU) au moins une des 2 zones 1AU identifiées.

En conclusion sur le besoin en logement estimé, l'Ae recommande de :

- **justifier les projections démographiques au regard de la dynamique observée ces dernières années et, le cas échéant, réduire le besoin en logements ;**
- **clarifier les chiffres liés au besoin en logements et qui semblent inférieurs à 80 ;**
- **déduire du besoin en logements la remise sur le marché des logements vacants ;**
- **préciser les critères de mobilisation des dents creuses et justifier le coefficient de rétention foncière appliqué ;**
- **sur la base de ces éléments, réduire le besoin en logements ainsi que la consommation d'espaces qui en découle, afin de s'inscrire dans la trajectoire de réduction fixée dans le SCoTER, le SRADDET et la LCR. Pour ce faire, le dossier peut, par exemple, modifier l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (1AU) ou reclasser en réserve foncière (2AU) l'une des 2 zones proposées à l'urbanisation.**

3.2. La prise en compte des milieux naturels et des continuités écologiques

Les zones humides

Si l'Ae souligne positivement la prise en compte des zones humides par leur identification et leur préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ainsi que la localisation des zones à urbaniser en dehors des milieux potentiellement humides, elle observe que des secteurs de zones agricoles constructible (Aa) sont situés sur des milieux potentiellement humide, sans justification. **L'Ae souligne l'importance des zones humides pour l'adaptation d'un territoire au changement climatique, (réserves d'eau en période de sécheresse, atténuation des ruissellements pluviaux, filtres naturels des polluants, lieu d'habitats privilégiés pour de nombreuses espèces, stockage du carbone...).** L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides (diagnostic pédologique et de la flore) afin de pouvoir effectivement les protéger, dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource en eau. Elle rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAE Grand Est²⁹ » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides.

L'Ae recommande de compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non des zones agricoles constructibles et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation.

Les cours d'eau et leurs ripisylves

Si les cours d'eaux sont classés en zone naturelle (N) du PLU où la constructibilité est limitée, y sont néanmoins autorisées les exploitations sylvicoles. La mise en place de recul inconstructibles de part et d'autre des berges des cours d'eau permettrait de garantir leur protection.

L'Ae recommande de prévoir des reculs inconstructibles de part et d'autre des berges des cours d'eau en zone naturelle (N) afin de garantir leur protection.

²⁹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

La trame verte et bleue (TVB)

Le dossier prévoit une OAP thématique concernant la TVB qui indique que les continuités écologiques (réservoirs et corridors) sont préservées par leur inscription en zone naturelle (N) ou agricole (A), par leur classement en EBC ou par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zone humide effective). Toutefois, le dossier ne décline pas localement la TVB en identifiant notamment les continuités locales nécessaires au déplacement des espèces alors qu'il s'agit d'un objectif du SCoTER. Par exemple, plusieurs haies ne sont pas protégées en milieu agricole et ce sans justification, alors qu'elles peuvent constituer des continuités écologiques locales importantes pour le déplacement de certaines espèces. En revanche, l'Ae souligne positivement les mesures prises concernant les clôtures perméables à la faune et l'adaptation de l'éclairage public.

Par ailleurs, des mesures sont préconisées au sein des OAP sectorielles comme les périodes de défrichement et d'entretien afin de ne pas détruire des espèces protégées. L'Ae s'interroge sur ces mesures en l'absence de justification dans le dossier de la première étape de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC), à savoir l'évitement par la conservation des éléments les plus intéressants pour les espèces.

Enfin, les OAP sectorielles ne prévoient pas de transitions végétalisées aux abords des zones à urbaniser alors que situées en limite de milieux agricoles et viticoles.

L'Ae rappelle que :

- les haies constituent des écosystèmes très riches en biodiversité, apportent de nombreux bénéfices pour le climat et donc l'adaptation au changement climatique (rôle anti-sécheresse et brise vent), sont utiles pour l'infiltration des eaux pluviales et la limitation des ruissellements et ont un effet barrière contre les pesticides ;
- l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique ;
- la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales ;
- la MRAe a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est³⁰ » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en la matière.

L'Ae recommande de :

- *décliner localement la trame verte et bleue par une cartographie et l'identification de continuités écologiques locales afin d'être compatible avec le SCoTER ;*
- *préserver, dans la mesure du possible, les linéaires de haies en milieu agricole, en les intégrant dans l'OAP « trame verte et bleue » comme continuités écologiques locales ;*
- *justifier l'impossibilité de maintenir, au sein des OAP sectorielles, les habitats naturels intéressants pour les espèces ;*
- *prévoir au sein des OAP sectorielles des transitions végétalisées aux abords des zones agricoles et viticoles.*

3.3. La gestion de la ressource en eau

La gestion des eaux pluviales

Si l'Ae souligne positivement la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales (sauf impossibilité technique à démontrer) dans l'ensemble des zones du PLU, elle regrette que les

³⁰ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

coefficients de surfaces perméables ou semi perméables soient aussi faibles au sein des zones urbaines ou à urbaniser (10 à 20 %) et ce sans justification. Selon l'Ae, le développement d'espaces verts est à privilégier aux revêtements perméables ou semi-perméables car nécessaires pour adapter le territoire au changement climatique (apport de fraîcheur et d'ombrages, limitation des ruissellements, filtre naturel des polluants...).

L'Ae recommande d'augmenter les espaces libres à planter au sein des zones urbaines et à urbaniser afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, de développer la nature en ville et de s'adapter au changement climatique.

Le système d'assainissement

L'Ae observe que la station d'épuration (STEU) d'Épernay qui traite les eaux de la commune de Chouilly **n'est pas conforme en performance et en collecte globale** en 2023. De plus, la capacité en charge entrante est de 144 956 équivalents/habitants (EH) pour une capacité nominale de 138 300 EH³¹. Le dossier ne justifie pas que la STEU est en capacité d'absorber les eaux usées générées par la population nouvelle attendue au regard des données récentes et ne conditionne pas l'ouverture des zones à urbaniser à la mise aux normes de ladite station.

L'Ae recommande de :

- **justifier que la station est en capacité d'absorber les eaux usées générées par la population nouvelle attendue ;**
- **conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à la mise aux normes de la station.**

3.4. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

L'adaptation au changement climatique

Comme évoqué au point 3.2., le développement des espaces verts et la préservation des continuités écologiques locales permettront de développer la nature en ville et de participer à l'adaptation de la commune au changement climatique.

Par ailleurs, l'Ae signale les outils suivants :

- **l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>;**
- **les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>.**

L'Ae recommande de s'y référer en vue de définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique.

Les mobilités et les transports

Selon le dossier, les déplacements sur la commune se font essentiellement en voiture et à pied. Un seul arrêt de bus est présent. Les OAP sectorielles prévoient le développement des mobilités douces. Si l'Ae n'a pas de remarque sur ce point, **elle encourage la commune à mener une réflexion avec les communes voisines sur les déplacements cyclables et piétonniers intercommunaux ainsi que sur le développement des pratiques de covoiturage.**

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Selon le dossier, des zones préférentielles pour le développement du solaire photovoltaïque au sol ont été proposées. Il indique plusieurs lieux-dits mais sans les localiser, et sans déclinaison de la séquence Éviter-Réduire-Compenser³² (ERC) afin de justifier que la localisation des secteurs proposés pour le développement des énergies renouvelables (selon leur nature et leurs impacts potentiels) est celle du moindre impact environnemental.

³¹ Source : [portail de l'assainissement](#).

L'Ae recommande :

- **localiser les secteurs préférentiels de développement des énergies renouvelables proposés ;**
- **la mise en place de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) afin de justifier que la localisation des secteurs proposés pour le développement des énergies renouvelables (selon leur nature et leurs impacts potentiels) est celle du moindre impact environnemental.**

3.5. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le dossier propose des indicateurs de suivi pertinents et mesurables. Ils comprennent une source de données et une valeur de départ mais ils ne contiennent pas de valeurs de résultats à atteindre, la périodicité du suivi ainsi que les mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non atteinte des résultats escomptés.

L'Ae recommande de prévoir des indicateurs de suivi comprenant des valeurs de résultats à atteindre, la périodicité du suivi ainsi que les mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non atteinte des résultats escomptés.

3.6. Le résumé non technique

L'Ae n'a pas de remarque particulière concernant le résumé non technique.

METZ, le 7 mars 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

³² La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ; Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU.

03/02/2025 10:23

Gmail - RE: Saisine pour avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'arrêt de projet du PLU de Chouilly



Mairie Chouilly <mairie.chouilly@gmail.com>

RE: Saisine pour avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'arrêt de projet du PLU de Chouilly

1 message

PANNETIER Bertrand <bertrand.pannetier@onf.fr>

3 février 2025 à 09:32

À : "mairie.chouilly@gmail.com" <mairie.chouilly@gmail.com>

Bonjour Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de PLU de votre commune et nous vous en remercions...

Après avoir étudié celui-ci, nous n'avons pas de dispositions ou recommandations à formuler.

Bien cordialement

Bertrand Pannetier

Chargé de Gestion Foncière - Géomaticien

Agence Aube-Marne - Service Forêt

30 Chaussée du Port - CS 50423

51035 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE Cedex

Tél : 06 22 01 96 14

www.onf.fr

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=1827f9cf8c&view=pt&search=all&permthid=thread-f:1823024427743887920&simpl=msg-f:18230244277438...> 1/1



Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03 26 55 95 00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/AM 25.102

Monsieur le Maire
Mairie de Chouilly
12 rue Méligon
51530 CHOUILLY

Epernay, le 07 février 2025

Objet : Projet de Plan local d'urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 13 janvier 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne l'arrêt de projet du PLU de votre commune.

