

Plan Local d'Urbanisme



Commune de **Fagnières**

Rapport de présentation

sme et de Développement de l'Agglomération et du pays de Châlons-en-Champagn

APPROUVE LE 25 mai 2018

mis à jour	modifié	révisé
	13 nov.2019	
	16 dec.2021	

document 1.a

SOMMAIRE

VOLL	1 : Etat des lieux	/
SYNTH	ESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1.	Démographie et logement	
	1.1. Constats et enjeux	7
	1.2. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat	
2.	Economie	
	2.1. Constats et enjeux	8
	2.2. Besoins en matière de développement économique, de commerce, de surface et	de
	développement agricole	
3.	Equipements publics et services à la population	
	3.1. Constats et enjeux	
	3.2. Besoins en matière d'équipements et de services	
4.	Transport et déplacement	
	4.1. Constats et enjeux	
	4.2. Besoins en matière de transport	
ANAL	SE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
1.	Milieu physique et risques	11
	1.1. Constats et enjeux	11
	1.2. Besoins en matière aménagement de l'espace	11
2.	Patrimoine naturel	
	2.1. Constats et enjeux	
	2.2. Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	12
INVEN	TAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT	13
1.	Le stationnement, hors zone commerciale	
2.	Le stationnement dans la zone commerciale	
3.	Les principales difficultés rencontrées	
4.	Les possibilités de mutualisation	15
VOLE	2 : Bilan et perspectives en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire	17
	2. Bilair of possible of the financial and of the affection and former	,
	ET RESULTAT DE L'APPLICATION DU PLAN ANTERIEUREMENT APPROUVE	
BILAN 1.	Analyse des résultats de l'application du PLU	19
	Analyse des résultats de l'application du PLU	19 19
	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique	19 19 20
	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements	19 19 20
1.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique	19 20 21
	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	19 20 21 22
1.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole	19 20 21 22 23
1.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville	19 20 21 22 23 23
2.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique	192021232323
2.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU. (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	19202123232323
2.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique	1920212223232323
1. 2.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU. (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable.	19 20 21 23 23 23 25 25
1. 2.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable. 1.2 A considérer dans le temps	19 20 21 23 23 23 23 25 25 25
1. 2. ANAL 1.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable. 1.2 A considérer dans le temps Des capacités de mutation très limitées	192122232325252525
1. 2. ANAL 1.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable. 1.2 A considérer dans le temps	192122232325252525
1. 2. ANAL 1. 2. 3.	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable. 1.2A considérer dans le temps Des capacités de mutation très limitées Un faible potentiel pour le secteur économique	19 20 21 23 23 25 25 25 25 27
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU	19202123232325252525
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique. 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU. (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable. 1.2 A considérer dans le temps. Des capacités de mutation très limitées Un faible potentiel pour le secteur économique 1.3 : Justifications liées au nouveau projet CATIONS DU PADD.	19202123232325252525
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable. 1.2 A considérer dans le temps Des capacités de mutation très limitées Un faible potentiel pour le secteur économique 1 3 : Justifications liées au nouveau projet CATIONS DU PADD Les choix retenus pour établir le PADD.	1920212323232525252727
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable 1.2A considérer dans le temps Des capacités de mutation très limitées Un faible potentiel pour le secteur économique (3 : Justifications liées au nouveau projet CATIONS DU PADD Les choix retenus pour établir le PADD 1.1. Orientations en matière d'accueil de la population et d'habitat	19202123232525252729
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique 1.2. Orientations liées au développement économique 1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements 1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2.1. Une consommation de foncer majoritairement agricole 2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville 2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU (SE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS Des dents creuses encore nombreuses 1.1. Un potentiel constructible non négligeable 1.2A considérer dans le temps Des capacités de mutation très limitées Un faible potentiel pour le secteur économique 1.3 : Justifications liées au nouveau projet CATIONS DU PADD Les choix retenus pour établir le PADD 1.1. Orientations en matière d'accueil de la population et d'habitat. 1.2. Orientations en matière de vie économique	19202123232525252729313132
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU	1920212323252525272931313233
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU 1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique	19192021232325252527273131323332
1. 2. ANAL 1. 2. 3. VOLE	Analyse des résultats de l'application du PLU	19202123232525252527273131323333

