

A3

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

JUSTIFICATIONS DES CHOIX	145
LES OBJECTIFS DU PADD, L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET	148
EXPLICATIONS DES CHOIX DU PADD AU REGARD DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	149
LES CHOIX D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	169
JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DES OBJECTIFS DU PADD.....	173
EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	177
1. Justifications de la délimitation des zones	178
2. Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences entre dispositions du règlement (R151-2, §2°).....	195
Les justifications générales de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.....	196
Les justifications détaillées de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences entre dispositions du règlement.....	197

A3

Avant-propos

Le PLU de **BRIMONT** doit être directement compatible avec le S.Co.T. de la région de Reims et notamment son Document d'orientations et d'objectifs ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain. Le PLU doit également prendre en compte directement le plan climat-air-énergie territorial (PCAET). Les objectifs sont rappelés dans la partie – Hiérarchie des normes du présent rapport de présentation.

La compatibilité du PLU implique une obligation de non-contrariété des orientations présentes et sous-entend une certaine marge de manœuvre pour préciser ces orientations.

Les choix réalisés dans le PLU intègrent des dispositions qui se justifient au regard de ces documents supra-communaux ou sectoriels avec lesquels le PLU doit être compatible ou doit prendre en compte.

Toutefois, en application du Code de l'Urbanisme, et cela depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le rapport de présentation du PLU n'a plus à démontrer cette compatibilité avec le S.Co.T.2R ou prise en compte du PCAET. **En revanche, en application de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit justifier des choix réalisés pour le PLU de la commune de BRIMONT qui font échos à ces orientations et objectifs de documents supra-communaux.** Il doit notamment, justifier des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables, au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT2R).

Article L151-4 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 37 (V)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

[...] **Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt* du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Conformément à l'article 37 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018. Elles sont applicables à l'élaboration du plan local d'urbanisme ou à la prochaine révision du plan local d'urbanisme effectuée en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.

**En conséquence pour Brimont, l'élaboration du PLU ayant été prescrite avant, l'analyse doit porter jusqu'à l'approbation du PLU.*

Article R151-2 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport

LES OBJECTIFS DU PADD, L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

La commune de Brimont, se situe dans la dynamique de développement urbain du territoire du bassin de vie Nord rémois. Localisée en couronne péri-urbaine proche du pôle urbain, la commune est dans une dynamique d'influences liée à ses relations avec la ville-centre mais également avec les communes proches avec lesquelles elle entretient des liens de complémentarités des fonctions urbaines en termes d'offre de services, d'équipements...

Territoire rural, les surfaces cultivées représentent une proportion importante de l'occupation du sol avec des espaces agricoles et viticoles de l'aire AOC champagne. La commune bénéficie, par ailleurs, d'un patrimoine naturel riche lié aux massifs forestiers.

Bénéficiant de ce patrimoine préservé, la commune offre un cadre de vie de qualité et constitue un lieu de résidence privilégié pour une population souhaitant vivre à la campagne tout en bénéficiant de la proximité de Reims et de bourgs proches, tels que Courcy ou Loivre, offrant les commerces, équipements et services de proximité.

Les choix de développement urbain s'inscrivent dans la recherche d'équilibre entre développement urbain répondant aux besoins et préservation de l'environnement pour un développement durable du territoire. La définition du projet d'aménagement et de développement de la commune pour les années à venir s'inscrit nécessairement dans une réflexion à d'autres échelles territoriales, tenant compte à la fois des relations avec les pôles urbains, leurs aires d'influence, mais également des territoires limitrophes, et plus largement des liens avec l'agglomération rémoise.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune dans la dynamique de développement du bassin rémois.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune. Pour coordonner ces divers ingrédients du projet, le PADD s'emploie à articuler et mettre en œuvre des politiques sectorielles cohérentes en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat, de déplacements, de développement économique et d'environnement.

Le projet de la commune s'inscrit nécessairement dans une perspective de Développement Durable.

Il répond aux grands principes fixés en matière de développement durable (art. L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme), à savoir :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, et

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

Les choix de développement urbain s'inscrivent dans la recherche d'équilibre entre l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.

En application de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme,

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...]

EXPLICATIONS DES CHOIX DU PADD AU REGARD DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La définition des orientations générales du PADD s'est appuyée sur un état initial de l'environnement et sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services, tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Le PADD a été déterminé de manière à répondre aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis d'analyser l'évolution passée du territoire d'un point de vue socio-économique et environnemental, de poser plusieurs enjeux sur l'avenir du territoire pour mieux définir les grandes orientations du projet dans une perspective de

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

développement durable. L'évaluation environnementale du projet a permis de guider les choix vers le scénario de développement le plus favorable pour l'environnement.

A partir des enjeux identifiés, la collectivité a déterminé un choix comportant une forme de priorisation et une complémentarité des orientations déterminant la structure du PADD en axes, ensuite déclinés en orientations.

Dans les paragraphes qui suivent, les explications des choix sont présentées pour les orientations générales retenues, puis par thématiques telles que définies par le Code de l'Urbanisme. La dernière partie présente les justifications des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et d'étalement urbain découlant du projet.

1. Les enjeux et les orientations générales retenues en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les orientations définies dans tous ces domaines déterminent l'économie générale du projet.

Dans le cadre du PADD de BRIMONT, il s'agit d'affirmer pour la collectivité :

- **La volonté** d'accueillir une population nouvelle mais de maîtriser le développement de l'urbanisation, de prévoir un développement urbain organisé.
- **La nécessité** de tenir compte des contraintes attachées au territoire et de veiller à modérer la consommation des espaces agricoles et forestiers.
- **L'ambition** de préserver le cadre de vie de la commune.

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent en 3 axes traduisant l'ambition communale :

AXE 1 - Redynamisons l'accueil de population dans notre village.

AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable.

AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.

L'explication des choix retenus pour établir le PADD est exposée ci-après axe par axe, en s'attachant à rappeler les principaux enjeux ayant nourris la réflexion pour déterminer les choix d'orientations.

AXE 1 - Redynamisons l'accueil de population dans notre village.

Au regard du diagnostic territorial, les premiers enjeux relevés pour le territoire de Brimont sont ceux de s'inscrire dans la dynamique de rayonnement rémoise, en tant que commune rurale périurbaine, et de consolider les partenariats avec les autres territoires, avec les communes

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

voisines. Ces enjeux soulèvent la question du positionnement de la commune et de son développement à l'échelle du bassin de vie rémois. Le projet communal doit s'inscrire dans le cadre du développement défini par le SCoT2R en vigueur.

En matière d'aménagement et de développement du territoire rémois, le SCoT2R propose un modèle de développement dont l'ambition est d'équilibrer et de mailler le développement territorial en s'appuyant, notamment, sur un réseau urbain, support d'une urbanisation équilibrée et économe en espace. L'armature urbaine territoriale du S.Co.T.2R s'appuie sur une hiérarchisation des polarités du territoire à partir d'un positionnement des communes, suivant leurs fonctions urbaines et leur organisation en réseau. Ainsi, chaque commune se situe à un niveau de l'armature urbaine pour lequel une localisation préférentielle des logements, des emplois, des équipements et des services doit pouvoir se déployer. Pour chaque échelon de l'armature territoriale, le S.Co.T.2R prévoit des capacités de développement et des obligations de faire proportionnées aux capacités des communes et à leur vocation au sein du projet de territoire du SCoT2R, et notamment, d'un point de vue foncier une capacité de développement de l'enveloppe urbaine et des objectifs de production de densités résidentielles et de logements aidés. Cette organisation répond au principe d'équilibrer et de répartir le développement de manière cohérente à l'échelle du bassin de vie rémois.

La commune de Brimont est identifiée dans l'armature urbaine territoriale du SCoT2R, en qualité de **commune rurale du secteur centre**, à savoir : une commune rurale en évolution. Ce caractère rural est essentiellement lié à son potentiel à accueillir des activités économiques particulièrement sur le secteur de l'ex-base aérienne, mais aussi à son attractivité liée à son accessibilité au pôle urbain et son cadre de vie préservé. Malgré ces atouts, le diagnostic a révélé un déclin démographique au cours des dernières années, en partie lié à la fermeture de la base aérienne mais surtout en raison de l'inadéquation de l'offre de logements au regard des besoins des habitants. Pour cette commune rurale, la dynamique démographique s'essouffle et ne cesse de décroître lentement depuis 1990, (passant de 457 habitants en 1990 à 432 habitants en 2017). Cette évolution décroissante est liée essentiellement au solde migratoire qui est devenu négatif depuis 1990. Ce déficit a entraîné parallèlement la baisse du solde naturel et le vieillissement démographique. Les enjeux soulevés dans le diagnostic recouvrent la nécessité de mobiliser pour retrouver une dynamique démographique positive et maintenir la population sur place en adéquation avec les besoins attachés au vieillissement, aux modes de vie des ménages. Il s'agit aussi de permettre aux plus jeunes, aux familles, de s'installer dans la commune, aux plus âgés de rester sur la commune. Cette situation a amené la collectivité à définir cette priorité exprimée dans ce 1^{er} axe du projet qui est : « Redynamisons l'accueil de population dans notre village ».

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés au cours de la procédure d'élaboration du plan, afin de définir un projet cohérent avec les évolutions passées, au regard des besoins de logement à créer, de la part des logements vacants, de la rétention foncière. Aussi, l'analyse a tenu compte des évolutions sociétales avec le phénomène d'envergure nationale de desserrement des ménages, qui s'explique par différents facteurs : vieillissement, décès, divorce, décohabitation, ...influençant la demande de logement.

Au regard des prévisions démographiques au fil de l'eau, l'évolution du nombre de ménage, la commune devrait atteindre près de 184 ménages à l'horizon 2030. Cependant, compte tenu du

deserrement des ménages, ce gain de ménages devrait à peine permettre de maintenir l'effectif de population actuel. En conséquence, pour enrayer ce déclin démographique, le projet prévoit le développement de nouveaux secteurs d'habitat dont le développement devrait permettre de relancer la dynamique d'évolution démographique et de production de logements. **L'ambition du projet pour les 10 prochaines années est la création d'une 30^{aine} de logements dans l'enveloppe urbaine actuelle et projetée, et l'accueil potentiel de 60 habitants supplémentaires.**

Pour atteindre ces objectifs, le projet s'appuie sur deux orientations générales majeures : celles de développer des capacités d'accueil mesurées d'une part et de privilégier une offre d'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs d'autre part. Les explications de ces choix sont déclinées respectivement dans le paragraphe qui suit.

1.1. En développant des capacités d'accueil mesurées

La 1^{ère} orientation visant à développer des capacités d'accueil mesurées s'appuie sur deux conditions de mise en œuvre du projet : celle de créer des potentialités foncières dimensionnées permettant une croissance démographique modérée et celle d'engager une politique volontariste de construction.

- Concernant la première condition, l'intention est de définir des potentialités foncières suffisantes pour l'accueil d'une population nouvelle, sachant que l'objectif poursuivi est de relancer la croissance démographique mais de manière modérée. Au travers cette orientation et ce caractère dit « mesuré » des capacités d'accueil, l'objectif pour l'avenir est à la fois de prévoir des potentialités foncières dimensionnées, en adéquation avec le projet de croissance démographique souhaité d'accueillir une 60^{aine} d'habitants supplémentaires, mais il s'agit aussi d'organiser un développement urbain maîtrisé. La maîtrise de ce développement souhaitée tant dans la répartition spatiale du développement que d'un point de vue quantitatif passe par le choix et le dimensionnement des secteurs de développement qui doivent être guidés par la nécessité de limiter l'étalement urbain et par l'évaluation des incidences du développement sur l'environnement.
- Le projet exprime également l'objectif d'engager une politique dite « volontariste » de construction. Cette orientation se traduit par une première nécessité qui est de développer des secteurs d'accueil d'habitat pour répondre à la demande en logements au-delà de l'enveloppe urbaine. Ce besoin se justifie au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation et de mutabilité du foncier réalisée dans le diagnostic. En effet, l'analyse a montré que le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine s'est largement réduit ces dernières années. Compte tenu de la non faisabilité opérationnelle de projet permettant de créer une 30^{aine} de logements sur les seules zones encore disponibles, en raison de la configuration des parcelles mais aussi de la forte rétention foncière sur les secteurs libres, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat en extension de l'urbanisation est avérée. Les opérations projetées en zone à urbaniser par le nombre de logement prévu (considérant la densité résidentielle moyenne de production de l'ordre de 16 logements par hectare par an) et les opérations possibles en densification permettront d'atteindre l'objectif.

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

La mise en œuvre d'une politique volontariste de construction implique comme seconde nécessité de poursuivre la création des équipements accompagnant ce développement, et cela en adéquation avec les besoins des habitants en matière d'équipements (sportifs...) mais aussi pour le développement des communications numériques et le réseau d'énergie... L'objectif poursuivi est de prévoir le développement des équipements, installations ou aménagements participant à la qualité de vie des habitants, des espaces récréatifs : aires de jeux, de créer un secteur d'équipement. Il s'agit aussi de conserver l'école, essentielle pour les familles. Ces aménagements et équipements sont indispensables à la qualité d'urbanisation et participent à l'attractivité du territoire.

L'ambition du projet pour redynamiser l'accueil de population dans le village est de prévoir un développement en adéquation les besoins actuels et futurs des habitants tel qu'exprimé dans le volet suivant.

1.2 En privilégiant une offre d'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs.

Le diagnostic a montré que le nombre de logement est en croissance constante, pour autant la population décroît. Plusieurs facteurs explicatifs existent : la population est vieillissante et les logements de grande taille sont souvent sous-occupés. On a en effet 2,5 personnes par ménage en moyenne et près de 64,5% des résidences principales de 5 pièces et plus. Autre facteur, au regard de l'ancienneté d'emménagement des ménages (44% ont emménagé depuis plus de 20 ans) et de la part du nombre de propriétaires (80,9%) par rapport aux locataires, il y a peu de mobilité, de rotation au sein du parc de logement. Le parc de logement existant apparaît inadapté à la demande. Il existe un besoin de logements neufs pour renouveler le parc et pour être en phase avec les besoins des jeunes ménages et l'accueil de familles. Parallèlement, le nombre de logements vacants est en train de se résorber grâce à des travaux de rénovation. Sur 6 maisons vacantes comptabilisées, 3 étaient activement en travaux en 2021.

Cette situation implique la nécessité de relancer la production de logements pour répondre à la demande.

Au regard de ces enjeux soulevés dans le diagnostic, le projet prévoit de favoriser le développement d'une offre d'habitat de qualité. Il s'agit en premier lieu d'encourager la production de logements adaptés aux besoins en logements des habitants actuels (demande endogène) dans leur parcours résidentiel et des populations extérieures pour avoir des capacités à accueillir (demande exogène).

Cette offre doit être à même d'intégrer, en particulier, le besoin de logement répondant aux parcours résidentiels, sachant que les besoins en logement évoluent tout au long de la vie (pour la population en perte d'autonomie par exemple), aux évolutions de la Société (au phénomène de décohabitation, desserrement des ménages ...). Le projet souhaite également favoriser la diversification de l'offre de logements par la création de logements neufs de type pavillonnaire pour l'accueil de famille mais aussi la création de logements par réhabilitation du parc de logement existant ou encore la transformation de bâtiments pouvant créer plusieurs logements, en habitat collectif plutôt qu'en logement individuel. Cette diversification de l'offre de logement permet de maintenir la mixité sociale. Les dernières opérations de réhabilitations de constructions observées récemment sur la commune ont montré la tendance et l'opportunité de concevoir une

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

offre de logement différente de type appartement, avec une taille de logement plus petite... pouvant être en accession comme à la location et pouvant répondre aux besoins des personnes ne souhaitant pas forcément acquérir un bien de grande taille. Les opérations en renouvellement urbain peuvent aussi être l'occasion de créer un parc de logements répondant aux préoccupations environnementales, moins énergivores, ayant recours à des énergies renouvelables... Ces opérations peuvent nécessiter parfois de nouvelles formes architecturales. La collectivité souhaite préserver le caractère traditionnel des constructions, toutefois des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales peuvent être acceptées dans certains secteurs, dès lors qu'elles sont intégrées dans leur environnement (au regard des constructions existantes) et qu'elles présentent des qualités environnementales améliorées, des performances énergétiques...

Les orientations décrites sous ce premier axe concourent à développer des capacités d'accueil d'une population nouvelle et à répondre aux besoins actuels des habitants, avec une offre de logement adaptée aux nouveaux besoins en logement et permettant un parcours résidentiel complet sur la commune. L'objectif est double : celui de répondre quantitativement et qualitativement aux nouveaux besoins en logements.

L'enjeu pour le territoire est de réussir à s'adapter sans cesse aux dynamiques d'évolution, à celles des besoins en logements comme vu précédemment, mais aussi aux besoins d'organiser le développement dans toutes ses dimensions dans une perspective de développement durable du territoire. Cette ambition recouvre une conception de la croissance qui s'inscrit dans une perspective de long terme et qui intègre les contraintes écologiques et sociales à l'économie. Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Le 2^{ème} axe du projet qui exprime la volonté d'accompagner les mutations urbaines du territoire s'inscrit dans cette perspective.

AXE 2.- Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable

Ce second axe retenu dans le projet s'appuie sur deux orientations majeures : celle de favoriser un développement économique équilibré et celle d'organiser le développement.

2.1 En favorisant un développement économique équilibré

Le caractère « équilibré » du développement économique relève de la capacité à organiser le développement en parvenant à soutenir les activités existantes, à répondre à leurs besoins de croissance tout en veillant à préserver l'environnement, le cadre de vie.

La commune étant rurale et proche de Reims, actuellement, il n'y a pas de commerces ou d'activités de services. L'offre commerciale la plus proche est située sur Courcy, Loivre, Bourgogne et la zone commerciale de La Neuville à Reims. Toutefois, dans la perspective d'accueil d'une population nouvelle, la collectivité n'exclue pas l'éventualité de voir ce type d'activité se développer. L'une des premières orientations est d'autoriser dans certains secteurs le développement d'activités en place et l'accueil de nouvelles activités : en matière d'équipement commercial, d'artisanat, de services de proximité. Cette orientation permettrait de favoriser la mixité des fonctions urbaines dans la zone urbanisée actuelle, pour répondre aux besoins des entreprises et des habitants.

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

Au regard du diagnostic, le tissu économique local est dominé par l'activité agricole et plus particulièrement l'activité viticole et les services. La surface agricole utilisée (SAU) représentait 970 hectares (ha) en 2010 soit 76,92% du territoire. Les emplois sur le territoire communal sont dominés par le secteur de l'agriculture, et la viticulture est forte pourvoyeuse d'emplois avec 52,6% des postes salariés. Plusieurs maisons de Champagne participent à l'animation touristique du village. Les prévisions économiques au fil de l'eau laissent entrevoir au vu des évolutions par secteur de ces dernières années, que la viticulture, ses activités liées, ainsi que le secteur de la construction (18% des établissements actifs en 2018) sont les secteurs moteurs de l'économie locale pour les prochaines années. Les enjeux relevés pour le territoire sont de conforter ces activités motrices de l'économie locale, d'assurer le maintien et la valorisation des activités céréalière et viticole. L'un des enjeux est aussi d'anticiper les conflits d'usage entre l'activité viticole et l'habitat. Considérant cette situation, les orientations retenues dans le projet sont de soutenir l'activité agricole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation. L'intention est de préserver à la fois le cadre de vie des habitants et les exploitations agricoles dans leur fonctionnement. Il s'agit aussi de permettre le développement du tourisme, en autorisant le développement d'une offre d'hébergement hôtelier tels que les gîtes, chambres d'hôtes... activités actuellement absentes sur le territoire. Celles-ci peuvent sous conditions s'inscrire dans le prolongement des activités agricoles et développer l'activité économique touristique.

Autre enjeu soulevé dans le diagnostic, celui de valoriser le site de l'ancienne base aérienne. Sur le plan économique, la fermeture de la base aérienne 112 a eu des conséquences sur le territoire, créant une zone particulière, occupée auparavant par des activités militaires, celle-ci nécessite d'envisager son évolution pour ne pas voir se transformer le site en friche. Le projet prévoit en conséquence d'accompagner la mutation du site de l'Ex-Base Aérienne 112. Ce vaste secteur présente des potentialités foncières de renouvellement urbain et l'ambition est d'accompagner et valoriser au mieux sa mutation vers de nouvelles activités.

2.2 En organisant le développement

La volonté de maîtriser le développement dans le projet s'exprime aussi au travers la nécessité d'organiser le développement urbain, en rationalisant tout d'abord le développement, pour économiser le foncier, pour optimiser les aménagements et s'inscrire en cohérence avec le développement passé. Les choix d'orientations concourent ainsi à privilégier le renouvellement urbain et des extensions urbaines maîtrisées et respectueuses de l'environnement.

Il s'agit particulièrement de privilégier la reconquête des « vides » tout en veillant à la préservation du caractère patrimonial propre au village. L'objectif foncier est de favoriser l'urbanisation des secteurs en « dents creuses » et anticiper le renouvellement urbain des secteurs potentiellement mutables. Ces orientations du PADD ont été définies à l'appui des orientations et objectifs du ScoT2R qui définit pour orientation de conforter et d'ancrer le développement des communes dans leur contexte paysager et rural. Il préconise le réemploi du foncier urbanisé, des réseaux existants et du bâti en place, ainsi que le remplissage des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe bâtie. Dans les choix, priorité doit être donnée à la réutilisation des espaces en mutation, dents creuses, friches, en contiguïté de l'existant. Le projet s'inscrit ainsi dans une perspective de développement urbain économe en termes de consommation d'espace, et optimisé au regard des besoins de développement.