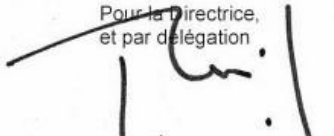
La commune de Chouilly est comprise dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Champagne » et « Coteaux champenois », des indications géographiques (IG) des boissons spiritueuses « Fine champenoise » ou « Eau de vie de vin de la Marne », « Marc de Champagne » ou « Marc champenois » ou « Eau de vie de marc champenois » et « Ratafia champenois » et dans les aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Volailles de la Champagne » et « Lentillon champenois » (en cours d'homologation au niveau européen).

Nous avons recensé de nombreux producteurs en lien avec ces AOP et l'IG « Ratafia champenois » sur votre commune.

Une zone AV a été retenue pour protéger les terres viticoles délimitées en AOC « Champagne » de l'urbanisation. Quelques erreurs de limite ont été relevées qu'il convient de rectifier : parcelles ou partie de parcelles situées en zone Av, non incluses dans la zone délimitée (cf extrait de plan joint) F 809p-556p, AI 115p-113p-114p, AI 91, AE 33-38-106, X 420.

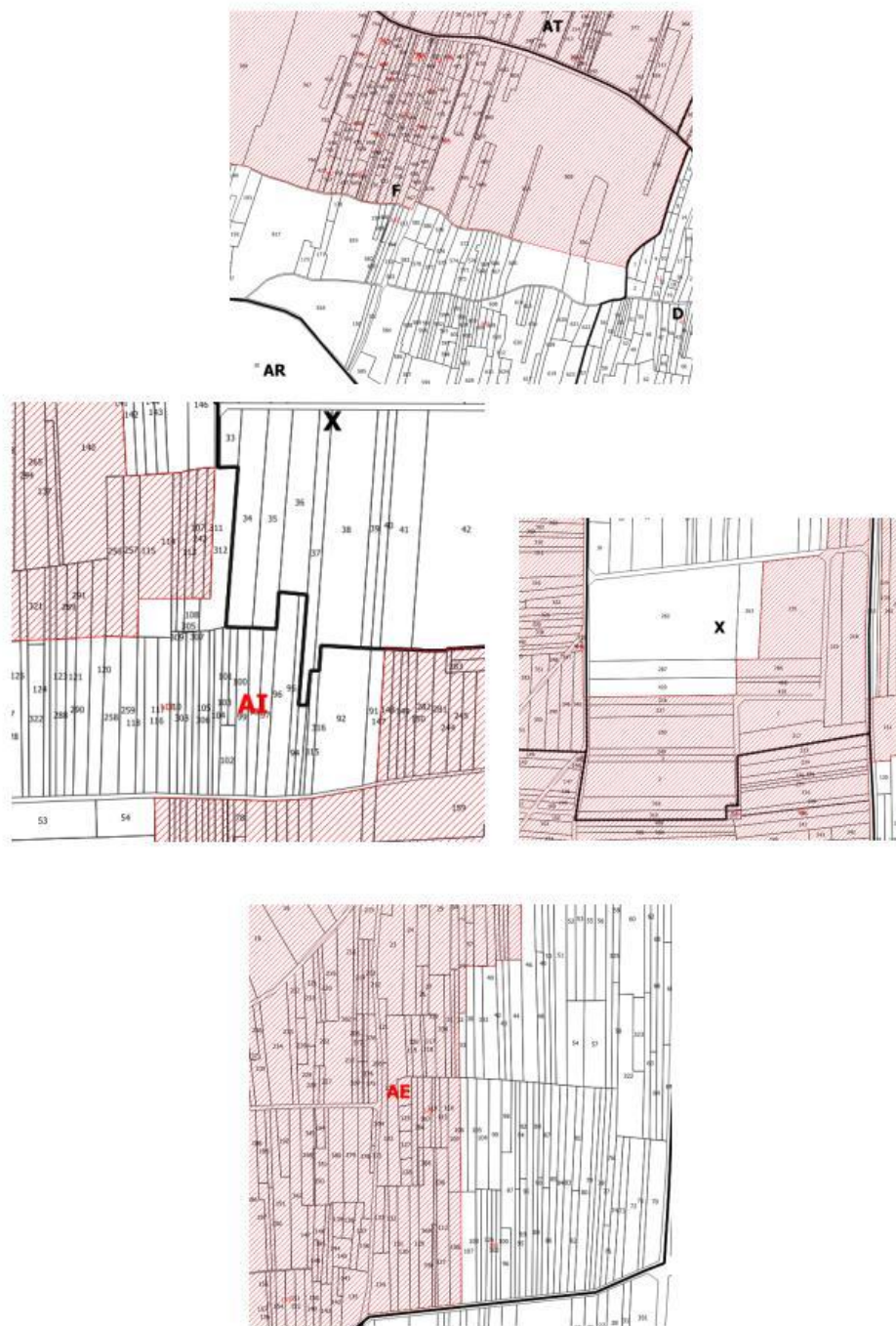
Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice,
et par délégation,

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 51

INAO - Délégation territoriale Nord-Est - Site d'Epernay
43 ter rue des Forges - 51200 ÉPERNAY
Tél : 03 26 55 95 00 - www.inao.gouv.fr



Zone délimitée AOC Champagne et CC reportée en hachurée rouge.



VOS RÉF.	Code de l'urbanisme	DDT DE LA MARNE
NOS RÉF.	TER-ART-2025-51153-CAS-205744-F6F5Z1	40, boulevard Anatole-France CS 6055451022 Châlons-en-Champagne Cedex
INTERLOCUTEUR :	RTE-CDI-NCY-URBANISME	
E-MAIL :	rte-cdi-ncy-urbanisme@rte-france.com	A l'attention de Mme Culot ddt-urba-planification@marne.gouv.f
OBJET :	PA – Révision du PLU de la commune de Chouilly	Nancy, le 14/02/2025

Monsieur le Préfet de la Marne,

Nous accusons réception du dossier de révision du **PLU de la commune de Chouilly** arrêté par délibération en date du 30/01/2025 et transmis pour avis le 04/02/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 DAMERY-EPERNAY-OIRY
Ligne aérienne 63kV N0 1 COMPERTRIX-OIRY

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

RTE - Centre Développement Ingénierie Nancy
Service Concertation Environnement Tiers
8, rue de Versigny
54600 Villiers les Nancy

www.rte-france.com



Page 1 sur 3

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258



1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4**, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Chouilly :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Champagne Ardenne
Impasse de la Chaufferie
51050 REIMS CEDEX.

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UD, UE, AU, A,Aa, Acv, Av et N** du territoire.



C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

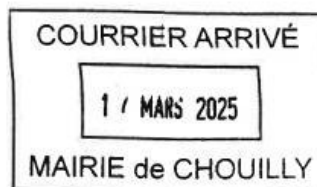
Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Bruno PENNEC
Directeur Adjoint du CDI Nancy

Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Chouilly mairie.chouilly@gmail.com



Monsieur Jacques HOSTOMME
Mairie de Chouilly
12 Rue Mélignon
51530 CHOUILLY

Nos réf. : GD/SG/LH/PK n°2025-18

Affaire suivie par Perrine KOSIEC
Service Habitat

Epernay, le 11 mars 2025

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de PLU arrêté de votre commune par courrier daté du 13 janvier dernier.

Pour ce qui est de la partie liée à l'habitat et au logement, ce projet tient compte des remarques que nous avons pu formuler lors des réunions avec les personnes publiques associées, et est compatible avec les objectifs du PLH adopté, lui-même conforme aux orientations du SCoT.

La commune de Chouilly se donne en effet pour objectifs de gagner de nouveaux habitants, d'adapter l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels et assurer une mixité générationnelle et sociale (individuel et collectif, accession et locatif, logements pour seniors).

Pour faciliter les parcours résidentiels et attirer de nouveaux habitants, il faut en effet pouvoir proposer une offre de logements diversifiée, répondant à la variété des besoins. Cela va dans le sens du PLH.

Pour ce faire, en parallèle des constructions en extension urbaine, une attention particulière doit être portée sur l'urbanisation des dents creuses d'une part, et sur l'intervention sur le parc privé existant, notamment vacant, d'autre part. L'objectif est d'améliorer la qualité des logements anciens et de réduire la vacance, en plus de proposer des logements neufs.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président, Franck LEROY
Pour le Président et par délégation

Le 2nd Vice-Président

Gilles DULON



2025.03.15 01:51:57 +0100
Ref:6334534-12510724-1-D
Signature numérique
Pour le président et par délégation,
l'Elu de la collectivité

Hôtel de Communauté (siège social) - Place du 13^e R.G. - BP 80526 - 51331 Epernay Cedex - Tél. 03 26 56 47 10
Maison de la Communauté - 10, rue des Loriots - BP 15 - 51130 Vertus - Tél. 03 26 52 13 54

www.epernay-agglo.fr



Direction Juridique
Service Gestion du Patrimoine

Affaire suivie par : *Samantha Gentilhomme*
Nos réf. : SGP 25-73

Tél. : 03 26 69 49 63
samantha.gentilhomme@marne.fr

Monsieur Jacques Hostomme
Maire
12, rue Méligon
51530 Chouilly

Châlons-en-Champagne, le **26 MARS 2025**

Monsieur le Maire,

En tant que personne publique associée, en vertu de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez requis l'avis du Département sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Chouilly.

J'ai l'honneur de vous informer qu'après examen, la commission permanente du Conseil départemental a émis au cours de sa séance du 21 mars 2025, un avis favorable sur l'ensemble du dossier, sous les observations mentionnées à la délibération ci-jointe.

