

Commune de La Chaussée-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme



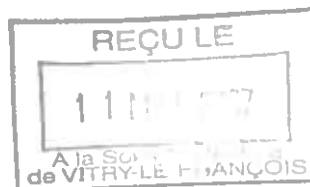
Rapport de présentation

"Vu pour être annexé à la délibération du 18/12/2006
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à La Chaussée-sur-Marne,
Le Maire,



Etude réalisée par :



ARRETE LE : 13/01/2006
APPROUVE LE : 18/12/2006



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	5
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	7
1.1. Localisation.....	7
1.2. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	7
1.3. Intercommunalité.....	7
1.4. Contexte réglementaire	7
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	8
2.1. La population	8
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	9
2.3. La structure par âge	9
3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	10
3.1. L'activité agricole.....	10
3.2. L'activité commerciale.....	11
3.3. L'activité artisanale	11
3.4. Les services	11
3.5. L'activité industrielle	11
3.6. La production d'énergies renouvelables	12
4. L'EMPLOI.....	13
4.1. La population active	13
4.2. Les migrations alternantes	13
5. LE PARC DE LOGEMENTS.....	14
5.1. Le type de logements.....	14
5.2. L'âge des logements	15
5.3. Le statut d'occupation des logements	15
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF	16
6.1. Les équipements scolaires.....	16
6.2. Les équipements et services communaux	16
6.3. Le tissu associatif	16
7. TRANSPORTS, RESEAUX, GESTION DES DECHETS	17
7.1. Les voies de communication	17
7.2. Lignes de transport	18
7.3. Les réseaux	18
7.4. La gestion des déchets.....	18
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	18
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
1. LE MILIEU PHYSIQUE	21
1.1. La topographie	21

1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	21
1.3. L'hydrologie	23
1.4. Les risques naturels	24
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	25
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	25
2.2. Les milieux naturels	29
3. LE PAYSAGE.....	36
3.1. Les unités paysagères	36
3.2. Les éléments remarquables	39
4. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	40
4.1. Typologie et architecture	40
4.2. Le patrimoine historique	42

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

1. LES ORIENTATIONS DU PADD	48
1.1. La préservation du cadre de vie et une urbanisation modérée de la commune	48
1.2. Le développement des activités	49
1.3. La réalisation d'équipements publics et de voiries	50
1.4. La préservation des milieux naturels.....	50
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTEES PAR LE PLU	51
2.1. Les surfaces des zones	51
2.2. Les zones urbaines (zone U).....	52
2.3. Les zones d'urbanisation future	53
2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)	56
2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	57
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	58
3.1. Les zones urbaines.....	58
3.2. Les zones à urbaniser	66
3.3. La zone agricole	77
3.4. La zone naturelle	83
3.5. Les dispositions diverses.....	85

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	89
1.1. L'évolution des zones bâties.....	89
1.2. Les zones agricoles.....	89
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	90
2.1. La préservation des paysages et des milieux naturels	90
2.2. La prise en compte des risques d'inondation	90
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU REVISE	90

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

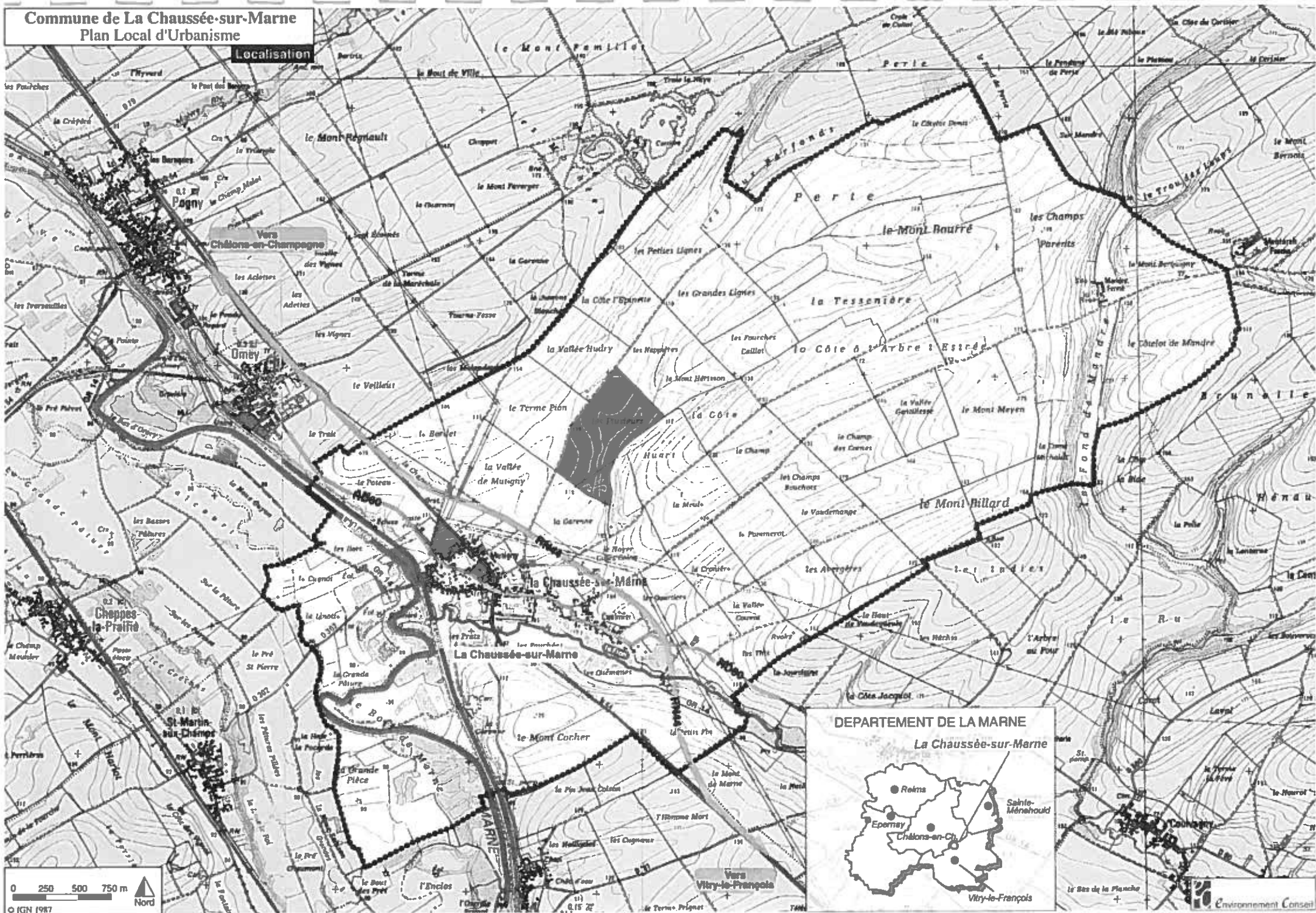
Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol. Les Orientations d'Aménagement sont également opposables, en terme de compatibilité, aux autorisations d'occuper le sol.

Commune de La Chaussée-sur-Marne Plan Local d'Urbanisme

Localisation



DEPARTEMENT DE LA MARNE

La Chaussée-sur-Marne



Environnement Conseil

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

La commune de La Chaussée-sur-Marne est située dans le département de la Marne et traversée par la RN 44, dont la déviation prévue depuis 1939 a été réalisée en 1990, reliant Châlons-en-Champagne (18 km au Nord-Ouest) à Vitry-le-François (15 km au Sud-Est). Elle fait partie de l'arrondissement et du canton Ouest de Vitry-le-François.

Le territoire s'étend sur 2205 hectares et se situe au confluent du Fion et de la Marne.

1.2. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de La Chaussée-sur-Marne est couverte par le Schéma Directeur de la Région de Châlons-en-Champagne approuvé le 23 octobre 1998.

Il est soumis au même régime juridique que les SCoT et a les mêmes effets. Néanmoins, le schéma devient caduc si sa révision n'est pas intervenue au plus tard 10 ans après la publication de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Le Schéma Directeur assurent deux fonctions :

- Ils sont des « instruments juridiques » qui encadrent les documents d'urbanisme locaux dans le cadre de la relation de compatibilité,
- Ils correspondent à l'expression d'un projet de territoire ouvert et animé par tous ceux qui s'en veulent partie prenante, et ce au-delà même du périmètre administratif.

Le PLU doit être compatible aux dispositions du Schéma Directeur.

Une procédure de modification du Schéma Directeur est en cours. L'ensemble des dispositions du PLU sera alors compatible avec le SCoT.

1.3. Intercommunalité

La Chaussée-sur-Marne fait partie du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de la Vallée du Fion créé le 6 août 1965. Il regroupe 8 communes pour une population de 2326 habitants. Sa compétence est la gestion de l'eau.

1.4. Contexte réglementaire

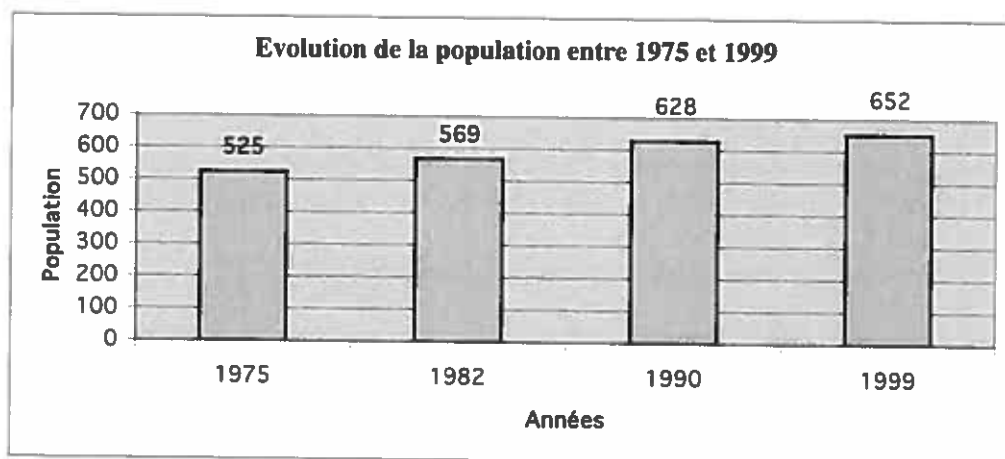
La révision du Plan Local d'Urbanisme s'effectue dans un large cadre réglementaire et doit prendre en compte :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi UH du 2 juillet 2003,
- La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature,
- La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage,
- La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,

- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement modifiée par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- La loi du 13 juillet 1991 d'orientation sur la ville modifiée par la loi du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction et la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat,
- La loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage,
- La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2002 modifiée par la loi du 1^{er} août.

2. Evolution démographique

2.1. La population



Source : RGP INSEE 1999

D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de La Chaussée-sur-Marne compte 652 habitants, dont 338 hommes et 314 femmes.

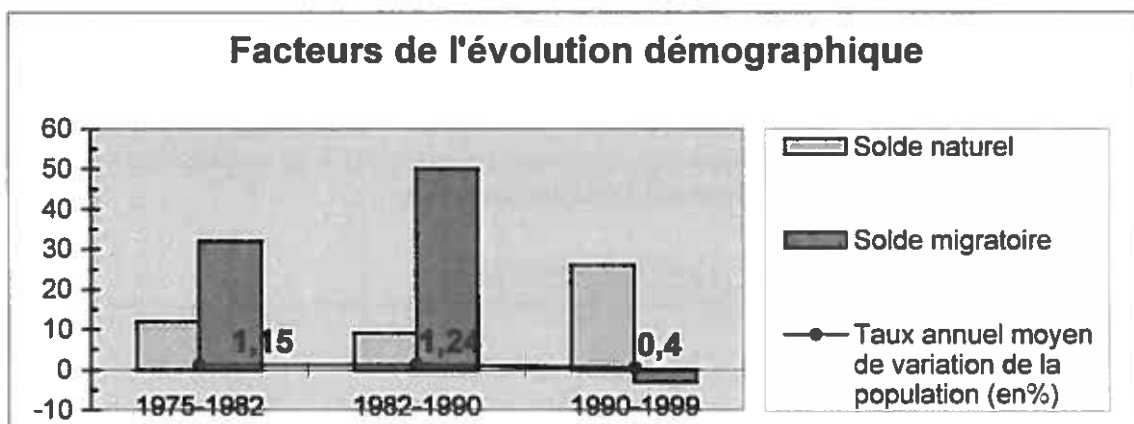
Depuis 1975, l'évolution démographique est relativement constante. En effet, la commune voit sa population augmenter assez nettement entre chaque recensement. Ainsi, la population a augmenté de 24 % entre 1975 et 1999.

Aujourd'hui, d'après les données communales, la population est de 680 habitants, soit une augmentation qui confirme la progression.

Si la tendance se poursuivait, la population de La Chaussée-sur-Marne pourrait atteindre 750 habitants au cours des 10 prochaines années.

Le maintien de cette tendance durable est donc un enjeu majeur. Le PLU doit donc assurer l'ouverture à l'urbanisation d'une surface suffisante.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique



Source : RGP INSEE 1999

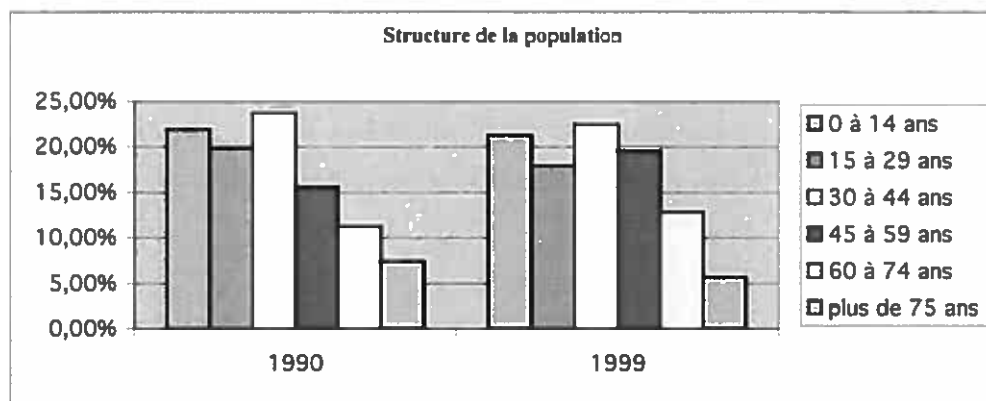
L'évolution démographique positive sur la commune de La Chaussée-sur-Marne s'explique par la combinaison de deux facteurs :

- un solde migratoire très important correspondant à l'implantation de lotissements, renforcé par un solde naturel nettement positif, jusque 1990,
- un solde naturel important qui fait suite à l'arrivée de populations jeunes dans les années précédentes entre 1990 et 1999.

Il faut toutefois veiller à redresser le solde migratoire en attirant de nouvelles populations à La Chaussée-sur-Marne. Combiné au solde naturel positif, il inscrirait la commune dans une dynamique positive durable.

Ceci passe par un renforcement de l'attractivité communale et un développement de l'offre de foncier disponible.

2.3. La structure par âge



Source : RGP INSEE 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- la proportion des moins de 14 ans a très légèrement diminué (22 % à 21,3 %),

- les tranches des 15-29 et 30-44 ans ont légèrement diminué (19,9 à 17,9 % et 23,7 à 22,5 %),
- les 45-59 ans représente la tranche d'âge qui évolue le plus passant de 15,6 % à 19,6 de la population,
- les 60-74 progressent d'1,6 point (12,9 %) alors que les plus de 75 ans régressent de 1,8 point (5,7 %).

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal, dans un cadre maîtrisé. L'accueil d'une population jeune semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire.

3. Activités économiques et services

3.1. L'activité agricole

L'activité principale de la commune, située en Champagne crayeuse, est la polyculture. On y cultive les céréales, la betterave sucrière, la luzerne et localement l'asperge.

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée est de 1301 hectares.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

Depuis 1988, la commune a vu le nombre de ces exploitations agricoles diminuer : 30 exploitations en 1988 contre 13 exploitations, dont 10 professionnelles, en 2000. Dans ce contexte, l'activité agricole doit être préservée et maintenue.

La commune a été remembrée en 1994.

Les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière. Si une utilisation autre qu'agricole devait être proposée, notamment dans le cadre de l'extension de l'urbanisation, une concertation devra être organisée avec l'association foncière et l'accord du président devra être obtenu par délibération.

D'après la Direction Départementale des Services Vétérinaires, plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type agricole sont recensées sur le territoire communal :

- Une porcherie soumise à autorisation : GAEC Thill, ferme des Mandres,
- Des épandages liés à des élevages de vaches, des poulaillers ou des porcheries situés sur des territoires voisins.

Contraintes :

La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ces installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 100 mètres pour les installations classées.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même exigence d'éloignement pour toute construction, à usage d'habitation ou à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages et nécessitant une autorisation administrative de construire.

Il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire communal. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

La possibilité d'une diversification de cette activité, vers l'agrotourisme par exemple, devra également être prise en compte.

3.2. L'activité commerciale

La commune dispose :

- D'une boulangerie,
- D'une boucherie-charcuterie,
- D'un salon de coiffure,
- D'un garage automobile,
- De deux restaurants,
- De cafés.

3.3. L'activité artisanale

On recense à La Chaussée-sur-Marne :

- Un électricien,
- Une marbrerie,
- Un maçon,
- Un plombier, couvreur, chauffagistes,
- Un maître d'œuvre en bâtiment.