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

Toutefois, le degré de densification du tissu urbain doit être envisagé de manière différenciée. L'enjeu relevé dans l'état initial de l'environnement est de trouver l'équilibre entre la préservation de la trame verte urbaine et la densification des espaces urbains. La préservation du caractère patrimonial propre au village tel que décrit dans cette orientation répond à cet enjeu et vise à préserver le tissu urbain au regard de ses qualités paysagères et urbaines dans les perspectives de densification. L'état initial de l'environnement a souligné le fait que la qualité paysagère et environnementale des espaces urbains doit être prise en compte pour ne pas densifier exagérément le bourg de Brimont. En effet, le cadre de vie et les paysages sont des aménités environnementales, vecteurs d'attractivité territoriale, et maintenir les espaces verts, de jardin comme espaces de respiration est essentiel tout comme préserver la composition des ensembles urbains disposant d'un caractère patrimonial fort. On peut citer pour exemple : les maisons bourgeoises bâties au cœur d'un jardin ou d'une grande propriété ou bien encore les pavillons dans un cadre verdoyant, entourées de boisements vus dans l'état initial de l'environnement.

L'une des orientations est de prévoir également d'organiser le développement en créant de nouveaux lieux de vie en continuité et en lien avec l'existant, pour un développement rationnel et une optimisation des investissements. Cette orientation indique que le développement urbain doit être organisé en continuité de l'urbanisation actuelle. Ce qui implique de ne pas favoriser le développement d'écarts d'urbanisation éloignés de la zone actuellement urbanisée pour ne pas entraîner une forme de « mitage » des zones naturelles et agricoles. L'objectif est de prévoir un développement en lien avec l'existant. Ce lien doit être fonctionnel. Ces conditions ainsi énoncées doivent orienter les choix de localisation préférentielle des secteurs de développement urbain vers des secteurs dont le prolongement des réseaux et de voirie nécessiterait des investissements moins importants. L'objectif est qu'ils soient moins coûteux par leur facilité d'accès, leur capacité de réseau suffisante pour accueillir ce développement en extension de l'urbanisation. Dans l'organisation du développement, la volonté est aussi de renforcer le lien social et la vie du village. Il s'agit d'organiser un lien de proximité avec le cœur et la vie du village pour l'accueil et l'intégration de la population installée dans ces nouveaux secteurs d'habitat.

Dans les perspectives d'évolutions du village, l'ambition est aussi de créer de nouveaux pôles de vie possiblement dans la partie actuellement urbanisée en autorisant la multiplicité des fonctions urbaines : logements, services, commerces de proximité, espaces de loisirs... redonnant une vitalité au cœur du village.

Ces orientations choisies pour accompagner les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable sont complétées par un 3^{ème} axe qui vise particulièrement à préserver la richesse du patrimoine et le cadre de vie.

AXE 3 - *Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie*

Ce troisième axe retenu dans le projet s'appuie sur deux orientations majeures : celle de veiller à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie mais aussi d'améliorer les déplacements et la promotion d'une mobilité active. Ces orientations touchent le cadre de vie dont la préservation est essentielle pour être une commune attractive et s'inscrire dans le respect de l'environnement.

3.1 En veillant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie

La richesse patrimoniale du territoire vue dans l'état initial de l'environnement revêt plusieurs aspects : naturel, paysager, agricole et historique, tant dans les édifices que dans la qualité architecturale du bâti. Les orientations retenues concourent à sa préservation et sa valorisation :

- L'un des enjeux est la mobilisation de leviers conjuguant urbanisation et préservation des terres agri-viticoles et forestières. Ainsi l'une des premières orientations retenues est de **protéger les espaces de valeur agronomique**. Il s'agit au sens large des terres agricoles et plus spécifiquement des zones agricoles viticoles classées dans l'aire AOC d'appellation Champagne. Tel qu'observé, les espaces plantés de vignes sont localisés autour du village, en avant-butte. Les espaces naturels et forestiers marquent la limite de l'AOC Champagne. Le vignoble AOC, s'étend sur 42 ha (selon la modélisation du sol de Brimont) et n'est pas en conflit avec l'extension de l'urbanisation. Quelques habitations isolées sont localisées sur le domaine. Cependant, pour faire perdurer cette situation, cette orientation vise à protéger ces terres viticoles et les prescriptions doivent permettre de les protéger, en limitant notamment les règles de constructibilité des extensions et annexes des constructions existantes.

Les espaces agricoles présentent une valeur économique car ils sont des espaces de production mais aussi une forte valeur ajoutée du point de vue du paysage en tant que : coupures vertes, espaces d'ouverture et de mise en scène du paysage, espaces de transition entre les secteurs urbanisés... Les paysages viticoles de Brimont font partie de la zone d'engagement pour le respect des principes de bonne conduite vis-à-vis du paysage et du patrimoine, pour la préservation de la valeur universelle du Bien classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette situation renforce ce besoin de protection et justifie d'autant plus cette orientation.

- Concernant le patrimoine naturel le territoire comprend des espaces boisés et forestiers situés majoritairement à l'ouest et au nord du bourg avec le Bois de la Bove et ceux du Bois Soulain sur la partie sud du territoire. Des espaces boisés sont également présents sous la forme d'îlots boisés plus ou moins conséquents à proximité immédiate du tissu urbain du village. Ils sont constitués de bois (2,55% des espaces naturels), de forêt fermée de conifères (1,59% des espaces naturels), de forêt fermée de feuillus (88,74% des espaces naturels), de haie (7,12% des espaces naturels). Les réservoirs de biodiversité des milieux boisés sont des éléments importants du patrimoine naturel. L'un des enjeux soulevés dans l'état initial de l'environnement est de prévoir une gestion durable des espaces et entretien des milieux forestiers notamment le Bois Soulain et le Bois de la Bove (Trame Verte). Ce couvert végétal justifie cette orientation choisie de **veiller à une gestion du patrimoine forestier**. L'objectif est de conserver les espaces boisés en proportion, pour maintenir les massifs en les préservant majoritairement par un classement. Il s'agit aussi d'envisager des mesures compensatoires dès lors que ces espaces font l'objet de défrichement soumis à autorisation (*cf. Arrêté préfectoral de la Marne 01/06/2004 Portant réglementation du seuil de superficie pour lequel le défrichement nécessite une autorisation*).
- Ce patrimoine naturel existe aussi dans l'espace urbain. L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont relevé l'importance de préserver ces espaces verts de continuités écologiques créant la trame verte au cœur du village. Le patrimoine naturel présent au sein de l'espace urbain est une composante essentielle de la trame verte et des continuités écologiques. Les jardins, les espaces verts et les bosquets constituent des espaces de respiration qu'il est important de conserver. La préservation de ces espaces est essentielle selon l'analyse environnementale, car ils sont favorables à la faune locale et créent le lien avec le bois de la Bove, et autres continuités boisées et les espaces agricoles

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

du territoire. En conséquence, le PADD prévoit de préserver la richesse patrimoniale et le cadre de vie **en confortant dans l'espace urbain, le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration.** Les dispositions du PLU doivent en conséquence permettre le maintien de ces espaces naturels de continuités écologiques identifiés, pour assurer la protection de la qualité de l'environnement, du cadre de vie et du paysage.

- Aussi, toujours dans cette perspective de préservation de la qualité environnementale et paysagère, pour accompagner l'urbanisation, une autre orientation indique **qu'il doit être prévu dans le développement des opérations des mesures paysagères** pour améliorer la trame verte dans le village, et participer à l'embellissement du village.
- Concernant la composition du grand paysage, l'analyse a souligné le fait que le développement urbain doit s'accompagner du maintien de la composition du Grand Paysage, caractéristique du paysage de champagne (Le triptyque : forêt, vignoble, plaines agricoles) et des secteurs à forte valeur environnementale. La commune domine son vignoble et est constituée de pentes douces, marquée par un relief ample qui offre de nombreux points de vue et une découverte variée du paysage. Le Village de Brimont est implanté entre les bois et les vignes. Il est situé sur les hauteurs de la butte de Brimont et donc visible depuis la plaine champenoise. Cette implantation permet surtout d'avoir de nombreux points de vues sur l'agglomération Rémoise. Cette composition, structure du paysage, doit être protégée : il faut éviter l'insertion d'éléments verticaux trop imposants qui créeraient un effet d'opposition indéniable et modifierait la butte de Brimont.

Cette situation a amené l'orientation qui est **de veiller à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions.** Les dispositions du PLU doivent en conséquence permettre de préserver ces points de vue.

- La commune présente à la fois des fermes agricoles, viticoles, des maisons bourgeoises mais aussi une partie avec un secteur résidentiel plus contemporain encastré dans le massif boisé. La commune de Brimont possède des éléments patrimoniaux à préserver et à protéger tels que : le Fort de Brimont, l'église Saint Remi, le Château et son parc situé sur la route de Courcy, propriété privée. L'identité du village s'appuie sur plusieurs éléments qu'il est important de préserver : paysage urbain, morphologie et typologie urbaines, typologie des constructions (corps de ferme champenois...). L'enjeu est de développer les constructions de manière harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante, en termes de hauteur, densité... et de conserver la qualité paysagère des espaces et l'orientation retenue pour cela est de **préserver le caractère architectural et urbain du noyau villageois.**
- L'ensemble des choix opérés dans le développement doivent amener à préserver ces qualités patrimoniales du territoire et à concilier les besoins de protection et les besoins d'usages pour maintenir la qualité du cadre de vie et une bonne cohabitation entre activités et habitat. Le PADD traduit cette intention dans l'orientation visant à **veiller à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement.**

La préservation du cadre de vie relève aussi de l'organisation et du développement du territoire au regard des besoins de mobilité.

3.2 Par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active

Dans l'expression globale du projet, la collectivité ambitionne le maintien d'un cadre de vie de qualité, ce qui nécessite de réguler les sources de nuisances, telles que les flux de déplacements.

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

La commune est traversée du nord au sud par un axe principal venant de Reims, la route départementale 966. Les autres routes traversant le territoire sont la RD30 reliant Bourgogne à Loivre au nord et la D26 traversant le village et le reliant à Courcy au sud-ouest, et à la RD966 à l'est. La commune est donc facilement accessible par la route, et relativement proche du pôle urbain rémois, distant de moins de 10km au sud via la RD966. Cette situation attire une part non négligeable d'actifs travaillant sur d'autres communes, notamment vers le pôle urbain rémois. Seuls 16,3% des actifs occupés travaillent sur leur lieu de résidence en 2017. Les habitants de Brimont sont dépendants de la voiture individuelle notamment pour fréquenter les commerces ou services de quotidienneté situés à Courcy, Loivre, Bourgogne et sur la zone commerciale de la Neuville. Aussi, la voiture reste le mode de transport privilégié des ménages, pour les déplacements domicile-travail puisque 89,6% la privilégient à tout autre mode mais également pour tout autre motif (les loisirs, les achats, la santé...). Seulement 12% des actifs domiciliés dans la commune empruntent les transports en commun pour leurs trajets domicile-travail alors que la majorité d'entre eux travaille dans l'agglomération rémoise. La commune est localisée à proximité de la halte ferroviaire située sur la commune voisine de Courcy (ligne régionale Reims/Laon), à environ 3 minutes en voiture. Le village de Brimont n'est pas directement desservi par le réseau de transports en commun hormis pour les scolaires. L'arrêt le plus proche est situé dans la commune voisine de Bourgogne. Comme alternative, à ces modes de déplacement il existe quelques itinéraires « doux » et des aménagements ont été réalisés pour apaiser la circulation sécuriser les déplacements piétons.

Au regard de cette situation, les enjeux du diagnostic en matière de mobilité ont soulevé la nécessité d'agir sur les points suivants :

- Améliorer la desserte interne et externe du territoire, en poursuivant la création d'aménagements des infrastructures communales de transport adaptés aux besoins de circulation (aménagement pour réduction de la vitesse, cheminement piéton, ...);
- Créer des infrastructures adaptées aux besoins de circulation (gabarit des voies à créer) et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage;
- Rechercher dans le développement du réseau des infrastructures une logique de « maillage » pour une optimisation des voiries existantes et un déplacement à l'échelle humaine au sein du village.

Les enjeux soulevés dans l'état initial de l'environnement en termes de sécurité routière et de cadre de vie sont d'améliorer les déplacements de toute nature afin de sécuriser les modes doux et les personnes à mobilité réduite notamment. Les déplacements motorisés (par exemple), accentués par les mouvements pendulaires du système périurbain, engendrent des dégradations de la qualité de l'air (émission de polluants dans l'air), mais également du « bruit » sur les axes les plus fréquentés. La collectivité doit promouvoir la réduction des obligations de déplacements motorisés induisant les émissions GES et de particules fines dans l'atmosphère, de limiter l'exposition des habitants aux nuisances notamment sonore et aux espaces potentiellement impactés par des pollutions atmosphériques issues des déplacements soutenus en direction du Pôle urbain rémois. Réduire les pollutions issues des émissions des véhicules motorisés passe par le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle notamment comme le rabattement des déplacements vers les transports collectifs (transports urbains, train express régional) ou bien des pratiques d'autopartage ou de covoiturage. Cela passe également en matière d'aménagement par le développement des supports de déplacements doux sur le territoire communal.

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

Considérant ces enjeux, la collectivité a retenu un ensemble d'orientations visant à améliorer les déplacements et à promouvoir la mobilité active. Les premières orientations portent sur les aménagements des infrastructures existantes et l'organisation des circulations et du stationnement. La première orientation est **d'améliorer la desserte interne et externe du territoire** : en poursuivant la création d'aménagements des infrastructures communales de transport, adaptés aux besoins de circulation en lien avec le besoin généré par les migrations alternantes en direction de l'agglomération de Reims, et en direction des communes environnantes. Ensuite, l'orientation est de **prévoir des alignements permettant des dessertes aisées** connectées aux zones urbanisables et en prévoyant des élargissements des voies et faciliter l'accès aux équipements collectifs (cimetière, terrain de foot, etc...). Cette orientation implique la définition de règles d'implantation des constructions, d'accès et de desserte pour y répondre. L'une des orientations est aussi **d'organiser la circulation et le stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage**, notamment avec l'activité agricole. Il s'agit le cas échéant de mettre en œuvre un plan de circulation et de stationnement. La prise en compte des contraintes fonctionnelles des exploitations agricoles et notamment leur besoin de circulation sont primordiaux pour la pérennité de l'activité.

L'objectif est d'intégrer la mobilité active (hors véhicule motorisé) dans l'application d'une vision durable et responsable du territoire, en repensant leur politique d'aménagement de manière à favoriser la proximité des lieux d'intérêts (écoles, loisirs, etc.) pour que les déplacements actifs puissent se faire plus aisément et en toute sécurité.

Le projet se traduit ainsi par les orientations visant à **aménager des liaisons inter quartiers entre de nouveaux îlots de vie et l'existant**, avec la création d'un maillage viaire, de liaisons douces entre quartiers et le centre du village. Il s'agit de créer des aménagements favorables à l'environnement, pour les piétons, en **priviliégiant l'accessibilité à la gare**, en prévoyant le développement de liaisons douces (cheminement piéton, piste cyclables...) jusqu'à la gare située sur la commune voisine. L'objectif est ici de favoriser l'usage des modes de déplacement doux comme la marche ou le vélo et en encourageant des changements dans les habitudes de circulation, de transport mais également de stationnement.

Ces orientations prennent en compte les enjeux du territoire et les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dans son projet de développement, en encourageant les modes de déplacements doux, les transports alternatifs à l'usage de la voiture ; contribuant à réduire le bilan des émissions de gaz à effet de serres...

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

2. Les orientations générales retenues concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs :

	ORIENTATIONS GENERALES RETENUES DANS LE PADD
Habitat	<p>Le développement d'une politique volontariste de construction :</p> <ul style="list-style-type: none">- En développant des secteurs d'accueil d'habitat pour répondre à la demande en logements.- En privilégiant une offre d'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs <p>Le développement d'une offre d'habitat de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none">- En favorisant le développement d'une offre adaptée aux besoins d'une population vieillissante, une offre de logement adaptée aux jeunes ménages, aux familles...- En produisant un habitat répondant aux parcours résidentiels ;- En produisant une offre diversifiée de logements suivant les secteurs en constructions neuves, en autorisant les réhabilitations en logement individuel ou en petits collectifs
Transports et Déplacements,	<p>Une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active :</p> <ul style="list-style-type: none">- En améliorant la desserte interne et externe du territoire- En prévoyant des alignements permettant des dessertes aisées connectées aux zones urbanisables ;- En prévoyant des élargissements des voies et faciliter l'accès aux équipements collectifs (cimetière, terrain de foot, etc...)- En organisant la circulation et le stationnement- En aménageant des liaisons inter quartiers entre de nouveaux îlots de vie et l'existant,- En privilégiant l'accessibilité à la gare
Réseaux d'énergie	<p>Le développement d'une politique volontariste de construction :</p> <ul style="list-style-type: none">- En poursuivant la création des équipements nécessaires accompagnant ce développement, en adéquation avec les besoins des habitants en matière d'équipements (sportifs...) mais aussi pour le développement des communications numériques et le réseau d'énergie, permettant notamment le recours aux énergies renouvelables... grâce aux projets tels que les fermes photovoltaïque ou les unités de méthanisation possibles sur certains secteurs du territoire. (L'objectif est d'accompagner le développement et de prévoir des équipements, installations ou aménagements participant à la qualité de vie des habitants, des espaces récréatifs : aires de jeux, de créer un secteur d'équipement. L'objectif est aussi de conserver l'école, essentielle pour les familles.)
Communications numériques	
Loisirs	
Equipement commercial	
Développement économique	<p>Un développement économique équilibré :</p> <ul style="list-style-type: none">- En autorisant dans certains secteurs le développement d'activités en place et l'accueil de nouvelles activités : en matière d'équipement commercial, d'artisanat, de services de proximité.- En accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112.- En soutenant l'activité agricole- En permettant le développement du tourisme
Risques	<p>La prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">- En informant les habitants et éventuels pétitionnaires sur les risques recensés sur le ban communal- En encadrant la reconversion de l'ex-B.A 112

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

3. Les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT de la Région de Reims et au regard des dynamiques économiques et démographiques :

En termes d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le S.Co.T. de la région de Reims, a défini dans le DOO, comme OBJECTIF 1 de développer un réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces et notamment l'objectif 1.3. Chiffrer la consommation économe des espaces.

Les principaux objectifs sont :

- la priorité affectée à la densification
- le conditionnement des extensions urbaines dans un souci d'optimisation de la consommation foncière
- la mise en œuvre de formes urbaines adaptées aux besoins des populations
 - au regard de leurs consommations énergétiques
 - du foncier nécessaire
 - de leur accès à l'ensemble des aspects favorisant un environnement urbain agréable, en recourant moins à la voiture
- la préservation et la valorisation des espaces agricoles, forestiers et naturels, tant au niveau des sites et des milieux sensibles à préserver, que du maintien de leur fonctionnalité et de la remise en état des corridors écologiques permettant de relier ces milieux

Pour répondre aux objectifs du DOO et ainsi « CREER DES RESEAUX ET DES SYNERGIES TERRITORIALES » en cohérence avec le PADD donc pour « FAIRE LE CHOIX D'UN TERRITOIRE A TAILLE HUMAINE », des enveloppes maximales de consommation foncière ont été définies en termes temporel et spatial.

Il s'agit de :

- définir des objectifs chiffrés et réalistes de consommation d'espaces par secteur géographique dans une perspective de réduction de l'ordre de 25% par rapport aux consommations passées dans les dix dernières années précédant l'approbation du SCoT.
- articuler les politiques publiques pour un développement urbain et le maîtriser dans le temps
- coordonner les stratégies et politiques foncières locales et globales à court, moyen et long termes
- encourager la mixité fonctionnelle par des espaces résidentiels dans lesquels l'activité et l'emploi sont compatibles en termes d'usage
- optimiser les déplacements et les infrastructures en favorisant les déplacements de courtes distances, en modes actifs vers les équipements et services générateurs de flux et préparer les mobilités de demain.

Pour ce faire, des enveloppes maximales de consommation foncière ont été définies en termes temporel et spatial et le rythme de la consommation foncière pour les extensions qu'elles soient résidentielles, économiques ou pour des infrastructures portées par les collectivités territoriales

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

doivent s'inscrire dans une fourchette de compatibilité avec les objectifs chiffrés définis à l'échelle du territoire du SCoT :

- Près de 511 ha pour les 6 années qui suivent l'approbation du SCoT à savoir la période 2016-2022 qui ne représentent qu'une consommation de 0,39% de la superficie du SCoT.
- Près de 511 ha pour les 6 années suivantes à savoir la période 2022-2028
- Près de 681 ha pour les 8 dernières années à savoir la période 2028-2036
- portant ainsi la prévision de consommation foncière sur 20 ans à 1704 ha soit 1,31% de la superficie totale du SCoT.

Ces enveloppes dévolues à l'extension urbaine (nouvelle artificialisation) sont dimensionnées en fonction des objectifs inscrits au PADD du SCoT pour répondre aux besoins en termes de :

- Logements par la production annuelle de 1200 logements par an
- Emplois par la création de près de 500 emplois exogènes par an.

En compatibilité avec ces objectifs, les politiques d'urbanisme et d'aménagement et les documents d'urbanisme locaux doivent organiser la programmation pluriannuelle de leurs opérations, afin de réaliser les objectifs définis en matière d'artificialisation, de densification et de mixité sociale. De plus, pour limiter la consommation d'espace, les secteurs d'extension (c'est-à-dire en dehors de la partie actuellement urbanisée) des documents locaux d'urbanisme doivent s'inscrire dans le respect d'une densité moyenne minimale de logements à l'hectare (cf : tableau ci-joint). Celle-ci s'applique à l'échelle des secteurs d'extension et en fonction de l'armature urbaine.