2.	Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte cor l'étalement urbain	
JUSTIF	ICATION DES OAP	36
1.	OAP 1 : rue Louis Grignon	
2.	OAP 2 : route d'Epernay / Avenue de la Noue du Moulin	.36
3.	OAP 3 : route d'Epernay	.37
4.	OAP 4 : secteur U2d entre la route d'Epernay et la rue des Postes	.37
5.	OAP 5 : chemin Barré et zone 1AU2	.37
6.	OAP 6 : chemin de la Terrière et zone 1AU4	
7.	OAP 7 : RD 933, route de Montmirail	
JUSTIF	ICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES	
1.	Les zones urbaines	
	1.1. La zone U1	
	1.2. Les zones U2	
	1.3. Les zones U3	
	1.4. Les zones U4	
2.	La zone à urbaniser	
	2.1. La zone 1AU2	
	2.2. La zone 1AU4	
	La zone agricole	
4.	Les zones naturelles et forestières	
	4.1. La zone N	
-	4.2. Les STECAL La répartition des zones sur le territoire de Fagnières.	
	L'évolution des superficies par rapport au PLU de 2008	
	ICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT	
1.	Dispositions s'appliquant aux zones U	
	1.1. Les dispositions applicables à la zone U1	
	1.2. Les dispositions applicables à la zone U2	
	1.3. Les dispositions applicables à la zone U3	
0	1.4. Les dispositions applicables à la zone U4	
۷.	Dispositions s'appliquant aux zones 1 AU	
	2.1. Les dispositions applicables à la zone 1 AU2.2.2. Les dispositions applicables à la zone 1 AU4.	
2	2.2. Les dispositions applicables à la zone 1 AU4	
3. 4.	Dispositions s'appliquant à la zone N	
	ICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES	
_	Les Emplacements Réservés	
1.	P	
	Cadrage juridique	
2	Les Espaces Boisés Classés	
۷.	2.1. Cadrage juridique	
	2.2. Les EBC dans le PLU	
3.	Les éléments de paysage à protéger (EPP)	
0.	3.1. Cadrage juridique	
	3.2. Les EPP dans le PLU	
4.	Synthèse cartographique des sites classés EBC et EPP	.70
VOLE	[4 : Prise en compte de l'environnement	.71
PRISE	EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR, ET EFFETS	ΕT
	ENCES ATTENDUS	
	Protection des milieux naturels	
	1.1. Intérêt des habitats représentés	
	1.2. Impacts du PLU sur les milieux naturels	
	1.3. Impacts du PLU sur la trame verte et bleue	
	1.4. Impacts sur les zones humides	
	1.5. Mesures de préservation	
	1.6. Mesures compensatoires	
	1.7. Effets cumulés	
2.	Gestion de l'eau et protection de la ressource	
	•	

	2.1.	Impacts du PLU sur la ressource en eau	77
	2.2.	Mesures de préservation	77
	2.3.	Mesures compensatoires	77
	2.4.	Effets cumulés	77
3.	Protec	ction et mise en valeur des paysages et du patrimoine urbain	77
	3.1.	Secteurs naturels nécessitant une protection	78
	3.2.	Le tissu urbain ancien	78
	3.3.	Secteurs de développement urbain nécessitant une prise en compte particulière	78
	3.4.	Effets cumulés	79
4.	Maîtri	se des déplacements	80
	4.1.	Impacts du PLU sur les déplacements	80
	4.2.	Prévention de la pollution atmosphérique	80
	4.3.	Mesures compensatoires	80
	4.4.	Effets cumulés	81
5.	Protec	ction contre les risques et nuisances	81
	5.1.	Prévention du risque naturel lié aux inondations	81
	5.2.	Prévention du risque naturel relatif aux mouvements de terrain	82
	5.3.	Prévention des nuisances sonores	82
	5.4.	Effets cumulés	83
VOLE	ET 5 : Ir	ndicateurs de suivi	85
DEFIN	IITION	DES INDICATEURS DE SUIVI PERMETTANT L'ANALYSE DES RESULTATS	87
1.	Pourq	uoi des indicateurs de suivi ?	87
2.	Propo	sition d'indicateurs de suivi	88
	2.1.	Thème: Urbanisation / Foncier / Renouvellement / Extensions	88
	2.2.	Thème : Mobilités	88
	2.3.	Thème : Qualité urbaine, architecturale et paysagère / entrée de ville	88
	2.4.	Thème : Habitat / Mixité sociale	89
	2.5.	Thème : Diversités des fonctions urbaines	89
	2.6.	Thème : Sécurité et salubrité publiques / Risques / Pollutions / Nuisances	89
	2.7.	Thème: Milieux naturels / Biodiversité / Espaces verts / Continuités écologiques	
	2.8.	Thème: Ressources naturelles	
	20	Thèma: Changement climatique / Energia	

VOLET 1:

Etat des lieux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Dans le respect de l'article R151-1 du code de l'urbanisme, le présent chapitre s'attache à **exposer les principales conclusions du diagnostic communal** annexé au présent rapport de présentation.

1. Démographie et logement

1.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière de démographie et de logement.

Constats

- Un ressaut démographique enregistré en 2015 après une perte de population
- Une population vieillissante
- Un desserrement des ménages engagé avec des ménages de 1 et 2 personnes en forte augmentation
- Une population de ménages avec enfants qui tend à remonter doucement (nouveaux lotissements)
- Une prédominance de propriétaires et de grands logements individuels (pavillons)
- Un très faible taux de vacance, bien qu'en légère augmentation
- Des habitants installés dans la durée
- Un taux de locatif en légère hausse
- Une part de logements sociaux qui augmente mais qui est encore trop faible au regard de la loi SRU

La démographie et le parc de logements ont connu une évolution importante marquée par la construction dans les années 2012-2014 de deux nouveaux quartiers :

- Le Champ-aux-Ecus, entre 2012 et 2014, comptabilisant 82 parcelles en accession à la propriété et 100 logements collectifs et individuels en locatif social.
- Rue du 355e RI, avec la construction de 20 logements individuels en locatif social.

Les dernières données détaillées de L'INSEE ne prennent pas encore en compte ces évolutions. Toutefois, les informations locales actualisées, ont permis de tirer les enjeux suivants en matière de démographie et de logement.