3.4. Les services

Il existe à La Chaussée-sur-Marne :

- Deux médecins,
- Un bureau de poste,
- Une banque (quelques jours par semaine).

Comme pour les commerces ou les artisans, la commune est relativement bien dotée en services compte tenu de sa taille. Pour les activités manquantes, les habitants se dirigent vers Châlons-en-Champagne ou Vitry-le-François ou encore le bourg-relais de Pogny.

3.5. L'activité industrielle

L'activité industrielle est représentée par des exploitations de carrières sur le territoire communal, principalement dans la Vallée de la Marne. Une carrière dûment autorisée est exploitée sur le territoire communal : Zeimett Granulats au lieu-dit Le Bois de Marne Nord, sur les parcelles 37, 38, 44, 45 et 76 de la section AH.

L'exploitation de carrières de granulats est interdite dans l'espace de mobilité de la rivière Marne. Concernant le bruit, un contrôle des niveaux sonores est effectué dès l'ouverture de la carrière pour toutes les nouvelles exploitations et ensuite périodiquement, notamment lorsque les fronts de taille se rapprochent des zones habitées y compris pour les installations existantes.

Une carrière autorisée est exploitée sur le territoire communal, au lieu-dit « le Bois de la Marne Nord ».

Par ailleurs, un silo présent le long de la RN 44 est soumis à autorisation au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Il comporte notamment un stockage d'engrais solides à base de nitrate d'ammonium, autorisé par arrêté préfectoral du 28 février 1990.. Ce stockage peut, sous certaines conditions, présenter des risques d'explosion, d'incendie et de décomposition.

Compte-tenu de la nouvelle réglementation, il convient de retenir les périmètres de protection suivants :

- 20 mètres autour du stockage de Champagne Céréales,
- 48,5 mètres autour de la tour de travail du silo de stockage de céréales,
- 39 mètres autour des cellules de stockage de céréales,
- 40 mètres autour du dépôt de produits agropharmaceutiques.

Concernant les Installations Classées, il est à noter que les transformateurs et les postes électriques situés à l'entrée du village, en venant de Châlons, sont soumis à déclaration.

Enfin, la société EDINORD a pour projet l'implantation d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes (CSDU) sur le territoire de la commune. Ce projet a nécessité une révision simplifiée du POS pour l'adapter rapidement.

Cette révision simplifiée a été approuvée par délibération du 2 septembre 2005. Ces dispositions sont donc intégrées au PLU à travers la zone 1 AUX.

Les activités doivent être maintenues et encouragées. Une attention particulière devra être portée sur le développement de l'habitat à proximité des activités nuisantes. Les besoins des activités industrielles devront être anticipés ; de même que le développement touristique et des loisirs lié au réaménagement des carrières.

3.6. La production d'énergies renouvelables

La production d'énergie renouvelable est présente à La Chaussée-sur-Marne. En effet, le territoire accueille un aérogénérateur (communément appelé éolienne), il s'agit par ailleurs du premier implanté dans ce secteur de la Champagne.

Leur implantation est soumise à autorisation du préfet et prise en compte dans les Zones de Développement Eolien (ZDE) en cours de définition.

Un projet de ZDE visant à implanter 9 nouveaux aérogénérateurs sur le territoire communal est en cours d'étude.

4. L'Emploi

4.1. La population active

	Commune	Marne	France
Population active			
Hommes	61 %	55%	54%
Femmes	39 %	45%	46%
Population active			
Salariés	77 %	87%	88%
Non salariés	23 %	13%	12%
Chômeurs	6 %	12%	12,9%

Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 652 habitants de la commune, 270 personnes sont actives, soit 41% de la population totale : 165 hommes et 105 femmes. La situation est nettement moins paritaire qu'à l'échelle départementale ou nationale.

Quant au chômage, la situation était, en 1999, bien meilleure qu'à l'échelle départementale ou nationale.

4.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

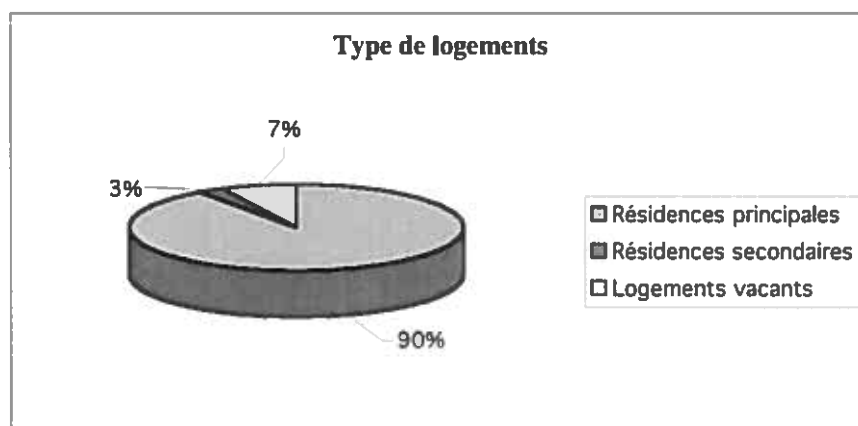
	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant ...	69	201
Pourcentage d'actifs travaillant ...	25 %	75 %

Source : RGP INSEE 1999

La commune est donc essentiellement un village-dortoir, confirmant ainsi la nécessité de développer l'emploi.

5. Le parc de logements

5.1. Le type de logements



Source : RGP INSEE 1999

En 1999, la commune comprend 264 logements : 238 résidences principales, 7 résidences secondaires, et 19 logements vacants, soit un taux de vacance de 7,2 %, proche de la moyenne départementale (7 %).

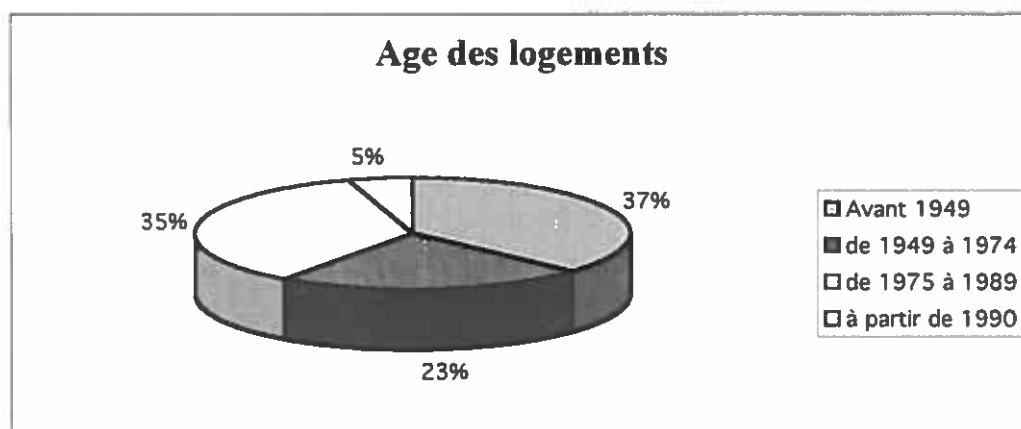
Le parc de logement est donc dominé par les résidences principales.

On note une densité moyenne de 2,47 personnes par logement.

Il convient de signaler, pour ce qui concerne le niveau de confort des immeubles, que 28 % des logements sont sans confort normé. D'ailleurs, 11 logements ont été recensés comme étant potentiellement indignes d'après une étude réalisée par le CETE Nord Picardie, le 26 mai 2003.

Il n'y a pas d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours d'étude sur le territoire de la commune.

5.2. L'âge des logements

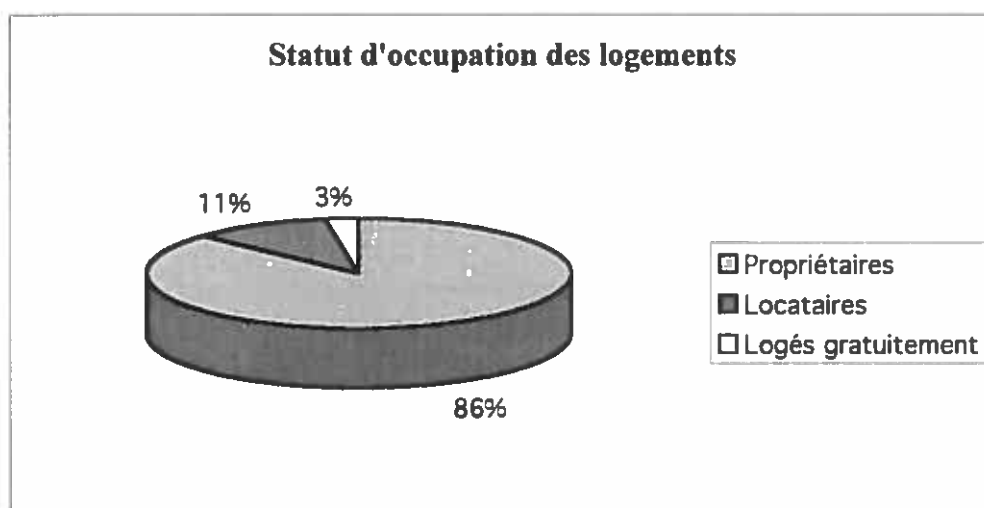


Source : RGP INSEE 1999

Les constructions de logements se sont réparties de manière relativement homogène au cours des 50 dernières années.

En effet, 37 % ont été bâtis avant 1949, 23 % entre 1949 et 1974 et 35 % entre 1975 et 1989. Les constructions les plus récentes ne représentent que 5 % du parc. Toutefois, ce chiffre est à nuancer puisque depuis 1999 plusieurs constructions ont été implantées à La Chaussée-sur-Marne.

5.3. Le statut d'occupation des logements



Source : RGP INSEE 1999

Le parc de logement est dominé par une très forte majorité de propriétaires. En effet, il n'est recensé que 11 % de logements locatifs pour un taux départemental de 47 %.

Si le taux de logements locatifs est logiquement plus élevé en ville, ce type de logement permet de dynamiser les communes rurales par une rotation régulière de population, notamment jeunes.

La reconquête des logements les plus anciens et la remise sur le marché des logements vacants (7 % du parc) par une réhabilitation de l'habitat permettraient de développer l'offre en logement, encourageant l'accueil de nouvelles populations.

Parallèlement, le développement du locatif entraînerait une plus grande rotation des habitants, particulièrement de la population jeune et par conséquent une plus grande pérennisation des services publics (école primaire par exemple).

6. Equipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école primaire regroupant les cours élémentaires et moyens et appartient au regroupement pédagogique associant les communes d'Aulnay-l'Aître, Ablancourt, La Chaussée-sur-Marne. La classe de CP est assurée à Aulnay-l'Aître.

Un ramassage scolaire est organisé pour le primaire et les classes enfantines. Un autre est organisé vers Vitry-le-François et Châlons-en-Champagne pour le secondaire.

Pour le collège puis le lycée, les élèves peuvent fréquenter les établissements de Châlons-en-Champagne ou de Vitry-le-François.

6.2. Les équipements et services communaux

La commune est dotée de terrains de sport (football et tennis) et d'un plateau d'éducation physique. Elle est également équipée d'une salle des fêtes et d'un centre culturel. Un prêt de livres est effectué par le bibliobus.

La salle des fêtes n'est pas équipée d'un matériel de sonorisation. En matière d'isolation phonique, elle doit répondre aux normes fixées par le décret du 15 décembre 1998.

Enfin, on recense sur la commune un centre de secours.

Il est également recensé un chemin de grande randonnée (GR 14) et une chambre d'hôte.

6.3. Le tissu associatif

Selon les données communales, plusieurs associations sont implantées sur le territoire :

- Un club du 3^{ème} âge,
- Une société de pêche,
- Une société de chasse,
- Un comité des fêtes,
- Une association foncière.

7. Transports, réseaux, gestion des déchets

7.1. Les voies de communication

Le territoire de La Chaussée-sur-Marne est desservi par :

- La route nationale 44 reliant Vitry-le-François à Châlons-en-Champagne,
- La route départementale n°60 le reliant à Aulnay-l'Aître,
- La route départementale n° 302 permettant d'atteindre Saint-Martin-aux-Champs.

Une déviation de la RN 44 a été réalisée en 1990, le tronçon traversant la commune a été déclassé et transféré dans le domaine communal.

Le classement de la RN 44 en voie à grande circulation entraîne l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, 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 autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des **nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Ces prescriptions peuvent donc être levées si la commune engage une étude d'« entrée de ville » et qu'elle l'intègre au PLU. Ce n'est pas le cas pour le moment à La Chaussée-sur-Marne, la bande inconstructible ayant été prise en compte dans le zonage.

Sur la RN 44, 24 accidents corporels ont été répertoriés sur le territoire communal entre 1990 et 2003. Ils ont impliqué 33 véhicules et causé 28 victimes, dont 4 tués.

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant notamment par voie routière, sur la RN 44.

Conformément à la loi relative à la lutte contre le bruit et suite à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, la commune est concernée par une bande de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la RN 44, classée en catégorie 2.

7.2. Lignes de transport

Le territoire est également desservi par une ligne régulière de transport par bus, Châlons-en-Champagne-Vitry-le-François.

7.3. Les réseaux

7.3.1. L'alimentation en eau potable

Les informations sont détaillées dans les annexes sanitaires.

7.3.2. L'assainissement

Les informations sont détaillées dans les annexes sanitaires.

7.4. La gestion des déchets

Les informations sont détaillées dans les annexes sanitaires.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes sont présentées dans le dossier Annexes.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Au cœur du vaste plateau de Champagne crayeuse, le territoire communal prend place sur les bas de versants assez nettement marqués de la rive droite de la Marne et plus précisément de son affluent le Fion.

Le cours de la Marne marque l'extrémité Sud-Ouest du territoire et s'ouvre en une large plaine alluviale orientée grossièrement Nord-Sud. Celle du Fion, plus étroite et encaissée dans la craie, s'ouvre depuis le Sud-Est de la commune et rejoint la Marne au droit du village.

Vers le Nord-Est, le relief s'élève graduellement et la Champagne crayeuse offre une succession de vallées sèches et de lignes de crête orientées parallèlement selon l'axe Sud-Ouest/ Nord-Est. Ces dernières agrémentent le relief du plateau de larges ondulations assez caractéristiques.

En limite Est du territoire, on trouve les points culminants du plateau : Mont Bourré, Mont Meyen et Mont Billard. Au-delà, le Fond de Mandres qui entaille profondément le plateau crayeux forme un vallon assez encaissé, ultime ramification des vallées sèches en tête du bassin-versant du Fion.

La topographie bien que s'élevant graduellement est relativement contrastée, les altitudes varient de 88 m à 90 m dans la vallée de la Marne et atteignent au maximum 187 mètres dans la plaine de Champagne crayeuse dans l'Est du territoire au Mont Bourré.

Le village de La Chaussée-sur-Marne installé immédiatement en rive droite de la Marne à sa confluence avec le Fion montre un relief légèrement incliné vers la vallée autour de la cote des 95 mètres.

Les quartiers de Mutigny et Coulmier sont dans une situation sensiblement identique bien que Mutigny soit légèrement plus élevé (entre 100 et 105 m).

Seul l'écart de la Ferme de Mandres se distingue par sa situation dans le fond plat de la vallée sèche du même nom à la cote de 130 m.

Enjeu :

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes fortes pour le développement urbain de la commune. Toutefois, les points bas du territoire sont naturellement soumis aux remontées saisonnières des nappes de la Marne et du Fion avec un risque d'inondation qui doit particulièrement être pris en compte.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

La Chaussée-sur-Marne est située sur les auréoles secondaires du Bassin de Paris à la limite de deux entités géomorphologiques caractéristiques de la région :

- le plateau de la Champagne crayeuse,
La structure géologique du plateau de la Champagne crayeuse est de type monoclinale avec un léger pendage en direction de l'Ouest (centre du Bassin parisien).
L'assise au droit du projet est constituée par une puissante assise crayeuse plus ou moins perméable dont l'épaisseur est de l'ordre de 200 à 250 m.

- la Vallée de la Marne avec ses dépôts alluvionnaires anciens (anciennes terrasses) elles-mêmes recouvertes par des alluvions récentes argileuses dans le fond de la vallée. Le tout surmontant la masse crayeuse.

La structure géologique du plateau de la Champagne crayeuse est de type monoclinal avec un léger pendage en direction de l'Ouest (centre du Bassin parisien).

Sur la commune, les affleurements géologiques suivants se succèdent.

- Craie blanche et gris verdâtre du Turonien supérieur (C3c) :
Cet étage qui peut atteindre une cinquantaine de mètres se présente sous l'aspect d'une craie blanche à gris clair, assez tendre et fissurée,
C'est l'affleurement principal de la partie centrale du territoire de part et d'autre de la vallée du Fion et donc là où est situé le village,
- Craie blanche du Coniacien (C4a) :
D'une épaisseur d'environ 30 mètres, il s'agit d'une craie grise à blanche, relativement tendre, mais avec des niveaux plus durs et compacts, à pigmentation noirâtre. Elle renferme assez souvent, au sommet, des nodules de marcassite (« pierre de tonnerre »). Elle se présente en banc peu épais et montre de nombreuses diaclases,
La craie blanche du Coniacien forme ici les crêtes les plus élevées du plateau de la partie Nord et Est de la commune.