Les objectifs de production et de densité pour chaque commune au sein des divers niveaux de l'armature urbaine

Structure de l'armature urbaine	Part prise dans la production nouvelle* (enveloppe urbanisée existante)** (dans un rapport de compatibilité)	Part de logements aidés*** (dans un rapport de compatibilité)	Objectif de densité (dans un rapport de compatibilité)
Pôle urbain	45%	30%	40-80 log/ha
Pôles secondaires	25%	25%	25-30 log/ha
Bourgs structurants	15%	15%	20-25 log/ha
Bourgs d'appui	10%	10%	16-20 log/ha
BRIMONT			
Communes urbaines	7%	5%	16-20 log/ha
Communes rurales	5%	En fonction des besoins	12-16 log/ha

* la production nouvelle concerne l'artificialisation en extension (sans le renouvellement urbain ou les dents creuses)

** s'entend comme la partie actuellement urbanisée dont l'appréciation relève du code de l'urbanisme pour les communes non dotées de document d'urbanisme et en fonction des circonstances locales pour les communes dotées d'un document d'urbanisme conformément à la jurisprudence en la matière. Sont ainsi retenus des indices liés notamment à la configuration des parcelles, le nombre des constructions présentes et l'état des équipements ...

*** comprend le logement social (public et privé) et l'accession sociale à la propriété

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN RETENUS DANS LE PADD

Ces objectifs ont été définis de manière proportionnée aux enjeux du territoire, avec la recherche d'équilibre entre le besoin de développement urbain : pour l'accueil de nouveaux habitants et d'activités économiques, et la nécessité de préserver l'environnement et les secteurs agricoles.

Considérant la sensibilité environnementale du territoire et la qualité de commune rurale au regard du SCoT2R, le choix s'est porté sur une nouvelle définition de l'enveloppe urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités.

En matière de production de logements et de dynamique d'évolution démographique :

- L'ambition du projet pour les 10 prochaines années est **la création d'une 30aine de logements dans l'enveloppe urbaine actuelle et projetée**, et l'accueil potentiel de **60 habitants supplémentaires**.
- Le développement de l'habitat est envisagé en tenant compte de la possibilité de densification de l'enveloppe urbaine avec la **mobilisation possible du foncier constructible disponible à hauteur de 60% pour la création de logements**.
- **L'extension urbaine pour le développement de l'habitat est limitée à environ 5 % de la zone d'habitat** actuelle et l'optimisation de la consommation foncière est prévue par une **densité résidentielle moyenne de l'ordre de 16 logements à l'hectare**.

Les objectifs recouvrent également :

- **La consommation de l'espace agricole et forestier projetée pour le développement de l'habitat représente moins de 0,12% de l'ensemble des terres naturelles et agricoles actuelles.**
- **En compensation du défrichement** d'espace forestier rendu nécessaire pour l'extension de la zone d'habitat, **un espace boisé à planter représentant plus de deux fois la surface défrichée** est prescrit et sera localisé en continuité du Bois de la Bove.

En matière de développement économique :

- **Le secteur de développement économique inscrit correspond à un secteur de renouvellement urbain des terrains de l'ex-base aérienne 112**, en partie construit et artificialisé sur une **emprise de près de 14 hectares**.
- Afin de créer des conditions favorables au développement des activités agricoles et viticoles, la commune a pour objectif de préserver les terres agricoles en inscrivant **près de 33% des terres agricoles en espaces protégés (Ab et Av)**.

En ce qui concerne la protection de l'environnement : plus de 8 % du territoire est protégé en espaces naturels.

Ces objectifs chiffrés ont été définis en cohérence avec les orientations du PADD. Ils traduisent de manière quantifiée les orientations du projet en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces chiffres sont exprimés en proportion, en moyenne ou bien en surface. Les dispositions du PLU (zonage réglementaire...) ont été définies en cohérence avec ces objectifs chiffrés.

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

La méthode de détermination des objectifs chiffrés du projet s'est appuyée sur l'analyse des besoins de développement estimés en tenant compte des évolutions passées, des enjeux et des perspectives envisageables d'évolution. Plusieurs scénarios ont été regardés au fur et à mesure de l'avancement de la procédure d'élaboration du projet, guidé par l'évaluation environnementale. Ainsi, de nombreuses versions du projet ont été étudiées pour parvenir à un choix de scénario de développement le plus satisfaisant au regard des possibilités de se développer, en s'intéressant au plus près à la faisabilité du projet et en mesurant dans toutes ses dimensions les incidences environnementales du projet.

La définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard du développement de l'habitat s'est appuyée sur le choix de scénario de croissance démographique souhaité. Ce choix a été décidé à partir d'une analyse des évolutions démographiques passées, de projections démographiques à l'horizon 2030. Ensuite, le besoin de consommation foncière a été estimé en fonction des capacités à créer des logements dans l'enveloppe urbaine, de la densité résidentielle pouvant être projetée.

De l'analyse sont ressortis les éléments suivants :

Les prévisions démographiques au fil de l'eau réalisées dans le diagnostic prolongeant les évolutions passées ont montré :

- **Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage.** En termes de projections à l'horizon 2030, ce nombre actuel de 2,5 personnes/ ménage va diminuer. En considérant que l'écart entre la variation du nombre de ménages et la variation de la population tend à diminuer depuis 1990, **l'indicateur de 2,34 personnes par ménage** a été retenu dans le calcul des prévisions démographiques à l'horizon 2030.
- Entre 1999 et 2017, la croissance des ménages atteint en moyenne +0,45% de ménage en plus par an. Cette croissance a été atténuée par la dernière période. En considérant le maintien de ce taux d'ici 2030, suivant cette projection, la commune devrait atteindre près de 184 ménages (173 aujourd'hui). Cependant, **compte tenu du desserrement des ménages, ce gain de 11 ménages d'ici 2030 devrait lui permettre seulement de maintenir a minima l'effectif de la population de 2017, soit près de 432 habitants.**

Considérant ces évolutions, les choix se sont orientés vers le scénario de développement visant à encourager la production de logements pour relancer la dynamique d'évolution démographique. La commune vise une croissance démographique modérée préservant l'identité villageoise. Pour atteindre ce regain, l'accueil d'environ 60 nouveaux habitants est projeté à l'horizon 2030 et le besoin de logements est estimé de la manière suivante :

- 6 logements doivent être disponibles, pour répondre au desserrement des ménages, nombre évalué selon une baisse de 0,16 personne par ménage.
- Près de 26 nouveaux logements sont à prévoir pour l'accueil de nouveaux habitants, afin d'anticiper le regain démographique projeté.
- 3 logements vacants restent potentiellement mobilisables. (De source communale, Il y a 6 maisons individuelles non habitées sur Brimont, dont 3 sont activement en travaux pour être habitées courant 2021.)

Cette estimation des besoins se traduit par conséquent de la manière suivante :

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

En matière de production de logements et de dynamique d'évolution démographique, L'ambition du projet pour les 10 prochaines années est la création d'une **30aine de logements** dans l'enveloppe urbaine actuelle et projetée, et l'accueil potentiel de **60 habitants supplémentaires**.

A travers les choix d'orientations du PADD, le projet vise à poursuivre la maîtrise urbaine observée au regard des évolutions passées, à continuer le mouvement de densification de l'enveloppe urbaine et à prévoir également des zones de développement en adéquation avec le scénario de développement retenu.

Le développement de l'habitat est envisagé en tenant compte de la possibilité de densification de l'enveloppe urbaine avec la **mobilisation possible du foncier constructible disponible à hauteur de 60% pour la création de logements**.

L'extension urbaine pour le développement de l'habitat est limitée à environ 5 % de la zone d'habitat actuelle et l'optimisation de la consommation foncière est prévue par une **densité résidentielle moyenne de l'ordre de 16 logements à l'hectare**.

Les objectifs recouvrent également :

- **La consommation de l'espace agricole et forestier projetée pour le développement de l'habitat représente moins de 0,1% de l'ensemble des terres naturelles et agricoles actuelles.**
- **En compensation du défrichement** d'espace forestier rendu nécessaire pour l'extension de la zone d'habitat, **un espace boisé à planter - et représentant plus de deux fois la surface défrichée** - est prescrit et sera localisé en continuité du Bois de la Bove.

L'analyse des dernières évolutions, au regard des permis récemment accordés et des projets à court terme, a montré un mouvement de densification de l'enveloppe urbaine qui s'est intensifié. Certaines parcelles restent néanmoins difficilement mobilisables à court ou moyen terme dans la mesure où ces terrains sont libres depuis de nombreuses années et qu'il n'existe aucun projet privé connu à ce jour. Les secteurs en dents creuses représentent près de 1,1 hectares.

Ensuite, l'extension urbaine de 1,09 ha inscrite au plan (en zone à urbaniser) devrait permettre la construction d'environ 20 logements. Par conséquent, la somme de ces potentialités foncières en densification et en extension devrait permettre de répondre aux besoins de création de logements, soit une 30^{aine} de logements.

La densité résidentielle moyenne retenue est de 16 logements/ha. Cette moyenne se situe dans la fourchette basse en densité moyenne minimale définie dans le SCoT2R (16 à 20 logements par hectares pour les communes rurales), mais reste en compatibilité avec la proportion de 16 logements/ha.

Cette densité résidentielle a été retenue car elle est déjà supérieure à la densité résidentielle moyenne de l'ensemble du tissu urbain communal (densité résidentielle dite « nette ») qui est voisine de 14 logements/ha. Ensuite, cette densité est aussi supérieure à la densité moyenne observée dans le tissu urbain existant environnant qui est comprise entre 11 et 13 logements/ha pour le secteur d'habitat de « La Renardière ». Le type d'habitat projeté en extension sera plutôt pavillonnaire sous forme de lotissement. Comme le choix est de prolonger l'urbanisation en contiguïté du secteur d'habitat actuel et de veiller à une intégration de cette urbanisation nouvelle dans son environnement, la densité résidentielle de 16 logements/ha a été estimée comme étant

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

la plus adéquate. Par ailleurs, il est nécessaire de maintenir des espaces verts dans le tissu urbain. En effet, le SCoT2R encourage à ce titre à créer des espaces de respiration dans l'urbanisation et à rechercher l'intégration paysagère pour chaque opération d'habitat groupé. Le SCoT2R indique aussi qu'il faut privilégier des densités élevées pour tout type d'opération, à proximité des points d'arrêt des transports collectifs. Or Brimont n'est pas desservi directement par une ligne de transport collectif hormis pour les scolaires. Opter pour une densité résidentielle plus élevée irait en conséquence à l'encontre de ces objectifs de qualité de l'urbanisation future.

Les objectifs de modération de consommation foncière se traduisent aussi dans le dimensionnement précis de l'enveloppe foncière en extension de l'urbanisation. L'extension urbaine pour le développement de l'habitat est limitée à environ 5 % de la zone d'habitat. Ainsi, la consommation de l'espace agricole et forestier projetée pour le développement de l'habitat représente moins de 0,1% de l'ensemble des terres naturelles et agricoles actuelles.

Les secteurs à urbaniser pour l'habitat couvrant en tout 1,09 ha inscrits au plan sont le résultat d'une analyse poussée entre estimation des besoins fonciers et mesures des conséquences environnementales du développement. La configuration comme le dimensionnement des secteurs ont été ajustés au regard des besoins quantifiés de création de logements (densité résidentielle), de conserver des espaces libres, végétalisés (densité bâtie), de la faisabilité opérationnelle, de la nécessité de prévoir les accès et desserte en réseaux suffisamment calibrées pour ce développement. Ces secteurs ont été délimités en fonction de l'exigence de préserver des secteurs sensibles par des mesures d'évitement et de compensation guidées par l'évaluation environnementale. Ainsi, en compensation du défrichement d'espace forestier rendu nécessaire pour l'extension de la zone d'habitat, un espace boisé à planter - et représentant plus de deux fois la surface défrichée - est prescrit et sera localisé en continuité du Bois de la Bove.

Les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain concernent également le développement économique. Ceux-ci traduisent les orientations du PADD concourant à un développement économique équilibré :

- En autorisant dans certains secteurs le développement d'activités en place et l'accueil de nouvelles activités : en matière d'équipement commercial, d'artisanat, de services de proximité.
- En accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112.
- En soutenant l'activité agricole
- En permettant le développement du tourisme

En matière de développement économique :

- **Le secteur de développement économique inscrit correspond à un secteur de renouvellement urbain des terrains de l'ex-base aérienne 112, en partie construit et artificialisé sur une emprise de près de 14 hectares.**
- Afin de créer des conditions favorables au développement des activités agricoles et viticoles, la commune a pour objectif de préserver les terres agricoles en inscrivant **près de 33% des terres agricoles en espaces protégés (Ab et Av).**

A3

Explications des choix retenus pour établir le PADD (L151-4)

Ainsi, dans le projet de développement, la requalification urbaine et une forme de « recyclage » des espaces artificialisés et en partie construit de l'ex-base aérienne est prévue et s'est traduit par l'inscription d'un secteur de 14 hectares dédiés au développement économique.

Parallèlement, une grande partie des terres agricoles sont protégées en étant peu ou non constructibles, pour limiter la consommation des terres agricoles, ressources indispensables à la production et pour les prémunir de l'artificialisation des sols. En proportion, la commune a pour objectif de préserver les terres agricoles en inscrivant près de 33% des terres agricoles en espaces protégés (secteurs Ab et Av). Cela correspond d'une part aux terres plantées en vignes en AOC Champagne et d'autre part à des terres dont l'intérêt agronomique et paysager justifient leur préservation. Les mesures de protection sont précisées au règlement écrit et les espaces sont délimités au plan du règlement.

De même, les espaces naturels, correspondant notamment aux espaces forestiers, sont préservés en proportion importante, pour maintenir la qualité environnementale du territoire. Les mesures de protection sont précisées au règlement écrit et les espaces sont délimités au plan du règlement et correspondent aux secteurs de la zone naturelle.

<p>En ce qui concerne la protection de l'environnement : plus de 8 % du territoire est protégé en espaces naturels.</p>
--

A3

Explication des choix retenus pour établir des OAP

LES CHOIX D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP ont été définies sur une zone à urbaniser à vocation d'habitat (zone 1AU) et sur l'ex-B.A 112 pour des activités (zone UX).

- Le choix a été de définir pour ces secteurs, des OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par des dispositions réglementaires.
- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent sur ces zones, les conditions d'aménagement et d'équipement. 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 à la zone.

Concernant la zone à urbaniser à vocation d'habitat, le secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble, pour une cohérence des aménagements.

Concernant le secteur de l'ex- B.A 112 à vocation d'activités et compte tenu de l'existence de réseaux et du besoin potentiel de les prolonger et de les mettre à niveau, les conditions d'aménagement et d'équipement sont plus adaptées.

- Ces OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. (L151-6 Code de l'Urbanisme). La justification de la cohérence de ces OAP avec le PADD est définie dans le chapitre suivant.

Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur :

Les OAP d'aménagement

Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur d'habitat « La Renardière » déterminent les conditions de raccordement aux réseaux : d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, et d'électricité et du numérique. La capacité existante doit être suffisante, à la périphérie immédiate du secteur à urbaniser, pour être ouvert à l'urbanisation. La desserte doit être assurée dans le prolongement des réseaux existants depuis la rue du Fort et/ou de la rue des Merisiers. Pour les eaux pluviales : le règlement de la zone revoie explicitement au Plan Pluie en vigueur.

Concernant le secteur de l'ex B.A 112 à vocation d'activités, de manière générale, la desserte par les réseaux peut être réalisée dans le prolongement des réseaux desservant les bâtiments existants, raccordés au réseau principal desservant la voirie de desserte actuelle (longeant la limite ouest du secteur). La gestion des eaux pluviales est explicitement renvoyée par le règlement de la zone au Plan Pluie en vigueur.

Les OAP pour l'habitat

Le secteur de l'ex-B.A 112 n'est pas concerné par ces orientations en matière d'habitat.

A3

Explication des choix retenus pour établir des OAP

Les orientations en matière d'habitat du secteur « La Renardière » :

- La zone résidentielle présentera un programme de logements comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat. L'opération de logements locatifs comprendra la programmation de **5% de logements aidés minimum** sous la forme de logements locatifs sociaux (public ou privé) ou de dispositifs d'accès sociale à la propriété ou des dispositifs liés au « 1% logement ».
- **L'urbanisation sera réalisée en lien et en continuité du secteur d'habitat actuellement urbanisé et de manière intégrée à l'environnement.** Il s'agit de favoriser la qualité environnementale des constructions, installations et aménagements. Les nouvelles constructions devront présenter une qualité architecturale et écologique favorable à l'environnement et s'intégrer sur le plan architectural et urbain avec l'habitat limitrophe. L'aspect bâti, les implantations et les espaces libres s'inscriront en cohérence urbaine et architecturale avec le voisinage bâti du lotissement de La Renardière.
- **La densité résidentielle brute (incluant les accès et la voirie à créer) moyenne sera de 16 logements à l'hectare sur l'ensemble des secteurs.**

Ces orientations définissent des éléments de programmation des types de constructions à réaliser et suivant une proportion définie en compatibilité avec les orientations du SCoT2R. La part de logements aidés (dans un rapport de compatibilité) créée doit être de 5% pour les communes rurales (cf. tableau extrait du DOO du SCoT2R). Cela comprend le logement social (public et privé) et l'accès sociale à la propriété. Dans les principes d'urbanisation, les orientations incitent sur le fait que le développement doit se faire en lien et en cohérence avec l'urbanisation environnante, à savoir le lotissement existant. La densité résidentielle brute reprend celle définie dans les objectifs chiffrés du PADD (voir justifications page précédente).

Les OAP pour les transports, les déplacements

Pour la zone d'habitat, les orientations définissent les caractéristiques des accès et des voiries avec un sens de circulation et des caractéristiques des aménagements pour permettre des aires de retournement, pour assurer la sécurité routière de circulation, ainsi que la répartition du stationnement. Des cheminements piétons sont également à prévoir indépendamment des voies de circulation et de manière connectée au maillage piéton existant. Ces orientations sont qualitatives et sont complémentaires aux caractéristiques des voiries qui sont normées au règlement.

Pour la zone de l'ex B.A 112, les orientations d'aménagement et de programmation retenues en matière d'aménagement, de transport et de déplacements sont définies en adéquation avec les perspectives de développement d'une zone d'activités économiques avec le schéma de principe d'organisation de la trame viaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation complémentaires :

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les OAP peuvent notamment :

A3

Explication des choix retenus pour établir des OAP

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

Concernant La Renardière :

- En limite d'opération tel que figurant sur le schéma, un traitement paysager sera réalisé entre les zones à urbaniser et les espaces boisés sous forme de haies au niveau des clôtures. Les clôtures implantées sur la rue du Fort auront un traitement particulier. Elles devront assurer un corridor écologique entre les espaces boisés sous forme de haies dont les espèces végétales choisies seront adaptées au milieu et diversifiées. Plusieurs espèces végétales sont préconisées, variées, indigènes, et donc adaptées au climat local pour garantir leur pérennité.

- Dans les principes d'aménagement à observer, la dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics. Les cheminements piétons seront aussi aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.

Concernant l'ex-B.A 112 :

- Les principes paysagers retenus sur l'ex-B.A 112 doivent permettre la mise en cohérence de l'occupation du sol sur le site avec les continuités écologiques alentours et de le valoriser au titre d'entrée de ville.
- Ces principes s'articulent autour de deux ensembles :
 - o Les franges végétalisées d'ores et déjà présentes sur le site et qu'il s'agira de pérenniser
 - o Les espaces libres existants ou qui seront créés suite au renouvellement de la zone

Ces orientations ont été définies en tenant compte de l'état initial de l'environnement. Ces plantations à réaliser, maintenir ou renouveler visent à réduire les incidences du développement sur le paysage, l'architecture et le patrimoine, relevées dans l'évaluation environnementale.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

Cette possibilité n'a pas été retenue.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Cette possibilité n'a pas été retenue dans la mesure où le secteur à urbaniser à vocation d'habitat et l'ex - B.A sont ouverts intégralement à l'urbanisation, afin de répondre aux objectifs de production de logements défini et car le site de l'ex- B.A est d'ores et déjà urbanisé.

A3

Explication des choix retenus pour établir des OAP

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; L'ensemble des OAP définies pour le secteur de l'ex-base aérienne peuvent être considérées comme telles.

Les orientations en matière d'activités sur le secteur prévoient notamment que :

- La zone accueillera principalement des constructions et installations artisanales et/ou industrielles compatibles avec son environnement agricole et militaire.
- Ces constructions et aménagements sont autorisés à la condition qu'ils ne compromettent pas le développement ultérieur de la totalité de la zone, dans le respect des principes d'urbanisation et d'aménagement définis ci-après.
- Les projets développés dans la zone prendront appui sur le bâti et les infrastructures existants. Les nouveaux bâtiments auront une identité architecturale, urbaine et paysagère qui s'inscrira dans l'esprit de l'ancienne base aérienne 112. En cas d'activité industrielle et/ou logistique occasionnant une contrainte sur l'aspect architectural, il sera demandé un effort d'intégration architecturale en cohérence avec la nature de l'activité et avec le site.
- Le projet recherchera la mixité des fonctions de services et activités économiques. Ces OAP visent à accompagner la mutation du secteur vers une diversité d'activités.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Pour les secteurs d'habitat et d'activités, le choix retenu est d'accompagner les OAP de schéma de principes d'aménagement précisant les orientations d'aménagement et de programmation retenues en matière d'aménagement, de transport et de déplacements.