Enjeux

- Prendre en compte l'évolution de la structure des ménages dans l'offre en logements (taille, type) et en équipements
- Anticiper le devenir de logements qui vont se libérer dans les années à venir
- Développer une offre locative, et locative sociale afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU
- Développer le logement en cohérence avec le PLH

1.2. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Au regard de cette nouvelle arrivée de population particulièrement liée au développement du quartier du Champ-aux-Ecus, le premier besoin répertorié est d'assimiler cette population dans les années à vernir en cadrant l'évolution démographique et donc en contenant le développement de l'urbanisation à des fins résidentielles.

La nécessité est également de pouvoir cadrer l'urbanisation dans les espaces encore disponibles dans le tissu bâti afin principalement de pouvoir proposer des logements plus diversifiés répondant à l'évolution de la démographie locale ; mais aussi à l'obligation de produire du locatif social.

L'offre locative doit particulièrement être qualitative et diversifiée car la demande est très variable et ce, en fonction de nombreux paramètres (âge, composition de la famille, activité, ressources...).

2. Economie

2.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière de population active et d'économie locale.

Constats

- Un taux d'activité en baisse lente...
- ...mais une part des actifs occupés en légère augmentation
- Le secteur des « commerces, transports et services divers » bien représenté dans la commune
- Une zone commerciale unique sur la partie Ouest de l'agglomération châlonnaise...
- ...qui connaît un regain suite à sa récente requalification
- Une petite zone artisanale qui tend à s'agrandir le long du chemin Barré
- L'aménagement d'une plateforme ferroviaire multimodale en projet sur le site de l'ancien triage
- Un site agro-industriel disponible bénéficiant d'une localisation intéressante
- Une agriculture encore bien représentée

Etant donné un léger vieillissement de la population, le taux d'activité de la population fagniérote est en déclin. En revanche, en ce qui concerne les actifs, la part des actifs ayant un emploi est en augmentation.

L'activité économique locale est très diversifiée avec un secteur des « commerces, transports et services divers » qui prédomine. La commune de Fagnières observe un positionnement important dans le paysage économique de l'agglomération châlonnaise.

Enjeux

- Maintenir, voire développer les activités en place
- Conforter le pôle commercial « Centre Ouest »
- Favoriser le développement de la zone artisanale notamment pour les activités souhaitant s'étendre ou se délocaliser
- Tirer parti du potentiel foncier existant (ancien triage SNCF, friche industrielle de l'ancienne sucrerie)
- Tenir compte de l'activité agricole

2.2. Besoins en matière de développement économique, de commerce, de surface et de développement agricole

Les besoins en matière de développement économique touchent en particulier le développement de la zone artisanale chemin Barré, et de la zone commerciale Centre Ouest qui lui est contiguë. Il est nécessaire de pouvoir favoriser un développement des surfaces dédiées à l'artisanat afin de pouvoir proposer une offre au niveau de la zone à ce jour saturée. Ce besoin d'extension répond particulièrement à la nécessité exprimée de délocalisation d'activités ayant besoin de surfaces plus importantes, mais aussi à l'installation de nouvelles activités.

Le besoin est également de pouvoir proposer du foncier disponible en vue d'un développement commercial étant donné l'absence d'emplacements disponibles.

Au regard des espaces artificialisés disponibles ou sous exploités (gare de triage SNCF, ancienne sucrerie), une nécessité réside dans l'optimisation de ce foncier artificialisé par le développement de nouvelles activités.

En matière de développement agricole, le besoin est de tenir compte du foncier agricole permettant d'assurer la pérennisation des entreprises agricoles locales. Aussi, le développement urbain doit se vouloir raisonné et cadré de manière à limiter son impact sur la profession agricole. En matière d'agriculture, le besoin est également de permettre une diversification de l'activité afin de favoriser, le cas échéant, la pérennisation des activités sur le long terme.

3. Equipements publics et services à la population

3.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière d'équipements publics et de services à la population.

Constats

- Une offre en équipements scolaires très complète dans la commune et sur le territoire voisin de Châlons
- Une offre en équipements culturels et de loisirs très développée
- Un futur pôle aquatique intercommunal actuellement en cours de construction
- De nombreux espaces dédiés aux loisirs de plein air particulièrement dans la vallée de la Marne
- Une offre en services de santé et d'action sociale très diversifiée
- Une bonne alimentation en eau potable gérée par la CAC
- Une station d'épuration intercommunale récente mise en service en 2008
- Une gestion des eaux pluviales ne présentant pas de contraintes
- Une commune participant à l'effort de baisse des consommations énergétiques (éclairage public) et qui encourage le développement des énergies renouvelables (et notamment solaire)
- Une bonne couverture numérique avec la fibre va couvrir l'ensemble des zones urbanisées à horizon 2020

La commune de Fagnières jouit d'un très bon niveau d'équipements et de services publics et bénéficie également de ceux offerts par la commune de Châlons-en-Champagne.

Enjeux

- Pérenniser l'offre éducative en place
- Maintenir le niveau d'équipements socio-culturels
- Accompagner l'évolution du pôle ludique de plein air à proximité du centre aquatique
- Préserver les loisirs de plein air existant dans la vallée de la Marne
- Tenir compte des capacités de desserte en eau potable et des capacités de traitement des eaux usées
- Limiter les rejets des eaux de pluie sur le domaine public
- Encourager la baisse des consommations énergétiques et le recourt aux énergies renouvelables

3.2. Besoins en matière d'équipements et de services

En matière d'équipements et services publics, les derniers projets en cours visent à répondre aux besoins sur le court à moyen terme (nouveau terrain de football avec vestiaire, fibre optique...). Ce fait encore ressentir la nécessité de créer un pôle regroupant des professionnels de santé, de type maison de santé pluridisciplinaire.