Viennent ensuite les formations superficielles qui viennent recouvrir ces affleurements principaux.

- alluvions récentes (Fz) :
Elles occupent le fond de la basse vallée de la Marne où elles recouvrent une partie de la basse terrasse. Cet affleurement correspond à la totalité du lit majeur établi sur la basse terrasse en partie érodée. Elles masquent donc les alluvions anciennes sur une épaisseur variable de l'ordre du mètre ou moins, mais parfois aussi sur plus de 2 à 3 mètres.
Elles sont constituées par des limons jaunâtres, des argiles et des sables calcaires fins. Les noues et les anciens chenaux correspondent à des zones très limoneuses, hydromorphes, voire tourbeuses.

Les alluvions anciennes de la basse terrasse, d'une épaisseur de 5 à 6 mètres, se présentent sous forme de graves constituées de galets de calcaire dur aplatis ou ovoïdes et usés. Elles sont exploitées dans les carrières installées dans le lit majeur de la Marne.

Dans la vallée, plus étroite du Fion, les alluvions sont constitués de matériaux limoneux fins, hydromorphes, ayant pour origine l'environnement crayeux. Leur épaisseur dépasse rarement le mètre.

- graveluches (GP) :
Ce sont des dépôts liés à des phénomènes périglaciaires comme le gel, ayant abouti à une fragmentation de la craie en éléments plus ou moins grossiers, souvent anguleux.
En général, tous les sols développés sur ces formations sont du type rendzine, sols brun à rouge, calcaires.
Elles tapissent plus particulièrement le fond de la grande vallée sèche qui vient aboutir au droit du village ainsi que le Fond de Mandres.

Le relief étant peu accidenté, les risques naturels liés à la nature du sous-sol sont peu importants.

Les aquifères sont ici constituées par la nappe de la craie et celle des alluvions de la Marne. Dans les vallées, la nappe de la craie se raccorde insensiblement à celle des alluvions, formant alors avec cette dernière un ensemble unique.

Les ouvrages d'Alimentation en Eau Potable exploitant la nappe de la rivière sont situés à Omev et Pogny avec un débit prélevé respectif de 186 et 201 m³/j.

Enjeu :

La nature géologique du sous-sol offre une faible protection aux nappes sous-jacentes. Les risques de pollutions de celles-ci sont donc marqués.

1.3. L'hydrologie¹

Le réseau hydrographique de la commune de La Chaussée-sur-Marne est constitué par la Marne ainsi que par son affluent le Fion.

Prenant sa source en Haute-Marne, la Marne traverse entièrement le département avant de se jeter dans la Seine dans le département de la Seine-et-Marne. La partie du cours de la Marne qui irrigue La Chaussée-sur-Marne est, d'après le Schéma Départemental de Vocation Piscicole, comprise dans le tronçon D de ce cours d'eau.

C'est un cours d'eau domanial de 2^{ème} catégorie, rayé de la nomenclature des voies navigables, mais qui conserve une servitude de marchepied de 3,25 m. Les polices de l'eau et de la pêche sont assurées par le Service de la Navigation de la Seine, arrondissement Champagne, subdivision de Châlons-en-Champagne.

Le débit de crue avec une fréquence de retour de 10 ans est de 553,5 m³/s à la station de Châlons-en-Champagne. Le débit moyen interannuel est de 73,44 m³/s alors que le débit d'étiage moyen sur cinq ans est de 10,3 m³/s.

L'influence du barrage réservoir Marne sur les débits mensuels est très importante (Source : « Bilan et actualisation du schéma hydraulique du Bassin de la Marne », Entente Marne, 1997). En comparant les données antérieures et postérieures à 1974, on observe :

- un écrêtement des crues les plus fréquentes et une réduction des débits moyens mensuels particulièrement au printemps (avril - mai),
- un soutien d'étiage durant les mois d'été.

A noter que les déversoirs du Canal latéral à la Marne à Vésigneul-sur-Marne et La Chaussée-sur-Marne entraînent des apports d'eau ponctuels à la rivière.

Du pont d'Ablancourt à l'aval de Vésigneul-sur-Marne, le tracé du lit mineur présente une alternance de parcours rectilignes et de larges méandres. Dans les sections à méandres, se situent des zones de calmes par contre les annexes hydrauliques qui communiquent plus ou moins avec la rivière sont manquantes dans la traversée de la commune. Les berges sont en matériaux naturels stables avec certaines zones protégées par des enrochements. La végétation rivulaire arborée est plus ou moins continue et entretenue. La végétation aquatique est limitée aux bordures.

L'inondation du lit majeur est réduite en fréquence et en durée, notamment par l'écrêtement des crues. Au-delà du boisement de rive, les cultures intensives dominent et remplacent les prairies naturelles et les bois (peupleraies). Les sites d'extractions de granulats sont encore importants.

¹ En partie d'après fiches cours d'eau du SDVP de la Marne.

La qualité de l'eau de la Marne à Pogny est bonne et conforme pendant une majeure partie de l'année à l'objectif de qualité de l'eau fixé à IB. Toutefois, il faut signaler des taux de matières en suspension élevés même en période d'étiage, ce qui peut s'expliquer principalement par l'érosion des terres agricoles et des berges et les apports du barrage réservoir Marne.

Prenant sa source sur la commune de Bassu, le Fion parcourt 21,5 kilomètres avant de se jeter dans la Marne à La Chaussée-sur-Marne.

C'est un cours d'eau non domanial de 1^{ère} catégorie.

Les polices de l'eau et de la pêche relèvent de la DDAF de la Marne.

Le régime hydraulique du Fion est caractéristique des cours d'eau de Champagne crayeuse. Son régime est régulier avec des crues à évolution lente, les plus hautes eaux étant en mars et avril. Les étiages sont peu marqués avec les plus basses eaux en octobre et novembre.

La section amont, des sources de St-Lumier-en-Champagne, a un écoulement temporaire. Le Fion est réalimenté par un système de sources en aval du village de St-Lumier-en-Champagne.

Des débits ponctuels mesurés sur le Fion en avril 1991, il ressort qu'à La Chaussée-sur-Marne, le débit brut était de 220 l/s soit un débit spécifique de 1,9 l/s/km².

Depuis St-Lumier, le tracé du Fion est sinueux. Les écoulements sont plus ou moins diversifiés avec une alternance de zones de bief dues aux ouvrages hydrauliques et de zones à écoulement libre.

Le substrat dominant est constitué d'éléments fins (vase et sable) avec ponctuellement des zones de graviers (substrat naturel) lorsque l'autocurage est suffisant.

Les berges en matériaux naturels sont stables avec une végétation arborée continue non ou peu entretenue. Quelques peupliers proches de la rive peuvent entraîner des risques d'érosion ponctuels. Du fait du couvert forestier continu, la végétation aquatique n'est que très ponctuellement représentée à la faveur des éclaircies ou des coupes.

Pour le Fion, la qualité de l'eau est bonne et conforme à l'objectif de qualité de l'eau fixé à IB. Toutefois, on note des taux de nitrates et de phosphates assez élevés qui se traduisent sur le milieu par des phénomènes d'eutrophisation. L'impact de ces derniers sur la qualité de l'eau (et l'oxygène dissous) n'a pas été mis en évidence.

Le territoire de la commune de La Chaussée-sur-Marne est irrigué par des cours d'eau dont il importe de préserver au mieux la qualité de l'eau et les capacités d'écoulement.

1.4. Les risques naturels

1.4.1. Inondation

La connaissance actuelle du risque hydrologique est fondée essentiellement sur les relevés des zones inondées lors de la crue de 1910 (Service Navigation de la Seine).

Le territoire de la commune a été touché par les inondations lors de la crue de la Marne en avril 1983.

L'extrait du recueil cartographique des zones inondées de 1983, réalisé conjointement par l'Entente Interdépartementale pour l'aménagement de la rivière Marne et ses affluents et l'Agence Financière de Bassin Seine Normandie ainsi que les limites des zones inondées de 1910 font l'objet d'une représentation cartographique.

La commune de La Chaussée-sur-Marne est également concernée par le règlement d'annonce des crues du département de la Marne qui a été approuvé le 27 janvier 1995 par arrêté préfectoral. Il précise notamment les informations à transmettre aux localités du département concernées par les crues de la Marne, la Saulx, l'Ornain, la Seine et l'Aisne.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été prescrit par arrêté préfectoral du 27 juillet 2001 sur le secteur de Châlons.

Un document réglementaire sera alors réalisé afin de définir des interdictions ou des prescriptions selon les zones de risques.

La Chaussée-sur-Marne est également concernée par la rupture de la digue de Giffaumont, située au Sud du Lac du Der.

Le tracé de l'onde de submersion a été approuvé par le Comité Technique Permanent des barrages, le 30 janvier 2003.

A environ 5 km de la digue de Giffaumont, en raison de la topographie du site, l'onde de submersion se sépare en deux et forme alors une onde principale et une onde secondaire, qui ne traverse que le département de la Marne et pour laquelle la commune est concernée.

1.4.2. Glissement de terrain

L'étude théorique réalisée par le BRGM, en 1992, à l'échelle de la région du vignoble champenois, a déterminé des classes d'aléa faible à très fort de glissement de terrain.

Une cartographie présente l'aléa sur la commune de La Chaussée-sur-Marne qui est concernée par un risque modéré le long de la vallée du Fion. Cette carte n'a qu'une valeur informative et ne revêt pas de caractère réglementaire.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

2.1.1. Inventaire des ZNIEFF

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, le territoire de la commune de La Chaussée-sur-Marne est concerné par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Le territoire communal est concerné par 2 zones désignées dans cet inventaire :

- **« Pelouses et taillis des coteaux de la Marne d'Omev à Couvrot (ZNIEFF de type 1 - FR210009508)**

La ZNIEFF regroupant les pelouses plus ou moins embroussaillées et les boisements thermophiles des coteaux de la Marne se présente comme un site éclaté en quatre zones proches, alignées sur la rive droite du canal, depuis la commune de Couvrot jusqu'à celle d'Omev, entre Châlons-en-Champagne et Vitry-le-François.

Les pelouses sont constituées par de nombreuses graminées (Brome dressé, Fétuque de Leman, Gaudinie fragile, Brachypode penné, Koelérie pyramidale, etc.) ainsi que par des espèces d'origine méridionale ou plus rarement montagnarde, caractéristiques de ce type de milieu comme la Chlorette perfoliée, le Peucedan herbe-aux-cerfs (très rare dans la Marne et protégé dans ce département) et son parasite, l'Orobanche d'Alsace, la Violette rupestre (ces deux derniers étant protégés au niveau régional et inscrits sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne), le Cytise pédonculé, la Coronille minime, l'Hélianthème jaune, l'Anémone pulsatille, la Potentille printanière, la Germandrée des montagnes, la Germandrée petit-chêne, le Théson couché, le Thym serpolet, etc.

La richesse orchidologique du site est remarquable, avec 18 espèces différentes recensées en 1999 : Acéras homme-pendu, Orchis militaire, Orchis pourpre, Ophrys abeille, Ophrys frelon, Ophrys mouche, Orchis mâle, Orchis pyramidal, Orchis moucheron, Orchis bouc, Platanthère à deux feuilles, Platanthère des montagnes, Listère à feuilles ovales, Céphalanthère pâle, Epipactis sanguine, Epipactis à fleurs vertes, Orchis singe (protégé en Champagne-Ardenne) et Ophrys araignée, ces deux derniers étant inscrits sur la liste rouge régionale.

Dans les zones plus érodées et sur les petits éboulis se maintient un groupement à Lin français (d'origine subatlantique, en régression considérable, protégé en Champagne-Ardenne et inscrit sur la liste rouge régionale), avec le Pastel des teinturiers, l'Erucastre, l'Ibérus amer, le Lin à feuilles ténues, le Réséda raiponce, le Picris fausse-épervière. On peut également y observer le Sisymbre couché, protégé en France, inscrit à l'annexe I de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats, sur la liste des espèces prioritaires du livre rouge de la flore menacée de France (catégorie vulnérable) et sur la liste rouge régionale.

Les pelouses sont aujourd'hui en partie embroussaillées par le Genévrier, le Cerisier de Sainte-Lucie, le Baguenaudier (arbuste d'origine méditerranéenne, inscrit sur la liste rouge régionale), le Cornouiller sanguin, le Prunellier épineux, l'Aubépine monogyne, le Chèvrefeuille des jardins, de nombreux rosiers (Rose à odeur de pomme, Rose très épineuse, Rose des haies, Rose à petites fleurs, Eglantier des chiens, Rose tomenteuse), etc. De jeunes boisements leur succèdent avec le frêne et le Chêne sessile qui dominent, le Poirier, le Merisier, le Noyer, l'Erable plane, l'Orme champêtre.

La chênaie pubescente s'y rencontre également (station isolée du chêne pubescent au Nord de son aire de répartition), avec en sous-bois la Belladone, le Céphalanthère à grandes fleurs et le Chrysanthème en corymbe (inscrit sur la liste rouge régionale).

Le site convient à l'alimentation, à la nidification et au repos de nombreuses espèces d'oiseaux (64 au total) dont le Pigeon colombin et la Pie-grièche écorcheur inscrits sur la liste rouge des oiseaux de Champagne-Ardenne. Certains rapaces survolent également le site en fréquentant la vallée de la Marne (comme le Balbuzard pêcheur ou le Busard cendré), d'autres s'y reproduisent (Milan noir, Faucon crécerelle, Epervier d'Europe).

Le Léopard agile, inscrit sur la liste rouge régionale, est très bien représenté ici. On remarque la présence, pour les mammifères, de 8 espèces protégées (4 totalement et 4 partiellement), avec notamment l'Ecureuil, la Pipistrelle, l'Hermine, la Martre, la Fouine, le Chat sauvage, le Blaireau, le Putois.

La faune entomologique est bien représentée avec plus d'une quarantaine d'espèces différentes (dont quelques Odonates erratiques venant de la vallée toute proche). On y remarque le Flambé, inscrit sur la liste rouge des papillons de Champagne-Ardenne, la Mante religieuse, la Petite Cigale des montagnes et quatre espèces d'Orthoptères inscrits sur la liste rouge régionale (Platycléïs à tâches blanches, Criquet italien, Oedipode turquoise et un criquet géophile, *Tetrix nutans*).

Le coteau situé sur la commune de Soulanges a bénéficié en 1997 d'un chantier de nettoyage et débroussaillage effectué par la Ligue de Protection des Oiseaux ; Il est en très bon état. Le reste de la ZNIEFF est en bon état (plus relatif).

- **« Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay (ZNIEFF de type 2 - FR210008896)**

La vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay constitue une grande ZNIEFF de type II de plus de 12 000 hectares possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore. Elle comprend 7 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, du canal, des noues et des bras morts, plans d'eau (gravières anciennes ou en activité). Les cultures, les peupleraies (et dans une moindre mesure et les prairies pâturées ou fauchées plus intensives) sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF.

Les forêts sont encore assez bien représentées, mais régressent de plus en plus au profit des peupleraies monospécifiques. Deux types différents de boisement se rencontrent : ce sont l'ornaie-frênaie inondable et la chênaie pédonculée-frênaie mésophile.

En général, la strate arborescente est dominée par le Frêne et le Chêne pédonculé, accompagnés par l'Orme lisse (inscrit sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne), le Tilleul à petites feuilles, l'Orme champêtre, l'Erable sycomore, l'Erable plane, le Bouleau verruqueux, l'Aulne, les Peupliers, etc.

La végétation des prairies inondables (le plus souvent pâturées) est dominée par les graminées qu'accompagnent la violette élevée (protégée en France, très rare et en régression spectaculaire), l'inule des fleuves et l'oënanthe moyenne (protégées au niveau régional, en très forte régression et inscrites sur la liste rouge de Champagne-Ardenne), la Gratiolle officinale (protégée à l'échelon national) et diverses renoncules, trèfles, patiences, potentilles...

Au niveau des méandres de la Marne et des dépressions se rencontrent différents groupements marécageux : roselières (avec la Germandrée des marais, protégée en Champagne-Ardenne et la Berle à larges feuilles inscrite sur la liste rouge régionale), cariçaies à grandes laîches (avec le Pâturin des marais, protégé au niveau régional et inscrit sur la liste rouge régionale), filipendulaies et groupements à hautes herbes (Baldingère, Phragmite, Scirpe, etc.), végétation aquatique et submergée (avec notamment trois espèces inscrites sur la liste rouge régionale, le Faux Riz, la Grande Berle et le Scirpe épingle).

La végétation aquatique des noues et dans une moindre mesure des gravières est typique avec des espèces rares inscrites sur la liste rouge régionale (renoncule aquatique et utriculaire vulgaire), peu courantes (hydrocharis petit-nénuphar, nénuphar blanc, petit nénuphar, sagittaire flèche d'eau) ou plus communes (Butome en ombelle, Cératophylle épineux, Myriophylle verticillée, Elodée du Canada, Lentille à trois lobes, Petite Lentille d'eau, Lentille à plusieurs racines, etc.).

De nombreuses gravières ont été reconverties en étangs privés de pêche et de loisirs.

La faune entomologique est bien représentée avec quatre libellules inscrites sur la liste rouge régionale des Odonates (Gomphe vulgaire, Agrion gracieux, Grande aeschne, Cordulie à deux taches) et un papillon protégé en France, le Cuivré des marais, en danger d'extinction dans tous les pays d'Europe, inscrit à l'annexe II de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats, figurant dans le livre rouge de la faune menacée en France et sur la liste rouge des Lépidoptères de Champagne-Ardenne.