Le service de la gestion du patrimoine reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président du Conseil départemental

Jean-Marc ROZE

marne.fr : DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
: 2 bis rue de Jessaint - CS 30454
: 51038 Châlons-en-Champagne cedex
: tél. 03 26 69 51 51

ANNEXE

Un PLU qualifie le développement d'une commune à travers un projet d'aménagement global. Dans ce cadre, des zones d'extension urbaine ont été définies lors de l'élaboration du document.

La commune est concernée par les RD 3, 3A, 3A2, 40A, 40A1, 40A2 hors agglomération.

Afin d'anticiper les interfaces entre routes départementales et zones d'extension urbaine qui se poseront lors des phases opérationnelles, les points suivants sont précisés :

- la route départementale assure essentiellement le trafic de transit interurbain. En traverse d'agglomération, elle devient « rue », siège de fonctions urbaines, la continuité du trafic de transit restant nécessaire. À cette fin les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés. Il est ainsi préconisé, pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5m50 dans certains cas) ;

- de plus, il convient de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable car elle implique :

- o une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;
- o des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé ;

- enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.

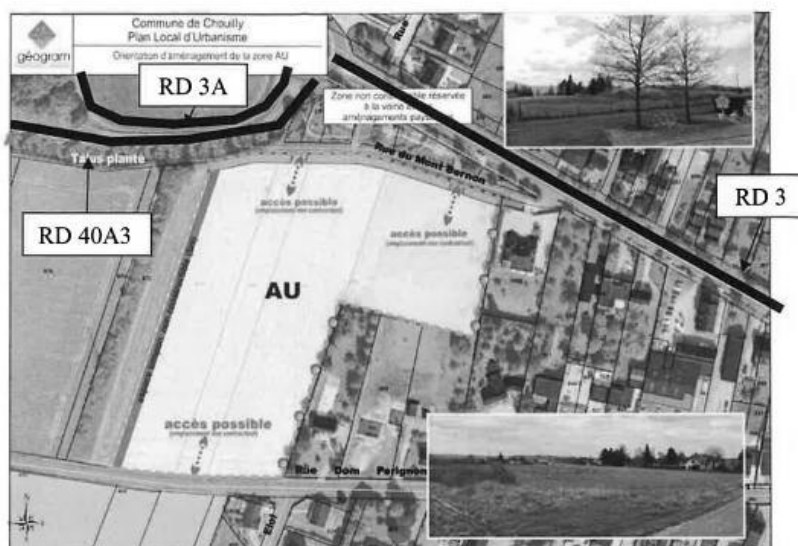
Les aménagements proches ou débouchant sur RD devront être étudiés en concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles. Le portage financier sera à la charge du pétitionnaire.

Prise en compte du règlement de voirie

Prise en compte du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur, adopté par délibération référencée SE 23-01-II-02 par l'Assemblée départementale le 20 janvier 2023.

Prise en compte des projets routiers départementaux

Il n'y a pas de projets routiers départementaux prévus sur le secteur de la commune de Chouilly au regard de la révision du PLU.



Le recul de 15 m par rapport à la RD (bretelles d'accès RD 3) est bien spécifié, toutefois il est préconisé pour éviter les nuisances sonores que le talus planté devra être maintenu et densifié au besoin pour barrière sonore.

Le département de la Marne ne pourra être rendu responsable des nuisances sonores. Si un aménagement anti bruit est envisagé, celui-ci sera à la charge de l'aménageur.

Pour le reste le long de la RD 3, il faut maintenir une bande de largeur suffisante (zone tampon) pour éviter les nuisances sonores et risque d'endommager les talus de la RD. Cette RD est classée route prioritaire (ne constitue pas une route à grande circulation). L'article 2.11 implantation par rapport aux voies du règlement de voirie avec construction à 15 m de l'axe de la chaussée augmenté de la moitié de la largeur du nombre de voies et terre-plein, ne semble pas suffisant pour ce cas avec un trafic de 9050 v/jr sur la RD3.

On peut déjà constater que des habitats sont construits dans la zone de bruit annexée au PLU



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA MARNE

COMMISSION PERMANENTE DU VENDREDI 21 MARS 2025

RAPPORTEUR : SCHWEIN ALPHONSE

EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : Urbanisme - Arrêt du plan local d'urbanisme de Chouilly

L'an deux mille vingt-cinq, le 21 mars, la Commission Permanente s'est réunie à l'Hôtel du département sous la Présidence de Monsieur Jean-Marc ROZE pour examiner les rapports inscrits à l'ordre du jour.

NOMBRE DE CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX EN EXERCICE : 46

QUORUM : 24

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : JEAN-MARC ROZE, PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

VICE-PRÉSIDENTS : Monique DORGUEILLE, Jean-Pierre FORTUNE, Annie COULON, Mario ROSSI, Danielle BERAT, Sylvie GERARD-MAIZIERES, Pascal DESAUTELS, Raphaël BLANCHARD.

AUTRES MEMBRES : Thierry BUSSY, Christian BRUYEN, Cécile CONREAU, Kim DUNTZE, Christine FRANZIN, Marie-Noëlle GABET, Claude GACHET, Sabine GALICHER, Charles GERMAIN, Brigitte HANSE, Guy JANSON, Cyril LAURENT, Fanny LEVY, Florence LOISELET, Benoît MOITTE, Valérie MORAND, Rudy NAMUR, Marie-Thérèse PICOT, Jonathan RODRIGUES, Véronique RONDELLI-LUC, Philippe SALMON, Alphonse SCHWEIN, Juliette SYGUT.

MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS : Charles DE COURSON, Marie DEPAQUY, Eric KARIGER, Stéphane LANG, Sébastien MIRGODIN, Marie-Thérèse SIMONET, Khira TAAM, Maryline VUIBLET.

MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS ET NON REPRÉSENTÉS : Amélie DA FONTE, Jean MARX, Frédérique SCHULTHESS, Julien VALENTIN, Vincent VERSTRAETE.

MEMBRES NE PRENANT PAS PART AU DÉBAT ET AU VOTE : Martine BOUTILLAT.

LA COMMISSION PERMANENTE,

Vu la délibération SE23_11_I_05 du 6 novembre 2023 relative à la délégation qui lui a été donnée,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le budget voté au titre de l'exercice 2025 lors de la séance du 31 janvier 2025,

Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable à l'arrêt du plan local d'urbanisme de Chouilly, sous réserve des observations détaillées en annexe et synthétisées ci-après :

- En traverse d'agglomération, les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés.
- L'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est pas souhaitable au regard du maintien des vitesses réglementaires et des potentielles nuisances sonores associées au trafic.

- Il conviendra d'être attentif, d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourrait être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.
- Les aménagements proches ou débouchant sur les RD devront être étudiés en concertation avec les services du Département lors des phases opérationnelles, y compris les demandes d'autorisation d'accès en bordure du domaine public routier départemental.
- Il convient également de prendre en compte les dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur, adopté par l'Assemblée départementale le 20 janvier 2023.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le Président du Conseil départemental,

Signé

Jean-Marc ROZE

ANNEXE

Un PLU qualifie le développement d'une commune à travers un projet d'aménagement global. Dans ce cadre, des zones d'extension urbaine ont été définies lors de l'élaboration du document.

La commune est concernée par les RD 3, 3A, 3A2, 40A, 40A1, 40A2 hors agglomération.

Afin d'anticiper les interfaces entre routes départementales et zones d'extension urbaine qui se poseront lors des phases opérationnelles, les points suivants sont précisés :

- la route départementale assure essentiellement le trafic de transit interurbain. En traverse d'agglomération, elle devient « rue », siège de fonctions urbaines, la continuité du trafic de transit restant nécessaire. À cette fin les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés. Il est ainsi préconisé, pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5m50 dans certains cas) ;

- de plus, il convient de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable car elle implique :

o une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;

o des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé ;

- enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.

Les aménagements proches ou débouchant sur RD devront être étudiés en concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles. Le portage financier sera à la charge du pétitionnaire.

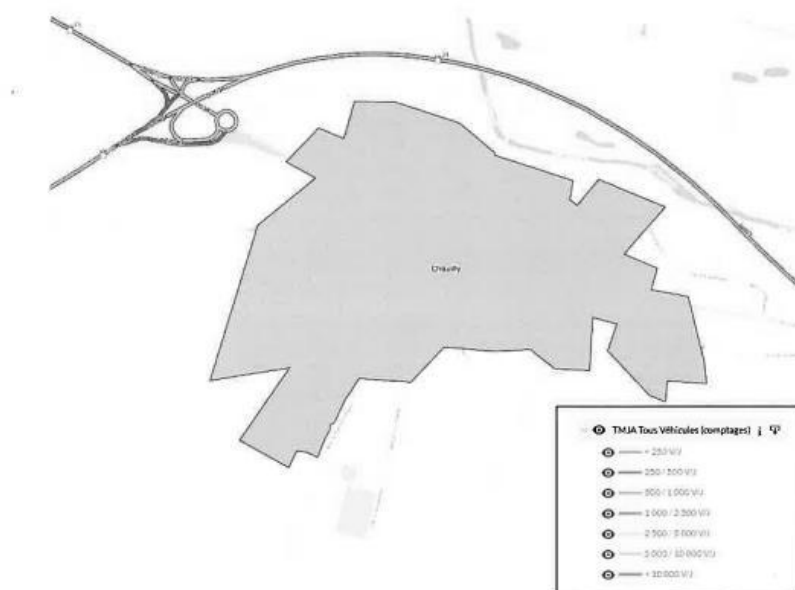
Prise en compte du règlement de voirie

Prise en compte du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur, adopté par délibération référencée SE 23-01-II-02 par l'Assemblée départementale le 20 janvier 2023.