La première nécessité est d'avantage de pérenniser l'existant et d'en assurer un bon usage par les habitants de Fagnières, mais aussi, des communes voisines.

Le besoin d'asseoir l'usage de l'espace vert attenant au quartier du Champ-aux-Ecus est également important. En continuité du futur pôle aquatique mais aussi du gymnase, il importe de pouvoir donner une vocation à ce site en y développant des activités de loisirs de plein air qui viendraient compléter l'offre existante (projet de piste de BMX, parcours de santé, aire de jeux pour les enfants...).

Enfin, il est à noter le projet du Conseil Départemental d'édifier un nouveau gymnase pour le collège Louis Grignon afin de palier l'existence d'un gymnase aujourd'hui devenu vétuste.

4. Transport et déplacements

4.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière de transports et déplacements.

Constats

- Une commune bien desservie par le réseau départemental (RD 977 / RD3) et à proximité d'un réseau national (A26 A4)
- La proximité de la gare SNCF de Châlons-en-Champagne desservie par le réseau de bus
- Une réseau de bus développé
- Une circulation et des dessertes sans contrainte majeure
- Des dessertes douces existantes, nécessitant d'être renforcées dans certains secteurs
- Un quartier du Champ-aux-Ecus et des équipements attenants présentant un défaut de desserte

La commune de Fagnières est bien desservie par le réseau routier et se trouve également proche de la gare de Châlons-en-Champagne. Les déplacements domicile-travail sont en majorité externes Fagnières. En effet, son positionnement permet à ses habitants de rayonner sur l'ensemble du bassin d'emplois de l'agglomération chalonnaise, voire au-delà (triangle Reims, Châlons, Epernay).

Localement, la commune bénéficie d'une bonne desserte en transports collectifs permettant notamment de relier rapidement la gare de Châlons-en-Champagne mais aussi les principaux équipements de la ville-centre dont elle est contigüe.

La desserte en modes de déplacements doux est présente et efficace dans une grande partie de la commune. Elle nécessite ponctuellement un renforcement.

Enjeux

- Prendre en compte le positionnement de la commune aux portes de l'agglomération (rive gauche)
- Chercher à désenclaver le quartier du Champ-aux-Ecus
- Développer les modes de déplacement doux, notamment en aménageant les abords de la RD 3

4.2. Besoins en matière de transport

Les principaux besoins en matière de transport se situent plutôt sur le local où il conviendrait de renforcer le maillage de dessertes dans un secteur bien précis qui est celui du quartier du Champaux-Ecus.

Par ailleurs, il est nécessaire de mieux affirmer la trame des modes de déplacements doux, notamment au niveau de la RD 3 qui permettra de mieux desservir les principaux points névralgiques de Fagnières et de mieux la relier aux communes voisines (St-Gibrien et Châlons-en-Champagne).

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le présenta chapitre s'attache à délivrer au titre de l'article R151-1 du code de l'urbanisme, une analyse synthétique de l'état initial de l'environnement. L'état initial de l'environnement détaillé se trouve dans le volet 3 du diagnostic communal annexé au présent rapport de présentation.

1. Milieu physique et risques

1.1. Constats et enjeux

L'état initial de l'environnement a permis de tirer les constats suivants en matière de milieu physique et de risques.

Constats

- Une très nette différenciation entre la vallée de la Marne et la plaine crayeuse en matière de relief et d'occupation du sol
- Une plaine crayeuse principalement dédiée à l'agriculture
- Une problématique des ruissellements sans enjeux majeurs liée à la nature des sols
- Une ressource en eau sensible aux pollutions diffuses
- Un territoire sensible au risque d'inondation
- Un territoire sensible aux risques liés à la présence de cavités souterraines
- Une quasi-absence de l'aléa retrait et gonflement des argiles étant donné la nature des sols

Etant donné le relief, les enjeux liés au risque inondation sont peu importants sur le territoire communal en ce qui concerne les espaces bâtis. En revanche, la présence de cavités souterraines peut être localement une contrainte importante.

Enieux

- Préserver la ressource en eau
- Préserver l'espace agricole
- Prendre en compte le PPRn Inondation vallée de la Marne
- Prendre en compte le projet de PPRn Affaissement-Effondrement de Cavités Souterraines du Secteur Châlonsen-Champagne

1.2. Besoins en matière d'aménagement de l'espace

Les entités bâties de Fagnières se trouvent à l'interface entre la vallée inondable non constructible et la plaine agricole. Le besoin en matière d'aménagement de l'espace est de considérer les risques inhérents à la présence de cavités souterraines qui impactent localement les zones urbanisées.

2. Patrimoine naturel

2.1. Constats et enjeux

L'état initial de l'environnement a permis de tirer les constats suivants en matière du patrimoine naturel.