Les poissons sont variés avec la Loche de rivière (inscrite à l'annexe III de la convention de Berne, à l'annexe II de la directive Habitats et sur le livre rouge de la faune menacée en France, dans la catégorie "vulnérable") le Chabot et la Lamproie de Planer (inscrits aux annexes II et IV de la directive Habitats), la Lotte de rivière et le Brochet (inscrits dans le livre rouge de la faune menacée en France en tant qu'espèces vulnérables), la Brème, l'Ablette, le Barbeau commun, le Goujon, la Perche, la Vandoise, le Gardon, la Tanche, le Sandre, la Truite fario, etc.

La ZNIEFF de la vallée de la Marne doit sa valeur avifaunistique en grande partie aux inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples espèces d'oiseaux qui hivernent se nourrissent ou se reproduisent sur le site. Plus d'une douzaine d'espèces inscrites sur la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne nidifient dans la zone : la Cigogne blanche (nicheur très rare en Champagne), la Sterne pierregarin, le Râle des genêts (nicheur très rare et en forte régression), la Pie-grièche écorcheur, la Pie-grièche grise, la Locustelle lucinoïde (nicheur très rare et en régression alarmante), le Petit Gravelot (considéré comme nicheur très rare à l'échelle de la Champagne-Ardenne, inscrit sur les annexes II de la directive Oiseaux et de la convention de Berne), la Pie-Grièche écorcheur (en régression), la Pie-Grièche grise (rare au niveau régional et en forte régression), l'Hirondelle des rivages, le Tarier d'Europe, le Phragmite des joncs, le Faucon hobereau et le Milan royal.

De nombreux oiseaux aquatiques ou des marécages (dont certains sont assez rares) fréquentent les noues et les cours d'eau ou font halte sur le site lors de leur migration : Sarcelle d'hiver, Sarcelle d'été, Canards (colvert, chipeau, siffleur, pile, souchet), Grèbe huppé, Grèbe castagneux, Foulque, Barge rousse, Barge à queue noire, Chevaliers (arlequin, gambette, aboyeur, guignette, culblanc, sylvain), Pluviers (argenté et doré), Bécasseau combattant, Courlis cendré, etc.

Des rapaces variés survolent la zone : Buse, Faucon crécerelle, Bondrée apivore, Milan noir, etc. Les petits passereaux sont également bien représentés (Locustelle tachetée, Tarier pâle, Bergeronnettes, Rousserolles, Lorient, etc.).

C'est de plus, un lieu de promenade et de loisirs importants (nombreux promeneurs à pied ou à vélo, présence du chemin de grande randonnée GR 14, pêche dans le canal, la Marne et les étangs). La zone est encore en assez bon état, mais elle est très menacée par l'artificialisation (conversion des prairies naturelles en cultures ou en prairies intensifiées, plantations de peupliers dans les dernières zones humides ou dans les derniers boisements naturels de la vallée, etc.).

2.1.2. Inventaire des ZICO

Le territoire de la commune de La Chaussée-sur-Marne n'est pas concerné par l'une des zones retenues à l'inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

C'est un inventaire des milieux prioritaires pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages de la Communauté Européenne.

2.1.3. NATURA 2000

Le territoire de la commune de La Chaussée-sur-Marne n'est pas concerné par le périmètre d'un projet de Zone de Protection Spéciale (ZPS) ou de Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

2.1.4. Autres dispositifs de protection des espaces naturels

Aucun autre dispositif réglementaire de protection particulier n'a été relevé concernant le territoire de La Chaussée-sur-Marne : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve naturelle, Réserve Biologique Domaniale...

Le territoire de la commune de La Chaussée-sur-Marne se distingue par un patrimoine naturel reconnu au travers des dispositifs d'inventaires scientifiques et réglementaires. C'est un enjeu important à prendre en compte dans le développement urbain de la commune et l'aménagement du territoire.

2.2. Les milieux naturels

La commune de La Chaussée-sur-Marne présente plusieurs grands types d'espaces pour la faune et la flore : les espaces urbanisés, les espaces cultivés, les espaces boisés, les zones humides et milieux aquatiques.

2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins

Dans le village et à sa périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre...

Au cœur du bâti, les espaces verts privatifs permettent l'accueil d'une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, etc.

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse ...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme : Fouine, Rougequeue noir, Moineau domestique...

Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Léroty, Ecureuil roux, musaraignes...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- **la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

2.2.2. La zone agricole

Sont ici regroupés, l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine (labours, prairies) mais aussi les espaces réservés à certaines productions agricoles de type familiale comme les vergers.

En Champagne crayeuse, les labours destinés à la production agricole intensive ont bien souvent remplacé les anciennes pinèdes et savarts qui couvraient les parties les plus reculées des territoires communaux. Dans la vallée, ils se sont étendus avec le retournement des prairies.

C'est un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus.

Dans l'ensemble cette végétation est communément répandue, composée de plantes banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables (Chiendent, vulpins...).

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent en permanence : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Bruant proyer, Perdrix grise.

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable : talus, emprise de poteau électrique, quai à betterave, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Tanaïse et Armoise vulgaire, Aigremoine, Carotte sauvage) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, lièvres, musaraignes...).

Les vieilles luzernes et aussi les jachères agricoles complètent ce réseau de petits habitats et deviennent favorables à certains oiseaux rares et caractéristiques de la plaine agricole de Champagne comme l'Oedicnème criard. De plus, en Champagne, les parcelles de céréales accueillent tout particulièrement la Caille des blés.

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers, Busard Saint-Martin et cendré, Hibou moyen-duc...

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est particulièrement intéressant d'y maintenir ou d'y recréer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

Les prés de fauche et les pâtures sont encore représentés dans la vallée de la Marne et aux abords de la vallée du Fion.

Ces groupements végétaux étaient autrefois plus répandus et constituaient encore jusqu'à une époque récente la composante majeure de la Vallée de la Marne.

La diversité de la flore est maintenue par la fauche ou le pacage, cependant elle peut être altérée par d'autres interventions, notamment le drainage qui modifie l'alimentation naturelle en eau des terrains. Des formes diverses s'observent suivant le degré d'humidité des sols : prairie sèche, mésophile, fraîche (mésohygrophile), hygrophile, etc... avec chacune leurs associations floristiques correspondantes. On passe souvent progressivement d'un type à l'autre. Les clairières et les lisières abritant également des roselières et des cariçaies.

La prairie de fauche alluviale représente la forme la plus typique de la Vallée de la Marne. Elle comprend une flore riche et caractéristique. On peut y trouver de nombreuses espèces rares et en voie de disparition dans la Marne.

Sur le territoire de La Chaussée-sur-Marne, une de ces espèces rares et protégées est encore connue² aujourd'hui : l'Inule des Fleuves *Inula britannica* est une plante des prairies inondables des grandes vallées (surtout de fauche). Elle est moins fréquente, en situation plus humide telles que roselières et cariçaies de bord de mares ou de noues.

Lors des migrations, les prairies sont les lieux de haltes et d'alimentation privilégiés pour les vanneaux, les pluviers, les grives...

Les rapaces qui nichent en forêt y trouvent également provende : Milan noir, Milan royal, Buse variable, Epervier d'Europe... La cigogne blanche y trouve régulièrement provende que ce soit lors des migrations ou lorsque parfois un couple s'installe pour élever sa nichée (Pogny).

Enfin, les grands ensembles de prairies alluviales sont le domaine de petites espèces spécialisées comme les pies-grièches, le Tarier pâle, le Tarier d'Europe ou encore le Pipit farlouse.

Cependant, l'oiseau emblématique des grandes prairies de fauche reste le Râle des genêts, dont la vallée de la Marne accueille l'une des dernières populations de Champagne-Ardenne.

² Source : Royer J.-M. et al. - Septembre 1997 - **Répartition régionale des espèces végétales protégées de Champagne-Ardenne**. Deuxième édition. Ministère de l'environnement, Direction Régionale de l'Environnement de Champagne-Ardenne. 163 pages.

Dans les trente dernières années, l'évolution a été négative pour les prairies naturelles avec plusieurs milliers d'hectares drainés et mis en culture. Les mutations étant intervenues au niveau des productions agricoles en donnant la préférence au maïs et autres céréales.

L'intégrité des surfaces de prairies subsistantes constitue l'un des enjeux essentiels du territoire pour la préservation de son patrimoine biologique.

Les pelouses des coteaux de la Vallée de la Marne inscrites à l'inventaire des ZNIEFF constituent un autre habitat naturel particulièrement typique du territoire (cf. description plus complète et enjeux au § 2.1.1 page 27). Liées à l'origine aux pratiques d'élevage, elles ne persistent aujourd'hui que par des opérations de gestion appropriées palliant des usages agricoles à l'abandon.

Dispersés en petites unités sur le pourtour du village, les vergers sont souvent les reliques d'une époque où leur production était essentielle aux besoins locaux. Ces milieux se sont fortement raréfiés en Champagne crayeuse suite à l'intensification agricole et à l'urbanisation croissante de la périphérie des villages.

Aujourd'hui, leur mode d'entretien et leur renouvellement conditionne leur intérêt comme habitat naturel. Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité (diversité de milieux) épargnés par l'intensification agricole. Aux alentours, la conservation de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (pré de fauche, friche, talus, jardin, buissons...) y favorise la biodiversité. De façon générale, la flore y est banale, mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges accueillent une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification favorables. Ainsi le rare Rougequeue à front blanc peut y nicher et de nombreux autres passereaux (mésanges, bruants, Grimpereau des jardins...) s'y rassemblent en hiver.

Les vieux fruitiers creux permettent aussi l'accueil et l'estivage des chauves-souris, qui exploitent les ressources alimentaires offertes par les insectes. Le verger est aussi un habitat de prédilection pour le Lérot ou le Hérisson.

Les vergers constituent souvent un espace tampon entre les lieux habités et leur périphérie cultivée. La cohérence et la continuité des vergers assurent la présence d'une faune caractéristique des abords de village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien voire leur renforcement sous forme de ceinture ou de corridor continu.

2.2.3. Les boisements

Les massifs boisés sont présents dans la Vallée de la Marne et aussi sous forme relictuelle sur le plateau de Champagne crayeuse.

Dans la vallée, l'ormie-frêne inondable et la chênaie pédonculée-frêne sont les formations végétales les plus répandues. Localement, on rencontre également l'aulnaie-frêne riveraine (vallée du Fion) et ponctuellement, l'aulnaie et la tremblaie. Des parcelles peuvent présenter l'aspect d'un jeune taillis de régénération, où l'abondance des essences pionnières y est plus marquée avec le Saule blanc, le Frêne, le Tremble... Les bois traités en taillis-sous-futaie présentent quelques beaux chênes âgés. Localement, la plantation de peupliers de culture à tendance à remplacer la régénération naturelle de ces boisements.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...)
- amphibiens et reptiles (Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...)
- oiseaux (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...).
- mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

Ils constituent un milieu de première importance pour les chauves-souris de la Vallée de la Marne. Plusieurs espèces trouvent leur gîte dans les arbres creux.

En Champagne crayeuse subsistent çà et là quelques reliques des vastes pinèdes qui caractérisaient la région au début du siècle dernier. Ces bois ont été conservés sur les versants les plus pentus des vallées sèches ou en limite du finage communal et constituent les derniers témoins des anciens savarts.

Ils résultent le plus souvent de la plantation de pins noirs ou de peuplement spontanés de pins sylvestres. La faible vitalité du Pin sylvestre sur la craie fait que ces pinèdes sont spontanément envahies par des feuillus et notamment le hêtre.

Les plus anciens massifs sont généralement sombres et assez frais. On y trouve d'épais tapis de mousses dont la plus abondante est l'Hypne pure.

En lisière, les arbustes forment un manteau ou une fruticée où les calcicoles sont nombreux : Camerisier, Cerisier de Sainte-Lucie, Nerprun purgatif, Viorne obier, Viorne lantane, Epine vinette, Genévrier commun, Rosier des champs, Rosier à petites fleurs...

Les lisières présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre le bois et l'espace agricole. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (bruants, rouges-gorges, hypolaïs, fauvettes, grives, pouillots...).

Le sous-bois des pinèdes est plus pauvre avec seulement quelques oiseaux caractéristiques : Pinson des arbres, Mésange huppée, Roitelet huppé, Hibou moyen-duc.

Sur le plateau, la faune forestière, autrefois abondante n'est plus présente que de façon occasionnelle (Autour des palombes, Martre des pins) et ce, grâce à la proximité de massif plus important comme l'ancienne carrière Omya ou les versants du Fond de Mandres.

Ces petits massifs boisés dispersés constituent, avec ceux des communes voisines et avec les rares haies présentes sur talus ou en bordure de chemin, un réseau important pour la qualité globale du milieu naturel de la plaine champenoise. Leur rôle de corridor biologique est essentiel à la présence de la faune et de la flore.

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du paysage tant dans la Vallée de la Marne que dans la plaine de Champagne crayeuse.

2.2.4. Les zones humides et milieux aquatiques

Le cours de la Marne est accompagné d'un boisement de rive plus ou moins continu. Celui-ci est constitué principalement de Saules, de Frênes, et d'essences arbustives diverses. Il contribue à stabiliser les berges.

La végétation aquatique et semi-aquatique (iris, roselière) se développe dans les annexes hydrauliques. Au niveau du lit mineur, elle se limite aux bordures.

D'après le Schéma de Vocation Piscicole, l'artificialisation des débits de la Marne a entraîné :

- une diminution des inondations du lit majeur en fréquence et en durée ainsi que des communications entre les annexes hydrauliques et le lit mineur, ce qui réduit d'autant les zones de reproduction et de refuge des poissons,
- une augmentation des débits en période estivale qui rend difficile le maintien des jeunes poissons dans le lit mineur.

Or, le lit majeur et les annexes hydrauliques sont des compartiments importants dans l'habitat piscicole car ils constituent des zones de reproduction et de refuge essentielles.

Cette section de la Marne située à l'aval du Lac du Der, présente un habitat piscicole influencé par la gestion hydraulique de ce dernier malgré l'apport de ses affluents, et sa qualité globale est artificialisée.

En particulier, l'augmentation des débits estivaux est néfaste à la croissance des alevins.

Le peuplement piscicole est constitué ici de 16 espèces généralement d'eaux courantes où le chevaine, le gardon et l'ablette dominant. Les carnassiers (Brochet, Perche, Sandre, Truite fario) sont présents mais de façon anecdotique.

Vers l'aval, est constaté un enrichissement en espèces d'eaux calmes (Tanche, Brème commune, Sandre, Gremille) bien qu'elles restent encore marginales.

Ce sont donc les espèces ubiquistes qui dominent (Gardon, Chevaine). Les carnassiers sont représentés de façon anecdotique (sauf la perche à Mairy-sur-Marne en 1988).

Des opérations de repeuplement et alevinage ont lieu sur les lots des AAPPMA avec des déversements de brochets, truites fario et de truites arc-en-ciel de différentes classes d'âge.

La pression de pêche estimée est faible du fait du faible nombre de postes de pêche du bord et de la difficulté de pêcher pendant la période de restitution. Les zones pêchables se situent au niveau des méandres et des annexes hydrauliques.

Le projet de restauration et d'entretien des annexes hydrauliques (« noues » ou bras morts), initié par la FMPPMA, permettra de maintenir fonctionnelles ces zones de reproduction et de refuge pour les carnassiers (brochets) et les poissons blancs (cyprinidés) et de diversifier l'habitat piscicole.

Tout le long du Fion, il existe une bande boisée continue où se développent des peupleraies à hautes herbes. Vers l'extérieur et les versants de la plaine crayeuse, le lit majeur est occupé par les cultures intensives.

La végétation aquatique qui ne se développe que dans les trouées du boisement de rive est composée de macrophytes immergées (callitriches), de bryophytes et d'algues filamenteuses.

L'habitat piscicole est peu diversifié sur le Fion, typique des cours d'eau de Champagne crayeuse (écoulement laminaire, profondeurs constantes, peu de sous-berges), mais propice à la reproduction de la truite fario (zones de graviers lorsque l'autocurage est suffisant). L'infranchissabilité des ouvrages limite toutefois l'accès aux frayères situées en amont (de St-Lumier-en-Champagne à Aulnay-l'Aître).

La franchissabilité des ouvrages pourrait donc être améliorée par une gestion des vannages prenant en compte les périodes de migration de la truite : ouverture des vannages du 15 octobre au 15 février pour l'ancien moulin de La Chaussée-sur-Marne par exemple.

La faune que l'on rencontre aux abords de ces deux cours d'eau est caractéristique. Outre certaines libellules des eaux vives, le cours de la Marne et du Fion présente des conditions favorables à la nidification du Martin pêcheur, et des espèces des ripisylves dont le Pic épeichette et le Lorient d'Europe.

En hiver, les annexes hydrauliques de la Marne ainsi que le lit encore inondable constituent une zone refuge pour plusieurs espèces d'anatidés (canards et cygnes).

Les îlots et berges basses de graviers sont recherchés par le Petit Gravelot pour élever sa nichée alors que de nombreux migrateurs s'y arrêtent pour s'alimenter : chevaliers guignette, aboyeur... Enfin, les berges abruptes limoneuses de la Marne sont propices à l'installation des colonies de reproduction de l'Hirondelle de rivage.