Prise en compte des projets routiers départementaux

Il n'y a pas de projets routiers départementaux prévus sur le secteur de la commune de Chouilly au regard de la révision du PLU.

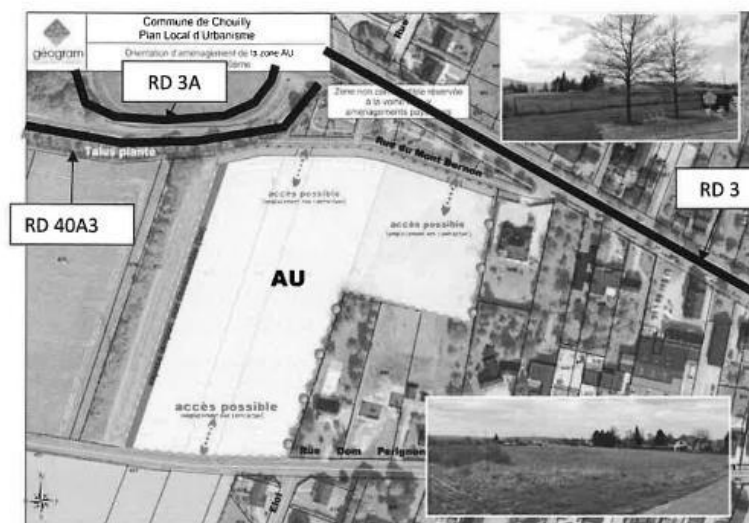
Prise en compte des marges de recul relatives à l'implantation de constructions le long de RD existantes ou projetées



Le Département a défini en fonction du trafic sur routes départementales des marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures. Il est donc demandé d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes:

En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à deux voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de quinze mètres (15m) de part et d'autre de l'axe de la chaussée. La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking...

(Article 2-11 du Règlement de la voirie départementale)



Le recul de 15 m par rapport à la RD (bretelles d'accès RD 3) est bien spécifié, toutefois il est préconisé pour éviter les nuisances sonores que le talus planté devra être maintenu et densifié au besoin pour barrière sonore.

Le département de la Marne ne pourra être rendu responsable des nuisances sonores. Si un aménagement anti bruit est envisagé, celui-ci sera à la charge de l'aménageur.

Pour le reste le long de la RD 3, il faut maintenir une bande de largeur suffisante (zone tampon) pour éviter les nuisances sonores et risque d'endommager les talus de la RD. Cette RD est classée route prioritaire (ne constitue pas une route à grande circulation). L'article 2.11 implantation par rapport aux voies du règlement de voirie avec construction à 15 m de l'axe de la chaussée augmenté de la moitié de la largeur du nombre de voies et terre-plein, ne semble pas suffisant pour ce cas avec un trafic de 9050 v/jr sur la RD3.

On peut déjà constater que des habitats sont construits dans la zone de bruit annexée au PLU





Epernay, le 31 MARS 2025

Monsieur Jacques HOSTOMME
Maire de CHOUILLY
12, rue Melignon,
51 530 CHOUILLY

Objet : Avis du SCoT d'Épernay et sa région sur le projet de révision du P.L.U. de la commune de CHOUILLY

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de trouver ci-après l'avis du SCoT d'Épernay et sa région sur le projet de révision du P.L.U. de Chouilly, commune de la Communauté d'agglomération d'Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne.

Présidente,
Madame BOUTILLAT

Avis sur le projet de P.L.U

1

Avis sur le projet de PLU arrêté de Chouilly

Préambule

Les communes comprises dans le périmètre du *SCoTER*, qui engagent une procédure d'élaboration, de révision ou de dérogation de leur PLU, sont tenues de notifier au Syndicat mixte du PETR du Pays d'Épernay Terres de Champagne portant le *SCoTER* la délibération du conseil municipal qui prescrit la procédure conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme. À l'instar de l'autorité environnementale et des autres Personnes Publiques Associées, le PETR du Pays d'Épernay Terres de Champagne a le devoir de délivrer un avis sur le PLU arrêté. Le *SCoT* d'Épernay et sa région a donc été saisi pour avis par la commune de Chouilly. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 14 janvier 2025.

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois à compter de sa saisine. À défaut, l'avis est réputé favorable.

I. Avis du *SCoT* d'Épernay et sa région

a) Démographie et offre en logements

La commune de CHOUILLY connaît une augmentation significative de sa population depuis le début des années 2000. En 2021, cette population s'élevait à 1049 habitants et 1070 en 2024. La tendance se confirme depuis plusieurs années.

Afin de conforter cette dynamique, la commune souhaite continuer le développement de son offre en logements à + 80 logements d'ici 2035.

S'agissant du *SCoT*, les objectifs d'accueil de nouveaux habitants sont de 1 279 logements pour l'agglomération d'Épernay pour l'ensemble des communes dites « actives » au sein de l'armature urbaine du *SCoT*. Sans tenir compte des dynamiques territoriales, c'est-à-dire en considérant la possibilité de construire 1279 logements pour 42 communes « actives » de la CAECPC, la commune de Chouilly aurait la possibilité d'envisager la construction de 30 nouveaux logements d'ici 2035.

Cependant, Chouilly connaissant une évolution de sa population parmi les plus dynamiques du périmètre, l'approche exclusivement comptable doit être nuancée.

En effet, au regard du poids démographique de Chouilly dans l'agglomération d'Épernay (7^{ème} commune selon les données INSEE 2024) et les dynamiques observées, le *SCoT* admet que la réalisation de 80 logements est acceptable.

b) Consommation d'espaces

Les ambitions de la commune en matière de développement ont conduit les élus à privilégier les espaces mutables et densifiables en dents creuses compris dans l'enveloppe urbaine. Dans une seconde approche, et pour satisfaire la dynamique constatée, une zone à urbaniser en extension a été identifiée dans la continuité de l'existant.

Depuis l'approbation du *SCoTER*, la commune de CHOUILLY a consommé 0,27 hectare de foncier d'après l'outil de suivi inscrit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs.

Par principe, le *SCoTER* autorise la consommation foncière en extension d'une valeur plafond correspondante aux hectares de foncier dédiés à la strate de l'armature urbaine considérée divisé par le nombre de commune de cette strate.

Ainsi, la commune disposerait potentiellement de :

$[(1,95 \text{ ha dédié par le DOO}) - (0,27 \text{ ha déjà consommé})]$ soit 1,67 hectare.

Or, il est question d'une zone à urbaniser équivalente à 2,80 ha.

En tenant compte de la rétention foncière, la commune a également les capacités de réinvestir l'équivalent de 2.35 ha de dents creuses.

La dynamique importante observée pour la commune de Chouilly en matière d'accueil de nouveaux habitants et son projet de territoire justifient ce dépassement.

En effet, les enveloppes de consommation foncière sont mutualisables à l'échelle de l'EPCI et de la strate de l'armature urbaine. Cette flexibilité a été instaurée dans la stratégie du *SCoTER* afin de garantir une réactivité pour permettre des projets non prévus et pour répondre aux dynamiques observées sur le territoire.

c) Développement touristique, loisirs et équipements

Chouilly dispose de plusieurs équipements qui valorisent son image et garantissent l'attractivité communale tels que :

- des parcelles communales en zone alluviale permettant aux habitants de s'adonner au jardinage,
- une école maternelle, une école primaire, une micro-crèche et une garderie,
- un éventail d'équipements sportifs,
- un jardin humide et un jardin de vignes.

On observe la présence de plusieurs gîtes ruraux.

La commune souhaite ainsi préserver et conforter ces éléments en les pérennisant au travers d'un zonage dédié. En effet, il s'agit là de bien identifier et rendre lisibles les offres proposées dans ce projet de révision.

d) Energies renouvelables

La commune s'inscrit pleinement dans l'atteinte des objectifs en matière de développement des énergies renouvelables et de neutralité carbone.

En effet, des zones préférentielles d'implantation de photovoltaïque au sol ont été identifiées au niveau de sept lieux-dits. Il est également prévu au sein du règlement, un régime dérogatoire spécifique afin de développer les projets photovoltaïques en toiture ou en terrasse.

Le *SCoT* précise que l'installation de panneaux solaires en toitures en centre ancien de la commune zone (UC) devra respecter les annexes au règlement écrit qui garantissent la préservation de la qualité patrimoniale.

e) Paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers

L'activité viticole est prédominante à CHOUILLY et lui offre ses atouts en matière de renommée et affirme son image de marque champenoise. Au travers de leur stratégie, les élus ont décidé de :

- Sanctuariser les espaces d'appellation Champagne et préserver la ressource,
- Protéger l'ensemble des espaces agricoles
- Favoriser le développement urbain en évitant toute fragmentation des terres,
- Permettre aux exploitants de faire évoluer leurs activités et de les développer.

Les grandes entités paysagères ont également vu leurs protections et leurs zonages affinés.

Le *SCoTER* souligne la volonté de la commune de préserver l'identité du territoire et sa Valeur Universelle Exceptionnelle classée comme telle depuis 2015 par l'UNESCO. La commune répond également à un autre objectif du DOO qui est celui de la diversification des activités agricoles. En effet, Chouilly réussit à conjuguer de manière efficace le patrimoine viticole historique et économiquement essentiel ainsi que le développement et la diversification de l'agriculture plus conventionnelle.

f) Trame Verte et Bleue

La préservation des entités paysagères et des terres cultivables permet une transversalité dans les problématiques liées à la préservation de l'environnement et de la biodiversité de manière générale.