Constats

- Une nette différenciation entre les milieux de la vallée et la plaine crayeuse
- Une vallée de la Marne qui abrite des sites d'intérêt : Gravières, prairies, boisements alluviaux et zones humides associées... et qui joue un rôle important de continuité écologique
- Une plaine crayeuse fortement banalisée par les méthodes modernes d'agriculture
- Un réseau d'espaces verts relativement dense dans la trame urbaine

Le milieu naturel le plus riche correspond à la vallée de la Marne qui recense un cortège floristique et faunistique très diversifié.

Enjeux

- Préserver la vallée de la Marne et sa mosaïque de milieux, dont notamment les zones humides
- Préserver les derniers reliquats de boisements sur sols calcaires (Pinède du mont Choisy)
- Préserver les derniers éléments de diversification de l'espace cultivé (boisements de la plaine, vergers, pâtures, jardins ouvriers, etc.)
- Prendre en compte la biodiversité dite "ordinaire" en plus de celle dite "remarquable" : espaces de nature en milieu urbain, gestion différenciée des espaces verts, végétalisation et plantations de haies, clôtures semi-perméables...

2.2. Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité

Il importe de préserver les grandes caractéristiques des milieux naturels recensés dans la vallée, et particulièrement les milieux humides. Par ailleurs, les espaces agricoles et urbains, présentant une biodiversité plus ordinaire doit être pris en compte en préservant les derniers éléments de diversification (espaces boisés, espaces verts...).

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorises, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

1. Le stationnement, hors zone commerciale

Le tableau ci-dessous détaille le nombre de places de stationnements ouvertes au public dans la commune de Fagnières, à l'exception de celles comptabilisées dans la zone commerciale.

Les places de stationnement ouvertes au public dans Fagnières

	Namala na ala	44
Nom de la rue	Nombre de	dont nombre
Lue 1977 Lucius (N. A.	places	places handicapé
rue de l'Egalité (devant cimetière)	9	1
Place de la Mairie	31	2
Avenue de Gaulle (devant medecin)	11	2
Parking complexe sportif	40	
Beaux Regards	67	
rue de la Prèche (non matérialisées)	15	
Place de l'église	3	
Gymnase gérard VINCENT	22	1
Ancienne Mairie	12	
Parking centre de Culture GALLOIS	46	2
Parking Maison des Associations	16	1
Crèche	16	1
rue de l'Ile Verte	8	
rue Josette ROUSSEAU	7	
rue André GALLET	9	
rue des Iles de GLENANS	12	
Place de HEPPE	7	
rue de l'Ile d'Oléron	10	
rue de l'Ile d'YEU	14	
rue de l'Ile d'AIX	22	
rue des Postes	5	
rue Girardon	5	
rue CARPEAU	14	
rue COUSTOU	2	
Clos aux Ecus	5	
rue David D'ANGERS	7	
rue COYSEVOX	5	
rue James PRADIER	5	
rue Robert LECOMTE	12	
rue Robert DROULLE	10	
rue Leo KANNER	64	
rue d'Argensol et CLSH	43	
route de Montmirail	125	
rue de DUBLIN	5	
rue de LISBONNE	5	
rue de LONDRES	5	
rue de LISBONNE	5	
rue de PARIS	5	
rue de ROME	8	
rue Jean HOUDON	55	
Parking Piscine TOURNESOL	50	
Place des Collines	50	4
rue PINOTIE	5	·
rue du Général LECLERC	7	
Total:	879	14
Total.	5,5	17

Source: données communales 2016

Au total, ce sont quasiment 900 places ouvertes au public dans toute la commune, hors zone commerciale. Il est à noter qu'il n'existe pas de stationnement réservé aux véhicules hybrides ou électriques.

Concernant le **stationnement vélo**, plusieurs stationnements existent. Ils se localisent :

- A la mairie (4 places), rue du Général Dautelle,
- Au gymnase Gérard Vincent (4 places), avenue du Général de Gaulle,
- Place des Collines (4 places),
- A la piscine, rue Léo Kanner.

2. Le stationnement dans la zone commerciale

Concernant la zone commerciale CENTRE-OUEST - LECLERC (voir tableau ci-dessous) l'offre en stationnement totale est de plus de 1 800 places, dont 1 060 au niveau du parking du centre commercial LECLERC.

Les places de stationnement au niveau de la zone commerciale

Commerces	Nombre de places	dont nombre places handicapé
LECLERC	1060	28
MARCHE aux AFFAIRES	18	2
OBJECTIF AFFAIRES	12	2
CHINOIS	30	1
CHAUSSEA-STOCKOMANI	40	2
LEON de BRUXELLES	45	1
BRICORAMA	245	4
BUREAU VALLLE	40	2
CUISINE PLUS	28	
EXPO 2000	3	
ZEEMAN-SCHMITD-KD OPTICIENS	78	4
INCROYABLE-PLANET-CUISINE	213	12
Total:	1812	58

Source: données communales 2016

Par ailleurs, le parking LECLERC propose des bornes de recharge pour **véhicules électriques** mais qui ne sont pas accessibles en libre service étant donné qu'il faut posséder une carte de fidélité du magasin pour y avoir accès.

Concernant le **stationnement vélo**, le parking du centre commercial LECLERC recense une vingtaine de places réparties sur deux garages.