Enfin, sur ce territoire, il existe plusieurs gravières dans la vallée la Marne. Issues de l'exploitation des alluvions anciennes de la vallée, l'intérêt de celles-ci pour la faune et la flore est variable. La qualité du réaménagement du site et l'usage qui en est fait après exploitation conditionne grandement leur qualité biologique.

Elles constituent néanmoins un élément notable du réseau local de zones humides et peuvent favoriser la diversité écologique en constituant des habitats complémentaires ou des zones de repli pour la faune et la flore de la vallée : canards et autres oiseaux d'eau hivernants et nicheurs, amphibiens, insectes et plantes aquatiques (Cf. aussi le descriptif de la ZNIEFF de la vallée de la Marne, § 2.1.1).

Le maintien voire l'amélioration de la qualité de l'eau est un élément essentiel à la conservation de la faune et de la flore caractéristique de ces cours d'eau.

Le PLU doit permettre la conservation des boisements de rives et le respect de l'intégrité des annexes hydrauliques des cours d'eau (zones humides) pour leur importance fonctionnelle dans l'écosystème de la vallée de la Marne et dans le but de conserver l'intérêt écologique, paysager et économique de l'ensemble de celle-ci.

3. Le paysage

3.1. Les unités paysagères

La commune de La Chaussée-sur-Marne appartient à l'unité paysagère de la Champagne Crayeuse. Cette région s'oppose visuellement par une brusque transition aux zones semi-boisées plus fraîches et plus variées de Champagne Humide qui l'enveloppent du Nord-Est au Sud-Est et à la Cuesta de l'Île de France à l'Ouest.

Ce territoire ne présente pas les caractères paysagers appréciés de tous avec des alternances de pleins et de vides. Son uniformité apparente laisse supposer à l'observateur qu'il s'agit d'un pays plat sans intérêt visuel.

Et pourtant, ce paysage très contemporain peut être la source de scènes variées.

On peut distinguer au sein du territoire de La Chaussée-sur-Marne trois unités paysagères majeures :

- les unités urbaines,
- les étendues cultivées,
- les vallées et leurs boisements.

1.1.1. Les unités urbaines

Le paysage urbain est à dominante minérale. Toutefois, en fonction des quartiers, le paysage urbain peut présenter des caractéristiques différentes. Les parties anciennes du village ont une morphologie de village-rue, implanté parallèlement au cours de la rivière le Fion. Le bâti est accolé à la voie et ferme le paysage. Les seuls axes de vues sont formés par les voies de communication.

Parallèlement, les quartiers plus récents présentent une urbanisation différente, le bâti plus en retrait laisse une part plus importante aux jardins, vergers, haies. Il est alors plus facile d'observer des perspectives vers l'arrière des parcelles ou sur des parties voisines du village.

Toutefois, il est à noter que l'utilisation croissante de haies végétales en limite de propriété tend à fermer le paysage. Dans ce cas, le paysage n'est plus du tout minéral puisque les constructions situées au centre des parcelles sont masquées par la végétation.



Le maintien du caractère ouvert des villages doit être encouragé, en évitant une standardisation des clôtures, notamment des haies.

1.1.2. Les étendues agricoles

Une vaste partie du territoire est occupée par les cultures. Cette unité constitue donc un élément incontournable du paysage communal.

Les parcelles cultivées offrent des vues lointaines sur l'ensemble du territoire et les communes voisines. La diversité des cultures permet de faire évoluer ce paysage au cours des saisons selon le type de culture.

Il est à noter l'implantation sans réelle organisation de haies ou boisements de faible surface qui animent quelque peu ce paysage relativement monotone mais caractéristique.

L'animation la plus importante repose sur les variations de la topographie, où les vallons secs découpant le plateau peuvent localement cadrer les cônes de vues dans le sens Nord-Est Sud-Ouest. En fonction de sa localisation, l'observateur peut appréhender le paysage à 20 ou 30 kilomètres ou alors, dans un fond de vallée, le regard butte rapidement sur l'horizon constitué par une ligne de crête.

Les éléments de verticalité mettent aussi en évidence les différences de niveau et les variations de topographie. Cependant, la trop faible densité de ces éléments leur donne une valeur d'événement et renforce l'idée de vide environnant.



Par ailleurs, les espaces agricoles présents dans la vallée de la Marne constituent une unité paysagère très homogène. La topographie y est peu animée permettant des vues lointaines dans l'axe de la vallée et sur les villages. Seuls les boisements accompagnant les cours d'eau viennent bloquer le regard dans ces espaces très ouverts.

L'implantation de tout élément vertical et notamment des constructions agricoles doit être organisée dans ce milieu très ouvert.

1.1.3. Les vallées et leurs boisements

Le territoire communal souvent dénudé est traversé, dans sa partie Sud-Sud-Ouest par le Fion, la Marne et son canal latéral.

Le tracé du Fion est clairement identifié par une ripisylve dense et peu large.

La Marne est également accompagnée d'une végétation rivulaire mais qui occupe une partie du lit majeur. De plus, localement, l'exploitation de carrières a laissé place à des plans d'eau où se sont développées, en bordure, des peupleraies.

Tous ces boisements créent une véritable rupture paysagère au sein de la zone agricole très ouverte.

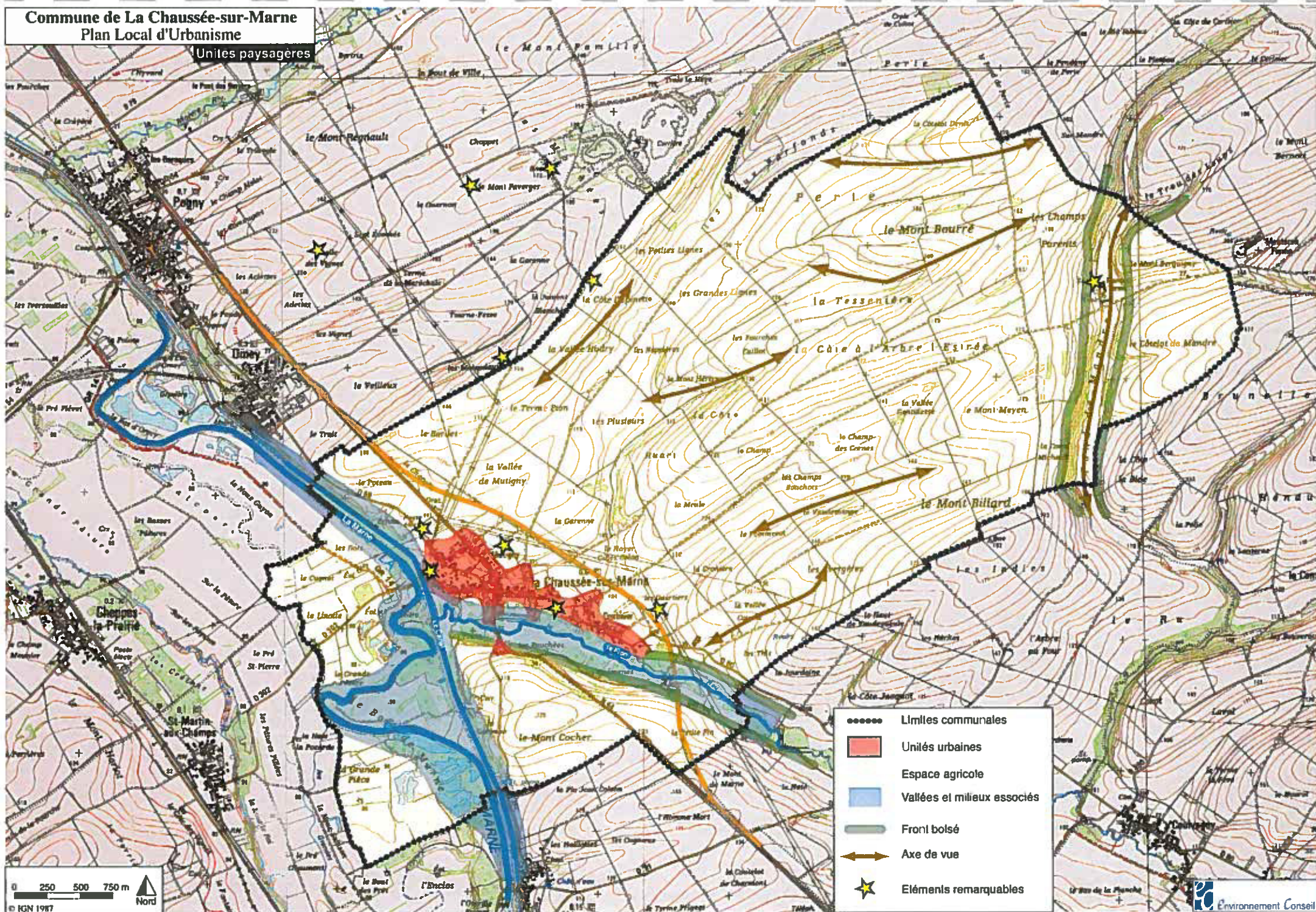


Ce paysage doit être conservé, car il constitue une source de qualité paysagère et biologique. L'exploitation des prairies doit être encouragée, afin d'éviter que ces secteurs ne se referment par plantation de peupleraies.

L'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2004 portant réglementation du seuil de superficie pour lequel le défrichement nécessite une autorisation concerne le territoire de La Chaussée-sur-Marne, dans sa partie à l'Est de la RD 760. Cet arrêté abaisse le seuil de superficie de 4 hectares à 0,5 hectares.

Commune de La Chaussée-sur-Marne Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères

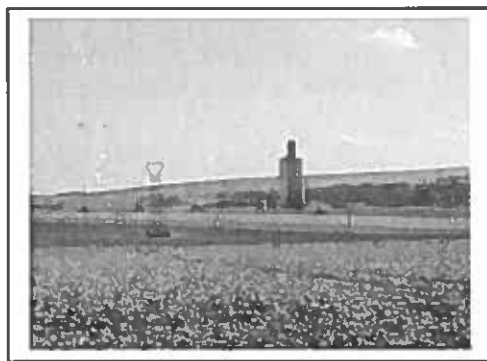
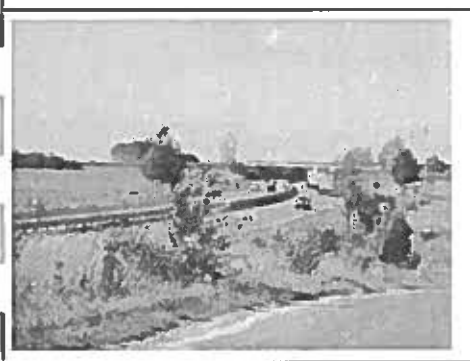


3.2. Les éléments remarquables

Globalement, ces paysages proposent des vues lointaines que l'on peut considérer comme des éléments de typicité de la Champagne Crayeuse.

Au sein de ce paysage relativement ouvert, plusieurs éléments ressortent et constituent des points d'appels paysagers :

- Le silo,
- Le clocher des églises,
- Le centre de secours,
- Le tracé de la RN 44,
- Les aérogénérateurs, dont la plupart sont situés en limite du territoire mais sur une commune voisine, qui constituent des éléments majeurs visibles, de très loin par temps clair.



4. La forme urbaine et le patrimoine bâti

4.1. Typologie et architecture

4.1.1. La forme urbaine

Globalement, le village s'est développé parallèlement à un axe Nord-Ouest Sud-Est représenté par la RD 60 et de part et d'autre de l'ancienne RN 44.

A partir de cette structure, le village présente un "épaississement" à l'Ouest de l'ancienne RN 44 autour des rues d'El Biar, Hippolyte Faure, Dernier et du Colonel Collier.

A l'est de l'ancienne RN 44, le village présente quelques développements, là encore en épaisseur, par le biais de lotissements : la Hayotte, Derrière la Mairie, Coulmier-Est.

Il n'existe pas réellement de centre ancien, l'ensemble de la zone urbaine se compose d'une alternance entre maison ancienne et maison neuve.

L'urbanisation est désormais limitée par le canal et le Fion d'une part et par la déviation de la RN 44 d'autre part.

4.1.2. Implantation des constructions

L'urbanisation ancienne est généralement dense et continue : parcellaire profond, maisons blocs mitoyennes de type R+1 alignées le long des rues.

L'arrière des parcelles est souvent occupé par des vergers ou des jardins.



Les zones d'extension récentes en périphéries des noyaux bâtis initiaux présentent un urbanisme bien moins dense et complexe.

Le dessin parcellaire y est orthogonal et répété et l'implantation des habitations souvent en recul voire au centre des terrains. Il est à noter la présence de haies végétales masquant la présence du bâti.



- Village-rue fermé
- Village-rue semi-fermé
- Village-rue ouvert
- Lotissement
- Séquence ouverte
- Espace public

4.1.3. Les caractéristiques architecturales

L'architecture des bâtiments anciens est modelée par l'activité agricole et assez typique de la Champagne crayeuse. On y trouve des constructions en craie ou en brique, en particulier autour des ouvertures (portes, fenêtres et aux angles de certaines constructions), en pierre meulière et plus ponctuellement en pans de bois.

Quelques beaux porches de ferme sont présents.

Quelques granges ou murs de propriété sont également constituées de carreau de terre ou en craie.

Les toitures sont faiblement pentues, à 2 ou 4 pans, sur les maisons les moins hautes relativement larges souvent implantées à l'alignement, recouvertes autrefois de petite tuile plate progressivement remplacées au cours du siècle dernier par la tuile mécanique. L'ensemble présente désormais une certaine diversité de couleur.

Les constructions les plus massives possèdent quant à elles des toitures plus pentues surmontées par d'importantes cheminées.

L'orientation des faîtages est soit parallèle à la rue soit perpendiculaire, en particulier rue. Dans ce cas, les pignons sur rue, orientés au Nord, sont généralement aveugles.



Les constructions récentes présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés.

Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures.

Le plus fréquemment, le faîtage est parallèle à la voie de communication, la toiture a deux ou quatre pans et est couverte de tuile mécanique ou d'ardoises. Les décrochements de toitures, tout comme les lucarnes se multiplient.

La morphologie des quartiers récents se place en opposition de celle des centres anciens par le style d'implantation sur la parcelle, les couleurs de façades, la diversité des clôtures.



L'enjeu majeur est donc de préserver l'aspect du bâti ancien et de le mettre en valeur, et d'assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes.

4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Le patrimoine architectural

Il est recensé sur la commune de La Chaussée-sur-Marne un Monument Historique Classé, l'église Saint-Pierre de Coulmiers du 12^{ème} siècle, classée le 24 septembre 1930.

La protection au titre des monuments historiques implique de facto l'institution de la servitude légale de protection des abords de ces monuments définie dans le recueil des servitudes. Cette servitude se caractérise par un périmètre de protection dont la limite est située à 500 mètres des limites extérieures du monument, périmètre dans lequel tout projet de construction ou d'aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

Toutefois, il est à noter qu'à l'initiative de l'ABF, le périmètre a fait l'objet d'une nouvelle étude visant à le modifier et à l'adapter aux spécificités communales.

En effet, l'article 40 de la loi SRU, modifiant l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, modifiée en 1943, permet de remanier les périmètres de 500 mètres relatifs à la protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits. Cette démarche doit s'articuler avec l'élaboration ou à la mise en révision d'un PLU. Elle doit conduire à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Il permettra d'éviter que des projets ne présentant pas de rapport intéressant avec le monument ne soient pas soumis à l'avis de l'ABF et que les projets intéressant le monument historique y soient soumis alors qu'ils ne l'étaient pas dans le cadre d'un périmètre de 500 mètres.

Enfin, il est à noter que le cimetière communal induit une servitude en matière de construction, interdiction de bâtir à moins de 100 mètres de ses limites (L. 2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales).

4.2.2. Le patrimoine archéologique

Outre le centre ancien, 11 sites ou indices archéologiques ont été recensés et sont localisés en partie sur une carte, ci-jointe.

Par ailleurs, il est recensé un Site Inscrit, « Prés La Linotte », inscrit le 4 janvier 1996. Cette protection implique :

- une obligation pour le propriétaire d'aviser le Préfet 4 mois avant l'avance de l'intention d'effectuer des travaux,
- une autorisation du Ministre compétent avant travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'aspect des lieux,
- une interdiction de tout publicité dans les sites,
- une possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux.