A3

Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD (R151-2, §1°)

JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DES OBJECTIFS DU PADD

⇒ LES OAP DEFINIES EN MATIERE DE MAITRISE DE L'URBANISATION

Orientations du PADD	OAP	Cohérence entre le PADD et l'OAP
<p>1. Redynamisons l'accueil de population dans notre village</p> <ul style="list-style-type: none">- En organisant un développement urbain maîtrisé.- En poursuivant la création des équipements nécessaires accompagnant ce développement,	<p>La zone sera urbanisée dans une seule opération d'aménagement d'ensemble</p>	<p>Les OAP sont cohérentes avec le PADD en prévoyant pour la zone à urbaniser une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, les opérations ont une cohérence d'ensemble et permettent de maîtriser le développement et de garantir la réalisation des aménagements qu'ils soient de desserte d'infrastructures, en réseaux ou d'aménagements paysagers en les intégrant dans l'opération d'aménagement d'ensemble.</p>
<p>2. Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none">- En accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112.	<p>Ce secteur sera renouvelé au fur et à mesure de la mise à niveau des équipements internes à la zone.</p>	<p>Les OAP sont cohérentes avec le PADD en prévoyant pour le secteur de l'ex- B.A un mode d'urbanisation permettant le renouvellement urbain et un traitement environnemental renforcé de la zone.</p>

A3

Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD (R151-2, §1°)

⇒ LES OAP DEFINIES EN MATIERE D'HABITAT

Orientations du PADD	OAP	Cohérence entre le PADD et l'OAP
<p>1. Redynamisons l'accueil de population dans notre village</p> <ul style="list-style-type: none">- En privilégiant une offre d'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs	<p>La zone résidentielle présentera un programme de logements comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat. L'opération de logements locatifs comprendra la programmation de 5% de logements aidés minimum sous la forme de logements locatifs sociaux (public ou privé) ou de dispositifs d'accession sociale à la propriété ou des dispositifs liés au « 1% logement ».</p>	<p>Les OAP sont cohérentes avec le PADD visant à diversifier l'offre d'habitat et à répondre aux besoins de la population actuels et futurs, en proposant une programmation de logements diversifiée.</p>
<p>En objectifs chiffrés : l'optimisation de la consommation foncière est prévue par une densité résidentielle moyenne de l'ordre de 16 logements à l'hectare.</p>	<p>La densité résidentielle brute (incluant les accès et la voirie à créer) moyenne sera de 16 logements à l'hectare sur l'ensemble des secteurs.</p>	<p>La densité résidentielle est en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD.</p>

⇒ LES OAP DEFINIES EN MATIERE D'ACTIVITES

Orientations du PADD	OAP	Cohérence entre le PADD et l'OAP
<p>2. Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none">- En favorisant un développement économique équilibré	<p>Sur le secteur de l'ex-base 112 :</p> <p>La zone accueillera principalement des constructions et installations artisanales et/ou industrielles compatibles</p>	<p>Les OAP sont cohérentes avec le PADD en prévoyant pour ce secteur à vocation d'activités, des orientations conciliant notamment développement économique et agricole et renouvellement urbain.</p>

A3

Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD (R151-2, §1°)

<ul style="list-style-type: none"> - En accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112. - En soutenant l'activité agricole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation. 	<p>avec son environnement agricole et militaire.</p>	
--	--	--

⇒ LES OAP DEFINIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET DE PAYSAGEMENT ET DE DESSERTE EN RESEAUX

Orientations du PADD	OAP	Cohérence entre le PADD et l'OAP
<p>A) Redynamisons l'accueil de population dans notre village</p> <ul style="list-style-type: none"> - En poursuivant la création des équipements nécessaires accompagnant ce développement <p>B) Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - En accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112 	<p>Pour le secteur d'urbanisation future, les conditions de raccordements aux réseaux d'assainissement, d'eau, d'électricité et numérique sont définies.</p>	<p>Les OAP sont cohérentes avec le PADD visant à accompagner ces secteurs de développement en desserte et réseaux.</p>
<p>C) Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - En veillant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie 	<p>En zone 1AU, les nouvelles constructions devront présenter une qualité architecturale et écologique favorable à l'environnement et s'intégrer sur le plan architectural et urbain avec l'habitat limitrophe. En zone UX, le projet s'inscrira dans un principe de requalification du bâti existant. Les nouveaux bâtiments auront une identité architecturale,</p>	<p>Les OAP sont cohérentes avec le PADD visant à prévoir des mesures de préservation environnementales et paysagères dans le cadre des opérations d'aménagement et dans la préservation du patrimoine architectural.</p>

A3

Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD (R151-2, §1°)

	urbaine et paysagère qui s'inscrira dans l'esprit de l'ancienne base aérienne 112. En cas d'activité industrielle et/ou logistique occasionnant une contrainte sur l'aspect architectural, il sera demandé un effort d'intégration architecturale en cohérence avec la nature de l'activité et avec le site.	
--	--	--

⇒ LES OAP DEFINIES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Orientations du PADD	OAP	Cohérence entre le PADD et l'OAP
D) Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie - Par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active	<p>Pour les secteurs les principes de desserte et d'accès ou de stationnement sont définies pour une amélioration des déplacements.</p> <p>Pour la zone d'habitat, en plus du schéma de principes d'aménagement, les OAP décrivent le principe de création de cheminements piétons</p>	<p>Les OAP sont cohérentes avec le PADD visant à participer à la maîtrise de la circulation automobile pour ne pas générer de conflits d'usage.</p> <p>Et à celle visant à développer des liaisons douces favorisant la mobilité active : l'usage des modes de déplacement doux en prévoyant dans l'OAP Habitat des cheminements doux à créer.</p> <p>Afin d'organiser la desserte de ce secteur sans générer de conflits d'usages les principes de desserte ont été définis en matière de transports et de déplacements pour assurer une organisation des déplacements de qualité pour les flux routiers et les liaisons douces.</p>

⇒ LES OAP DEFINIES EN MATIERE DE RISQUES

Orientations du PADD	OAP	Cohérence entre le PADD et l'OAP
E) Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie - En limitant l'exposition du territoire et de ses habitants aux risques	Pour le secteur d'habitat ainsi que pour l'ex-B.A 112, le règlement informe des risques rencontrés dans ces zones.	Les OAP sont cohérentes avec le PADD visant à diffuser et prendre compte l'information sur les risques.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

AVANT PROPOS : méthodologie et objectifs du règlement

La constitution du document d'urbanisme

- Le règlement a été établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.
- La formulation réglementaire a été menée en référence constante aux enjeux identifiés du territoire et dans la recherche de cohérence de règles pour la mise en œuvre du projet communal exprimé dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Le règlement a été construit à partir d'une confrontation entre trois « déterminants » :
 - Les caractéristiques du territoire (réalité de l'occupation du sol).
 - La morphologie urbaine (apparence et caractéristiques physiques de cette occupation).
 - Les volontés d'aménagement exprimées (dynamique souhaitée : préservation, évolution, mutation, renouvellement urbain, rupture...).
 - Les sensibilités environnementales du territoire.
- Les choix ont ensuite été affinés à partir :
 - des éléments d'informations externes (annexes, porter à connaissance de l'Etat...),
 - d'un examen approfondi des règles à instituer et de leur application territoriale souhaitable (travail avec le Conseil municipal et les partenaires du territoire).

Les principaux objectifs du règlement

Les principaux objectifs de l'élaboration des pièces réglementaires du dossier de PLU sont, au travers de documents graphiques et d'un document littéral ayant la même portée normative, de :

- fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec les intentions d'aménagement et de développement formulées dans le PADD,
- les présenter de manière à faciliter leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- permettre ainsi aux utilisateurs de comprendre le sens de la règle, et de mieux accepter les limites ou conditions opposées à un projet particulier dès lors qu'elles servent un projet plus global.

A ce titre, le règlement ne doit être considéré que comme l'un des outils de traduction du projet (les OAP jouent également ce rôle de traduction du projet) dont la mise en œuvre ne peut s'appuyer sur la seule application des servitudes d'urbanisme définies par le P.L.U.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

1. Justifications de la délimitation des zones

1.1. Les grands principes d'élaboration du zonage

1.1.1. Les choix de zonage, de délimitation de l'enveloppe urbaine actuelle et future, de la zone naturelle ont été orientés en tenant compte des objectifs du SDAGE de :

- ⇒ **Préservation des éléments de paysage existants permettant de lutter contre le ruissellement et les coulées de boues (d70)**, des mesures réglementaires ont été introduites pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols par la création ou le maintien d'espaces verts.
- ⇒ **Protection des zones humides (d64)** : Certaines parties du territoire communal sont identifiées par la DREAL comme étant une zone à dominante humide, en raison de la faible profondeur des eaux souterraines notamment. Lors des prospections de terrain, aucune zone humide au sens réglementaire (critère végétation ou pédologique listé dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement) n'y a été identifiée, ni dans l'enveloppe urbaine ni au niveau des projets de développement. (cf. rapport d'étude en annexe de ce rapport de présentation)

1.1.2. Les choix de zonage, de délimitation de l'enveloppe urbaine actuelle et future, de la zone naturelle ont été orientés en tenant compte des risques et nuisances :

- ⇒ **Prise en compte du risque de mouvement et d'effondrement de terrain** lié à des cavités souterraines dans le zonage. Sur le territoire, elles sont localisées au niveau du Fort de Brimont dans le Bois de la Bove et au Cran de Brimont, le long de la route départementale 966. Les secteurs de développement retenus ne sont pas concernés par un risque connu d'affaissement et d'effondrement de terrain dû à la présence de cavités souterraines.
- ⇒ **Prise en compte du risque technologique lié aux installations classées pour l'environnement**. La délimitation de la zone urbaine et à urbaniser a été étudiée au regard de l'exposition des populations aux dangers et nuisances éventuels liés à l'exploitation des installations classées ou d'activités. Il existe une activité située sur la commune est une ICPE soumise au régime d'autorisation pour l'élevage de plus de 40000 volailles. Elle est située à l'est du bourg, à environ 225m au plus proche des habitations de Brimont. Afin de préserver la zone d'habitat et ses habitants des dangers et nuisances que pourraient occasionner de nouvelles implantations d'ICPE, des dispositions réglementaires sont définies. Pour information, le périmètre de recul depuis le bâtiment d'élevage existant figure au plan
- ⇒ **Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles**, la commune étant concernée par le retrait et gonflements des argiles : Aléa fort au risque de retrait-gonflement d'argiles au niveau du Fort de Brimont et des habitations à ses abords sud-est. Aléa modéré au niveau du château de Brimont et à ses abords nord-est. Aléa faible au nord et au sud du territoire, sans enjeu sur les zones urbaines., le choix a consisté à ne pas définir de zonage spécifique et de porter l'information au rapport de présentation dans la mesure où, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, concernant les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique sera réalisée avant toute construction.
- ⇒ **Prise en compte des sols pollués et sites industriels** : La commune est concernée par l'exposition aux sols et aux sous-sols pollués issus de l'historique militaire du secteur de

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

l'ex-base 112. Ces nuisances seront prises en compte dans les projets de renouvellement urbains. Le choix a consisté à ne pas définir de zonage spécifique et de porter l'information au rapport de présentation.

- ⇒ **Prise en compte de l'environnement et du développement urbain aux abords des principaux axes routiers, en particulier de la RD966** : concernée par un arrêté préfectoral relatif au classement sonore aux abords des routes départementales. Elle fait l'objet d'un classement en catégorie 3 sur la majeure partie de son tracé dans la commune et en catégorie 4 sur la petite portion réglementée à 70km/h. La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie est respectivement de 100m et de 30m ce qui ne concerne aucune habitation de la commune.

1.1.3. Les choix de zonage, de délimitation de l'enveloppe urbaine actuelle et future, de la zone naturelle et des secteurs de protection ont été définis en fonction des milieux naturels et continuités écologiques et des paysages

En tenant compte des enjeux de :

- ⇒ Préservation de l'environnement au titre de la biodiversité et des paysages
- ⇒ Prise en compte des sites naturels remarquables aux alentours (site NATURA 2000 et des ZNIEFF)
- ⇒ Prise en compte des enjeux fonctionnels en termes de continuité écologique pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques (boisements...).
- ⇒ La Trame verte et bleue au regard du SRCE, déclinée à l'échelle locale.
- ⇒ L'Alimentation en eau et la gestion des eaux pluviales.

1.1.4. Les choix de zonage, de prise en compte du PCAET

Avec les objectifs de :

- ⇒ Privilégier un aménagement économe en ressources
- ⇒ Organiser le territoire et les services de façon à réduire la mobilité contrainte
- ⇒ Développer les projets d'urbanisme durable
- ⇒ Créer des conditions favorables à l'intermodalité et au développement des modes doux et actifs, favoriser les modes de transport alternatifs.
- ⇒ Favoriser les économies d'énergie, la production d'énergies renouvelables, la maîtrise des besoins de déplacements, et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air et l'adaptation aux changements climatiques.

Les choix de zonage ont été guidés par l'évaluation environnementale du projet et des incidences mesurées sur l'environnement. (cf partie A4 de ce rapport de présentation)

1.2. Le découpage en zones

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (zone U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières ou non équipées (zone N). La définition et la répartition spatiale de ces quatre grandes délimitations sont issues du projet de développement communal.

Les espaces urbains majeurs (zones U) déterminent les processus d'urbanisation dans un objectif d'utilisation économe de l'espace en limitant l'étalement urbain périphérique (concentré dans les zones en extension).

L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par des espaces libres destinés aux activités agricoles ou à la préservation des espaces naturels et forestiers.

Chaque zone du P.L.U. a été définie à partir d'une confrontation entre son occupation du sol, sa morphologie bâtie et les volontés d'aménagement exprimées dans le PADD. Le règlement d'urbanisme qui leur est associé exprime les conditions d'utilisation du sol de nature à traduire les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité rappelés pour chacune des zones.

Le diagnostic territorial présent dans le rapport de présentation a montré que Brimont est au croisement de plusieurs milieux spécifiques: les milieux humains, urbains ou anthropiques, fortement liés à l'activité humaine, les milieux agricoles (activité humaine participant à la composition du paysage et au fonctionnement biologique, économique et social du territoire), les milieux naturels et forestiers et les éléments de nature à préserver ou à mettre en valeur concourent aux aménités environnementales du territoire. Le territoire est donc composé de trois entités principales différentes : l'espace agricole, l'espace naturel et l'espace urbain.

La définition réglementaire et la délimitation spatiale de chacune de ces entités ont été définies au sein du PLU à partir d'une étude globale de l'occupation du sol, de la morphologie et des volontés d'aménagement exprimées dans le PADD.

Les objectifs poursuivis par le PLU sur ces différentes entités spatiales sont juridiquement et politiquement différents. On cherchera d'une part, à préserver au mieux les espaces naturels et agricoles tout en considérant les besoins liés à l'activité agricole. D'autre part, dans les espaces bâtis, on cherchera à accompagner, encadrer, ou faire évoluer ces espaces et les constructions qui s'y trouvent.

Ainsi, le « couple réglementaire » que forme le plan de zonage et le règlement littéral s'exprime nécessairement différemment à l'encontre de chacune de ces grandes entités, afin de permettre de répondre au mieux à leurs enjeux spécifiques et intrinsèques. Il s'agit de créer des ensembles homogènes compréhensibles, afin d'y exprimer le projet de la collectivité de manière lisible.

Ainsi, le PLU de Brimont a identifié plusieurs zones et secteurs :

- 1 zone urbaine mixte à dominante habitat : UD divisée en plusieurs secteurs ;
- 1 zone urbaine spécifique d'activités militaires : UM ;
- 1 zone en renouvellement urbain couvrant l'ex- B.A 112 : UX

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

- 1 zone à urbaniser d'habitat : 1AU ;
- 1 zone agricole : A divisée en plusieurs secteurs ;
- 1 zone naturelle : N divisée en plusieurs secteurs.

1.2.1. Définition de la zone urbaine

Les principes reposent sur la distinction entre la vocation dominante des zones soit d'habitat, soit d'activités, soit militaire. Ainsi, une réglementation est prévue distinctement entre la zone urbaine d'habitat (UD), la zone de l'ex-B.A 112 (UX) et la zone urbaine d'activités spécifiques (UM).

Les principes de découpage de la zone urbaine d'habitat (UD) :

La délimitation de la zone urbaine (UD) a été réalisée dans un premier temps, à partir de l'analyse de l'occupation du sol montrant la répartition entre les espaces artificialisés (le tissu urbain à vocation d'habitat et d'équipements...).

Elle s'est appuyée sur la définition de la zone urbaine au titre du R151-18 du CU :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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. »

Le classement des parcelles en tout ou partie en zone urbaine repose sur des critères objectifs liés à cette définition mais repose aussi sur les orientations du projet. Les principes de zonages la zone urbaine d'habitat traduisent les orientations du PADD et plus particulièrement celles définies sous l'axe 3 : *« Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie, en veillant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie ».*

Le zonage a été établi comme suit :

La zone UD

La délimitation de la zone urbaine a été réalisée de manière à prendre en compte majoritairement l'enveloppe urbaine existante correspondant aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le choix des limites a été orienté à partir de plusieurs hypothèses redéfinissant la limite entre la zone urbaine et la zone à urbaniser et la limite de maintien des espaces naturels ou agricoles. En effet, les choix ont été établis de manière à maintenir une compacité urbaine, garantissant la pérennité de l'identité villageoise et limitant l'étalement urbain et l'urbanisation des espaces agricoles ou naturels et périurbains. Les limites de zonage ont été affinées pour tenir compte des enjeux environnementaux et de objectifs de préservation des terres.

Parmi les évolutions notables de la zone urbaine, on a le retrait des espaces boisés autour du secteur d'habitat existant « la Renardière ». La limite de la zone urbaine s'est appuyée sur les limites parcellaires des îlots bâtis, excluant les espaces boisés préservés au plan en zone naturelle.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La création du secteur naturel d'équipement (Ne) et le maintien en espace naturel (N) de parcelles situées au sud du village sur le secteur « Le Saumon » car ils présentent une sensibilité paysagère et sont dédiés dans le projet à une zone de loisirs participant à la qualité du cadre de vie.

Les espaces libres délimités dans l'enveloppe urbaine, ont été intégrés en zone urbaine en fonction des potentialités à y construire, des conditions de desserte, d'accès et de raccordement au réseau public devant être satisfaisantes pour desservir les constructions à implanter. Ainsi, certaines parcelles souvent situées en marge des parcelles bâties, ont été maintenues dans la zone urbaine, car elles disposent des conditions d'accès et de raccordements possibles (restant à charge du pétitionnaire) au réseau public, grâce, par exemple à une servitude de passage sur fond voisin. (Celle-ci conférant au propriétaire d'un bien un droit de passage sur le terrain du propriétaire voisin.). Il s'agit en outre, des parcelles situées sur le secteur dit des Rougemonts au nord du village, mais aussi des parcelles comptabilisées en dents creuses.

Cette zone UD a été divisée en secteurs. Cette distinction par sectorisation correspond à la définition de règles particulières. Celles-ci sont justifiées par des particularismes locaux au sein de la zone urbaine qui relèvent essentiellement de la morphologie et de la typologie sur le plan architectural et urbain.

Le zone UD comprend les secteurs UDa et UDb.

Le secteur UDb correspond spécifiquement secteur d'habitat pavillonnaire de l'opération du lotissement « La renardière ». L'homogénéité des constructions et d'urbanisation de ce secteur justifient sa délimitation accompagnée de règles particulières (pavillons discontinus peu denses). Le secteur UDa couvre le noyau villageois et ses constructions plus variées, où se côtoient le bâti ancien caractérisé par le patrimoine bâti du début du XXème siècle et de l'architecture de la reconstruction d'Après-Guerre et constructions récentes.

Ce secteur UDa comprend un sous-secteur UDa1 comprenant des règles particulières compte tenu des potentialités à construire dans ce secteur.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture resserré du village actuel tout en conservant un tissu urbain aéré respectueux du caractère villageois. Ce choix de zonage est cohérent avec l'orientation du PADD qui vise à préserver le caractère architectural et urbain du noyau villageois. L'identité du village s'appuie sur plusieurs éléments qu'il est important de préserver : paysage urbain, morphologie et typologie urbaines, typologie des constructions (corps de ferme champenois) ...

La zone UX

Depuis sa fermeture, le site de l'ex-base aérienne est devenu un secteur en renouvellement urbain. La commune de Brimont est concernée par une partie seulement de l'emprise de l'ancienne base. Le secteur d'activités délimité au plan recouvre la partie majoritairement artificialisée et comprenant quelques bâtiments (hangars). Ce secteur est d'ores et déjà desservi par un ensemble de voiries et réseaux. Pour ce secteur la collectivité souhaite un développement d'activités économiques qui puissent apporter des emplois pour le territoire.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La définition de ce secteur est cohérente avec le PADD qui prévoit d'accompagner la mutation du site de l'Ex-Base Aérienne 112.

La zone UM

Cette zone correspond à un secteur particulier situé sur l'ex-base aérienne, dédié à des activités militaires implantées sur site.