Pour aller plus loin, la commune a décidé de décliner la trame verte et bleue en se basant notamment sur l'étude du *SCoTER* (voir carte ci-après) ; Cela lui a permis, au-delà de la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers :

Avis sur le projet de P.L.U

- D'identifier et cartographier la trame végétale urbaine,
- De faciliter les opérations d'investigation des zones humides,
- D'identifier avec précision les éléments au niveau des ripisylves.

Pour compléter cette déclinaison, CHOUILLY a également encadré les nouvelles opérations d'aménagement afin de limiter la pollution lumineuse et ainsi participer à la préservation de la trame noire.

Les aires d'alimentation de captage font aussi l'objet d'une protection renforcée puisque classées inconstructibles même pour activités dédiées.

Le *SCoT* approuve l'intérêt et les ambitions de la commune en matière de déclinaison et protection fine des continuités écologiques sur son territoire en utilisant également les leviers transversaux paysagers et agricoles.



II. Synthèse de l'avis du SCoTER

- ✓ Considérant la volonté de maintenir les dynamiques et les tendances démographiques de la commune
- ✓ Considérant les efforts prospectifs réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ayant abouti au réinvestissement de dents creuses (2,35 hectares) ;
- ✓ Considérant l'extension urbaine dans la continuité de l'existant et les préconisations dans les nouveaux aménagements ;
- ✓ Considérant l'optimisation foncière de la commune et le respect des densités brutes imposées au sein du SCoT ainsi que l'offre en logements équilibrée ;
- ✓ Considérant le respect de la protection des espaces viticoles ;
- ✓ Considérant la prise en compte protection de la trame verte et bleue, dont les zones humides et la prise en compte de la trame noire ;
- ✓ Considérant la volonté de diversification des activités agricoles au-delà du pilier viticole ;
- ✓ Considérant, la qualité de l'aménagement de la zone en extension, notamment au travers de la préservation de la biodiversité et de l'accessibilité ;
- ✓ Considérant les ambitions en matière de consommation foncière et de développement de l'offre en logements supérieures aux objectifs pour une commune « active » dans l'armature urbaine du SCoTER ;
- ✓ Le SCoT D'EPERNAY ET SA REGION émet un avis favorable et sans réserve sur le projet de révision du P.L.U. de CHOUILLY.



**SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 24 MARS 2025 A 18H30**

DÉLIBÉRATION N° 2025-5102

**5.3 - AVIS DE LA VILLE D'EPERNAY PORTANT SUR L'ARRET DE PROJET
 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CHOUILLY**

Nombre de Conseillers en exercice : 35

Nombre de Conseillers présents : 28

Date de la convocation : 18 mars 2025

Étaient présents : Mme Christine MAZY, Maire, M. Benoît MOITTIE, 2ème Adjoint, Mme Catherine CROZAT, 3ème Adjoint, M. Jonathan RODRIGUES, 4ème Adjoint, Mme Sophie HERSCHER-BOUSSEAU, 5ème Adjoint, M. Joachim VERDIER, 6ème Adjoint, Mme Nathalie HOUSSACK, 7ème Adjoint, M. Ahmed HMAM, 8ème Adjoint, M. Pierre MARANDON, Conseiller Municipal, M. Jacques FROMM, Conseiller Municipal Délégué, Mme Denise MARTY, Conseillère Municipale, Mme Marie-Claire BILBOR, Conseillère Municipale, M. Rémi GRAND, Conseiller Municipal Délégué, M. Damien GODIET, Conseiller Municipal Délégué, M. Jean-Michel LLORCA, Conseiller Municipal, Mme Nicole LESAGE, Conseillère Municipale, M. Franck LEROY, Conseiller Municipal, Mme Nathalie WACKERS, Conseillère Municipale déléguée, Mme Abida CHARIF, Conseillère Municipale, Mme Roxane DE VARINE, Conseillère Municipale, M. Edouard ABON, Conseiller Municipal, M. Luc SCHERRER, Conseiller Municipal, M. Youri PHILIP, Conseiller Municipal Délégué, Mme Hélène PERREIN, Conseillère Municipale, Mme Sarah DEPLANQUE, Conseillère Municipale, M. Antoine HUMBERT, Conseiller Municipal, Mme Cindy DEMANGE, Conseillère Municipale, M. William RICHARD, Conseiller Municipal.

Étaient excusés et représentés : Mme Candie LHEUREUX, représentée par Mme Catherine CROZAT, Mme Ana VILMAIN, représentée par Mme Nicole LESAGE, M. Moustapha KARIM, représenté par Mme Abida CHARIF, M. Mathieu POURILLE, représenté par M. Edouard ABON, Mme Astrid TUSSEAU, représentée par M. Youri PHILIP, Mme Sandrine CHARLEMAGNE, représentée par Mme Roxane DE VARINE, Mme Céline BUCQUET, représentée par Mme Cindy DEMANGE.

RAPPORTEUR : Joachim VERDIER

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis de la commission Cadre de vie, logement et Transition Ecologique du 14 mars 2025,

Considérant que les dispositions de l'article L.132-7 à L.132-13 du Code de l'Urbanisme disposent que le projet de P.L.U doit être soumis, pour avis aux personnes publiques associées et notamment aux communes limitrophes,

Considérant que la délibération du Conseil municipal de la commune de Chouilly en date du 16/12/24 arrête leur projet du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le projet de P.L.U de Chouilly a été transmis à la commune d'Epernay pour consultation,

Considérant que l'avis de la Commune doit parvenir dans un délai de 3 mois à compter de la saisine,

Considérant qu'à défaut d'avis rendu, ce dernier est réputé favorable,



Considérant que la Commission Cadre de Vie Logement et Transition Ecologique en date du 14 mars 2025 a émis un avis,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable au Plan de Local d'Urbanisme arrêté de Chouilly.

Adopté à l'unanimité des votants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHALONS-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Le Secrétaire de séance,

Pour la Maire et par délégation,



Antoine HUMBERT

ANTOINE HUMBERT
2025.03.25 22:11:42 +0100
Ref:8426664-12648933-1-D
Signature numérique
Le secrétaire de séance



Delphine NOU

Delphine NOU
2025.03.25 18:55:44 +0100
Ref:8426664-12648932-1-D
Signature numérique
La directrice générale des
Services



Monsieur le Maire
MAIRIE
12 Rue Mélignon
51530 CHOUILLY

Châlons-en-Champagne, le 20 mars 2025

Objet
Révision du PLU

Vos Références
Dossier 2025/643
Votre courrier du 13/01/2025
reçu le 14/01/2025

Nos références
2025-030/PC/EM/CM

Dossier suivi par
Pôle Territoires, Environnement et
Société.

Copies à :
- Direction Départementale
des Territoires
- Geogram

Siège Social
Complexe agricole du Mont Bernard
Route de Suippes - CS90525
51009 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 64 08 13
accueil-chalons@marne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Siret 185 102 514 000 14
APE 9411Z
www.marne.chambre-agriculture.fr



Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'Agriculture de la Marne.

1/ RAPPORT DE PRESENTATION et PADD :

Concernant le développement démographique :

La commune inscrit dans son PADD la volonté de créer 80 logements pour augmenter sa population d'environ 112 habitants supplémentaires. Cela représenterait une croissance d'environ 10% de la population actuelle d'ici 2035. Cet objectif peut paraître ambitieux au vu de la dynamique passée.

Une étude de densification a été effectuée pour analyser les capacités d'accueillir de nouveaux logements dans le tissu urbain. Ainsi, 4,8 ha ont été identifiés en dents creuses. Après application d'un coefficient de rétention foncière de 50%, ces secteurs permettraient la création de 33 logements. La reconquête de 7 logements vacants est également envisagée.

Un secteur d'extension de 2,4 ha est également prévu pour atteindre l'objectif démographique. Il permettrait d'accueillir environ 39 logements. Une autre zone est également prévue en extension pour permettre le développement de logements adaptés aux seniors. Concernant ce projet, il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation le nombre de logements envisagés.

Concernant l'activité agricole :

Un diagnostic agricole détaillé a été réalisé. Aussi, la commune inscrit bien dans son PADD la volonté de protéger les terres agricoles et viticoles, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer et se diversifier.

Néanmoins, dans le rapport de présentation, le volet paysager devrait être développé avec des éléments concernant le classement UNESCO Coteaux, Maisons et Cave de Champagne.

Concernant le développement des énergies renouvelables :

La commune inscrit dans son PADD sa volonté, à travers les zones d'accélération des énergies renouvelables, de permettre le photovoltaïque au sol dans certains lieux-dits. Or, s'il s'agit d'installation de type agrivoltaïque, le règlement ne semble pas le permettre en zone A.

Concernant la consommation foncière :

La consommation foncière prévue en extension en continuité de la zone urbaine représenterait 2,80 ha de terres agricoles. Il conviendra de vérifier la compatibilité avec les objectifs du SCoTER par rapport aux autres communes.

2/ OAP :

Concernant les OAP des zones AU, un échancier est prévu, ce qui permettra de maîtriser la consommation foncière. Ainsi, la seconde zone ne pourra être urbanisée que si la première zone est urbanisée à au moins 50% de sa surface. La notion « d'urbanisée » peut être floue, il conviendrait de remplacer par le terme « construite ».

La densité de 14 logements à l'hectare est bien inscrite dans les OAP des zones AU, ce qui est compatible avec le SCoTER.

De plus, un espace tampon de 5m de large est bien prévu dans les OAP, en interface des terres agricoles, ce qui répond à nos recommandations. Cependant, en plus d'être inconstructible, la bande de 5m devrait être plantée d'espèces végétales pour favoriser une meilleure insertion paysagère des habitations, mais également pour avoir un vrai rôle d'espace tampon.