3. Les principales difficultés rencontrées

Les principaux points « noirs » identifiés en matière de stationnement sont les suivants :

- <u>Place des Collines</u>: un manque de stationnement à certaines heures de la journée. Cela est en fait plutôt lié aux mauvais usages. En l'absence de disponibilité foncière dans le secteur, il pourrait être question, dans un premier temps, de refaire les tracés des places de stationnement.
- <u>Ecole des Tilleuls, avenue du Général de Gaulle</u>: Engorgement aux heures de pointes (sorties d'école).
- <u>Salle André Gallois, rue de la Terrière</u>: Manque de stationnement très ponctuellement en fonction de certains évènements.

Projets visant à répondre aux principales problématiques :

- <u>Place des Collines</u> : En l'absence de disponibilité foncière dans le secteur, il pourrait être question, dans un premier temps, de refaire les tracés des places de stationnement.
- <u>Groupe scolaire des Tilleuls</u>: Aménagement d'un parking mutualisé école / square d'une trentaine de place au niveau du square des Tilleuls (Av. Charles de Gaulle).
- <u>Salle André Gallois, rue de la Terrière</u>: Création d'un parking ou d'un cheminement vers le parking LECLERC au niveau de l'îlot rue de la Terrière, en face la salle André Gallois. A cet effet, définition de l'emplacement réservé n°9.

Autres projets:

- Aménagement parking à côté du futur terrain de foot synthétique.
- Requalification des parkings au niveau de la zone commerciale (notamment rue du Commerce).

4. Les possibilités de mutualisation

Le secteur équipements publics où se localise le **futur pôle aquatique** va faire l'objet d'une demande en stationnement amplifiée. A ce titre, le parking du Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) voisin du pôle aquatique pourrait être utilisé les soirs et week-ends.

En cas d'événements ponctuels au **gymnase**, ou à la **future piste de BMX**, engendrant une forte fréquentation, le stationnement du pôle aquatique (50 places), du parking de l'ancienne piscine (50 places) et de la rue Léo Kanner (65 places) pourraient être mutualisés.

Enfin, le parking LECLERC attenant à la **salle André Gallois**, peut être utilisé ponctuellement pour les gros évènements organisés dans cette salle.

VOLET 2:

Bilan et perspectives en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

BILAN ET RESULTAT DE L'APPLICATION DU PLAN ANTERIEUREMENT APPROUVE

Au titre des articles L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme, ce présent chapitre vise à présenter l'analyse des résultats du PLU approuvé le 29/02/2008, ainsi que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers effectuée dans la commune de Fagnières depuis cette date.

Chronologie des documents d'urbanisme à Fagnières

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme à Fagnières sont régies par un document d'urbanisme depuis le 18/04/1986, date de l'approbation du premier Plan d'Occupation des Sols (POS). Après plusieurs évolutions (modifications, mise à jour et une révision générale approuvée le 23/06/2000), le POS a fait l'objet d'une deuxième révision générale valant élaboration d'un PLU. Ce dernier a été approuvé en date du 29/02/2008. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 28/09/2012. Il est à noter que la procédure de modification ne remet pas en cause le PADD.

1. Analyse des résultats de l'application du PLU de 2008

L'analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, est réalisé à travers le prisme du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2008.

1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique

1.1.1. Relancer la croissance démographique...

L'ambition visée était d'atteindre **3 000 nouveaux habitants** d'ici 2020. Le recensement de la population de 2007 recensait 4 606 habitants, cela voulait donc dire **7 600 habitants en 2020**.

Constat et analyse :

Entre 2007 et 2008, la population a continué de chuter pour atteindre 4 474 habitants en 2012. Depuis 2013, elle augmente à nouveau avec la création du nouveau quartier du Champ-aux-Ecus. Selon l'INSEE, la population municipale de 2014 est de 4 725 habitants et la population 2016 et estimée par la municipalité à 4 750 habitants.

L'objectif de 2008 n'a pas été atteint. Ce phénomène est en grande partie lié à une conjoncture économique complètement bouleversée depuis 2008.

Sur les 6 zones d'extension résidentielles prévues par le PLU, seule une a été aménagée (le Champaux-Ecus).

1.1.2. ...et offrir une gamme attrayante et diversifiée de logements favorisant la mixité sociale...

Le projet visait les 20% de logements aidés fixés par la loi SRU, la mise sur le marché d'une offre de logements plus diversifiée, et aussi une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

Constat et analyse :

La part de logements aidés atteint en 2016 environ 14% du parc de logements contre environ 6% de 2007. Le taux a donc augmenté de manière significative mais n'a pas encore attend l'objectif des 20%. Il est à noter le choix de la municipalité de proposer des opérations mixtes ce qui a inévitablement « dilué » le taux dans un parc de logements qui a augmenté, mais qui a permis d'éviter la création d'un nouveau quartier proposant une offre monospécifique de logements aidés. Le choix a été également de privilégier les petites opérations dans la ville, telle que les 20 logements sociaux rue du 355ème RI.

Le nouveau quartier du Champ-aux-Ecus illustre bien l'objectif de diversifier la gamme de logements puisqu'il propose de la maison individuelle dense en locatif social, des petits collectifs

proposant des appartements aux tailles variées également en locatif social, et des lots libres à bâtir. C'est également le cas pour les 20 maisons de ville rue du 355ème RI.

Enfin, la hauteur limitée des nouvelles constructions au Champ-aux-Ecus permet de répondre à l'objectif d'intégration du bâti dans l'environnement.