1.2.2. Définition de la zone à urbaniser

Celle-ci s'est appuyée sur la définition de la zone à urbaniser au titre du R151-20 du CU :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser 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 existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Justification des choix des secteurs à urbaniser :

La zone d'habitat future (1AU) située sur le secteur de « la Renardière »

Le choix de ce secteur a été établi en fonction de la pertinence de la localisation du développement de l'habitat. En cohérence avec l'orientation du PADD visant à créer de nouveaux lieux de vie en continuité et en lien avec l'existant, pour un développement rationnel et une optimisation des investissements, ce choix est nécessairement en contiguïté de l'urbanisation existante.

Enfermé par les vignes et des espaces boisés le développement du village a toujours été très contraint. Une opération d'habitat réalisée sous forme d'un lotissement dans les années 70 dans le secteur de la Renardière a permis au village de s'étendre de manière significative vers l'Ouest vers le Bois de la Bove. Le choix s'est porté sur l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le prolongement de ce secteur proche du cœur du village. Considérant la possibilité de prolonger les infrastructures existantes, ce choix permet d'optimiser les investissements dans la continuité de l'urbanisation existante.

Ce choix a également été étudié en fonction de la faisabilité d'un projet et donc suivant la configuration des parcelles du caractère plus ou moins mobilisable des terrains, de la desserte et de la capacité des réseaux, nécessitant donc des efforts plus ou moins importants dans les réseaux. Le secteur a été retenu car il peut être ouvert à l'urbanisation à court, moyen terme dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La zone a été dimensionnée et délimitée après l'étude de plusieurs scénarios visant à limiter l'étalement urbain. Le secteur a été ajusté au plus près des besoins de surfaces foncières pour permettre la création du nombre de logement projeté. (cf partie A3 Explication des choix retenus pour le PADD, paragraphe 2.3. Les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain de ce rapport).

Sa surface a été dimensionnée de manière à prévoir des aménagements de qualité et prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers. Tel que défini dans le PADD, le projet doit prévoir dans le développement de l'opération des mesures paysagères pour améliorer la trame verte dans le village, et participer à l'embellissement du village.

L'impact de l'urbanisation de ce secteur sur l'environnement a également été un élément clé ayant guidé ce choix. L'étude Faune Flore (Cf. annexe du rapport de présentation) a permis d'analyser la présence potentielle ou avérée d'espèces protégées, d'établir la présence ou non des espèces remarquables, de formuler des mesures Eviter-Réduire-Compenser pour l'aménagement de la zone et en ce qui concerne les boisements compensatoires par la commune. Le secteur a été délimité en évitant les espaces de sensibilités écologiques fortes (voir partie A5 du rapport d'évaluation environnementale). La modification du périmètre du futur lotissement correspond à la deuxième mesure d'évitement (ME 2) pour s'écarter au plus de la zone abritant la flore patrimoniale.

1.2.3. Définition de la zone agricole

Celle-ci s'est appuyée sur la définition de la zone agricole au titre du R151-22 du CU :

« 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. »

La commune a fait le choix de définir plusieurs secteurs relatifs à cette zone agricole :

Zone A	Le secteur Aa	Secteur agricole comprenant notamment la ferme Wary : secteur de Taille et de capacité d'accueil limité (STECAL, règles au titre du L151-13 CU)
	Le secteur Ab	Secteur agricole spécifique d'intérêt paysager.
	Le secteur Ac	Secteur agricole spécifique recouvrant les terres de l'ex-base aérienne
	Le secteur Av	Secteur agricole spécifique recouvrant les terres viticoles plantées et comprenant des habitations existantes (règles au titre du L151-12CU).
	Le secteur At	Secteur agricole spécifique du château : secteur de Taille et de capacité d'accueil limité (STECAL, règles au titre du L151-13 CU)

Les choix ont été réalisés en compatibilité avec les orientations du SCoT2R ainsi, en ce qui concerne les secteurs agricoles constructibles, ils sont localisés en fonction de la sensibilité paysagère des sites, en recherchant l'impact minimal. Les choix sont aussi liés à la nécessité de

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

valoriser les ensembles paysagers emblématiques, préserver les lignes de crêtes et notamment le Mont de Brimont tel que défini dans le DOO du SCoT2R. Les documents locaux d'urbanisme :

-délimitent des vues paysagères afin de mettre en valeur les silhouettes urbaines, les ensembles ou les éléments bâtis de qualité, qu'ils soient ponctuels (ferme isolée, demeure de maître, etc.) ou groupés

- limitent le développement ou les extensions de bâtiments isolés, dont ceux liés à l'exploitation agricole/forestière ou touristique. Les secteurs agricoles autorisant les constructions sont délimités en fonction de la sensibilité paysagère des sites, dans une recherche d'impact minimal
- ménagent des coupures non bâties significatives afin d'éviter de créer des continuums bâtis ceci afin d'offrir des vues sur le lointain

Dans les secteurs viticoles, les politiques d'urbanisme et d'aménagement et les documents d'urbanisme locaux qui les traduisent préservent ou restaurent les points de vue qu'ils identifient permettant de mettre en valeur les perceptions du vignoble, notamment depuis les grands axes de transport et la route touristique du Champagne.

Le découpage de ces secteurs a été défini en compatibilité avec le SCoT2R et traduisent les orientations du PADD suivantes, pour un développement durable du territoire :

- « *veillant à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement* » Cette orientation s'est traduite par la création du secteur agricole (Aa).
- « *veillant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie, en protégeant les espaces de valeur agronomique (l'aire AOC Champagne)* » Cette orientation s'est traduite notamment par la création du secteur viticole (Av)
- « *veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions.* » Cette orientation s'est traduite notamment par la création du secteur agricole spécifique d'intérêt paysager (Ab).
- « *accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112* ». Cette orientation s'est traduite notamment par la création du secteur (Ac).
- « *En permettant le développement du tourisme, en autorisant le développement d'une offre d'hébergement hôtelier tels que les gîtes, chambres d'hôtes...* ». Cette orientation s'est traduite notamment par la création du secteur (At).

Le secteur agricole (Aa)

Le secteur Aa est réservé à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil Limité (STECAL) est de constructibilité limitée (défini à titre exceptionnel au titre de l'Article L151-13). Il concerne les espaces de grandes cultures de la plaine champenoise situés essentiellement au nord, à l'est du territoire. Ce secteur a été délimité en intégrant la majorité des terres agricoles et les parcelles comprenant les bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles existantes, notamment l'élevage situé à l'est du village. Le secteur Aa a été délimité aussi spécifiquement autour des fermes existantes situées aux abords du chemin du château au sud du village et pour la ferme Wary... Cette délimitation permet le développement des constructions et installations qui leur sont nécessaires. En effet, la réglementation attachée à ce secteur admet le développement de ces activités agricoles et dans des secteurs éloignés des zones d'habitat. Ceci pour favoriser une bonne cohabitation entre activités et habitat. Ce secteur est ainsi défini en cohérence avec le PADD prévoyant un développement : « *veillant à*

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement ».

Le secteur agricole (Av)

Le secteur Av recouvre l'ensemble des parcelles plantées en vignes, délimitées dans l'aire de production et d'appellation AOC Champagne. Comme vu précédemment, l'un des enjeux est la mobilisation de leviers conjuguant urbanisation et préservation des terres agri-viticoles et forestières. Ainsi, l'une des premières orientations retenues du PADD est de protéger les espaces de valeur agronomique. Il s'agit ici plus spécifiquement des zones agricoles viticoles classées dans l'aire AOC d'appellation Champagne. Tel qu'observé, les espaces plantés de vignes sont localisés autour du village, en avant-butte. Quelques habitations isolées sont localisées sur le domaine. Cependant, pour limiter le développement des constructions existantes, la délimitation de ce secteur et la réglementation qui s'y applique traduisent l'orientation visant à protéger ces terres viticoles. Ce secteur est donc défini en cohérence avec le PADD prévoyant un développement : *« veillant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie, en protégeant les espaces de valeur agronomique (l'aire AOC Champagne).*

Le secteur agricole (Ab)

Pour rappel, concernant la composition du grand paysage, l'analyse a souligné le fait que le développement urbain doit s'accompagner du maintien de la composition du Grand Paysage, caractéristique du paysage de champagne (Le triptyque : forêt, vignoble, plaines agricoles) et des secteurs à forte valeur environnementale. La commune domine son vignoble et est constituée de pentes douces, marquée par un relief ample qui offre de nombreux points de vue et une découverte variée du paysage. Le Village de Brimont est implanté entre les bois et les vignes. Il est situé sur les hauteurs de la butte de Brimont et donc visible depuis la plaine champenoise. Cette implantation permet surtout d'avoir de nombreux points de vue sur l'agglomération Rémoise. Comme souligné dans les enjeux, cette composition, structure du paysage, doit être protégée : il faut éviter l'insertion d'éléments verticaux trop imposants qui créeraient un effet d'opposition indéniable et modifierait la butte de Brimont.

Le secteur Ab a été délimité pour protéger ces espaces sensibles. Il couvre les terres agricoles situées au sud du village, aux abords de la RD966 et de la RD 30 offrant une vue dégagée de la plaine agricole en direction de la butte de Brimont.

Ce secteur est donc défini en cohérence avec le PADD prévoyant un développement : *« veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions. ».*

Le secteur agricole (Ac)

Le secteur délimité concerne les espaces de grandes cultures situés sur l'ex-base 112. La justification de la détermination d'un secteur spécifique est la réglementation qui s'y applique. Y sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de nature technique concourant à la production d'énergie. Ce secteur, identifié au titre des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR), est

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

donc défini en cohérence avec le PADD prévoyant un développement : « *accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112* ».

Le secteur agricole (At)

Ce secteur correspond à un écart d'urbanisation correspondant au Château de Brimont. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil Limité (STECAL) est de constructibilité limitée (défini à titre exceptionnel au titre de l'Article L151-13) correspondant au secteur en partie construit. Ce secteur est délimité autour de la construction principale existante pour y autoriser des constructions ou installations mais de manière très limitée, compte tenu de la nécessité de le préserver en secteur naturel, dans la mesure où ce secteur est isolé et éloigné de l'enveloppe urbaine. Des contraintes d'emprise au sol, de hauteur et de densité ont été définies. Ce secteur a été délimité pour y autoriser des constructions en lien avec l'activité touristique. Ce secteur est donc défini en cohérence avec le PADD prévoyant un développement : « *En permettant le développement du tourisme, en autorisant le développement d'une offre d'hébergement hôtelier tels que les gîtes, chambres d'hôtes...* ».

1.2.4. Définition de la zone naturelle et forestière

Celle-ci s'est appuyée sur la définition de la zone naturelle et forestière au titre du R151-24 du CU :

« *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 :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ainsi, la définition de la zone naturelle et des règles qui s'y appliquent a été envisagée à partir du mode d'occupation du sol observé et de la sensibilité environnementale et paysagère analysée, justifiant le maintien des terrains en zone naturelle. la définition de la zone naturelle et des différents secteurs traduit l'axe 3 du PADD : « *Préserveons la richesse patrimoniale et le cadre de vie* ».

Cette zone est composée de 3 secteurs :

Zone N	Le secteur N (naturel)
	Le secteur Np, (secteur « du Fort »)
	Le secteur Ne (équipement)

Le secteur naturel (N) Il correspond majoritairement aux espaces naturels sensibles. Ces secteurs sont à maintenir et à remettre en état. Ils contribuent aux continuités écologiques de la trame verte traduite à l'échelle locale. Ces secteurs correspondent principalement aux secteurs

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

naturels boisés. La délimitation de la zone naturelle a été réalisée à l'appui de l'état initial de l'environnement qui a permis de repérer les espaces naturels en l'occurrence les espaces boisés contribuant aux continuités écologiques au titre du Schéma régional de Continuité Ecologique (SRCE) mais aussi les espaces parfois cultivés parfois maintenus en prairie, jouxtant les espaces naturels. Tel est le cas notamment des parcelles cultivées situées au nord du bourg entre le village et le bois de la Bove. Certaines parcelles vont recevoir des plantations en compensation du défrichement rendu nécessaire par l'extension de la zone d'habitat. Aussi, pour rappel, la Butte de Brimont est visible depuis les plaines des communes voisines et se découvre notamment sur l'axe de la RD966. Ce classement les protège. Il contribue à préserver les qualités environnementales et paysagères de la butte de Brimont et à maintenir le caractère naturel ou cultivé de ces espaces localisés à proximité de la zone urbaine en prévoyant leur caractère inconstructible.

Le secteur naturel (Np)

Ce secteur coïncide avec l'emprise du fort de Brimont dont il reste de beaux vestiges mais non visitables, envahis de végétation. Ce secteur particulier est d'intérêt patrimonial. La qualité et l'intérêt historique du site justifie ce classement et la réglementation spécifique.

Le secteur naturel (Ne)

Il correspond au secteur situé en limite sud du village, au droit de la salle des fêtes et proche de l'école élémentaire, dans l'espace de transition entre la partie urbanisée et la plaine agricole. Ce site bénéficie d'une ouverture paysagère et un cône de vue remarquable vers la ville de Reims. Il présente aussi un intérêt environnemental car il borde un secteur boisé préservé (N) et prolonge un ensemble d'espaces naturels traversant le village du nord au sud créant un lien avec le bois de la Bove et le reste du maillage boisé mais aussi avec les espaces agricoles. La qualité du site et du paysage justifie ce classement en zone naturelle inconstructible. Ce secteur particulièrement bien situé pour la réalisation d'équipements contribuant à la qualité de vie locale a été classé en un secteur devant conserver son caractère naturel, pouvant recevoir des aménagements nécessaires à l'activité sportive, aux aires de jeux ou de loisirs d'où sa réglementation spécifique (en Ne).

1.2.5. Définition des espaces boisés classés (EBC)

Au titre de l'article L151-19° du Code de l'urbanisme « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».

La commune a fait le choix de redéfinir les espaces boisés classés en fonction de la présence effective de boisement méritant un classement pour leur préservation.

Au plan sont identifiés des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qui sont classés.

Rappel pour les espaces boisés classés figurant au plan, Au titre de l'article L113-2 CU,

« *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Ces espaces correspondent aux espaces boisés et forestiers du Bois de la Bove situés majoritairement à l'ouest et au nord du bourg et ceux du Bois Soulain, sur la partie sud du territoire. Mais les espaces boisés sont également présents sous la forme d'îlots boisés plus ou moins conséquents à proximité immédiate du tissu urbain du village. Ces espaces boisés sont constitués de bois (2,55% des espaces naturels), de forêt fermée de conifères (1,59% des espaces naturels), de forêt fermée de feuillus. Les secteurs en EBC ont été détournés de manière à avoir un recul des zones urbanisées ou à urbaniser (secteur « la renardière ») ou encore des infrastructures de transport pour des besoins d'entretien courants ou pour éviter des désagréments liés à la présence trop rapprochée d'arbres des constructions.

Ces prescriptions traduisent l'axe 3 du PADD « Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie [...] en veillant à une gestion du patrimoine forestier ». Les réservoirs de biodiversité des milieux boisés sont des éléments importants du patrimoine naturel. L'objectif est de conserver les espaces boisés en proportion, en les préservant majoritairement par ce classement.

Sur le plan figure l'espace boisé à créer en compensation du défrichement lié aux besoins de l'extension urbaine de la zone d'habitat. Le choix s'appuie sur des obligations qui ont été données dans les perspectives de dépôt de la demande de défrichement du boisement sur le secteur de « La Renardière » qui sont de :

- Choisir un site proche du village : le site retenu est sur la butte de Brimont, en contiguïté du bois de la Bove, au nord du village. Le périmètre de la zone de compensation a été choisi à l'appui de l'évaluation environnementale. Il a été adapté afin de contourner fortement le petit secteur où est implanté la Myosotis et préserver son exposition au soleil. (cf. l'étude faune flore)
- Replanter en proportion au moins deux fois la surface défrichée : 3 hectares vont être plantés. (cf. évaluation environnementale)
- Replanter des essences forestières : le règlement écrit indique que dans les espaces boisés classés à créer, les essences à planter sont locales et forestières.

Cet espace de boisement compensatoire fait aussi l'objet d'un classement en EBC, de manière à le pérenniser.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

1.2.6. Définition des éléments remarquables du paysage

Au plan de zonage figurent des secteurs identifiés au titre des articles L153-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La collectivité a fait le choix au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19	Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23
<ul style="list-style-type: none">- La destruction est interdite- Le déplacement est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.	<ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations sont interdites ;- Les dépôts de toute nature sont interdits ;- Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien des talus ou des espaces plantés.

De plus, s'agissant des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 :

- Les terrains doivent être maintenus en espaces non bâtis, cultivés ou plantés pour le maintien des continuités écologiques ou en qualité d'espace de transition avec la zone agricole.
- Les secteurs boisés ou espaces de verger doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente et pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

Ce sont des éléments de la trame verte locale, qu'ils soient linéaires ou surfaciques.

Concernant les éléments linéaires, ce sont des alignements d'arbres, de haies...existants ou à prolonger assurant l'intégration paysagère des constructions situées dans la plaine agricole. Ils participent donc également à la qualité paysagère. Concernant les éléments surfaciques, certains secteurs sont des boisements résiduels d'autres sont des espaces de prairies (tels que sur le site de la BA112) et leur classement permet de contrôler leur évolution sous la pression urbaine. Ce classement permet de maintenir une trame verte à l'échelle locale.

Ces éléments désignent à la fois :

- la trame verte située en périphérie des zones urbanisées, ce qui permet de visualiser les zones de circulation des espèces et les petits réservoirs locaux au niveau des interfaces entre la zone urbaine et les espaces agricoles (au nord de la commune) ou au sein même des espaces agricoles (au niveau de l'ancienne base aérienne par exemple).
- la trame verte située au cœur du village, composée de toutes les strates de végétation et relativement peu entretenue (selon les secteurs). Ces continuités écologiques sont très

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

favorables à l'avifaune, aux chiroptères (pour la chasse notamment), ainsi qu'aux petits mammifères tels que le Hérisson d'Europe. Ils permettent notamment une connexion avec le Bois de la Bove et le reste du maillage boisé mais aussi avec les espaces agricoles.

Trame verte au cœur du village : (Cf. Evaluation environnementale.)



Figure 2 : Couvert boisé mis en évidence par infrarouge (Source : Géoportail) et localisation de la zone de continuité écologique, en jaune.



Figure 1 : Continuité écologique figurée sur le règlement graphique comme prescription surfacique

La définition de ces prescriptions pour ces espaces de continuité écologique comme espaces naturels à préserver traduit l'axe 3 du PADD « Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie [...] en confortant dans l'espace urbain, le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration ». Ce choix a été réalisé en compatibilité avec les orientations du SCoT2R qui préconise d'encourager les pratiques agroenvironnementales sur tout le territoire. Le DOO indique à ce titre que : « *les politiques publiques et notamment les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser dans la plaine céréalière et dans les zones viticoles, les actions permettant de renforcer la biodiversité : plantation de haies, création de bandes enherbées, talus viticoles* ». De plus, le SCoT2R préconise : « *la préservation et la valorisation des espaces agricoles, forestiers et naturels, tant au niveau des sites et des milieux sensibles à préserver, que du maintien de leur fonctionnalité et de la remise en état des corridors écologiques permettant de relier ces milieux* ».

1.2.7. Définition des emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, la collectivité peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Les ER sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste figurant sur le cartouche du plan de zonage. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination. L'inscription d'un ER rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

- Emplacement réservé n°1 : Il vise la création d'une liaison douce en direction de Courcy. Cet emplacement, établi au bénéfice de la Communauté Urbaine du Grand Reims, s'inscrit dans le schéma communautaire des mobilités cyclables.
- Emplacement réservé n°1 : Il vise la création d'une liaison douce en direction de la gare TER de Courcy. Cet emplacement, établi au bénéfice de la Communauté Urbaine du Grand Reims, s'inscrit dans le schéma communautaire des mobilités cyclables.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

- Emplacements réservés n°2 et n°3 : Ils concernent les rues du château d'eau et des Acacias et visent à l'élargissement de la voirie. Le bénéficiaire est la Communauté Urbaine du Grand Reims.
- Emplacement réservé n°4 : Cet emplacement, de 2,2 hectares, correspond au site retenu pour réaliser la mesure compensatoire liée au lotissement de La Renardière. Il se situe dans le prolongement du bois de la Bove.

Ces emplacements réservés traduisent bien le PADD et l'objectif de préserver le cadre de vie par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active, en privilégiant notamment l'accessibilité à la gare. Le quatrième permet quant à lui de mettre en œuvre les mesures compensatoires induites par la réalisation du lotissement de La Renardière.

1.2.8. Définition des secteurs inconstructibles ou contraints

Conformément à l'article R151-31-2 du Code de l'urbanisme, dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

A ce titre, 2 secteurs sont inscrits au plan :

1. Le secteur au sein de la zone urbaine d'habitat de la renardière correspond à une zone de remblais et d'infiltration des eaux pluviales du lotissement.
2. Le secteur délimité aux abords de l'élevage de volailles correspond à un périmètre de recul de 50 mètres de l'installation classée pour l'environnement (ICPE) soumise à autorisation.

Ces prescriptions traduisent bien le PADD et l'objectif de préserver le cadre de vie, en veillant notamment à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement.

1.2.9. Autres informations figurant au plan, nécessaires à l'application du règlement écrit

- **Les bâtiments d'habitation existants en zone agricole**
Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Au plan de zone figurent les bâtiments d'habitation existants en zone agricole, pour lesquels les règles définies dans le règlement écrit s'appliquent. Ces habitations sont en zone AOC Champagne à préserver, la constructibilité est donc limitée.

Ces prescriptions traduisent bien les orientations du PADD visant à protéger les espaces de valeur agronomique et à permettre le développement du tourisme, en autorisant le développement d'une

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

offre d'hébergement hôtelier tels que les gîtes, chambres d'hôtes... sous condition par changement de destination.