3/ PLAN DE ZONAGE :

Les terres agricoles sont classées en plusieurs zones :

- La zone A pour protéger les terres agricoles,
- Le secteur Av pour protéger le vignoble AOC,
- Le secteur Acv pour protéger les cônes de vue vers les coteaux historiques et le Mont Bernon,
- Le secteur Aa pour permettre le développement des exploitations agricoles,
- Le secteur Af qui correspond à la coopérative vinicole,
- Le secteur Am qui correspond aux logements ouvriers isolés.

Ces secteurs de la zone agricole permettent à la fois de laisser la possibilité aux exploitations agricoles de se développer tout en protégeant le paysage sur les secteurs à enjeux. Toutefois, ces secteurs ne devront pas bloquer d'éventuels projets agricoles.

4/ **REGLEMENT :**

- En zone U :

Les matériaux de type tuile pour la toiture ne peuvent pas être réglementés, seul l'aspect peut être mentionné.

- Page 50, en secteur Aa :

Les constructions suivantes sont autorisées : « *Les commerces et équipements de services, les entrepôts et bureaux sous condition qu'ils soient en lien avec l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.*

L'habitation nécessaire aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation agricole. »

Réserve :

Ce règlement du secteur Aa est trop permissif. Nous demandons que le règlement n'autorise que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, tel que défini par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Les habitations le seront seulement si la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faitage. Les bâtiments agricoles peuvent parfois nécessiter d'avoir une hauteur supérieure à 8 m pour des raisons techniques. La hauteur pourrait être augmentée à 12m, pour ne pas bloquer d'éventuels projets.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture de la Marne émet un **avis favorable** sur ce dossier de PLU **sous réserves** de modifier le règlement, d'apporter les compléments au rapport de présentation et que le PLU soit bien compatible avec le SCoTER.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

**Le Président,
Pascal COLLARD**





Direction départementale des territoires

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne

Séance du 08 avril 2025

Châlons-en-Champagne, le 08/04/2025

Affaire suivie par : Christelle VIGNOT
Tél. : 03.26.70.80.13
Service Urbanisme et Planifications/secrétariat CDPENAF
Mél. : ddt-cdpnaf@marne.gouv.fr

Le Directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Maire
de la Commune de CHOUILLY

Réf. : SUP/RL

Objet : Avis sur le projet de PLU de CHOUILLY au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, STECAL.

Le projet de PLU de la commune de CHOUILLY arrêté, a été soumis pour avis à la CDPENAF au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le dossier de saisine de la CDPENAF réceptionné le 23 janvier 2025, a été présenté en séance du 08 avril 2025, et vous trouverez ci-après l'avis émis par les membres de la commission.

AVIS

Le projet de PLU est présenté au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, STECAL pour les secteurs suivants :

- STECAL secteur Af (centre vinicole Nicolas Feuillate): cf annexe

Après délibérations et votes des membres, la commission émet un avis favorable à l'unanimité

- STECAL secteur Am (Société Moët et Chandon) : cf annexe

Après délibérations et votes des membres, la commission émet un avis favorable à l'unanimité

- STECAL secteur Ns (Domaine de Saran) : cf annexe

Après délibérations et votes des membres, la commission émet un avis favorable à l'unanimité **sous réserve de localiser l'emprise du STECAL Ns dans l'emprise de la zone B1 et R5f du PPRnGT.**

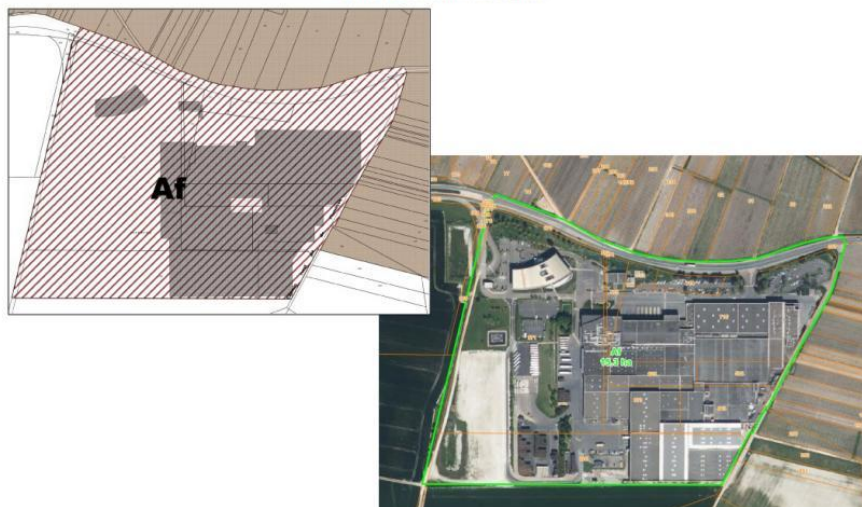
La Présidente de la commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Corinne HELFFER

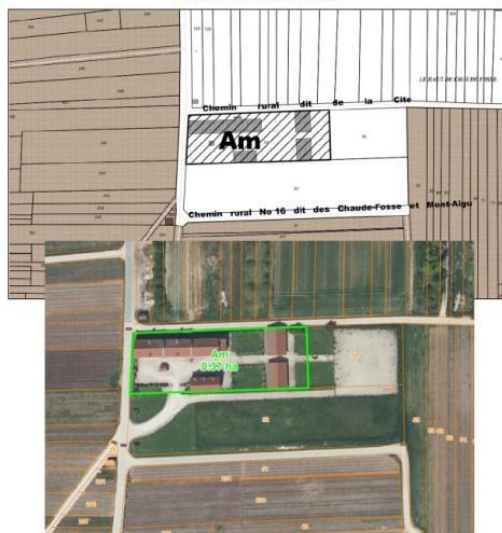
40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 70 80 00

ANNEXE

STECAL :
Zone Af
Centre vinicole Nicolas Feuillate

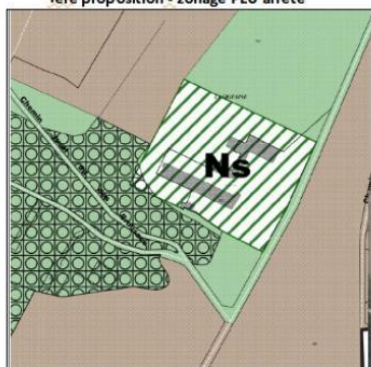


STECAL :
Zone Am
Société Moët et Chandon

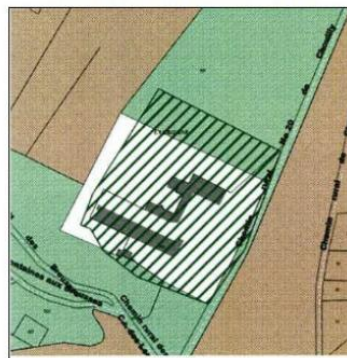


STECAL
Zone NS (domaine de Saran)

1ère proposition - zonage PLU arrêté



Nouvelle proposition de la commune





Direction départementale des territoires
Service Urbanisme et Planifications
Unité Planification

Épernay, le 15 avril 2025

Affaire suivie par : Natacha CULOT
Tél. : 03.26.70.82.83
Courriel : ddt-urba-planification@marne.gouv.fr

Réf. : Délibération du 16 décembre 2024
LRAR : 1A 213 333 334 5

Le sous-préfet d'Épernay

à

Monsieur le Maire de Chouilly
12 rue Mélignon
51530 CHOUILLY

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Chouilly
PJ : Avis de l'État

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par votre conseil municipal lors de sa séance du 16 décembre 2024, reçu à la sous-préfecture d'Épernay le 20 janvier 2025.

Je rappelle que cet avis, qui constitue la synthèse des avis des services de l'État ayant émis des observations, doit être annexé au projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, en application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

Il est composé de deux parties, une première consacrée aux observations majeures, qui, si elles ne sont pas intégrées, sont susceptibles de fragiliser juridiquement votre document d'urbanisme, une seconde recensant les observations secondaires à prendre en compte pour une meilleure cohérence et une meilleure lisibilité du document, de nature à faciliter son application ultérieure.

Par ailleurs, je vous rappelle que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1er janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquiescer le caractère exécutoire.

J'émet un **avis favorable** au projet arrêté de PLU **assorti d'observations**, qui devront être prises en compte dans le PLU par l'apport de compléments ou de modifications dans les différents documents du PLU.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet d'Épernay,

E. Auber.
Emmanuel AUBER

40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 70 80 00

Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de CHOUILLY

Par délibération du 13 décembre 2021, le Conseil Municipal de la commune de Chouilly a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs poursuivis dans le document portent sur la volonté communale, d'une part, d'adapter les besoins actuels et anticiper les besoins futurs que ce soit pour l'habitat, le développement ou les équipements utiles à la collectivité villageoise. D'autre part, de prendre en compte les évolutions législatives et la compatibilité avec les documents supracommunaux.

Des remarques concernant les documents du PLU sont formulées pour modifier ou compléter leur rédaction. **Cette complétude des pièces permettra ainsi à la commune de garantir la sécurité juridique de ce document d'urbanisme.**

I - OBSERVATIONS MAJEURES

A. Règlement d'urbanisme

Construction en zone A

Le règlement écrit en page 49, précise qu'en zone A sont interdites toutes constructions confondues, mêmes celles nécessaires à l'exploitation agricole et viticole alors que le secteur Aa le permet.

Il est à noter que selon le code de l'urbanisme avec l'article R 151-23-1° autorise en zone A « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Il aurait été plus logique d'inverser la réglementation en permettant les constructions agricoles en zone A et de restreindre les constructions en secteur Aa.