1.1.3. ...dans un cadre maitrisé

Le projet optait pour une réalisation des extensions par phase étalée sur une vingtaine d'années. Elles devaient s'appuyer sur une véritable trame de circulations (automobiles et douces) et d'espaces publics capables d'accrocher le quartier aux quartiers adjacents. Enfin, des lieux de vie devaient être créés, vecteurs d'émulation et d'intégration sociale (esplanades, parcs, aires de jeux...).

Constat et analyse :

Le nouveau quartier du Champ-aux-Ecus n'est pas urbanisé en totalité. Il présente un vaste espace vert connexe au quartier et à la zone d'équipements publique rue Léo Kanner (gymnase, pôle aquatique, collège). Cet espace vert devrait faire l'objet d'équipements de loisir de plein air de type aire de jeux et parcours de santé.

Concernant la desserte, l'accès principal à la zone n'est assuré que par la rue Robert Lecomte. Plus ponctuellement, le chemin de Châlons dessert également le quartier. A ce jour, un manque de liaisonnement se fait ressentir et des difficultés de circulation sont enregistrées aux heures de pointe. Cette problématique risque d'être aggravée avec le futur pôle aquatique.

1.2. Orientations liées au développement économique

1.2.1. Conforter le tissu économique...

Le PLU de 2008 fixait comme objectifs :

- de renforcer et requalifier les zones économiques existantes,
- d'étendre la zone d'activités Centre-Ouest en lien avec la première phase du boulevard périphérique en cours de réalisation ainsi que la restructuration de l'ensemble de la zone commerciale existante,
- d'encourager l'activité du site du centre de tri ferroviaire et la possibilité d'y créer une plateforme multimodale,
- de maintenir une zone d'activités sur le site de l'ancienne sucrerie et d'améliorer son accessibilité routière par la création d'un giratoire,
 - de favoriser le maintien des activités agricoles traditionnelles bien présentes sur la commune.

Constat et analyse :

Les zones d'activités économique existantes ont toutes étés requalifiées et renforcées : Avenue d'Epernay, chemin Barré, rue du Commerce.

La zone Centre-Ouest a fait l'objet d'une requalification complète. En revanche, la zone n'a pas été étendue. L'ensemble des cellules, que ce soit dans la galerie commerçante, ou dans la zone commerciale est quasiment occupé en totalité.

Au niveau de la gare de triage SNCF, les études concernant l'installation d'une plateforme multimodale sont en cours.

Le site de l'ancienne sucrerie n'a pas été réinvestit. Il est cependant encore utilisé par son propriétaire pour une activité de stockage. L'aménagement du giratoire n'a pas été réalisé étant donné la faible fréquentation du site.

L'activité agricole s'est maintenue dans la commune. Les fermes existantes en 2008 sont toujours en activité.

1.2.2. ...et maintenir un niveau de services et d'équipements satisfaisant

Le PLU visait notamment:

- le développement de la gamme d'équipements de loisirs et création d'un "poumon vert" au "Champ Renard",
- à privilégier des installations de loisirs et de sports autour du collège Louis Grignon et de la piscine dans une vaste zone où l'on retrouverait également les espaces verts,
- et à mettre en valeur le site du Centre de Loisirs de Châlons et le site du centre de loisirs André Gallois qui recèlent un véritable potentiel tant au niveau des accès que des infrastructures existantes.

Constat et analyse :

Le développement des activités sportives a été privilégié au niveau du complexe sportif existant situé entre l'avenue de Champagne et le chemin du Moulin. Le futur pôle aquatique intercommunal est en cours d'aménagement rue Léo Kanner et le vaste espace vert situé à proximité directe va faire l'objet d'aménagements liés à des activités sportives et de loisirs de plein air.

Enfin, un nouveau Centre de Loisirs Sans Hébergement a été aménagé à côté du collège Louis Grignon.

1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements

1.3.1. Mettre en valeur le cadre de vie...

En matière de cadre de vie, le PLU prévoyait 4 orientations principales :

- Mettre en place des projets de requalification urbaine afin de créer des espaces publics fédérateurs.
 - Prendre en compte l'identité des "quartiers" existants,
 - Affirmer l'identité des futurs quartiers,
 - Structurer et requalifier les entrées de ville.

Constat et analyse :

Concernant les espaces publics fédérateurs, la place de Collines a fait l'objet d'un aménagement complet mêlant espaces verts, zones de rencontre et stationnement. Le vieux Fagnières n'a pas fait l'objet d'opérations particulières concernant l'amélioration du cadre de vie.

Le quartier du Champ-aux-Ecus a été aménagé de manière à recevoir une grande mixité. Cependant les espaces publics sont relativement excentrés par rapport au site très vaste. La mixité fonctionnelle n'y est pas représentée étant donné que seul du logement y a été construit.

Concernant les entrées de ville, les nouveaux giratoires de l'avenue d'Epernay contribuent à fluidifier le trafic et à améliorer la qualité paysagère le long de cet axe très emprunté.

La plantation d'arbres d'alignement avenue Pierre Semard a également contribué à améliorer la qualité paysagère de cet axe qui constitue la « frontière » virtuelle avec Châlons-en-Champagne. Les autres entrées de ville n'ont pas fait l'objet de traitement particulier depuis 2008.