DOCUMENT DE TRAVAIL

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

1.3. Tableaux des surfaces du zonage réglementaire

1AU	1,09
Aa	688,025
Ab	324,53
Ac	32,85
At	0,329
Av	48,31
N	108,72
Ne	0,755
Np	11,1
UDa	17,56
UDa1	2,969
UDb	4,69
UM	3,96
UX	18,95
Total général	1263,86

Zone urbaine et zone à urbaniser

UDa	17,56
UDa1	2,969
UDb	4,69
UM	3,96
Total	29,179
1AU	1,09
Total	30,269

Zone Agricole

Aa	688,025
Ab	324,53
Ac	32,85
At	0,329
Av	48,31
Total	1094,044

Zone naturelle

N	108,72
Ne	0,755
Np	11,1
Total	120,575

2. Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences entre dispositions du règlement (R151-2, §2°)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Ces objectifs relèvent des principes généraux du Code de l'urbanisme. En premier lieu, en application du L101-1, le code indique que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ». En second lieu le règlement doit s'inscrire dans le respect des objectifs de développement durable décrit au L101-2 du CU. Enfin, suivant l'article L101-3 du CU, « la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions... ».

Depuis la mise en application du Décret de la Loi ALUR, une nouvelle série d'outils réglementaires sont mis à la disposition des collectivités territoriales pour traduire leur projet d'aménagement et de développement durables. Les outils sont conservés et réorganisés thématiquement avec les nouvelles possibilités ouvertes par le décret.

La collectivité a fait le choix de retenir dans la présentation du règlement, une nouvelle nomenclature organisée par thématique qui découle de la structure même du Code de l'Urbanisme réformé. Ce choix permet de mettre en cohérence le contenu du PLU avec la nomenclature de la Loi ALUR.

Ainsi, les dispositions du règlement ont été déclinées dans le règlement littéral en 3 grands chapitres :

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.4. Mixité sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article 2.5. Stationnement

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.2. Desserte par les réseaux

Certains articles n'ont pas été réglementés considérant leur caractère non nécessaire au regard des objectifs du PADD, ou considérant les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) comme étant l'outil le plus adapté pour y répondre.

Ces dispositions écrites ont été définies en complémentarité du règlement graphique et des OAP.

En application du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation, dans son contenu, doit apporter **la justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent**, notamment selon qu'elles s'appliquent à des **constructions existantes ou nouvelles** ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions **dans une même zone**. Ce rapport de présentation doit également exposer **les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ainsi, les dispositions réglementaires doivent s'inscrire en cohérence avec les orientations générales du PADD. Chacune des règles doit donc pouvoir être justifiée au regard de ces orientations.

Dans la partie qui suit, sont exposées les dispositions retenues par la collectivité à l'appui des orientations générales du PADD et les justifications de ces choix. L'objectif est de démontrer la nécessité des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD, sachant que les dispositions réglementaires n'ont plus de caractère obligatoire dans les PLU depuis les dernières évolutions législatives. En conséquence, le paragraphe suivant s'attache à justifier de la nécessité des règles inscrites au document à la fois au règlement littéral, aux dispositions retenues parfois complétées par des dispositions figurant au règlement graphique. En effet, les règles peuvent être écrites et graphiques. Les règles figurant sur le plan sont opposables au même titre que les dispositions inscrites au règlement écrit. Le choix de les faire figurer au plan est lié à la nécessité parfois de localiser spatialement les règles et servitudes d'utilisation des sols. En effet, certaines règles se justifient parfois uniquement sur certains secteurs et non de manière générale.

Les justifications générales de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Tel que présenté précédemment, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent en 3 axes traduisant l'ambition communale :

AXE 1 - Redynamisons l'accueil de population dans notre village.

AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable.

AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.

L'économie générale du projet s'articule en un premier grand axe, celui de redynamiser l'accueil de population dans le village. Ce premier axe du PADD vise essentiellement une maîtrise quantitative du développement au travers des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace, du dimensionnement des secteurs d'urbanisation future...en fonction des objectifs démographiques et économiques souhaités. Ces éléments se traduisent réglementairement par un zonage au règlement graphique et un ensemble de règles n'interdisant pas la densification, notamment, résidentielle dans les zones urbaines et à urbaniser. Celles-ci recouvrent notamment toutes les règles sur la destination des constructions et les usages des sols, les règles d'implantation des constructions, de hauteur... La volonté de maîtriser ce développement de manière plus ou moins forte s'est traduite à plusieurs degrés différents, suivant les enjeux et orientations retenues par des dispositions inscrites au règlement (opposables dans un rapport strict de conformité) et les OAP (plus souples).

Le second axe du PADD présente la volonté d'accompagner les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable. Ce second axe retenu dans le projet s'appuie sur deux orientations majeures : celle de favoriser un développement économique équilibré et celle d'organiser le développement. Ces orientations ont induit un ensemble de règles permettant le développement d'activités pour soutenir les activités existantes, répondre à leurs besoins de croissance tout en veillant à préserver l'environnement, le cadre de vie. Ainsi, les règles sont définies par cohérence avec la justification des zones et secteurs spécifiques identifiés.

Le troisième axe du PADD porte essentiellement sur une maîtrise qualitative du développement se traduisant réglementairement par un zonage au règlement graphique et un ensemble de règles interdisant ou soumettant à conditions les destinations des constructions et les usages des sols. A cela s'ajoutent des orientations d'aménagement et de programmation portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères, et des règles et orientations garantissant la qualité du cadre de vie à travers la gestion du stationnement, des aménagements de desserte et réseaux...

Les justifications détaillées de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences entre dispositions du règlement

Dans le tableau suivant, la nécessité et la justification des règles générales et spécifiques retenues suivant les secteurs est présentée en référence au code de l'urbanisme et aux orientations du PADD.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD			
Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>(L151-9 CU)</p> <p>Délimitation des zones urbaine et à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.</p>	<p>Plan de zonage du règlement</p>	<p>AXE 1 - Redynamisons l'accueil de population dans notre village.</p> <p>AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable.</p> <p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p>	<p>Les choix réalisés pour établir le zonage ont été exposés précédemment. Ces choix s'appuient sur les 3 axes du PADD en ciblant certaines orientations.</p> <p>Chaque zone du P.L.U. a été définie à partir d'une confrontation entre son occupation du sol, sa morphologie bâtie et les volontés d'aménagement exprimées dans le PADD. L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par des espaces libres destinés aux activités agricoles ou à la préservation des espaces naturels et forestiers.</p> <p>Les dispositions réglementaires retenues pour chacune des zones se sont appuyées sur la définition même de ces zones au regard du Code de l'Urbanisme (en introduction pour chaque zone sont rappelés les textes du code de l'urbanisme en vigueur) et sur les besoins de réglementation spécifique pour traduire le PADD.</p> <p>Les règles d'affectation des sols et de destination des constructions sont différenciées en fonction des secteurs délimités au plan, suivant leurs caractéristiques principales : naturelles et forestières, agricoles, à urbaniser ou urbaines.</p> <p>Le règlement d'urbanisme associé à chaque secteur exprime par ses spécificités et différenciations, les conditions d'utilisation du sol de nature à traduire les orientations du PADD de la collectivité. Ainsi, des règles vont être différenciées à l'intérieur de chacune des zones pour lesquelles un indice va permettre d'identifier les règles applicables. Comme par exemple pour la zone agricole (Av) le « v » fait référence à la vigne en AOC...</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
--	------------------------------------	----------------------	--

Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols

En zone urbaine et à urbaniser

DOCUMENT D'APPUI

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent être faits et interdiction de construire.</p>	<p><u>En zone urbaine et à urbaniser d'habitat (zone U et 1AU)</u></p> <p>Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités et</p> <p>Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois.</i></p> <p><i>En veillant à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement. L'objectif est de favoriser une bonne cohabitation entre activités et habitat.</i></p>	<p>Des règles d'interdiction ou de limitation pour préserver le cadre de vie</p> <p>Pour les interdictions fixées en zone urbaine (U) et à urbaniser (1AU), les principes d'élaboration du règlement répondant au PADD ont été de préserver le cadre de vie des habitants en interdisant ou limitant des usages, affectations des sols, des constructions et des activités incompatibles avec l'occupation actuelle des zones et secteurs délimités au plan. Dans les zones urbaines à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat, vont être interdites ou autorisées sous condition. Cela afin de garantir l'attractivité du village, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. Dans cette perspective, en zone à dominante d'habitat, sont notamment interdites, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole liées à l'activité d'élevage d'animaux, destinées à l'exploitation forestière. D'autres secteurs peuvent accueillir ces activités. Sont aussi interdites les activités économiques incompatibles avec la zone d'habitat les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire liées à l'industrie...</p> <p>Sont interdites les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation. Aussi, sont interdits les nouveaux entrepôts de plus de 250m² en cohérence avec le PADD... Cette interdiction vise à préserver la zone d'habitat actuelle ou future de l'implantation d'activité d'entrepôt et à privilégier la fonction d'habitat au cœur du village. Aussi, la création d'entrepôt peut amener à des déplacements de véhicules agricoles ou poids-lourds qui pourraient générer des nuisances pour les habitants et des difficultés pour les activités. Ces dispositions sont donc nécessaires. Certains travaux, installations et aménagements sont également interdits ou soumis à conditions dans la mesure où ces affectations ne sont pas compatibles avec le maintien du caractère de la zone ou peuvent nuire à la qualité environnementale et le cadre de vie tel que défini dans le PADD.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

<p>Affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent être faits et interdiction de construire.</p>	<p>Des dispositions particulières dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage, pour les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations sont interdites ;- Les dépôts de toute nature sont interdits. <p>Les ouvrages, les travaux et aménagements sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien des talus ou des espaces plantés.</p> <p>Des dispositions particulières dans le secteur UDb :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les changements de destination des constructions annexes implantées en limite séparative sont interdites.	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En confortant dans l'espace urbain, le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration</i></p> <p><i>En veillant à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement. L'objectif est de favoriser une bonne cohabitation entre activités et habitat</i></p>	<p>Ces règles interdisant ou soumettant à conditions certaines constructions d'activités et affectations et usages sont nécessaires pour répondre à l'orientation du PADD visant à définir un parti d'aménagement dans l'organisation des fonctions urbaines pour limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances et à préserver le cadre de vie.</p> <p>Les espaces libres dans la zone urbaine sont : soit voués à être construits en réponse à l'orientation du PADD visant à privilégier la reconquête des « vides » tout en veillant à la préservation du caractère patrimonial propre au village et en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD, soit à être préservés pour conforter le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain. A ce titre, il est prévu dans le règlement des dispositions pour préserver les espaces naturels identifiés au zonage. Au plan de zonage figurent des secteurs identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. La collectivité a fait le choix au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et de définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation en réponse à l'orientation citée en référence.</p> <p>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p> <p>Le secteur UDb correspond à la zone d'habitat existante du secteur « La renardière ». Ce secteur est entièrement une zone résidentielle. Cette règle est définie de manière à éviter le changement de destination des annexes et particulièrement celles situées en limite séparative vers de l'activité par exemple et donc pour préserver la tranquillité des habitants. Cette mesure vise à prévenir les conflits de voisinage. De plus, la collectivité souhaite éviter que ces annexes se transforment en habitation en lieu et place de garage pour éviter de réduire le nombre de places de stationnement privées ayant été exigé au moment de l'autorisation de construire. Cette règle contribue à la préservation du cadre de vie.</p>
---	---	---	---

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent être faits et interdiction de construire.</p>	<p>Des dispositions particulières dans le secteur UDb :</p> <p>Dans le secteur figurant au plan au titre du R151-31-2 °CU (situé dans le lotissement de la Renardière) sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.</p>	<p>AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable.</p>	<p>Tel que vu précédemment, conformément à l'article R151-31-2 du Code de l'urbanisme, dans les zones U, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. A ce titre, le secteur au sein de la zone urbaine d'habitat de la renardière correspond à une zone de remblais et d'infiltration des eaux pluviales du lotissement. Y sont en conséquence, interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.</p> <p>L'ensemble des limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités définies à l'Article 1.2 sont définies dans ces mêmes perspectives, préserver le cadre de vie.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent être faits et interdiction de construire.</p>	<p>Des dispositions particulières dans la zone 1AU</p> <p>Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. Il ne sera autorisé qu'une construction d'habitation par lot.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois. [...] Il s'agit de développer les constructions de manière harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante, en termes de hauteur, densité... et de conserver la qualité paysagère des espaces.</i></p>	<p>L'article R151-21 CU indique que « <i>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</i> ».</p> <p>Le choix communal a été de s'y opposer et de prévoir que les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à la totalité des règles appliquée à l'ensemble du projet. Dans le cas de lotissement, l'application des règles à chaque lot. Cette disposition permet, en outre de faire appliquer, notamment, les règles de recul des constructions des limites séparatives pour chaque lot issu de la division parcellaire et de ne pas considérer l'ensemble des terrains d'assiette du projet comme un seul terrain. Ainsi, dans ce cas, il n'y a pas de règles alternatives applicables dans le cadre de ce type d'opération. Cette règle répond directement à l'orientation citée en référence, elle permet une bonne intégration urbaine de l'opération dans le prolongement du tissu urbain existant.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent être faits et interdiction de construire.</p>	<p>En zones urbaines UE et UX Des dispositions particulières dans la zone UM Toute construction qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités militaires est interdite.</p> <p>Des dispositions particulières dans la zone à urbaniser UX Certaines destinations de constructions et activités non autorisées.</p> <p>Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p>	<p>AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable. <i>En favorisant un développement économique équilibré</i></p> <p><i>En accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112.</i></p>	<p>Pour la zone UM située sur l'ex-base aérienne, la réglementation a été définie de manière minimale, car elle doit permettre les activités militaires maintenues sur le site. Cette réglementation est en réponse à l'orientation citée en référence</p> <p>La zone UX correspond à un secteur d'activités en renouvellement urbain. Les prescriptions sont définies en cohérence avec le développement urbain projeté. Ainsi, les constructions à destination d'habitat sont réglementées et seuls sont autorisés de logement à condition de correspondre à un logement de gardiennage, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et d'être intégrées au bâtiment.</p> <p>Dans ce secteur sont également interdits des constructions et équipements destinés à recevoir du public (équipements d'intérêt collectif et services publics recouvrant : salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ...) ou susceptibles d'attirer du public, telles que les activités commerciales, de services...Ces activités ne sont pas autorisées car il pourrait exister des conflits de voisinage, de sécurité...dans la mesure où ce secteur est voué à développer des activités industrielles, des installations classées pour l'environnement... Ces prescriptions visent à préserver le cadre de vie des habitants et à favoriser un développement économique équilibré, tel que défini dans le PADD.</p> <p>Dans cette zone UX, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cette disposition est justifiée par la situation du site qui est en renouvellement urbain. Actuellement, ce secteur est desservi par un ensemble de voiries et réseaux, cependant, il est nécessaire de mettre à niveau ces installations en lien avec les futures activités. L'urbanisation est donc prévue au fur et à mesure de la réalisation de ces</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>La distinction entre construction existante et nouvelle</p>	<p>Construction existante et nouvelle</p> <p>Des règles différentes sont définies suivant si elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois. [...] Il s'agit de développer les constructions de manière harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante, en termes de hauteur, densité... et de conserver la qualité paysagère des espaces.</i></p>	<p>La distinction des règles entre construction existante et nouvelle construction</p> <p>Cette distinction vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement. Ces dispositions se retrouvent notamment en zone urbaine. Considérant les évolutions souhaitées de l'urbanisation tendant notamment vers de nouvelles formes urbaines, l'objectif est de respecter l'architecture existante et de favoriser la densification. Ainsi, des règles dérogatoires peuvent s'appliquer pour des implantations en limite séparative ou du domaine public dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles pour tenir compte du tissu urbain. Des règles d'aspect architectural sont également précisées et peuvent être imposées au même aspect que les constructions existantes pour les constructions ou des extensions pour conserver une unité architecturale tel que précisé pour les toitures en zone UD, pour préserver le caractère architectural du noyau villageois (cf PADD) Dans le même objectif, ces dispositions sont aussi prévues pour les clôtures. - Définir des obligations pour les constructions nouvelles notamment en matière de raccordement aux réseaux alors que des constructions existantes peuvent avoir été autorisées auparavant sans obligations liées au nouveau règlement. Aussi, dans le cas d'extension de constructions existantes, ces obligations sont à respecter, ce qui peut être l'occasion d'une mise aux normes de la construction existante. - Prévoir pour les constructions nouvelles des plantations d'accompagnement qui seront exigées au moment de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager et qui ne peuvent être exigées lorsque la construction est existante sauf à inscrire des espaces à planter au bénéfice de la collectivité.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
Zones naturelles, agricoles ou forestières (L151-11)			
<p>Affectation des sols et destination des constructions</p>	<p><u>Les dispositions générales communes aux zones naturelles, agricoles ou forestières :</u> Les constructions et installations de toute nature sont interdites, sauf celles mentionnées, pour lesquelles sont définies une limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités. En plus, des interdictions développées en zone urbaine et à urbaniser, pour les travaux, installations et aménagements listés, en zone naturelle et agricole sont interdits en outre, les dépôts de véhicules et de matériaux non nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p><u>En zone naturelle</u> Les constructions, ouvrages et travaux, installations et aménagements listés sont autorisés sous conditions de correspondre à des aménagements nécessaires à : la</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En veillant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie</i></p> <p><i>En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions</i></p>	<p>La préservation des secteurs agricoles (A) et naturels (N) est assurée par des règles écrites interdisant ou limitant des usages, affectations des sols, des constructions et des activités incompatibles avec l'activité agricole ou le maintien des espaces naturels sensibles. Par conséquent, en zone agricole et en zone naturelle, la liste des usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités est limitative. En effet, afin de garantir la pérennité de la zone agricole, ou naturelle, ce qui est autorisé est soumis à conditions et décrit à l'article 2.2. du chapitre 1. Dans le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, des dispositions communes prévoient que seules sont autorisées des constructions et installations nécessaires au service public, liées à des servitudes d'utilité publique ou pour des motifs écologiques. Aussi, pour la préservation du milieu, seuls les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics sont autorisés. Ces règles sont nécessaires pour limiter l'artificialisation et la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers ainsi elles sont nécessaires à la mise en œuvre des orientations du PADD. Pour les secteurs situés en zone naturelle et forestière, les justifications des interdictions et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités sont liées à la nature même de la zone naturelle et forestière qui doit être à protéger, en application de l'article R151-24 CU en raison :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols et destination des constructions</p>	<p>gestion des eaux ; à la remise en bon état environnemental du site. Sous condition de correspondre à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour le fonctionnement des réseaux et services urbains dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Des dispositions particulières dans le secteur Ne Seul en Ne, sont autorisés les aménagements nécessaires à l'activité sportive, aux aires de jeux ou de loisirs.</p> <p>Des dispositions particulières dans le secteur Np Seul en Np, les travaux, constructions et installations sont autorisés à condition d'être nécessaires à la restauration ou à la mise en valeur du Fort.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions</i></p>	<p>En conséquence, les constructions de toute nature y sont interdites hormis celles qui sont visées expressément au règlement écrit, ou fortement contraintes. La zone naturelle correspond à la zone naturelle et forestière, à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger. La zone N est divisée en secteurs : N (secteur naturel) ; Ne (équipements) Np (protégé : Fort). L'ensemble des règles visent à préserver le caractère naturel des secteurs. Les règles différenciées dans la zone naturelle se justifient au regard de ce zonage spécifique correspondant directement à l'affectation du sol. Ces dispositions répondent directement aux orientations citées en référence.</p> <p>Concernant le secteur Ne, ce site bénéficie d'une ouverture paysagère et un cône de vue remarquable vers la ville de Reims. Il présente aussi un intérêt environnemental. La qualité du site et du paysage justifie ce classement en zone naturelle inconstructible. Ce secteur particulièrement bien situé pour la réalisation d'équipements contribuant à la qualité de vie locale a été classé en un secteur devant conserver son caractère naturel, pouvant recevoir des aménagements nécessaires à l'activité sportive, aux aires de jeux ou de loisirs d'où sa réglementation spécifique (en Ne). Ces règles répondent aux orientations du PADD citées en référence.</p> <p>Concernant le secteur Np, ce secteur particulier est d'intérêt patrimonial. La qualité et l'intérêt historique du site justifie ce classement et la réglementation spécifique.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols et destination des constructions</p>	<p>En zone agricole Des dispositions particulières :</p> <p>En zone agricole, sont aussi interdites toute construction ou plantation dans une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe du pipeline Châlons-en-Champagne/Cambrai.</p> <p>Sont interdites les éoliennes de plus de 12m à moins de 5 km des habitations.</p> <p>Les changements de destination des constructions existantes sont interdits, hormis pour les bâtiments désignés au plan de zones. (Bâtiments de la Ferme Wary dans le secteur Aa)</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie. <i>En veillant à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement.</i></p> <p>AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable. <i>En permettant le développement du tourisme, en autorisant le développement d'une offre d'hébergement hôtelier tels que les gîtes, chambres d'hôtes...</i></p>	<p>La zone agricole comprend des dispositions particulières tenant compte des constructions et installations existantes mais aussi des besoins de préservation des terres agricoles.</p> <p>L'interdiction relative au pipeline est mentionnée pour rappel de la servitude d'utilité publique existante qui s'applique quelques soient les règles du PLU. (voir les documents Annexes du PLU)</p> <p>Les éoliennes sont interdites dans les toutes les zones du PLU hormis en zone agricole, mais à condition d'être situées à plus de 5 km des habitations. Ces installations ont un impact paysager et les autoriser serait contradictoire avec les objectifs de préservation du paysage. De plus, la création de ces types d'installation proche des zones d'habitat est mal appropriée et non cohérente avec les orientations du PADD. Ces dispositions réglementaires répondent aux orientations du PADD et sont donc nécessaires pour préserver la qualité du paysage de Champagne et préserver le cadre de vie des habitants.</p> <p>En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation. Cela permet de contrôler et de prévenir des changements de destination de constructions dans le cadre des règles du PLU et de répondre aux objectifs de l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site</p> <p>Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Conformément à l'article R151-35 du Code de l'urbanisme dans la zone A, les documents graphiques du règlement font apparaître, au sein d'un STECAL, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement en définit les conditions : sont autorisés les chambres d'hôtes, au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et les</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols et destination des constructions</p>	<p>Des dispositions particulières par secteur agricole :</p> <p>Dans le secteur Aa et Ac Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. - que les nouvelles constructions ou installations soient implantées à plus de 100m de la zone urbaine d'habitat. <p>Les ICPE soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie. <i>En veillant à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement.</i></p>	<p>meublés de tourisme (type gîte) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières. Cette règle a été définie en fonction de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées dans les règlements des plans locaux d'urbanisme. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. La sous-destination logement recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette autorisation ciblée permet la diversification des activités dans le prolongement de l'activité agricole et n'impacte pas la qualité paysagère car elles concernent des constructions existantes.</p> <p>Le secteur Aa est réservé à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La réglementation attachée à ce secteur admet le développement des activités agricoles et des constructions et installations qui leur sont nécessaires et dans des secteurs éloignés des zones d'habitat. Ceci pour favoriser une bonne cohabitation entre activités et habitat. La règle de recul de la zone urbaine d'habitat est définie en réponse à l'orientation du PADD citée en référence.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols et destination des constructions</p>	<p>autorisées à condition d'être nécessaires aux infrastructures routières, à l'exploitation agricole (hormis celles visées au règlement) et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.</p> <p>Toutefois, seulement en Ac, les constructions et installations classées pour l'environnement nécessaires à une unité de méthanisation sont autorisées.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En veillant à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement.</i></p> <p><i>En veillant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et le cadre de vie</i></p> <p><i>En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions</i></p>	<p>Concernant les interdictions des constructions et installations nécessaires à une unité de méthanisation, autoriser ce type de destinations pose la question du besoin des agriculteurs. Suivant le type d'installation à savoir si la construction relève de l'activité agricole ou non (matières premières issues à minima à 50% de l'agriculture) et si elle est nécessaire aux agriculteurs locaux ou liée à l'activité agricole. Dans ce dernier cas, pourrait se poser la question de création d'un secteur particulier entrant dans le champ des STECAL dans lequel des droits à construire seraient octroyer avec une réglementation spécifique, dans la mesure où cette activité serait de transformation de matières premières pas forcément issues de la production locale. Sur l'estimation du besoin, suite à la présentation du projet du PLU, il n'y a pas eu de besoin exprimé. De plus, il n'y a pas de projet connu sur la commune. Par ailleurs, la commune souhaite préserver l'environnement et son cadre de vie et ne souhaite pas voir s'implanter ce type de constructions dans ce secteur Aa, au regard des nuisances qu'elles pourraient occasionner notamment en termes de trafic routier, de nuisances. Ce type d'activité peut néanmoins se développer sur le secteur Ac situé sur le site de l'ex base aérienne, dans la mesure où il est éloigné de la zone d'habitat et des secteurs agricoles préservés pour des raisons paysagères.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols et destination des constructions</p>	<p>Dans le secteur Aa et Ac Dans le cas de nouvelles constructions, la création d'une surface de plancher habitable qui leur est nécessaire est autorisée mais sous réserve que cette dernière soit intégrée dans le bâtiment d'activité agricole et limitée à 80m² au sol.</p> <p>Dans le secteur Aa et Ac Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>Dans le secteur Ac uniquement sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de nature technique à</p>	<p>AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable. <i>En soutenant l'activité agricole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation</i></p> <p>AXE 1 - Redynamisons l'accueil de population dans notre village. <i>En poursuivant la création des équipements nécessaires accompagnant ce développement, (...) pour le développement</i></p>	<p>Toujours dans la perspective de préserver la qualité paysagère et de veiller à une bonne intégration des constructions tel que défini dans le PADD, les constructions destinées au logement d'habitation doivent être intégrés au bâtiment d'activité agricole. Les constructions individuelles de maison ne sont donc pas autorisées pour au moins deux raisons. Ce type de construction peut se faire en zone urbaine d'habitat. Le besoin d'un logement d'habitation au sein d'une exploitation agricole est rendu nécessaire que dans des cas précis, en raison du besoin de proximité de l'exploitant de son élevage par exemple. Aussi, dans la perspective de cessation de l'activité agricole, la maison d'habitation pourrait être revendue à une personne n'exerçant pas d'activité agricole et constituer un écart d'urbanisation. La surface de plancher consacrée au logement représente 80m² au sol pour limiter la consommation d'espace. Cette surface habitable peut être supérieure, s'il existe plusieurs niveaux dans la construction.</p> <p>Dans le secteur Aa et Ac, ces dispositions spécifiques ont été choisies de manière à autoriser la vente de produits issus de l'activité agricole afin de permettre la pérennisation de l'activité agricole et de répondre potentiellement au besoin de développement de circuit court.</p> <p>Ces dispositions répondent aux orientations du PADD citées en référence puisqu'elles préservent les terres agricoles et répondent aux besoins de développement.</p> <p>Dans le secteur Ac, le règlement autorise ce type de constructions et installations favorisant le recours aux énergies renouvelables dans ce vaste secteur agricole de l'ex-base aérienne car il est situé à proximité d'une zone de renouvellement urbain et de projet de développement d'activités.</p> <p>La condition est de maintenir les terres agricoles et l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées pour limiter l'artificialisation des terres et soutenir l'activité agricole en réponse au PADD. De plus, ces installations ne doivent pas</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Affectation des sols et destination des constructions</p>	<p>condition de correspondre aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie (de type centrale photovoltaïque, unité de méthanisation...) et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Dans le secteur Ab et Av Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités sont communes aux autres secteurs. En revanche, les limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités sont plus restrictives.</p>	<p><i>(...) du réseau d'énergie, permettant notamment le recours aux énergies renouvelables... grâce aux projets tels que les fermes photovoltaïques ou les unités de méthanisation possibles sur certains secteurs du territoire.</i></p> <p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En protégeant les espaces de valeur agronomique En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions.</i></p>	<p>porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ce secteur Ac situé sur le site de l'ex base aérienne ne présente pas une sensibilité paysagère marquée contrairement aux autres secteurs du territoire, c'est la raison pour laquelle cette règle est définie en Ac.</p> <p>La réglementation du secteur agricole Ab limitant fortement la constructible permet de préserver les paysages, les vues éloignées et la typicité du grand paysage, en interdisant les constructions et y protégeant de fait les terres cultivées et espaces naturels en cohérence avec les orientations du PADD. En zone Ab seuls les constructions, travaux, installations nécessaires à l'écoulement des eaux ou traitement sont autorisés ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de correspondre aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (OTNFSP).</p> <p>Pour le secteur Av, correspondant aux espaces plantés en vigne de l'aire AOC Champagne, les mêmes dispositions s'appliquent pour préserver la valeur agronomique des terres et le paysage. Pour les constructions d'habitations existantes toutefois, des dispositions particulières s'appliquent au titre du L151-12 CU (voir explications pages suivantes) Ces dispositions sont nécessaires en réponse aux orientations du PADD citées en référence.</p>