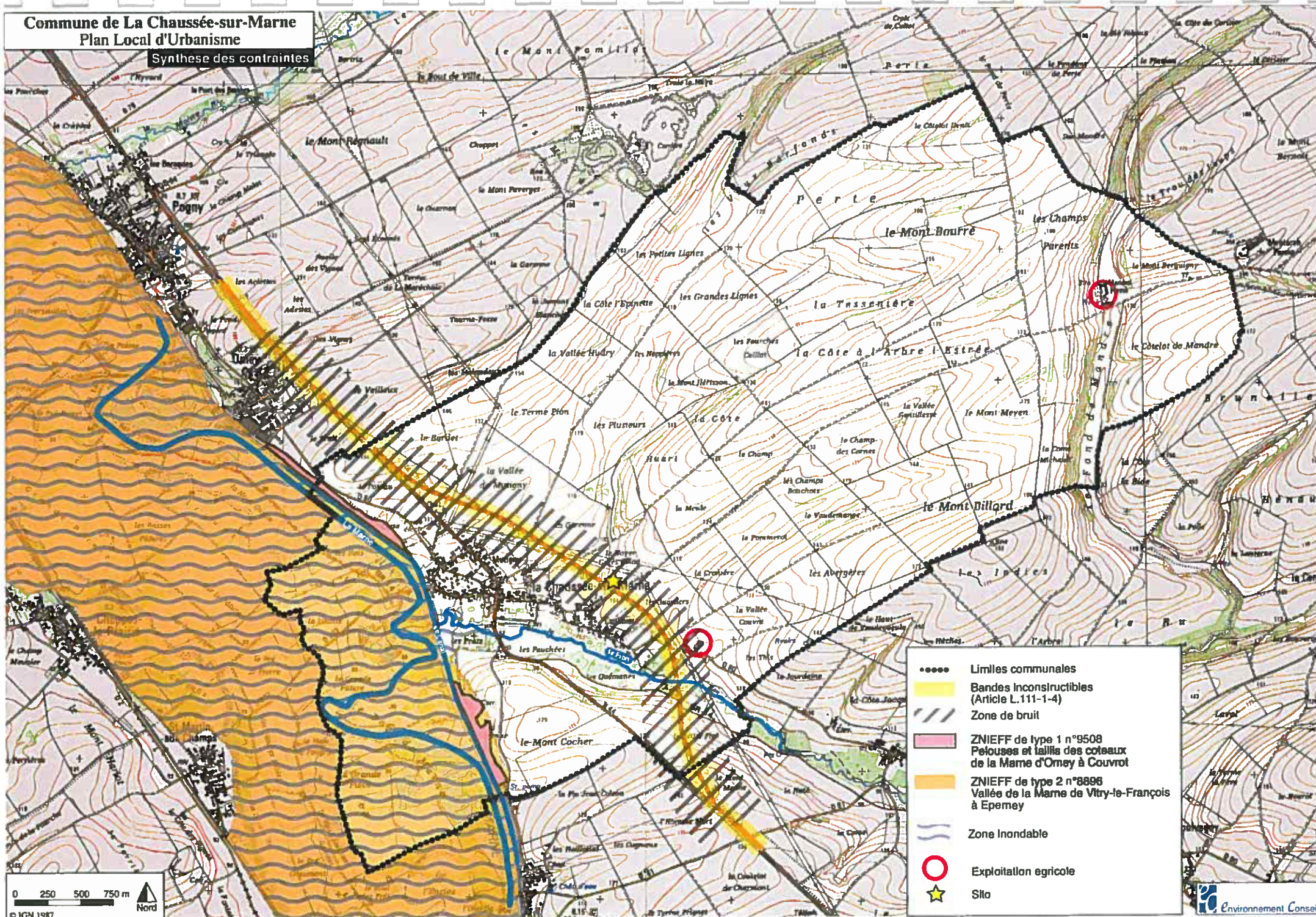
Le Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol. Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Commune de La Chaussée-sur-Marne Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des contraintes



**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD,
DE LA DELIMITATION DES ZONES ET
DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION
DU SOL APPORTEES PAR LE
REGLEMENT**

La commune de La Chaussée-sur-Marne a souhaité une mise à jour générale de son document d'urbanisme approuvé le 24 octobre 1997.

Le précédent document avait défini les objectifs suivants :

- redéfinir la zone urbaine et son règlement,
- densifier les cœurs d'îlots,
- conserver les zones destinées à l'urbanisation entre RN 44 et déviation,
- maintenir les protections (Bois, surfaces agricoles, zone inondable),
- intégrer de nouvelles protections (zone de bruit, contraintes liées au silo...).

Le contexte foncier et réglementaire a évolué depuis l'approbation du POS et les élus ont souhaité reconsidérer l'ensemble de leur document en y inscrivant un nouveau projet notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Des orientations d'aménagements particulières complètent donc le PADD sur les secteurs d'extension de l'habitat.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

La révision du POS et sa transformation en PLU intègre plusieurs objectifs :

- La préservation du cadre de vie et une urbanisation modérée de la commune,
- Le développement des activités,
- La réalisation d'équipements publics et de voiries,
- La préservation des milieux naturels.

L'évolution des objectifs se traduit donc par une transformation du zonage, tant sur le plan de l'appellation des zones que sur le tracé et du règlement qui s'y applique.

1. Les orientations du PADD

1.1. La préservation du cadre de vie et une urbanisation modérée de la commune

Les élus souhaitent encourager le développement de La Chaussée-sur-Marne par une urbanisation modérée et réfléchie tout en conservant un cadre de vie agréable d'une commune rurale.

1.1.1. Le respect du centre ancien

La Chaussée-sur-Marne ne présente pas d'unité architecturale majeure nécessitant une protection forte. Toutefois, le village présente ponctuellement une morphologie traditionnelle : maison de craie, alignement du bâti...

Les élus ont donc pris l'orientation d'un respect de l'urbanisation existante en instaurant un cadre réglementaire minimal.

Parallèlement, la présence d'un monument historique, l'église Saint-Pierre de Coulmiers, assure le contrôle des permis de construire par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) à travers son avis.

Toutefois, l'orientation de la commune n'est pas la mise en place de règles strictes. Ainsi, à l'initiative de l'ABF, le périmètre de protection est modifié pour s'adapter à la réalité du terrain et être ainsi plus cohérent. Les parties anciennes sont protégées et les contraintes sont allégées sur les constructions les plus récentes.

Cette procédure s'intègre tout à fait dans l'objectif communal d'un respect global des parties anciennes sans imposer des règles strictes et abusives.

1.1.2. Densifier les dents creuses en cœur du village

Dans le cadre de son évolution, la commune inscrit dans le PLU l'objectif d'une densification des dents creuses afin de pouvoir maintenir son développement démographique et, dans un premier temps, limiter les extensions périphériques.

1.1.3. Extension résidentielle modérée

La révision du PLU permet à la commune de revoir l'ensemble de son projet avec comme base principale le dynamisme du village et l'accueil de nouveaux habitants.

Bien que la densification soit un objectif important, la commune n'est pas un propriétaire foncier. Il est donc nécessaire d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

La reconduction des zones d'urbanisation future prévues dans le POS est une première étape. Ces zones n'ont pas été urbanisées et la situation foncière n'évolue pas. Les élus souhaitent donc proposer de nouveaux terrains, vers Ablancourt.

Les élus ont établi ce choix à partir de l'analyse des contraintes existantes, RN 44, vallées de la Marne et du Fion.

1.2. Le développement des activités

Les élus souhaitent dynamiser leur commune par l'accueil de nouveaux habitants mais aussi en encourageant l'implantation d'activités, sources d'emplois et renforçant l'économie locale.

Cette orientation a nécessité une modification du SCoT de la région de Châlons-en-Champagne, initialement incompatible en partie.

1.2.1. Implantation d'un centre de stockage de déchets ultimes

L'accueil de cette activité a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS. Il s'agit donc pour les élus de reconduire ce projet à travers le PLU.

L'accueil d'une telle activité présente un intérêt qui dépasse le finage communal. Le site prévu à La Chaussée présente de multiples atouts (structure géologique, desserte...) et peu de nuisances pour les habitants du fait de sa position éloignée, au centre du plateau agricole.

1.2.2. Création d'une zone à vocation artisanale

Bien que La Chaussée-sur-Marne ne soit pas un territoire ayant vocation à devenir un pôle économique, les élus souhaitent doter leur commune d'une zone d'activité. Il sera alors possible de répondre à toute demande d'implantation.

Les terrains situés à l'entrée Ouest du village présentent toutes les caractéristiques de terrains constructibles. Toutefois, la proximité directe de la RN 44, d'une entreprise existante et d'un transformateur électrique rendent difficilement envisageable l'implantation d'habitat.

Cette zone est donc préférentiellement réservée aux activités.

1.2.3. Pérennisation des activités agricoles

L'activité agricole couvre une large partie du territoire communal. Les élus souhaitent donc pérenniser cette activité en préservant au maximum les surfaces agricoles du mitage de l'urbanisation.

1.2.4. Prise en compte des carrières

La vallée de la Marne tout comme le plateau agricole présente un sous-sol intéressant à exploiter pour ces ressources (sables, craie...).

Souhaitant diversifier au maximum les activités sur le territoire, les élus souhaitent permettre l'implantation de carrières.

1.3. La réalisation d'équipements publics et de voiries

1.3.1. Création de nouvelles voiries

Dans le cadre de l'extension du village, dans les zones AU, des nouvelles voiries permettront de desservir les nouvelles habitations. Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies ou des réseaux réalisés (PVR).

Par ailleurs, lors du développement des zones d'urbanisation future, les aménagements devront respecter les Orientations d'Aménagement prévues par la commune, notamment dans le cas où elle n'interviendrait pas directement.

1.3.2. Implantation d'une station d'épuration

La réflexion sur le zonage d'assainissement pourrait aboutir sur la décision de doter le village d'un réseau d'assainissement collectif. Dans ce cadre, les élus souhaitent dès maintenant prévoir l'implantation d'une station d'épuration à travers un emplacement réservé.

1.4. La préservation des milieux naturels

1.4.1. La préservation des boisements

Une large partie du territoire est couverte par le plateau agricole où les boisements sont rares. Ils se concentrent dans les vallées de la Marne et du Fion.

Les élus inscrivent donc au PLU l'objectif de leur préservation à travers la zone N et le classement en Espaces Boisés Classés (EBC).

1.4.2. La préservation des vallées de la Marne et du Fion et la prise en compte des ZNIEFF

Les vallées constituent des écosystèmes particuliers et méritent à ce titre d'être particulier.

Les ZNIEFF indiquent par ailleurs l'existence d'espèces remarquables.

Les élus souhaitent préserver ces milieux de toutes constructions qui pourraient remettre en cause leur équilibre.

2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

2.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

Zones	POS	PLU révisé
Zone UA	51,50	52,45
Secteur UAa		5,25
Zone UY		10,50
Zone I NA	21,5	
Zone 1 AU		23,90
Zone 1 AUX		27,90
Zone 1 AUY		9,40
Zone 2 AU		4,43
Zone I NC	1806,00	
Zone A		1758,68
Secteur As		0,94
Zone ND	326,00	
Zone N		311,8
TOTAL	2205	2205,25

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (naturelles).

Le PLU prévoit donc :

- une augmentation des surfaces urbanisables, à court et long terme pour l'habitat, de 6,8 hectares,
- la pérennisation d'un secteur destiné au Centre de Stockage de Déchets Ultimes, de 27,9 hectares, créé lors d'une révision simplifiée du POS,
- la création d'une « zone d'activités », de 9,4 hectares.

L'ensemble conduit donc à une réduction des surfaces agricoles de 47 hectares et des zones naturelles de 15 hectares.

Concernant les surfaces, des écarts peuvent être observés entre POS et PLU en raison de l'évolution des techniques de calculs.

2.2. Les zones urbaines (zone U)

Caractéristiques de la zone U et de ses secteurs

Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.2.1. La zone résidentielle UA

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone urbaine destinée à l'habitat était dénommée UD dans le POS. Son tracé était délimité de telle manière qu'elle couvrait l'ensemble des constructions du village, soit une surface de 51,5 hectares.

Ce tracé s'organisait autour des axes principaux :

- L'ancienne RN 44, dans l'axe Nord-Sud,
- Les rues du Colonel Caillot, Coulmier et du Docteur Jolly.

La zone UD comprenait un secteur UDa identifiant des terrains présentant des risques d'inondation où les constructions étaient soumises à des prescriptions particulières (interdiction de sous-sols...). Ce secteur UDa couvrait une propriété située à proximité du Fion, le long de l'ancienne RN 44, ainsi que quelques constructions situées le long de cette voie.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone urbaine destinée à l'habitat prend désormais l'appellation UA, débutant logiquement la distinction des zones urbaines par le A.

La zone UA reprend l'intégralité de la zone UD avec quelques évolutions :

- Au lieu-dit « Lachaubert », la parcelle 28 est construite et les parcelles 21, 30 et 31 sont désormais desservies. L'ensemble est intégré à la zone UA,
- Les parcelles 286, 287, 295, 296 sont intégrées à la zone UA car elles correspondent à l'arrière des unités foncières du lotissement « Derrière la Mairie ». La parcelle 288 communale est intégrée à la zone UA,
- Le lotissement « Coulmier » est intégralement intégré à la zone UA.

Ces évolutions ne constituent pas une extension de la zone UA mais une adaptation par rapport aux parcelles bâties depuis la dernière révision du POS.

La zone UAa, sous-sols interdits, correspond à la zone UDa avec également quelques évolutions : Une propriété située le long de l'ancienne RN 44 et initialement classée en zone ND est classée en UAa pour ne pas figer sa situation. Les constructions y sont possibles sous réserve de prescriptions particulières.

Certaines constructions situées au bout de la rue d'El-Biar ou de Coulmier sont également soumises au risque d'inondation et sont à ce titre classées en zone UAa. Quant au reste des propriétés situées le long de la rue d'El-Biar, seuls les arrières des parcelles sont intégrés à la zone UAa.

L'ensemble de la zone UA couvre désormais une surface de 57,7 hectares.

2.2.2. La zone d'activités UY

Analyse par rapport à l'ancien POS

Le POS ne prévoyait pas de zone d'activités. Seul un secteur de la zone agricole était réservé à l'implantation du poste de transformation électrique.

Analyse par rapport au PLU révisé

La commune souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités.

Une zone UY est localisée à l'entrée Ouest et son tracé reprend une partie du secteur NCa sur les parcelles aujourd'hui desservies par les réseaux et les voiries, dont une accueille déjà une entreprise. La zone UY couvre donc les parcelles 79, 290, 291, 31, 33 et 52, soit une surface de 10,5 hectares.

Cette zone UY est périphérique par rapport aux habitations et profite de la proximité des infrastructures, notamment la RN 44.

2.3. Les zones d'urbanisation future

2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Caractéristiques de la zone 1 AU

La zone 1 AU, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue notamment de l'extension de l'habitat. Toutefois, l'ensemble des réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone est présent en périphérie immédiate et même parfois sur une partie de la zone.

Analyse par rapport à l'ancien POS

Le POS présentait une zone INA d'une surface de 21,5 hectares, située :

- Au lieu-dit « La Hayotte », entre l'arrière des constructions existantes et la RN 44,
- Aux lieux-dits « Lauchaubert » et « Près de l'Eglise » de part et d'autres des chemins existants (« Petit Chemin », « Derrière Coulmier »),

- Au lieu-dit « le village de Coulmier », le long du chemin du Four sur une profondeur d'environ 50 mètres.

Analyse par rapport au PLU révisé

Aucun secteur de cette zone INA n'ayant pas été construit, elle constitue une nouvelle zone I AU.

Toutefois, ses contours ont été adaptés :

- Pour les secteurs « la Hayotte », « Lauchaubert », « près de l'église », la limite située le long de la RN 44 est reculée à 75 mètres pour être cohérente avec la bande inconstructible liée à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- Pour le secteur « le village de Coulmier », la limite est repoussée à 75 mètres de la RN 44 pour être cohérent avec les secteurs évoqués ci-dessus.

La surface de cette zone est donc réduite à 18,8 hectares.

L'aménagement de cette zone sera réalisé à partir des réseaux présents en zone U périphérique. La desserte sera, quant à elle, organisée à partir des chemins existants.

Cette zone n'a pas été construite et la situation foncière ne semble pas évoluer, à court terme.

Les élus ont souhaité constituer une offre de terrains constructibles plus importante pour tenir compte des blocages éventuels de terrains.

Une nouvelle zone d'urbanisation est donc délimitée. La RN 44, la vallée de la Marne, la vallée du Fion, le transformateur électrique conduisent à la situer de l'autre côté du Fion par rapport à l'urbanisation actuelle, vers Ablancourt (Sud-Est).

Ainsi, dans le prolongement des constructions existantes, la zone I AU couvre :

- Les parcelles 1 et 2 situées le long de la voie, sur une profondeur variant entre 50 et 100 mètres,
- Les parcelles 8, 9, 12 et 13 situées de part et d'autres du chemin du Mont Cocher sur une profondeur d'environ 50 mètres.

Cette extension de la zone I AU représente 5,1 hectares.

Les réseaux y seront amenés à partir de l'existant à hauteur des constructions existantes. L'accès se fera à partir de la voie menant à Ablancourt dont la largeur pourra être doublée en intégrant le chemin latéral.

La surface totale de la zone I AU représente donc 23,9 hectares, soit une évolution de 2,4 hectares.

Caractéristiques de la zone I AUX

La zone I AUX, insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes (CSDU). Cette zone est reprise du POS existant qui a fait l'objet d'une révision simplifiée pour permettre son implantation rapide.

L'ensemble des aménagements seront réalisés par le meneur du projet. Cette zone va réduire la surface agricole. Là encore, concernant les propriétaires, la société mène directement les discussions concernant les acquisitions. L'ensemble des exploitants agricoles est informé et consulté sur ce dossier.

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone I NAX couvrait une surface de 28 hectares au lieu-dit « la Tessenière ». L'accès se fait à partir de la voie communale n°5 et du chemin rural de « la Perchotte ».

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone I NAX est traduite en zone I AUX dans le PLU, sans modification de son tracé.