De plus des dispositions inscrites au règlement écrit pour le secteur agricole en zone A limitent fortement la constructibilité afin de pouvoir « préserver la qualité des paysages et limiter le risque de mitage des espaces agricoles » (p.188 du rapport de présentation). Cela peut correspondre à l'axe « Préserver » exprimé dans le PADD. Cependant, au vu des règles restrictives et de la surface importante de ce secteur (454,96 ha soit environ 40 % de la zone agricole), cela peut entrer en contradiction avec l'axe concernant les activités sur la commune, notamment agricole tel que « Protéger les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver **et pérenniser ces activités** » (PADD page 12).

Si des justifications sont bien présentes dans le rapport de présentation, elles s'avèrent être insuffisantes au vu des **règles contraignantes, de la surface importante** et des orientations contenues dans le PADD. **Il convient de renforcer les justifications propres en zone A et de démontrer que les dispositions inscrites au règlement pour ce secteur ne remettent pas en cause les orientations du PADD.**

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme précise que « dans les zones agricoles, naturelles ou

forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le règlement écrit autorise « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » dans les zones et secteurs A, Aa, Af, Am, Acv et Av (p. 49) ainsi qu'en zone N (p. 58).

Il convient de compléter ces dispositions par la mention « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Secteur (Aa) : constructions nécessaires à l'activité agricole

En page 50 du règlement littéral au sujet de l'article A2 « occupations et utilisations du sol admises sous condition », l'autorisation de permettre « L'habitation nécessaire aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation agricole » est trop permissive si elle est mal interprétée.

Le règlement doit être modifié pour permettre une autorisation plus précise du secteur en modifiant la formulation de la phrase « nécessaire aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation agricole » par « L'habitation nécessaire à l'exploitation agricole ».

Aspect de constructions et matériaux

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures (article R151-41 du Code de l'Urbanisme).

Pour répondre à cette législation, le règlement écrit peut réglementer l'aspect des constructions mais ne peut pas réglementer l'utilisation de matériaux.

Il convient donc d'ajouter dans le règlement :

- la phrase « les bardages métalliques sont interdits » aux articles « 9.2 Revêtements » des zones UC9, UD9 et AU9 pages 15, 24 et 42 ;

- la phrase « Pour la couverture des toitures, il sera utilisé la tuile plate, la tuile dite mécanique, ou l'ardoise » aux articles « 9.4 Toitures et lucarnes » des zones UC9, UD9 et AU9 pages 15, 24 et 42 ;

- la phrase « L'usage de plaques en béton entre poteaux ciment, ou de tôles est interdit pour la constitution des clôtures que ce soit à l'alignement ou sur limite séparative » aux articles « 9.5. Clôtures » des zones UC9, UD9 et AU9 pages 16, 25 et 43.

Le règlement peut, en revanche, réglementer l'aspect des constructions.

Zone humide

L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article R. 211-108 du code de l'environnement.

L'OAP « Trame verte et bleue » intègre les zones humides et émet des prescriptions spécifiques.

Au règlement écrit, il peut être ajouté que les remblaiements, l'assèchement, la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone et les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Le règlement peut être modifié pour rajouter ces prescriptions sur les zones humides

B. Règlement graphique

Sur le plan 4.2.b « zonage du bourg », la prescription « emplacement réservé » est très difficile à identifier. Il serait opportun d'appliquer un zoom comme cela a été appliqué pour les STECALs sur le plan 4.2.a. « zonage du territoire ».

De plus, il convient d'ajouter le bénéficiaire de l'emplacement réservé sur le cartouche descriptif sous la légende.

Le plan de zonage 4.2.b doit être ajusté.

C. Servitudes d'utilités publiques

Servitudes relatives à l'établissement et à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transports de gaz d'hydrocarbures et de produits chimiques (I1) et (I3)

L'annexe 5.1 « Annexes sanitaires et Servitudes » fait référence aux servitudes I1 (p.61) et I3 (p. 65) mais le plan n'est pas annexé au PLU.

Il convient de rajouter le plan de servitude relatif à la SUP I1 et I3 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2017. Ce plan vous a été fourni dans le cadre du porter à connaissance de l'État.

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessous (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

En page 66 du rapport de présentation, il manque la description de la ligne aérienne de Compertrix-Oiry. Pour information les Liaisons aériennes 63 000 Volts sont les suivantes :

A Ligne aérienne 63kV NO 1 DAMERY-EPERNAY-OIRY

B Ligne aérienne 63kV NO 1 COMPERTRIX-OIRY

Toutes les informations relatives aux lignes aériennes sont disponibles sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Il convient de corriger le rapport de présentation (p. 66) et d'y intégrer la liste complète présente sur le territoire communal ainsi que dans l'annexe « Chouilly_5.1_Annexes sanitaires et Servitudes » en page 24 et 69.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones et secteurs UD, UE, AU, A,Aa, Acv, Av et N du territoire. Pour les règles de construction et d'implantation présentes au règlement d'urbanisme, elles ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Il convient donc de rajouter dans le règlement :

Pour des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la phrase « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone ou secteur pour des travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages afin de répondre aux exigences fonctionnelles et/ou techniques » à l'article « *Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques* » des zones UE19, UD19, AU19, A19 et N19 pages 28, 36, 45, 54 et 63 ;

Pour des règles de hauteur des constructions

- la phrase « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone ou secteur pour des travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages afin de répondre aux exigences fonctionnelles et/ou techniques. » à l'article « *Hauteur des constructions* » des zones UD4, UE4, AU4, A4 et N4 pages 22, 32, 40, 51 et 59 ;

Il convient également de compléter le rapport de présentation pour intégrer cette nouvelle règle.

Dans le document "5.1 Annexes sanitaires et Servitudes d'Utilité Publique" il est fait état (p. 61 à 63) des "servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte des transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L)". Or, la commune de Chouilly n'est pas concernée par le transport d'hydrocarbures.

Il convient de supprimer les informations relatives à la gestion des hydrocarbures par la société TRAPIL.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (PM2)

L'arrêté préfectoral du 20 octobre 2017, instituant cette servitude ne figure dans aucun des documents du PLU.

Il convient d'intégrer l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2017 dans le document 5.1 relatif aux annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique.

D. Voie bruyante

La commune de Chouilly est traversée par la ligne ferroviaire n° 70000 (Noisy-le-Sec à Strasbourg) et les routes départementales 3 et 40 A.

Elle est donc soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 22/08/2022 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires du département de la Marne et de l'arrêté préfectoral du 17/01/2024 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Marne (réseau routier et lignes de tramway).

Par ailleurs, il n'est pas précisé où les arrêtés préfectoraux sus-mentionnés peuvent être consultés.

Il convient, a minima, d'indiquer où peuvent être consultés les arrêtés du 22/08/2022 et du 17/01/2024 ou de les intégrer dans le PLU avec les prescriptions.

E. Risques

Risque retrait et gonflement des argiles

La commune de Chouilly est exposée au risque retrait-gonflement des argiles avec une exposition faible à forte.

Le rapport de présentation (RP) présente le risque (p. 101) et fournit la carte localisant l'aléa sur le territoire communal selon le degré d'exposition (p. 102) mais ne précise pas la source des données cartographiques.

Le rapport de présentation n'apporte aucune précision quant au contexte et l'objectif de mise en œuvre des différentes mesures réglementaires prévues au regard du risque retrait-gonflement des argiles. À savoir que les textes (décrets, arrêtés), qui ont découlé de l'article 68 de la Loi Elan et complété le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH - articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8), ont pour but non seulement de définir les zones exposées et leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols mais aussi de se prémunir des effets liés au retraitgonflement des argiles dans les zones d'exposition moyenne et forte.

A cet effet, des mesures sont désormais obligatoires dans ces zones d'exposition : étude géotechnique préalable pour les futures constructions – que ce soit au stade de la vente d'un terrain constructible ou lors d'un dépôt de demande de permis de construire – et, lors des travaux de construction, application des recommandations de l'étude géotechnique de conception ou respect des techniques particulières de construction fixées par la réglementation.

À noter, par ailleurs, que le code de la construction et de l'habitation (CCH) consacre une section aux risques liés aux sols argileux, tant dans sa partie réglementaire que sa partie législative (Livre Ier - Titre III - Chapitre II – section 4).

Dans le règlement littéral, Il est bien précisé, que la zone A et N sont impactées par l'aléa moyen et fort (p. 48 et 57). Si ces paragraphes permettent d'informer sur le risque présent dans la zone et de sensibiliser sur la prévention des désordres, en préconisant de se reporter au guide figurant en annexe n° 4 du règlement, il « conseille » uniquement de se reporter au guide mais n'alerte pas sur les obligations que le CCH impose, notamment la réalisation d'étude géotechnique et des techniques particulières de construction pour prévenir les désordres.

Par conséquent, pour que les obligations et mesures prévues par le CCH soient réellement prises en compte, il convient a minima que le chapitre unique, du règlement littéral des zones concernées, renvoie à la partie du RP (p. 101) qui expose les obligations ou, au mieux, que cette obligation soit directement inscrite dans le règlement.

Enfin, il est recommandé, pour une parfaite connaissance et la prise en compte du risque, que le règlement renvoie vers les mesures de prévention ainsi que vers les textes figurant notamment dans Géorisques.

Il convient d'indiquer la source des données servant à établir la cartographie insérée dans le rapport de présentation (p. 102).

Il est conseillé de compléter le RP (p. 101) pour préciser le contexte et l'objectif de mise en oeuvre des mesures citées.

Il convient de citer les textes de références .