Extension de bâtiments d'habitation ou annexes en zones agricoles, naturelles ou forestières

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
(L151-12) et STECAL (L151-13)			
<p>Extension de bâtiments d'habitation ou annexes en zones agricoles</p>	<p>Des dispositions particulières en Aa et Av pour les bâtiments d'habitation ou annexes existants</p> <p>Dans le secteur Aa et Av Les bâtiments d'habitation existants (visés au plan) peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>La remise en état des bâtiments d'habitation existants et leur reconstruction à l'identique est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En protégeant les espaces de valeur agronomique</i> <i>En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions.</i></p>	<p>Dans le secteur Aa et Av, il y a des bâtiments d'habitation existants. En application du Code de l'urbanisme (au titre du L151-12), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes mais le règlement du PLU doit prévoir des règles précisant : la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>La collectivité a écarté le choix de créer des secteurs de type STECAL, autour de ces constructions existantes pour éviter le « mitage » de la zone agricole par l'urbanisation.</p> <p>Dans le respect du Code de l'urbanisme et en réponse aux orientations du PADD visant à préserver les espaces agricoles et à veiller à une intégration paysagère des constructions situées en zone Aa et Av, les règles retenues sont très limitatives :</p> <p>Concernant les annexes d'habitation, leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle).</p> <p>L'emprise au sol des extensions de construction à vocation d'habitation existante n'excèdera pas 50m² et cette surface ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.</p> <p>L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 50 m² et cette surface ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.</p> <p>La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas 6m de l'égout du toit ou à l'acrotère et ne peuvent comporter</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>STECAL Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (L151-13)</p>	<p>Des dispositions particulières pour le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée</p> <p>Dans le secteur At, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les changements de destination des constructions existantes vers les destinations autorisées. - Les changements de destination des constructions existantes et les nouvelles constructions ou installations sont autorisées sous conditions d'être : <ul style="list-style-type: none"> - destinées à l'habitation incluant logement et hébergement, les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et les meublés de tourisme (type gîte). - destinées au commerce et activité de service correspondant à l'hébergement hôtelier et touristique recouvrant les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne 	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie. <i>En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions.</i></p> <p>AXE 2 - Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable. <i>En permettant le développement du tourisme, en autorisant le développement d'une offre d'hébergement hôtelier tels que les gîtes, chambres d'hôtes...</i></p>	<p>plus de deux niveaux habitables (voir conditions) ou une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.</p> <p>Ces dispositions sont nécessaires pour les orientations du PADD citées en référence.</p> <p>La distinction du secteur At avec la zone agricole (A) est justifiée dans la mesure où, il s'agit d'un écart d'urbanisation situé aux abords du village, en zone agricole et correspondant au château de Brimont. Ce secteur situé dans un espace paysager sensible doit s'insérer dans la zone agricole et naturelle environnante et il est nécessaire de limiter en conséquence son développement urbain. La collectivité a retenu le choix de délimiter un secteur constructible de type STECAL. Au titre du L151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Il doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</p> <p>En application du Code de l'urbanisme pour ce secteur sont donc définies des règles assurant l'insertion des constructions dans l'environnement.</p> <p>La hauteur est limitée : à 10m pour les bâtiments d'activités, celle des nouvelles constructions d'habitation, des extensions d'habitation et des annexes n'excèdera pas 6m de l'égout du toit ou à l'acrotère et ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables (voir conditions) ou une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante (comme en Av)</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD			
Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
	durée proposant un service commercial. - nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.		L'emprise au sol limite l'artificialisation : celle des extensions de construction existante et celle des annexes n'excèdera pas 100m ² . Ces surfaces permettent des extensions limitées. Des règles sont inscrites permettant une densité faible. Le recul de toutes les constructions, y compris agricoles, par rapport aux autres voies et emprises publiques et privées sera au moins de 3 mètres. Les constructions doivent être implantées soit en recul de 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives ; soit sur une ou plusieurs limites séparatives. (sauf exceptions) Aussi, en cas de constructions, des plantations d'accompagnement sont à créer. Des règles de raccordement aux réseaux conformément à la réglementation en vigueur. En At, sont autorisées les changements de destination des constructions existantes et les nouvelles constructions sous conditions. L'affectation des sols et les destinations des constructions autorisées permettent le développement d'une activité touristique, en cohérence avec le PADD.

DOCUMENT

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
--	------------------------------------	----------------------	--

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p><u>Qualité du cadre de vie</u></p> <p>Règle d'implantation des constructions (L151-17)</p>	<p>Recul du domaine public, alignement</p> <p>Des dispositions particulières en zone urbaine (UD)</p> <p>Les règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public, sont réglementées et différenciées entre UDa et UDb</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois. (...)préserver : paysage urbain, morphologie et typologie urbaines, typologie des constructions (corps de ferme champenois). Il s'agit de développer les constructions de manière harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante, en termes de hauteur, densité... et de conserver la qualité paysagère des espaces.</i></p>	<p>En zone urbaine, afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives déterminent des conditions permettant d'atteindre des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.</p> <p>Le secteur UDb correspond au secteur d'habitat en lotissement de la Renardière. Tel que vu dans l'analyse diagnostic, ce tissu urbain se distingue de celui de la zone UDa. Le retrait du domaine public demandé est cohérent au regard des constructions existantes.</p> <p>La distinction de règle entre UDa et UDb est liée à la différence de morphologie urbaine et la volonté de la respecter dans les perspectives de création de constructions nouvelles.</p> <p>Les règles d'alignement définies répondent directement aux orientations du PADD visant à préserver le caractère architectural du village.</p> <p>Concernant le secteur UDa et UDa1, la possibilité d'implantation en limite du domaine public, permet de respecter les alignements, de s'insérer dans le tissu urbain existant au regard des constructions existantes, et la densification du tissu urbain. les reculs imposés par rapport au domaine public permettent le cas échéant la création de place de stationnement, ou assurent un dégagement pour une meilleure lisibilité des débouchés des véhicules en direction du domaine public. Ce recul libère un espace potentiel pour la création d'espace vert et répond aux orientations du PADD pour promouvoir la qualité d'aménagement.</p>
--	---	---	---

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Règles de dimensions, de conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport aux limites séparatives et l'aménagement de leur abords (L151-18)</p>	<p>Des dispositions particulières en zone urbaine d'activités (UX) Les règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public permettant l'alignement ou le retrait de 3m minimum.</p> <p>Des dispositions particulières en zone agricole définies aux abords des routes départementales</p> <p>La servitude d'alignement (EL7) rue des Voitilleux(ex chemin des remparts)</p>	<p><i>En prévoyant des alignements permettant des dessertes aisées connectées aux zones urbanisables</i></p>	<p>En zone UX, pour ce secteur de renouvellement urbain, les règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public sont réglementées pour permettre la création d'alignement et structurer le développement du tissu urbain de façon homogène. Ce recul est possible et utile considérant le besoin de sécuriser les abords des bâtiments d'activités et la nécessité de prévoir des vues dégagées pour la sécurité de la circulation. Le recul permet aussi de limiter l'impact visuel des constructions qui sont autorisées jusqu'à 18 mètres / terrain naturel.</p> <p>En zone agricole, les reculs du domaine publics sont définis particulièrement aux abords des routes départementales, sur les recommandations du Conseil Départemental. Ces règles sont applicables hors agglomération (hors zone située entre les panneaux de signalisation de la commune) et dans les autres secteurs. Ces reculs sont prescrits pour des raisons de sécurité de visibilité, et de limitation d'exposition au bruit aux abords de ces infrastructures (La RD 966 est une route concernée l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales).</p> <p>La servitude d'alignement (EL7) n'est plus mentionnée dans la liste des servitudes d'utilité publique indiquée en annexes du PLU. La collectivité ne souhaite pas qu'elle soit reconduite pour la rue des Voitilleux; (dont le plan a été approuvé en 1925) dans la mesure où les effets de ces alignements sont peu utiles car cette rue dessert des parcelles plantées en vignes dans l'aire AOC et non la zone urbaine. Il ne se justifie donc pas au regard de constructions existantes ou futures. Cette mesure de suspension ou « mise en sommeil » du plan d'alignement sur voirie ne vaut pas suppression. Cette mesure pourrait être un préalable à la suppression effective du plan d'alignement par la procédure adéquate (enquête publique...) lors d'une prochaine évolution du PLU.</p>

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Règles de dimensions, de conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport aux limites séparatives et l'aménagement de leur abords (L151-18)</p>	<p>Recul depuis les limites séparatives</p> <p>Des dispositions particulières en zone urbaine (UD) Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sont réglementées et différenciées entre UDa et UDb.</p> <p>Des règles différenciées pour les annexes et les constructions principales.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie. <i>En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois. (...) préserver : paysage urbain, morphologie et typologie urbaines, typologie des constructions (corps de ferme champenois). Il s'agit de développer les constructions de manière harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante, en termes de hauteur, densité... et de conserver la qualité paysagère des espaces.</i></p>	<p>Le secteur UDb correspond au secteur d'habitat en lotissement de la Renardière. Tel que vu dans l'analyse diagnostic, ce tissu urbain se distingue de celui de la zone UDa. Le retrait demandé est cohérent au regard des constructions existantes.</p> <p>La distinction de règle entre UDa et UDb est liée à la différence de morphologie urbaine et la volonté de la respecter dans les perspectives de création de constructions nouvelles. Les règles de recul des limites séparatives définies répondent directement aux orientations du PADD visant à préserver le caractère architectural du village.</p> <p>La distinction faite entre construction principale et annexe est réalisée car les constructions annexes sont souvent au regard de leur fonction, d'une qualité architecturale qui peut être moindre. Le recul de ce type de construction en fonction de la hauteur peut éviter des conflits de voisinages, pour préserver le cadre de vie.</p> <p>En UD, les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ($d=H/2$) et jamais inférieure à 3 m.</p> <p>La hauteur prise en compte est celle mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (en cas de toiture en terrasse), pour considérer la hauteur des murs avec acrotère le cas échéant et non la hauteur totale avec toiture. Les reculs imposés en limites séparatives en fonction des hauteurs considérées permettent d'assurer les bonnes conditions d'éclairage des constructions voir des économies d'énergie.</p> <p>Pour le secteur UDb, les constructions annexes présentant une hauteur de moins de 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel sont autorisées en limite séparative mais avec des conditions supplémentaires : d'être implantées sur une seule des limites séparatives et que les autres constructions soient en retrait d'au moins 3m des autres limites séparatives. Ces conditions évitent le cloisonnement, laissent des</p>