Caractéristiques de la zone 1 AUY

La zone 1 AUY, insuffisamment équipée, est destinée à l'extension de la zone d'activités à court terme. L'ensemble des réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone est présent en périphérie immédiate.

Analyse par rapport à l'ancien POS

Le POS ne prévoyait pas de zone d'activités.

Analyse par rapport au PLU révisé

Dans le prolongement de la zone UY desservie par les voiries et les réseaux, donc immédiatement constructible, la commune souhaite prévoir une zone destinée à l'accueil d'activités à court terme.

Ainsi, une zone 1 AUY est délimitée au lieu-dit « le Poteau », sur les parcelles 9, 10, 11 et 53, soit 9,4 hectares. Comme la zone UY, elle bénéficie d'une bonne desserte par la RD 60 mais aussi par la proximité de la RN 44 et est, de plus, localisée en périphérie des zones résidentielles.

La commune est donc désormais dotée d'une surface suffisante pour permettre l'accueil d'activités.

Caractéristiques de la zone 2 AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone est alors classée en réserve foncière, 2 AU.

Afin de prévoir le développement de l'urbanisation à plus long terme, une zone 2AU est délimitée au lieu-dit « la Vallée Picard », dans le prolongement de la nouvelle zone 1 AU située vers Ablancourt. Cette zone constitue une réserve de 4,5 hectares, équivalent à la zone 1 AU limitrophe.

Cette zone 2 AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation mais à long terme suite à une modification ou révision ultérieure du PLU. Dans l'état actuel, cette zone constituera une réserve foncière où toute construction est interdite

2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)

Caractéristiques de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Analyse par rapport à l'ancien POS

Dans le POS, la zone agricole (NC) couvrait une large partie du territoire, 1806 hectares, à savoir l'ensemble du plateau agricole et était divisée en secteurs :

- NCa, site d'implantation du poste de transformation, à l'entrée Ouest de la commune,
- NCs, correspondant au périmètre de protection du silo agricole, le long de la RN 44,
- NCt, réservé aux couloirs de passage de lignes électriques à très haute tension,
- NCx, destiné à des aménagements sportifs, de détente, loisirs et de plein air notamment golfiques, au niveau de la ferme de Mandres,
- NCy, particulièrement destiné aux équipements de plein air, loisirs, tourisme, notamment golfiques et aux constructions qui leur sont liées, dans le prolongement du secteur NCx.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone A, agricole, du PLU reprend globalement l'intégralité de la zone NC à l'exception des surfaces dédiées au CSDU (28 hectares de la zone I AUX) et à la zone d'activités (20 hectares des zones UY et I AUY).

Pour le reste de la zone, le zonage est simplifié :

- Un secteur As couvre l'emprise des installations du silo et non plus le périmètre d'isolement. Celui-ci est toutefois reporté sur le plan au titre de la protection contre les risques technologiques,
- Le secteur NCt n'est pas traduit dans le PLU, les lignes électriques faisant l'objet de servitudes. Il n'est pas nécessaire de les identifier par un secteur particulier,
- Enfin, les secteurs NCx et NCy ne sont pas repris dans le POS, le projet d'implantation d'équipements de loisirs étant abandonné.

L'ensemble couvre désormais 1760 hectares.

2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND)

Analyse par rapport à l'ancien POS

Dans l'ancien POS, la zone naturelle ND occupait les surfaces correspondant aux milieux naturels des vallées de la Marne et du Fion.

La zone ND couvrait une surface de 326 hectares.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone ND est reprise à travers la zone N du PLU sans réelles modifications, si ce n'est l'intégration en zone UA d'une propriété bâtie située dans l'enceinte du village le long de l'ancienne RN 44.

La zone N du PLU couvre une surface de 312 hectares. La zone N couvre la vallée de la Marne et sa zone inondable mais aussi les ZNIEFF expliquant donc le fait qu'il n'y ait pas de secteurs particuliers.

3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

3.1. Les zones urbaines

3.1.1. La zone UA

La zone UA est la traduction de la zone UD du POS. Elle conserve son caractère résidentiel en autorisant, outre les habitations, les équipements publics, les commerces et services et des activités artisanales ou agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Sont toujours autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, les équipements collectifs et les activités artisanales et agricoles sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning, les discothèques, les dépôts divers (véhicules, ferraille...), les carrières, les silos agricoles destinés à un stockage collectif, qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et de place.

Par contre l'implantation des activités industrielles est dorénavant strictement interdite comme toutes les ICPE puisque qu'une zone d'activités leur est consacrée.

Par contre, dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, sont admises les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agrotourisme à condition d'être liées à une exploitation agricole.

Comme pour le secteur UDa, les sous-sols et caves, les sous-sols sont interdits en secteur UAa en raison de l'humidité des terrains.

Enfin, les prescriptions acoustiques relatives aux nuisances sonores de la RN 44 sont reprises dans le PLU, la zone de bruit liée à cette infrastructure concernant la zone UA.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Il est ajouté une emprise minimale, 3,5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La règle interdisant les accès sur la RN 44 est supprimée car aucun terrain de la zone UA ne borde cette infrastructure.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

La règle concernant les impasses est légèrement allégée, puisque l'aménagement permettant de faire demi-tour n'est imposé qu'au delà de 30 mètres. En dessous, le recul est jugé tout à fait possible, dans de bonnes conditions de sécurité. Cela permet surtout d'éviter l'obligation d'un tel aménagement pour une impasse de quelques mètres. La configuration des parcelles, notamment en zone UA, pourrait le rendre impossible.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont maintenus :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- **eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes,
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité,
- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement,
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation,
- **eaux non domestiques** :
 - l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente afin de dégager la responsabilité de cette dernière qui, dans ce document, doit fixer les normes qualitatives et quantitatives du rejet industriel, et doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,
 - en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Seules les dispositions relatives aux eaux pluviales évoluent. Le réseau étant ponctuellement sous dimensionné, il est imposé de les infiltrer sur l'unité foncière. Et c'est seulement en cas d'impossibilité que les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Enfin, la configuration de la zone UA permet surtout une urbanisation au coup par coup ou des opérations groupées de faible ampleur, les dispositions relatives à la mise en souterrain des réseaux EDF et PTT sont alors supprimés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est maintenue.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions d'implantations sont maintenues.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques ou bien en retrait avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Cet article ne reprend pas la règle de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 44 car aucune parcelle libre ne se situe en bordure de la voie.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantations sont maintenues.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait une distance de 6 mètres entre les habitations et 3 mètres si les constructions ne comportaient pas de vis-à-vis. Trop contraignant, cet article n'est plus réglementé.

Article 9 : emprise au sol

En zone UD, l'article n'était pas réglementé, le PLU reprend cette disposition.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 10 mètres pour les habitations individuelles et leurs dépendances et 13 mètres pour les autres constructions au point le plus haut de la toiture.

Désormais, il est fixé une règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Il s'agit donc désormais de raisonner en terme de morphologie urbaine et non d'activités. Le fait de fixer une hauteur maximale uniforme permet donc d'avoir une règle unique, toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités, seulement en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Par ailleurs, la hauteur à l'égout d'une construction nouvelle réalisée à l'alignement sur rue ne doit pas dépasser de plus d'un demi-niveau la hauteur de la construction existante sur la parcelle contiguë ou sur les parcelles voisines du même alignement ou de la rue. De même, les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

A l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France, ces règles permettent d'assurer, à l'échelle d'une rue ou d'un alignement, un respect de la forme urbaine et d'éviter un projet disgracieux dans cet ensemble.

Pour permettre l'adaptation du tissu existant, les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour pour garantir un respect minimal du cadre de vie.

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

La zone UA couvre, pour une large partie, le périmètre de protection de l'église, monument historique. Sur proposition de l'ABF, des règles spécifiques aux constructions de caractère sont donc intégrées au règlement :

Les percements des portes et fenêtres doivent être de proportion verticale, plus hauts que larges, à l'exception des vitrines et garages. Les ouvertures des portes de garage s'inspireront des ouvertures traditionnelles.

Les maçonneries existantes doivent être :

- soit enduite au mortier de chaux naturelle ou de chaux grasse et sable, de finition talochée ou reprenant un traitement de surface existant, ils peuvent être traitées dans les tons pierre,
- soit à craies (ou similaires) apparentes, les joints au mortier de chaux grasse et sable étant largement beurrés et grattés à fleur de parement.

Les façades comportant d'autres matériaux traditionnels doivent être restaurées en conservant ou retrouvant l'esprit et la finition d'origine (pans de bois...)

Concernant les constructions neuves, des règles plus adaptées au contexte actuel, tout en conservant cet esprit de protection du cadre urbain, sont imposées : les enduits doivent être à faible relief, de finition brossée ou talochée.

Toitures

Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45° afin de respecter les volumes existants dans le village.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres. Pour ces constructions de moindre volume, les toitures peuvent ne pas correspondre à celles des constructions principales.

Par contre en terme d'aspect et de perception, il est important que l'ensemble des constructions soit cohérent. Les toitures doivent donc présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables afin de permettre l'installation de ces équipements dont l'utilisation se développe.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein recouvert par un chaperon-tuile, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

L'utilisation de plaque-béton est interdite.

Article 12 : stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend cette disposition, en précisant qu'un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public.

Cette disposition permet d'éviter une réhabilitation d'un bâtiment existant en une destination générant un besoin de stationnement qui ne serait prévu, et dans ce cas, occuperait l'espace public, limité dans cette zone UA.

Article 13 : espaces libres et plantations

La zone UA n'est pas destinée à accueillir des opérations importantes, les règles du POS sont donc supprimées.

Le PLU reprend simplement des dispositions générales qui imposent que toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans son environnement.

Enfin, le PLU reprend la réglementation sur les Espaces Boisés Classés.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.1.2. La zone UY

La zone UY est créée dans le PLU et couvre l'emprise d'activités existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales ou encore agricoles.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

La zone ayant une vocation d'activités, sont interdits, les aires de stationnement des caravanes, les terrains de camping, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les caravanes et habitations légères de loisirs, les carrières et les aires de jeux et de sports ouvertes au publics, incompatibles avec une zone d'activités.

Toutes les constructions à usage d'activités sont donc autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone U limitrophe.

Quant aux habitations, incompatibles avec les activités, elles ne sont admises qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Par ailleurs, afin de ne pas créer de conflits lors d'une vente séparée ultérieure, les habitations doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités.

Article 3 : accès et voirie

Concernant les accès, les règles de la zone UA, étant des règles générales répondant aux volontés de la commune, sont reprises dans la zone UY, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers, ceci afin de prendre en compte le trafic de véhicules plus volumineux générés par une zone d'activités,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les activités entraînent des circulations de véhicules plus volumineux, l'emprise minimale des accès est donc fixée à 5 mètres.

Concernant les voiries, là encore les règles de la zone UA sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'ensemble des prescriptions de la zone UA est repris pour la zone UY, s'agissant de règles générales applicables à toutes les zones de la commune.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé. Il n'est pas utile de fixer une surface minimale des terrains, chaque activité couvrant la surface qui lui est nécessaire.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en recul par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir les conditions de sécurité. Le recul minimal étant de 5 mètres, mais s'agissant d'activités, une distance supérieure peut être imposée en raison des conditions de sécurité (visibilité à partir des voies, incendie...).

Afin de permettre l'aménagement de l'entreprise existante, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Par ailleurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives. La construction doit alors observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée, afin d'éviter qu'une activité ne s'implante en limite et crée ainsi des nuisances ou des conditions de sécurités non conformes.

Dans ce cadre, là encore, pour des conditions de sécurité, une distance supérieure peut être imposée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents.

Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé. L'emprise d'une activité peut être tout à fait variable en fonction de sa nature. Cette zone UY est justement dédiée aux constructions ne trouvant leur place en zone résidentielle.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 12 mètres, pour assurer le respect du cadre général et la proximité des zones résidentielles.

Toutefois, ponctuellement et dans le cadre de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage, une dérogation peut être accordée, permettant de répondre à un besoin particulier d'une entreprise.

Comme dans les autres zones, cet article ne s'applique pas non plus aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas ces normes, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui peuvent présenter des caractéristiques particulières. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : aspect extérieur

Cette zone est destinée aux activités dont les bâtiments présentent une architecture particulière. Les élus ont tout de même souhaité mettre en place un cadre minimal en raison de la proximité du village.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, des équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasses végétalisés.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. L'implantation de chaque entreprise doit donc intégrer le stationnement nécessaire lié à son activité, afin d'interdire une occupation du domaine public incompatible avec les conditions de sécurité du trafic et des usagers des voies publiques.

Article 13 : espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère et le respect du caractère rural de la commune, tout projet de construction, de dépôt, de parkings doit être accompagné d'un projet paysager.

Par ailleurs, 15 % de la superficie de la parcelle doit être réservé en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Enfin, en complément des espaces verts, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m² d'espace vert.

Article 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone 1 AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les

réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Par ailleurs, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RN 44, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Les évolutions apportées à la zone 1 AU par rapport à la zone I NA du POS sont sensiblement les mêmes qu'entre UD du POS et UA du PLU.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Sont toujours autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, les équipements collectifs et les activités artisanales et agricoles sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning, les discothèques, les dépôts divers (véhicules, ferraille...), les carrières, les silos agricoles destinés à un stockage collectif, qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et de place.

Par contre l'implantation des activités industrielles est dorénavant strictement interdite tout comme toutes les ICPE puisque qu'une zone d'activités leur est consacrée.

Par contre, dans le cadre de la diversification de l'activité agricole, sont admises les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agrotourisme à condition d'être liées à une exploitation agricole.

Enfin, les prescriptions acoustiques relatives aux nuisances sonores de la RN 44 sont reprises dans le PLU.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Il est ajouté une emprise minimale de 3,5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

La règle concernant les impasses est légèrement allégée, puisque l'aménagement permettant de faire demi-tour n'est imposé qu'au delà de 30 mètres. En dessous, le recul est jugé tout à fait possible, dans de bonnes conditions de sécurité.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau sont maintenus :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- **eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.
- **eaux non domestiques** :
- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Seules les dispositions relatives aux eaux pluviales évoluent. Le réseau étant ponctuellement sous-dimensionné, il est imposé de les infiltrer sur l'unité foncière. Et c'est seulement en cas d'impossibilité que les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

Enfin, le PLU reprend les dispositions du POS qui impose que les réseaux (électrique, télécommunication...) soient enterrés dans les lotissements et ensembles d'habitations. S'agissant d'une zone où tous les réseaux vont être créés, contrairement à la zone UA, la commune a souhaité prévoir cette règle pour tout aménagement afin d'assurer un environnement urbain de qualité.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS fixait une surface minimale de 700 m² pour qu'un terrain soit constructible. Cette disposition est supprimée car, depuis la loi SRU, il n'est pas possible de fixer une telle règle, sans justification liée à l'assainissement individuel ou au respect d'une implantation traditionnelle ou caractéristique.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de prendre en compte la morphologie des constructions contemporaines et permettre notamment la prise en compte du stationnement sur la parcelle, le règlement impose une implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Le POS autorisait une implantation à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Cet article ne reprend pas la règle de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 44 car aucune parcelle libre ne se situe en bordure de la voie.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantations sont maintenues.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait une distance de 6 mètres entre les habitations et 3 mètres si les constructions ne comportaient pas de vis-à-vis. Le PLU reprend cette disposition mais en fixant 6 mètres comme règle générale, sans exception en l'absence de vis-à-vis. En effet, cet article permet d'assurer une bonne luminosité des pièces principales mais également d'assurer un éloignement suffisant en cas de division parcellaire, dans l'esprit de l'article 7.

Article 9 : emprise au sol

En zone INA, le POS imposait une emprise maximale de 50% de la superficie de l'îlot de propriété. Le PLU ne réglemente plus cet article, jugé trop limitatif par la commune à l'heure où la demande, compte-tenu du contexte foncier, se dirige principalement sur des terrains de faibles surfaces.

Par ailleurs, par le biais des articles relatifs à l'implantation, au stationnement et aux espaces verts, la commune a fixé les règles qu'elles jugeait minimales pour un aménagement cohérent.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 10 mètres pour les habitations individuelles et leurs dépendances et 13 mètres pour les autres constructions au point le plus haut de la toiture.

Désormais, il est fixé une règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade, afin d'assurer une capacité d'adaptation au cas par cas.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activité admis dans la zone en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

La hauteur des annexes et dépendances n'est pas réglementée dans le PLU. En effet, les annexes et dépendances observées dans les lotissements de la Chaussée-sur-Marne se limitent à des abris de jardins ou des garages, dont la hauteur se limite d'elle-même par leur nature. La commune n'a donc pas souhaité fixer une limite sans pouvoir la justifier précisément.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Afin d'assurer un développement harmonieux de la zone dans le futur, des généralités relatives à la reconstruction, à l'aménagement et à l'extension des constructions sont introduites :

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

Toitures

Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45° afin de respecter les volumes existants dans le village.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres. Pour ces constructions de moindre volume, les toitures peuvent ne pas correspondre à celles des constructions principales.

Par contre en terme d'aspect et de perception, il est important que l'ensemble soit cohérent. Les toitures doivent donc présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables afin de permettre l'installation de ces équipements dont l'utilisation se développe.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

L'utilisation de plaque-béton est interdite.

Article 12 : stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement soit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend cette disposition et précise les attentes de la commune en imposant 2 places de stationnement hors emprises publiques, évitant une occupation du domaine public par les véhicules des habitants de la zone.