Il convient de compléter le règlement littéral de toutes les zones soumises à aléa moyen et fort tel

qu'évoqué précédemment et de renvoyer vers les liens utiles pour une parfaite connaissance et prise en compte du risque.

Risque glissement de terrain

Au regard du risque de glissement de terrain (GT) qui impacte Chouilly, le territoire communal est couvert par le Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014. Ce PPRnGT vaut servitude d'utilité publique (SUP PM1).

Le risque et le PPRnGT sont bien pris en compte dans l'ensemble des documents du PLU. Toutefois, l'arrêté préfectoral du 5 mars 2014 approuvant le PPRnGT ne figure dans aucun document du PLU.

Tel que mentionné dans le RP (p. 197), le règlement littéral de chaque zone (article 18), indique que "Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente".

Si cette mesure a pour but de limiter les effets du ruissellement, elle contredit toutefois l'interdiction des puisards, imposée par le règlement du PPRnGT pour toutes les zones concernées par l'aléa glissement de terrain ; la finalité de cette interdiction étant de ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

Il convient d'intégrer l'arrêté préfectoral du 5 mars 2014, approuvant le PPRnGT dans le document 5.1 relatif aux annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique.

Il convient de modifier le règlement littéral (article 18) des zones A et N en interdisant, pour les secteurs concernés par le risque de glissement de terrain identifiés par le PPRnGT, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- **STECAL en secteur Ns**

Selon l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU de Chouilly prévoit un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur l'emprise du domaine de Saran, afin de répondre aux besoins éventuels liés au développement du domaine de Saran, à savoir des constructions à vocation de restauration et hébergements touristiques.

Tel qu'est délimité ce STECAL, son périmètre est à cheval sur 4 zones réglementaires (R1, R2, R5f et B1 - cf. image ci-dessous) du PPRnGT de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la Vallée de la Marne - tranche 1&2, approuvé le 5 mars 2014 et valant servitude d'utilité publique (SUP PM1).



En effet, tel que le précise le règlement du PPRnGT, les zones « R1 » et « R2 » sont les plus strictes.

En effet, la zone rouge « R1 » est une zone d'interdiction et de réglementation la plus stricte et la zone « R2 » est une zone qui autorise les extensions et annexes agricoles et viticoles sous réserve que le PPR soit respecté et que les projets n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions.

S'agissant des zones « R5f » et « B1 » sont des zones constructibles qui doivent respecter les prescriptions définies respectivement à l'article 5.4. et 7.3.

Le règlement du PPRnGT prévaut et s'impose au règlement du PLU.

Il convient, non seulement, que la délimitation de ce STECAL soit exclue de l'emprise en R1 et R2, mais aussi, qu'elle soit localisée uniquement en B1 et R5f du PPRnGT.

Risque inondation

La commune de Chouilly est concernée par le risque inondation et son périmètre est couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Marne aval – secteur d'Épernay, approuvé par arrêté préfectoral du 15 février 2022 qui vaut servitude d'utilité publique (SUP PM1).

Il serait opportun d'ajouter l'arrêté préfectoral du 15 février 2022 approuvant le PPRI en plus du règlement du PPRI.

Compte-tenu de l'importance des repères couleurs du zonage réglementaire du PPRI, il est souhaitable que le règlement du PPRI soit annexé en couleur de façon à en faciliter la lecture (p. 108 à 180 du règlement écrit).

S'agissant de l'identification des zones humides dans le règlement graphique (documents 4.2. a et 4.2.b) et tels qu'ont été établis les documents, il ne semble y avoir de zones humides que dans la zone N. Soit il manque une zone sur le règlement graphique, soit les interdictions inscrites dans le règlement littéral de la zone A (p. 53) n'ont pas lieu d'être.

Il convient d'intégrer l'arrêté préfectoral du 15 février 2022, approuvant le PPRI dans le document 5.1 relatif aux annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique et d'intégrer le zonage réglementaire du PPRI dans le projet de PLU en version couleur, soit dans l'un des documents existants (document 4.1, document 5.1 ou document 5.2) soit en tant qu'autre document à part entière.

Il convient de mettre en adéquation le règlement graphique et le règlement littéral pour ce qui concerne l'identification des secteurs de zones humides.

F. Rapport de présentation

Transport de matières dangereuses

La commune de Chouilly est concernée par le risque transport de matières dangereuses via une canalisation de gaz et la voie ferrée (ligne n°70000 de Noisy-le-Grand à Strasbourg).

Le RP (p. 106) prend bien en compte le risque via la canalisation de gaz mais il n'indique pas son existence via la voie ferrée.

Il convient de rajouter le risque transports matières dangereuses lié à la voie ferrée.

Consommation d'espace naturel, agricole et forestier

L'étude de densification se trouvant en page 157 du rapport de présentation est peu développée. Sans tableau précis des dents creuses et des extensions avec leurs dimensions, il n'est pas possible de vérifier précisément la capacité résiduelle avancée par la commune à hauteur de 4,80 hectares.

Cependant, la cartographie du potentiel en densification des espaces non-bâties permet de situer un ensemble de parcelles en dent creuse et mobilisable en extension ainsi que des terrains accueillant des projets en cours ou déjà réalisés. **Il convient d'être plus précis dans les critères retenus pour la mobilisation des dents creuses.**

Risque affaissement-effondrement de cavités souterraines

Le rapport de présentation aborde, p. 101, la thématique du risque affaissement – effondrement de cavités souterraines en affirmant ne pas être concernée : « aucune n'est signalée sur le ban communal de Chouilly ».

Or, le territoire communal est soumis à ce risque par la présence de 3 cavités souterraines (cf. PAC transmis par les services de l'État et sur le site géorisques) :

- CHAAW0012128 – Cave
- CHAAW0012335 – Grotte Saran IV
- CHAAW0039496 – Ouvrage civil

Toutes les informations relatives aux cavités souterraines sont disponibles sur Géorisques. La liste de celles existantes à Chouilly ainsi que la carte les localisant sont consultables à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines/donnees#/dpt/51/com/51153/page/1>

Il convient de corriger le rapport de présentation (p. 101) et d'y intégrer la liste des cavités souterraines présentes sur le territoire communal.

II - OBSERVATIONS SECONDAIRES

Des éléments à ajouter, modifier ou à mettre à jour

Rapport de présentation

Le rapport de présentation (RP) fait état du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) (cf p.55) et de la compatibilité avec le PLU (cf p.228). Il est nécessaire de mettre à jour la dernière version approuvée du PGRI en page 55 car celui mentionné est celui de l'ancien plan.
Il faut donc indiquer le PGRI approuvé en 3 mars 2022.

4.1 Règlement – Annexes au règlement écrit

Afin de conserver le 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. En page 19 à 20, plusieurs bâtis remarquables n'ont pas spécifiés le zonage du PLU.
Cet inventaire devra être complété pour les bâtis n°58 à 60.

Risque rupture de barrage

Dans le rapport de présentation (p. 105) le risque rupture de barrage auquel est soumis Chouilly est bien pris en compte.

Néanmoins, la rédaction du paragraphe suivant est à modifier : "*De façon marginale, Chouilly est concernée par le risque rupture de barrage lié à la digue des Grandes Côtes (...) Pour cette raison, la commune est visée par le Plan Particulier d'Intervention (...)*"

En effet, la mention "**de façon marginale**" est à supprimer car la commune est bien concernée, étant couverte au nord par le tracé de l'onde de submersion consécutive à une de rupture de la digue des grandes côtes. De plus, à ce titre, la commune n'est pas simplement "**visée**" mais bien située dans le champ d'application du plan particulier d'intervention (PPI) du lac réservoir Marne.

Il convient de modifier le propos en supprimant "**de façon marginale**" et en modifiant "**visée**".

Règlement écrit

Une erreur de numérotation s'est glissée dans le règlement écrit aux pages 11, 20, 30, 38, 48 et 57 : le document graphique délimitant la zone de bruit est le document n° 5.2.c et non le document n°4.2.c tel qu'indiqué.

Il convient de rectifier l'erreur de numérotation pour ce qui concerne le document graphique matérialisant la bande de bruit (document n° 5.2.c et non 4.2.c).

Tableau compatibilité avec le SDAGE

Dispositions de l'orientation 4.2 (cf p.223 du RP) : il faut préciser que pour les articles 18, cela s'impose si glissement de terrain (cf p.187 du RP).

Le tableau est à modifier.

Incidences sur le trafic et sécurité routière

A la page 34 du règlement, il est indiqué que « le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique » sans préciser le nombre de placement.

Alors qu'en page 254 du rapport de présentation, il est état de 1 à 2 places de stationnement minimum pour la « zone urbaine correspondant aux équipements d'intérêt collectif et services publics » .

Le règlement est à compléter concernant le stationnement pour l'activité pour mettre en cohérence avec le rapport de présentation.

Annexe et Coordonnées

Le rapport de présentation p. 67-68 et p. 254 présentent le patrimoine archéologique de la commune de Chouilly. Toutefois la carte de zonage archéologique transmise dans le cadre du porter à connaissance de l'État n'a pas été reprise.

Il convient donc d'ajouter cette carte au dossier du PLU dans le PLU.

En page 50, de l'annexe 5.1 « Annexes sanitaires et Servitudes » qui aborde la servitude de halage et de marchepied, le « service responsable » n'est plus Direction territoriale Bassin de la Seine, Unité territoriale d'itinéraire Seine-Amont, Bureau des Affaires Générales et Domaniales, Pôle gestion du domaine public, 26 quai H. Rossignol 77000 MELUN. A présent c'est la Direction départementale des Territoires de la Marne.

Il faut remplacer la direction en charge de ce suivi à la place de la VNF.