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
	<p>Des dispositions particulières en zone à urbaniser (1AU)</p> <p>Des dispositions particulières en zone urbaine (UX) et en zone agricole (A)</p>		<p>ouvertures paysagères en zone bâtie participant à la qualité urbaine souhaitée dans le PADD.</p> <p>En zone à urbaniser (1AU), on retrouve la distinction faite entre construction principale et annexe, pour les mêmes raisons qu'évoqué précédemment. La réglementation est comparable avec celle du secteur UDb, dans la mesure où l'urbanisation se fait dans son prolongement avec toutefois des reculs un peu plus importants (4m au lieu de 3m) pour préserver un tissu urbain aéré dans cette à urbaniser.</p> <p>En zone urbaine (UX) et en zone agricole (A) des reculs sont possibles à 3 mètres comme le recul du domaine public, ou des implantations en limite séparative mais avec la condition de créer un dispositif coupe-feu précisée en zone d'activités futures.</p> <p>Ce recul permet des accès aux bâtiments d'activités et libère un espace potentiel pour la création d'espace vert ou les plantations d'accompagnement à réaliser et répondent aux orientations du PADD pour promouvoir la qualité d'aménagement.</p>
<p>Règle d'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (L151-18)</p> <p>Hauteur</p>	<p>Hauteur</p> <p>Des dispositions particulières en zone urbaine (UD) pour limiter les surélévations des constructions</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois. (...) préserver : paysage urbain, morphologie et typologie urbaines, typologie des constructions (corps de ferme champenois). Il s'agit de développer les constructions de manière</i></p>	<p>En zone urbaine (UD), la hauteur est définie suivant une hauteur maximale et suivant les niveaux de manière à mieux maîtriser le profil des constructions. La distinction est faite entre construction principale et annexe qui doivent être plus basses. Les règles déterminent des conditions permettant d'atteindre des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus. Des dispositions particulières ont été déterminées afin de limiter la surélévation des nouvelles constructions notamment depuis la rue, ainsi la hauteur maximale du niveau du rez-de chaussée est fixée à 80 centimètres par rapport au niveau de la rue. Aussi, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont rendues nécessaires pour limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage, considérant la sensibilité paysagère en direction de la butte de Brimont, de la plaine et du paysage de Champagne (classement UNESCO). La hauteur maximale des constructions a été définie pour les nouvelles constructions avec des règles alternatives</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Hauteur</p>	<p>Des dispositions particulières en zone à urbaniser (1AU) pour les annexes implantées en limite séparative édifiée en ordre continu</p> <p>Des dispositions particulières : Proportionnées aux activités autorisées en zone urbaine (UX), en zone agricole (A) et zone naturelle (N)</p>	<p><i>harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante, en termes de hauteur, densité... et de conserver la qualité paysagère des espaces.</i></p>	<p>pour assurer une bonne intégration paysagère des constructions en réponse au PADD. Les exceptions à la règle sont mentionnées pour autoriser les dépassements pour s'inscrire en continuité de l'existant (dans le cas extensions et aux reconstructions ou réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes) ou pour permettre l'intégration de dispositifs permettant le recours à des énergies renouvelables. Toutes ces dispositions sont rendues nécessaires pour concrétiser les orientations du PADD citées en référence.</p> <p>En zone à urbaniser (1AU) les dispositions réglementaires sont comparables à celles en UD, avec une règle spécifique concernant les annexes implantées en limite séparative édifiée en ordre continu avec une autre construction annexe. Afin d'harmoniser la hauteur de ces constructions en limite séparative, leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère doit être identique. Cette disposition est inscrite car il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et que la collectivité souhaite prévoir une qualité de l'urbanisation, et maîtriser l'impact visuel de l'implantation des constructions en limite séparative.</p> <p>En zone urbaine (UX), la hauteur a été définie à l'appui des besoins fonctionnels des constructions et installations nécessaires aux activités pouvant être implantées dans ce secteur et afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. Ainsi, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres par rapport au terrain naturel, hors éléments techniques. Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements et services publics d'intérêt collectif et les bâtiments de gardiennage ou de contrôle d'accès.</p> <p>En zone agricole, les règles de hauteur sont différenciées en fonction des secteurs, des types de constructions autorisées et de la sensibilité paysagère. Dans le principe, la hauteur des constructions en zone agricole est limitée pour minimiser l'impact visuel des constructions pouvant s'implanter dans ce milieu ouvert de grande culture. Les hauteurs des constructions d'habitations sont réduites. Celle des bâtiments d'activité varie suivant la sensibilité paysagère des secteurs. En outre, la hauteur des stations radio sont limitées en</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>Façades</p> <p>Aspects des constructions</p>	<p>Des dispositions particulières en UD et 1AU</p> <p>Des dispositions particulières en zone agricole et naturelle</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois.</i></p> <p><i>(...) préserver : paysage urbain, morphologie et typologie urbaines, typologie des constructions (corps de ferme champenois). Il s'agit de développer les constructions de manière harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante, en termes de hauteur, densité... et de conserver la qualité paysagère des espaces.</i></p>	<p>zone A et N. Ces dispositions répondent au PADD visées en référence, sur l'aspect paysager des espaces agricoles et sur la qualité d'image des zones d'activités.</p> <p>Dans le principe général, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Dans le cas de dispositifs favorisant les énergies renouvelables, il peut être parfois dérogé aux règles concernant les hauteurs et toitures.</p> <p>Il est précisé que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale d'inspiration régionale. La collectivité souhaite un aspect des constructions qui permette de préserver l'identité du village et son caractère architectural tant dans les couleurs, l'aspect des matériaux utilisés... et souhaite éviter tout pastiche architectural, à savoir par exemple le type architectural vendéen, mas provençaux... cette formulation de disposition laisse à l'appréciation de la collectivité au moment de l'instruction de la demande d'autorisation.</p> <p>En zone UD et 1AU,</p> <p>Concernant l'aspect des façades et des clôtures, les prescriptions visent à donner des aspects finis aux constructions, au regard des matériaux utilisés et choisis en cohérence avec l'existant. Des règles précises sont prescrites pour l'aspect des toitures pour privilégier des toitures comparables à celles existantes. Toutes ces règles sont rendues nécessaires pour traduire le PADD visant à préserver le caractère architectural et urbain du noyau villageois.</p> <p>En zone agricole et naturelle</p> <p>La teinte des constructions doit être mate et permettre aux bâtiments de se fondre dans son environnement dans l'objectif d'intégration paysagère des constructions et notamment des</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
			bâtiments de gros volumes. Les règles d'aspect des toitures sont comparables à celles de la zone urbaine. Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Les haies constituées de résineux sont interdites pour la qualité environnementale. Ces dispositions répondent directement au PADD, citées en référence.
<p>Élément de paysage, site et secteurs identifiés et localisés à protéger pour des raisons écologiques et prescriptions associées. (L151-23)</p>	<p>Des règles spécifiques pour préserver les fossés d'écoulement</p> <p>Des règles pour préserver les secteurs de continuité écologique visés au plan de zone (Cf partie 1.2.6. Définition des espaces de continuité écologique au plan de zonage)</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En confortant dans l'espace urbain, le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration</i></p>	<p>Au règlement, sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement. Sont autorisés sous conditions : de part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales certains travaux et aménagements du sol.</p> <p>Les fossés d'écoulement participent au cycle de l'eau, à l'alimentation des cours d'eau, à la gestion des eaux pluviales... et peuvent présenter un intérêt écologique pour leur caractère humide. Leur préservation dans leur fonctionnement hydraulique participe à la volonté de préserver les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique. Il s'agit d'une mesure d'évitement des incidences sur le milieu naturel et la biodiversité. Cette disposition réglementaire répond directement à l'orientation du PADD citée en référence. Cette disposition est donc indispensable. Des dispositions complémentaires à l'interdiction vue précédemment, visent à préserver ces fossés en autorisant leur entretien par des travaux adaptés à leur maintien. Elles répondent directement à l'orientation du PADD citée en référence. Cette disposition est donc indispensable.</p> <p>Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations sont interdites ; - Les dépôts de toute nature sont interdits ; - Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien des talus ou des espaces plantés.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
			<p>De plus, en zone urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les terrains doivent être maintenus en espaces non bâtis, cultivés ou plantés pour le maintien des continuités écologiques ou en qualité d'espace de transition avec la zone agricole.- Les secteurs boisés ou espaces de verger doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente et pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. <p>Aussi, les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les secteurs identifiés au plan doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.- Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
			celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.
Les espaces boisés classés (EBC) (L421-4CU)	<p>Classement des principaux massifs boisés (figurant au plan).</p> <p>En application de l'article L421-4CU, le classement des boisements interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Dans les secteurs en EBC, les défrichements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En veillant à une gestion du patrimoine forestier</i></p>	<p>Les espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Lieu de développement des espèces forestières, et abris pour la faune et la flore, les boisements participent à l'épuration des sols et de l'air, à la lutte contre l'érosion et l'appauvrissement des sols.</p> <p>La préservation de ces massifs boisés par un classement participe au maintien de la qualité paysagère. Leur classement assure une pérennité du couvert végétal en interdisant tout défrichement. Les ensembles boisés classés ont été déterminés à partir d'un inventaire des boisements existants avec l'objectif de couvrir au maximum les surfaces réellement boisées, de manière à maintenir le taux de boisement actuel.</p>
Densité	<p>Emprise au sol</p> <p>Des dispositions particulières dans le secteur UDa1 et UDb</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p>	<p>La définition de règles s'appuie sur l'objectif de densifier en zone urbaine et à urbaniser.</p> <p>L'analyse de la capacité de densification a permis de définir des règles cohérentes au regard du parcellaire, de la morphologie urbaine souhaitée que l'on retrouve au chapitre 2 du règlement écrit. La définition des règles applicables aux zones urbaines et à urbaniser a été l'occasion de modifier les règles autorisant des densités supérieures en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD visant une densité résidentielle moyenne de l'ordre de 16 logements/ha et d'organiser le développement. En UDa, l'emprise au sol n'est pas réglementée de même qu'en 1AU, en 1AUXa permettant une densification. Toutefois, afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, des règles sont définies pour préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. Ce sont notamment les autres règles définies telles que les reculs, les</p>

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
	<p>Des dispositions particulières dans la zone agricole</p>	<p><i>En accompagnant la mutation du Site de l'Ex-Base Aérienne 112. En soutenant l'activité agricole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation.</i></p>	<p>obligations de planter... En UDa1 et UDb, il y a des capacités de densification, l'emprise au sol des constructions est limitée pour préserver un tissu urbain intégrant des espaces verts suffisants pour le verdissement et l'infiltration des eaux pluviales notamment.</p> <p>Les principes d'élaboration du règlement répondant au PADD ont été de permettre la densité urbaine, le renouvellement urbain par économie d'espace tout en préservant des espaces libres pour la préservation des espaces verts nécessaires à la qualité environnementale du tissu urbain. Ces dispositions répondent au PADD visées en référence.</p> <p>La zone agricole est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les règles d'emprise au sol sont définies dans ce sens. Elles visent à limiter la constructibilité et donc la consommation d'espace des terres agricoles. Ces règles concernent les secteurs concernés par des constructions à vocation d'habitation existante, dont l'emprise au sol des extensions et annexes est limitée en Ac et pour les STECALs Aa et At.</p> <p>Concernant le secteur Ac, l'emprise au sol des constructions est différenciée suivant le type d'occupation du sol projeté. Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 70% de la parcelle. Cette règle vise à ne pas empêcher la possibilité de créer des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de nature technique correspondants aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie (de type centrale photovoltaïque, unité de méthanisation...). Sachant qu'elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour les autres constructions autorisées, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40% de l'unité foncière pour répondre aux besoins de création de constructions nécessaires</p>

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
	<p>Espaces verts / plantations à créer</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>En confortant dans l'espace urbain, le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration.</i></p> <p><i>En prévoyant, dans le développement des opérations des mesures paysagères pour améliorer la trame verte dans le village, et participer à l'embellissement du village.</i></p>	<p>à l'activité agricole. Ces dispositions en Ac visent à accompagner le développement du secteur de l'ex-base aérienne en veillant au maintien de l'activité agricole et des terres.</p> <p>Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords de la construction.</p> <p>En zone urbaine et à urbaniser le type de plantation et la proportion à créer est donc précisé en réponse aux orientations du PADD citées en référence.</p> <p>Ces règles permettent de maintenir une trame verte urbaine et la surface minimum maintenue en espace verts admet une perméabilité des espaces pour infiltration des eaux pluviales.</p>
<p>Stationnement L151-30 obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés et vélos</p>	<p>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie.</p> <p><i>Par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active.</i></p>	<p>Les principes d'élaboration du règlement répondant au PADD ont été de : prévoir un nombre minimum de place de stationnement pour répondre à l'orientation visant l'organisation des déplacements et le stationnement pour ne pas générer des conflits d'usage.</p> <p>Les normes de stationnement retenues dans les différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport.</p> <p>Divers objectifs ont été fixés en vue de l'élaboration de cet article et de son application notamment la prise en compte de la réalité du stationnement aussi bien que de la</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
		<p><i>En organisant la circulation et le stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage notamment avec l'activité agricole.</i></p>	<p>morphologie du tissu urbain et de son évolution par le biais d'extension, agrandissement. Si les normes varient en fonction du type de constructions, elles doivent aussi évoluer en fonction des secteurs de la commune. Par exemple, il est indispensable d'appliquer des normes différentes selon qu'il s'agit de zone d'habitat ou d'activités. Le choix a donc été fait de décliner les futures normes en fonction de ces occupations et utilisation du sol.</p> <p>Il a été nécessaire de distinguer la problématique résidentielle (les constructions à usage d'habitation) de celle des autres types de constructions. En effet, la réflexion concernant les habitations fait référence au lieu de vie (morphologie, urbaine, taille des logements...) ainsi qu'aux taux de motorisation des ménages. En revanche, la réflexion concernant les autres types de constructions intègre pleinement la notion de déplacements et la distance à effectuer en qualité de migrant (domicile - travail).</p> <p>Les nouvelles normes ont été fixées sur la base du taux de motorisation moyen des ménages (représentatif de la réalité des besoins moyens d'un ménage en matière de stationnement) observé dans les secteurs selon différents types et tailles de logements. Les modalités de stationnement ont été dimensionnées en fonction de la typologie des activités. Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.</p> <p>Dans le secteur 1AU, dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 0.5 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun. Cette disposition vise à anticiper le besoin de stationnement pour les visiteurs et à ne pas consommer trop d'espace au regard du nombre de places à créer.</p> <p>Ces dispositions définies répondent directement aux orientations citées en référence.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
--	------------------------------------	----------------------	--

Chapitre 3 – Equipements et réseaux

<p>L151-38 Tracé et les caractéristiques des voies de circulation</p>	<p>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès.</p>	<p>AXE 3 - Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie. <i>Par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active.</i></p> <p><i>En organisant la circulation et le stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage notamment avec l'activité agricole.</i></p>	<p>Ces règles s'appuient sur l'orientation visant à améliorer la mobilité et les équipements accompagnant le développement pour préserver le cadre de vie Ces règles ont été définies pour permettre de mettre en œuvre l'axe du PADD visant à préserver le cadre de vie en organisant la desserte, le stationnement et notamment de favoriser la mobilité durable. Pour accompagner le développement par des règles portant sur la desserte par les voies publiques ou privées, les accès et emprise de voirie garantissant la sécurité des usagers, et la desserte en réseaux d'eau, d'assainissement, préservant l'environnement, et le développement du réseau de communication électronique, pour de bonne condition d'urbanisation. Afin d'organiser le maillage de voiries, dans l'ensemble des zones, l'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble urbain. Les principes de dimensionnement et de localisation des voiries posés par le PLU sont en cohérence avec les caractéristiques de la commune. Ainsi, le PLU doit tenir compte, pour les prescriptions relatives à la création des voies nouvelles ou pour l'aménagement de voies existantes, des règles de partage de l'espace pour</p>
--	---	---	---

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
<p>L151-39 Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</p>	<p>Des dispositions particulières : Les accès au secteur sur la rue des Crétilleux sont interdits.</p> <p>Des dispositions particulières : Dans le secteur UDa1 En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 3m sur toute la longueur et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.</p>		<p>chacun des modes de déplacement (vélos, piétons, voitures). En effet, la voirie devrait être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte. Certaines largeurs d'emprise minimale des voiries sont indiquées et tiennent compte des principes évoqués ci-dessus. Cela répond, entre autres, aux exigences de l'Etat qui demande une largeur utilisable pour le passage des véhicules d'incendie. Dans ce cas leur dimensionnement ainsi que le nombre de terrains desservis et leur capacité constructible limitée répondent à des exigences en termes de sécurité et de fonctionnement.</p> <p>Afin de traiter les accès et assurer la desserte en réseaux, la configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et d'accessibilité. De plus, toujours dans un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural, les accès sont réglementés en fonction des besoins et du bon fonctionnement urbain.</p> <p>La rue des Crétilleux est une ruelle en impasse de faible gabarit (au nord du noyau villageois) débouchant sur la rue Pasteur. Cette rue longeant les parcelles de vignes dessert une construction d'habitation et longe l'arrière d'un îlot de construction dont les accès sont situés à l'avant, depuis la rue des Orfèvres. La collectivité ne souhaite pas de nouveaux débouchés sur cette ruelle dans la perspective de mutation urbaine pour limiter les conflits d'usage, liés notamment à la circulation des véhicules agricoles.</p> <p>Cette disposition particulière en UDa1 est liée à la configuration du secteur et à ses capacités de densification, possible par un découpage parcellaire « en drapeau ». La réglementation de la largeur d'accès tout au long de la parcelle permet de maintenir les accès suffisants et de limiter les conflits d'usages.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

La justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme	Dispositions retenues au règlement	Orientations du PADD	Nécessité des dispositions pour le PADD et justifications des différences dans une même zone
	<p>Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau</p> <p>Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement</p> <p>Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</p> <p>Les obligations en travaux, installations et aménagements pour les réseaux de communications électroniques,</p> <p>Et les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité</p>	<p>AXE 1 - Redynamisons l'accueil de population dans notre village. <i>En poursuivant la création des équipements nécessaires accompagnant ce développement, (...)</i></p>	<p>Ces conditions de raccordement sont précisées en application de la réglementation applicable dans la bonne gestion des réseaux. Celle-ci répond à des obligations de respect de norme sanitaires pour la santé publique et pour limiter les rejets de polluants.</p> <p>Des dispositions réglementaires visant une gestion des eaux pluviales et de ruissellement sont définies. De manière générale, la gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, empêchant tout ruissellement sur le domaine public.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation outre la création d'espace verts, les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement sur l'unité foncière.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe. Cette disposition est définie pour poursuivre le déploiement du réseau et de l'accès aux communications électroniques en prévoyant les infrastructures au moment de la création des aménagements et constructions.</p> <p>Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments. Cette disposition est définie pour poursuivre l'enfouissement des réseaux, ce qui participe à l'embellissement du paysage.</p> <p>Ces dispositions définies répondent aux orientations du PADD.</p>

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

Justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP (R151-2, §3°)

La réalisation d'OAP sectorielles est obligatoire pour toute zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Concernant le territoire, les OAP ont été définies sur des secteurs couverts par un règlement. Ces OAP ne sont donc pas des OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8CU. Ces OAP sont donc sectorielles et les règles sont complémentaires pour traduire les objectifs d'aménagement des secteurs. Contrairement, aux OAP d'aménagement, les OAP sectorielles ne comportent pas de contenu obligatoire tel que défini à l'article R151-8CU.

Toutefois, tel que le précise l'article R151-8CU, lorsque ces OAP s'accompagnent d'un règlement, elles doivent en priorité répondre à l'objectif d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi qu'au respect du PADD.

Les orientations du PADD trouvent écho dans la traduction de dispositions réglementaires complémentaires aux OAP, notamment, sur les points suivants :

- Les dispositions réglementaires sont complémentaires aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définies pour la zone à urbaniser. En effet, ces règles permettent de répondre à l'enjeu de développer l'urbanisation de ces secteurs en lien et en continuité des secteurs actuellement urbanisés, et à l'enjeu d'intégration paysagère, au travers des règles comparables à celles de la zone urbaine en termes de forme architecturale et urbaine. En conséquence, les dispositions réglementaires définies en zone à urbaniser sont souvent reprises de la réglementation applicable en zone urbaine.
- Ces dispositions réglementaires sont complémentaires aux OAP, en définissant des normes d'urbanisation visant à atteindre cet objectif. Ces règles autorisent les formes d'habitat ou d'activité décrites dans l'OAP, précisent les caractéristiques des infrastructures et aménagement à réaliser, dont l'organisation et la qualité sont décrites dans les OAP. Celles-ci définissent le parti d'aménagement au travers des principes et un schéma d'aménagement. Lorsque les règles ne sont pas définies, les OAP autorisent la souplesse et la compatibilité en phase avec un urbanisme de projet.
- Le règlement définit les interdictions ou les limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités. Les OAP décrivent le projet souhaité par secteur en matière d'activité ou d'habitat, en précisant, par exemple, la typologie de logement souhaitée en cohérence avec les orientations du PADD.
- Les dispositions définies au règlement, Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont complétées par des principes d'aménagement en matière de paysagement et d'intégration architecturale urbaine et paysagère. Le règlement donne la norme minimale de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions permettant de traduire l'OAP.
- Une seule opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : le règlement prévoit des dispositions suivant les cas. Les OAP définies décrivent par un schéma les principes d'aménagement souhaités pour la mise en œuvre de cette opération d'aménagement d'ensemble. Les règles définies au chapitre 3 « équipements et réseaux », sont complémentaires aux OAP et particulièrement au schéma décrivant l'organisation souhaitée en matière de transports et déplacements, donnant des précisions de localisation d'accès d'aménagement.

Pour répondre à l'ambition communale exprimée dans le Projet d'aménagement et de développement durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies. Ces OAP permettent de

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

renforcer les orientations générales du PADD en leur apportant un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme, en termes de compatibilité (et non de conformité comme une règle). Les demandes d'autorisations (permis de construire, d'aménager...) devront, par conséquent, prendre en considération ces orientations d'aménagement et de programmation. Les dispositions réglementaires viennent compléter les OAP en définissant une norme qui est rendue nécessaire pour mettre en œuvre le PADD.

Zone UX		
Règlement	Complémentarité	OAP
Règles générales	+ dans l'organisation et le prolongements des infrastructures existantes	Les orientations en matière de transports et de déplacements précisent la localisation et la répartition des aménagements, la qualité. Le schéma de principes d'organisation de la trame viaire, situe des accès et sens de circulation sur le plan.
Règles générales	+ les modalités de raccordements au réseaux existants	Les orientations en matière d'aménagement précisent le mode d'urbanisation. Elles précisent aussi les conditions de raccordement aux réseaux d'électricité, du numérique, d'eau (en nommant les lieux de raccordement / rues)
Normes infiltration in situ	+ dispositif spécifique aux pluviales	Renvoi au Plan Pluie en vigueur
Normes aspects des constructions	+ préservation patrimoine architectural	Un principe de requalification du bâti existant dans l'esprit de l'ancienne base aérienne 112 ou un effort d'intégration architecturale en cohérence avec la nature de l'activité et avec le site
Normes espaces verts	+ dans la qualité et localisation des aménagements paysagers et liste d'espèces	Les OAP précisent les formes et la qualité du paysagement attendu.
Règles de limitation des destinations	+ qualité et mixité des activités	Activités artisanales et/ou industrielles

Zone 1AU		
Règlement	Complémentarité	OAP
Règles générales accès et voie	+ dans l'organisation et le prolongements des infrastructures existantes	Les orientations en matière de transports et de déplacements précisent la localisation et la répartition des aménagements, la qualité. Le schéma de principes d'organisation de la trame viaire, situe des accès et sens de circulation sur le plan.
Règles générales réseaux	+ les modalités de raccordements au réseaux existants	Les orientations en matière d'aménagement précisent le mode d'urbanisation, à savoir : une seule opération d'aménagement d'ensemble. Elles précisent aussi les conditions de raccordement aux réseaux d'électricité, du numérique, d'eau (en nommant les lieux de raccordement / rues) et les dispositifs d'assainissement des eaux pluviales (infiltrées dans des aménagements paysagers plantés, renvoi au Plan Pluie).
Normes infiltration des eaux pluviales	+ dispositif spécifique aux pluviales	
Règles de limitation des destinations	+ dans la mixité de l'offre de logement à créer	Les OAP précisent la programmation de logements pour la mixité : la part de logements aidés.

A3

Explications des choix retenus pour établir le règlement

Normes espaces verts à créer	+ dans la qualité et localisation des aménagements paysagers et liste d'espèces	Les OAP précisent les formes de paysagement accompagnant les aménagements (clôture, cheminement piéton...la qualité des plantations) et le schéma localise les secteurs de traitements paysagers.
------------------------------	--	---

DOCUMENT DE TRAVAIL