Article 13 : espaces libres et plantations

Comme pour les autres zones, toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

Par ailleurs, la zone I AU étant destinée à un aménagement d'ensemble sur des surfaces non négligeables, des règles visant à assurer une bonne insertion paysagère des constructions sont reprises : Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement doit réserver à l'ensemble des futurs occupants 10 % de la superficie du terrain à des espaces verts communs.

Le POS imposait cette règle pour des aménagements de plus de 5000 m², excluant alors des projets de plus faible ampleur. La zone I AU peut être aménagée par phase successive, le règlement permet alors d'imposer des espaces verts à chacune des phases.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.2.2. La zone 1 AUX

La zone 1AUX est un secteur naturel non ou insuffisamment équipé dont la vocation est l'accueil d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes (CSDU).

Il s'agit d'un tout nouveau secteur, I NAX, issu d'une révision simplifiée. Aucune évolution n'apparaît donc du POS au PLU.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Cette zone a une vocation très spécifique. Ainsi, sont admis tout type de constructions, installations, équipements, occupations du sol à condition d'être nécessaires aux activités d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes et à ses activités connexes sous réserve de l'équipement de la zone, total ou partiel, dans le respect des Orientations d'Aménagement.

Le développement peut donc se faire par phase.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles générales sont reprises des autres zones, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles générales sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucune règle plus précise n'est imposée, l'implantation d'une telle activité nécessitant de multiples études, notamment à propos de la circulation des camions.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 reste très généraux, adaptés au projet puisque d'autres autorisations pourront être nécessaires. Le PLU ne s'inscrit pas en facteur limitant :

- **Alimentation en eau potable :**
 - eau potable : l'alimentation en eau potable des constructions qui le requiert peut se faire par des captages, forages ou prises d'eau autonomes sous réserve de l'accord des autorités compétentes. A défaut, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est permis.
 - eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- **Assainissement :**
 - eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. A défaut, toute construction qui le requiert peut être raccordée au réseau public d'assainissement.
- **eaux non domestiques :**
 - les eaux résultant des activités de la zone doivent faire l'objet d'un traitement particulier conformément au règlement sanitaire en vigueur.
- **eaux pluviales :** en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière.
- **Autres réseaux :**
 - Les constructions et les installations doivent être dotées, si nécessaire, de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est maintenue.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions d'implantations sont maintenues.

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantations sont maintenues.

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé pour permettre la flexibilité dans l'implantation du projet de CSDU.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé pour permettre la flexibilité dans l'implantation du projet de CSDU.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour permettre la flexibilité dans l'implantation du projet de CSDU.

Article 11 : aspect extérieur

L'implantation d'une telle activité ne peut pas répondre aux mêmes règles qu'une zone d'habitat. Les règles sont donc généralistes.

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

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

Toitures

Les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

Les couleurs brillantes, violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Article 12 : stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement soit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend cette disposition.

Article 13 : espaces libres et plantations

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... doit être accompagné d'un projet paysager. Ceci afin de prendre en compte l'environnement dans lequel s'implante le CSDU.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

3.2.3. La zone 1 AUY

La zone 1AUY est un secteur naturel non ou insuffisamment équipé dont la vocation est l'accueil des constructions à usage d'activités en continuité de la zone UY actuellement desservie.

Une fois urbanisée, la zone 1 AUY a pour vocation d'être intégrée à la zone UY. Le règlement est donc semblable.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

La zone ayant une vocation d'activités, sont interdits, les aires de stationnement des caravanes, les terrains de camping, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les caravanes et habitations légères de loisirs, les carrières et les aires de jeux et de sports ouvertes au publics.

Toutes les constructions à usage d'activités sont donc autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone U limitrophe.

Quant aux habitations, incompatibles avec les activités, elles ne sont admises qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissement et services de la zone.

Par ailleurs, afin de ne pas créer de conflits lors d'une vente séparée ultérieure, les habitations doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités.

L'ensemble de ces conditions ne s'applique pas aux constructions ou installations liées au transformateur électrique de la zone UY limitrophe qui doit pouvoir être étendu à tout moment.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles générales sont reprises, à savoir :

- l'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les activités entraînent des circulations de véhicules plus volumineux, l'emprise minimale des accès est donc fixée à 5 mètres.

Concernant les voiries, là encore les règles de la zone UY sont reprises :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'ensemble des prescriptions de la zone UY est repris pour la zone I AUY. Par ailleurs, s'agissant d'une nouvelle zone où tous les réseaux sont à créer, la commune a souhaité imposer l'enfouissement des autres réseaux pour préserver le paysage urbain de ces nouveaux quartiers.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé. Il n'est pas utile de fixer une surface minimale des terrains, chaque activité couvrant la surface qui lui est nécessaire.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en recul par rapport aux voies et emprises publiques, afin d'assurer les conditions de sécurité pour les circulations, compte-tenu des volumes des bâtiments et des véhicules qui les accompagnent (camions...). Le recul minimal étant de 5 mètres, mais s'agissant d'activités, une distance supérieure peut être imposée en raison des conditions de sécurité (visibilité à partir des voies, incendie...).

Par ailleurs, cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives. La construction doit alors observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée, afin d'éviter qu'une activité ne s'implante en limite et crée ainsi des nuisances ou des conditions de sécurité non conformes.

Dans ce cadre, là encore, pour des conditions de sécurité, une distance supérieure peut être imposée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents.

Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé. L'emprise d'une activité peut être tout à fait variable en fonction de sa nature. Cette zone I AUY est justement dédiée aux constructions ne trouvant leur place en zone résidentielle.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 12 mètres comme en zone UY, pour assurer le respect du cadre général.

Toutefois, ponctuellement et dans le cadre de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage, une dérogation peut être accordée, permettant de répondre à un besoin particulier d'une entreprise.

Comme dans les autres zones, cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui peuvent présenter des caractéristiques particulières.

Article 11 : aspect extérieur

Cette zone est destinée aux activités dont les bâtiments présentent souvent une architecture particulière.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, des équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasses végétalisés.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. L'implantation de chaque entreprise doit donc intégrer le stationnement nécessaire lié à son activité, afin d'éviter l'encombrement des espaces publics et compromettre la sécurité des circulations.

Article 13 : espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère et le respect du caractère rural de la commune, tout projet de construction, de dépôt, de parkings doit être accompagné d'un projet paysager.

Par ailleurs, 15 % de la superficie de la parcelle doivent être réservés en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Enfin, en complément des espaces verts, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m² d'espace vert.

Article 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

3.2.4. La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée des zones résidentielles.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière inconstructible jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés, mis à part les articles 6 et 7, obligatoires mais rédigés d'une manière très générale.

En effet, dans l'attente de son urbanisation, la zone 2 AU peut être destinée à accueillir des équipements publics ou divers ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics (lignes électriques, transformateur...) qui seraient nécessaires à l'urbanisation des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes et à tout le village en général.

Concernant ces divers équipements ou installations, transformateur électrique, pylônes..., l'implantation est volontairement laissée libre afin de ne pas constituer de contraintes. En effet, en fonction de la localisation des réseaux ou des caractéristiques techniques imposées, l'instauration d'une quelconque règle ne peut pas être justifiée.

3.3. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Un secteur particulier As est réservé aux installations liées au silo. Le tracé ne correspond plus au périmètre de protection.

La RN 44 étant classée à grande circulation, l'application de l'article L. 111-1-4 interdit toute construction à moins de 75 mètres de son axe exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

La zone A a pour vocation unique les activités agricoles. Sont donc interdits les constructions à usage d'artisanat, les entrepôts non agricoles, les industries, les dépôts de véhicules, le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les caravanes isolées, les aires de jeux et toutes les constructions ou installations situées à moins de 5 mètres des rives du Fion.

Comme dans le POS, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont également admises :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les activités piscicoles et aquacoles et les affouillements de sols nécessaires à ces activités,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières,
- tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

La reconstruction après sinistre des habitations existantes non conformes au caractère de la zone est admise jusqu'à égalité de surface.

Bien entendu, toutes les constructions, installations et équipements sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions agricoles.

Sont en outre admises dans le PLU :

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme...), les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs, existants déjà sur le territoire.

Dans le seul secteur As, les constructions et équipements liés au silo agricole sont autorisées à condition que leur implantation ou leur extension ne soient pas susceptibles de grever les zones constructibles à usage d'habitation ou d'activités de servitudes d'éloignement prévues par la réglementation des installations classées.

Article 3 : accès et voirie.

Concernant les accès et les voiries, les règles générales sont reprises, à savoir :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Par ailleurs, aucun accès privé ne peut être créé sur la RN 44.

Article 4 : desserte par les réseaux.

L'ensemble des prescriptions de la zone NC est repris pour la zone A. Seule la forme est adaptée.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Seul le secteur NCy réglementait cet article. Ce secteur étant supprimé, l'article n'est plus réglementé.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout d'abord en raison du classement de la RN 44, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 44 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit dans ce cas se faire avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, afin d'assurer le stationnement des véhicules en retrait de la voie comme dans les autres zones. Cette distance est jugée satisfaisante pour les constructions agricoles d'autant que des distances supérieures peuvent être demandées en fonction des conditions de sécurité.

Pour permettre l'adaptation des constructions existantes, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, le règlement est simplifié.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Les parcelles en zone agricole sont suffisamment vastes pour éviter l'implantation d'un bâtiment en limite séparative, pouvant dans ce cas créer un impact aussi bien en terme visuel que de sécurité ou de nuisance.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents. Le règlement du POS est jugé trop contraignant.

Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé. L'emprise d'une activité agricole peut être tout à fait variable en fonction de sa nature.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Le POS n'imposait pas de hauteur maximale pour l'ensemble de la zone NC. Seuls les secteurs NCt et NCat étaient réglementés, la hauteur y était alors limitée à 8 mètres au faîtage. Ces secteurs ne sont pas traduits dans le PLU.

Toutefois, afin d'assurer une cohérence entre les bâtiments agricoles et les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel, comme en zone U.

Pour permettre l'aménagement d'équipement présentant des caractéristiques architecturales ou techniques particulières, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas non plus aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs.

Article 11 : aspect extérieur

Le POS ne comprenait qu'une réglementation générale. Le PLU, sans fixer un cadre très strict, présente quelques règles plus précises.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, pour assurer une cohérence avec les zones bâties.

Les vérandas, les équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasses végétalisés sont dispensés de l'application de l'alinéa précédent.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de l'article U 11, par souci d'homogénéité avec les autres zones bâties du village.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions, afin d'éviter l'occupation du domaine public par des engins agricoles souvent très volumineux, pouvant remettre en cause la sécurité des usagers des voies publiques.

Article 13 : espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysager et le respect du caractère rural de la commune, le PLU impose qu'un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles. Par ailleurs, 50% du périmètre de la construction doit faire l'objet d'une insertion paysagère par plantation.

Enfin, comme dans le POS, les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, afin de ne pas limiter les possibilités d'implanter de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles.

Article 15 : Dépassement du COS

Article supprimé par la loi SRU.

3.4. La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal, notamment la vallée de la Marne et les ZNIEFF.

Occupation des sols :

La zone N est une zone de protection, ainsi le règlement interdit presque toutes les occupations du sol.

Seules quelques occupations sont autorisées sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au moment de l'approbation du présent PLU, afin de ne pas bloquer totalement l'existant,
- les affouillements et exhaussements des sols, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et toute construction à condition d'être liés à des exploitations de carrières autorisées, pour permettre l'exploitation (en cours par ailleurs) de cette richesse du sous-sol,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En raison de la quasi-inconstructibilité de la zone seuls les articles 6 et 7 sont rédigés en reprenant une réglementation générale.

Concernant l'article 6, les possibilités de nouvelles constructions étant limitées, l'article se limite à reprendre les prescriptions des autres zones à savoir un recul de 5 mètres et une exception pour l'extension des constructions existantes et pour les équipements publics.

Pour l'article 7, une rédaction générale est également reprise, à savoir une implantation avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, avec toujours une exception pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les articles 8 et 9, comme dans le POS, ne sont pas réglementés.

Concernant la hauteur des constructions, là encore, seules des extensions ou aménagements des constructions existantes sont admises, l'article est donc simplifié : la hauteur des reconstructions, des aménagements ou des extensions des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes, afin de respecter les volumes existants.

Les nouvelles constructions étant limitées, l'article 11 rappelle simplement le Code de l'Urbanisme.

Dans le même cadre, l'article relatif au stationnement n'est plus réglementé car inutile dans une zone où aucune construction habitation ne peut s'implanter et où le stationnement n'est pas une problématique.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Enfin, le COS est fixé à 0,5 pour limiter les possibilités de constructions sur les parcelles et préserver le cadre naturel et paysager de la zone N.

3.5. Les dispositions diverses

3.5.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont uniquement destinés à la réalisation d'équipement public d'intérêt majeur, leur localisation se justifie uniquement par la nature des projets : conditions techniques et éloignement pour la station d'épuration, proximité de l'école pour le CLSH et puis nécessité d'élargissement de la voirie concernée pour améliorer les circulations.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	9900 m ²	Implantation d'une station d'épuration	Commune
ER n°2	2800 m ²	Implantation d'un équipement public (CLSH)	Commune
EN n°3	360 m ²	Elargissement de voirie	Commune

3.5.2. Les plans d'alignement

Des servitudes d'alignement sont répertoriées le long des RD 60 ET 302.

3.5.3. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Le PLU prévoit le classement de 45,6 hectares en EBC, dont le tracé est repris du POS et correspond aux boisements majeurs à protéger.

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. L'évolution des zones bâties

La zone UA représente 57,70 hectares. Par ailleurs, le PLU prévoit une extension de 23,9 hectares à court terme et de 4,4 hectares à long terme soit un total de 27,3 hectares. L'extension de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel essentiellement, sur des zones agricoles.

Concernant l'habitat, l'ouverture à l'urbanisation de 30 hectares, à raison d'une moyenne de 1500 m² par parcelle et de 2,5 habitants par logements, la commune pourrait accueillir environ 200 nouvelles constructions et environ 500 personnes.

Ainsi dans l'hypothèse extrême où tous les terrains seront mis en vente, le PLU permet de planifier, sur l'ensemble de la commune, une évolution démographique d'environ 8-10 % par an sur les 10 ans à venir.

Le PLU prévoit par ailleurs environ 20 hectares destinés à l'accueil d'activités.

Le PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- il propose des zones d'extension réfléchies prenant en compte les éléments du territoire.

1.2. Les zones agricoles

Une large partie du territoire, près de 1800 hectares, est classée en zone agricole, autorisant les constructions liées à cette activité.

Il est à noter que l'évolution des zones d'habitat et la création de la zone d'activités se fait principalement au dépend des surfaces agricoles.

Toutefois, l'ensemble se situe entre la RN 44 et le village. Aucune extension ne passe la RN 44 vers le plateau agricole préservant l'activité du mitage de l'urbanisation.

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation des paysages et des milieux naturels

La commune souhaite mettre en valeur et préserver certains paysages de son territoire ; en particulier les vallées de la Marne et du Fion.

Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement des espaces naturels en zone N, notamment les ZNIEFF et la zone inondable qui ne font pas l'objet de distinction particulière car leurs limites se recoupent, limitant les occupations du sol admises.

Enfin, les boisements existants font l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

2.2. La prise en compte des risques d'inondation

Le territoire est régulièrement sujet aux inondations dans les vallées de la Marne et du Fion.

Le PLU a pris en compte ce phénomène à travers la zone N. Par ailleurs, les zones urbaines limitrophes de la zone inondable font l'objet d'un secteur particulier, UAa, où les sous-sols sont interdits.

3. La synthèse de l'impact du PLU révisé

Effets "négatifs" du PLU révisé	Effets "positifs" du PLU révisé
réduction de l'espace agricole	Développement de l'offre de foncier
imperméabilisation des sols	Création d'une zone d'activités
	Prise en compte de la zone inondable
	Prise en compte des ZNIEFF
	Réglementation homogène
	Modification du périmètre de protection du Monument Historique
	Protection des vallées

Annexes techniques

Données géographiques

Commune étudiée

Commune Syndicat Intercommunal des Vallées de la Marne et de l'Orconté

Localite1 Syndicat Intercommunal des Vallées de la Marne et de l'Orconté

Ecart1a Cloyes-sur-Marne Cloyes-sur-Marne

Ecart1b Isle-sur-Marne Isle-sur-Marne

Ecart1c Matignicourt-Goncourt Matignicourt-Goncourt

Ecart1d Moncetz l'Abbaye Moncetz l'Abbaye

Autres Communes périphériques

Localite2 Localite2 Localite2

Localite3 Localite3 Localite3

Localite4 Localite4 Localite4

Localite5 Localite5 Localite5

Localite6 Localite6 Localite6

Localite7 Localite7 Localite7

DptCode ☐ 51

Dpt ☐

leDpt ☐

leDpt2 Aube ☐ Aube

duDpt ☐

Préfecture ☐

Région ☐

Arrondissement ... Arrondissement ... ☐ ... Arrondissement ...

DistArrondissement 21 ☐ 21 km

OrientArrondissement à l'est → le site est à 21 à l'est de ... Arrondissement ...

Canton ... Canton ... ☐ ... Canton ...

Documents d'urbanisme