1.3.2. ...et faciliter les déplacements

Dans son PLU de 2008, la commune avait pour ambition :

- de développer la pratique de circulations alternatives à la voiture en développant le réseau de circulations douces.
- d'assurer la desserte des futurs quartiers d'habitat par le réseau de transports collectifs urbains de l'agglomération, d'y mettre en place un réseau viaire clair et hiérarchisé (voies primaires, secondaires...), et de prendre en compte le stationnement lors de la conception des opérations en fonction des nouveaux modes de vie et du type d'opération,

- d'inscrire le projet de plate-forme multimodale et lui assurer un accès routier depuis le boulevard périphérique et d'intégrer les réservations nécessaires à la réalisation de nouvelles voiries (dont carrefours...), du tracé du boulevard périphérique et de ses échangeurs...

Constat et analyse :

Concernant les principaux objectifs visés par le PADD de 2008, la problématique des déplacements reste encore à prendre en compte. Le réseau de circulations douces reste encore à renforcer, particulièrement avenue d'Epernay (RD 3). Comme évoqué précédemment, la desserte du nouveau quartier du Champ-aux-Ecus laisse à désirer et le réseau de bus n'a pas été particulièrement adapté suite à sa construction. Concernant le boulevard périphérique, le foncier a été acquis par la communauté d'agglomération, porteur du projet, en revanche les travaux d'extension n'ont pas encore été programmés.

1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement

1.4.1. Préserver les qualités environnementales et paysagères...

C'est pourquoi, il convient à travers le PLU de :

- Protéger l'environnement par le biais d'une série d'initiatives sectorielles,
- Penser l'intégration paysagère de la silhouette de la ville et le traitement des franges urbaines,
- Valoriser le potentiel de trame verte,
- Valoriser certains espaces publics et voies piétonnes existants, prévoir les circulations futures afin d'assurer une meilleure cohérence du tissu urbanisé.

Constat et analyse :

Le PLU visait toute une série d'actions visant d'une part à préserver l'ensemble des milieux naturels existants, et ce particulièrement dans la vallée de la Marne, et d'autre part à étoffer le réseau de milieux naturels particulièrement dans les entités bâties.

D'une manière générale, les milieux naturels de la vallée de la Marne ont été préservés. Le maillage d'espaces verts dans les parties bâties a également été préservé et tend à se développer à chaque réhabilitation de voirie ou aménagement. L'aménagement du quartier du Champ-aux-Ecus a intégré un traitement paysager particulier (noues notamment). Par ailleurs, la réhabilitation de la place des Collines a été l'occasion d'intégrer la nature en ville. Il en est de même avec la plantation d'arbres d'alignement le long de l'avenue Pierre Semard.

1.4.2. ...et orienter l'aménagement de l'espace vers la qualité environnementale et le développement durable

L'objectif était de contribuer à une meilleur prise en compte et préservation de l'environnement en prenant en compte les risques (PPR inondation et futur PPR effondrement cavité) dans les opérations d'aménagement, en prenant en compte les nuisances (pollution, boulevard périphérique), et en définissant des préconisations environnementales dans les projets d'aménagement.

Constat et analyse :

L'ensemble des objectifs en matière de prise en compte de risques a été tenu. Il est à noter que le PPR lié au risque d'effondrement des cavités souterraines n'a pas encore été approuvé mais les contours ont été précisés par rapport à ce qui est affiché dans le PLU de 2008. Concernant les nuisances, la qualité de vie a été préservée en l'absence d'extension vers le boulevard périphérique. Enfin, les projets d'aménagement réalisés ou à l'étude dans les zones 1 AU2 ont bien pris en compte la dimension environnementale.

2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit fournir une **analyse la consommation d'espaces naturels**, **agricoles et forestiers depuis la dernière révision du document d'urbanisme**.

2.1. Une consommation de foncier majoritairement agricole

La carte page suivante localise le foncier consommé depuis 2008, date de l'approbation du dernier PLU.

La consommation foncière entre 2008 et 2016

Localisation	Destination		Surface consommée et occupation initiale		
Localisation	Destination		Agricole	Naturel	Forestier
Rue André Bourvil	8 maisons individuelles		9 000 m ²	-	-
Rue du 355 ^{ème} RI	20 logements indiv	riduels	6 600 m ²		_
	sociaux		0 000 111	-	_
Route de Montmirail	8 maisons individuelles			4 050 m ²	
	sur deux sites		-	4 000 111-	-
Route de Troyes	CLSH		1,6 ha	-	-
Rue Léo Kanner	Espace vert et de loisirs		7 ha	-	-
Champ-aux-Ecus	170 logements		15,8 ha	-	-
		Total	25,96 ha	4 050 m ²	/

Source: Données communales 2016

La consommation totale de foncier se porte à 26,36 hectares entre 2008 et 2016, dont quasiment 26 hectares de foncier agricole.

Plusieurs opérations situées le long de l'avenue d'Epernay (RD 3) et de la Route de Montmirail (RD 933) ont été réalisées **en densification de la trame bâtie existante**, c'est-à dire dans l'enveloppe bâtie. Elles comptabilisent 36 logements sur une surface totale de 1,96 hectare, soit une densité brute (voirie et espaces collectifs inclus) de 18 logements par hectare (545 m² par logement).

2.2. Des extensions regroupées au Sud de la ville

L'extension urbaine concerne le quartier du Champ-aux-Ecus, ainsi que l'espace vert et de loisirs attenant, et le Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH). Elle représente en tout 24,4 hectares.

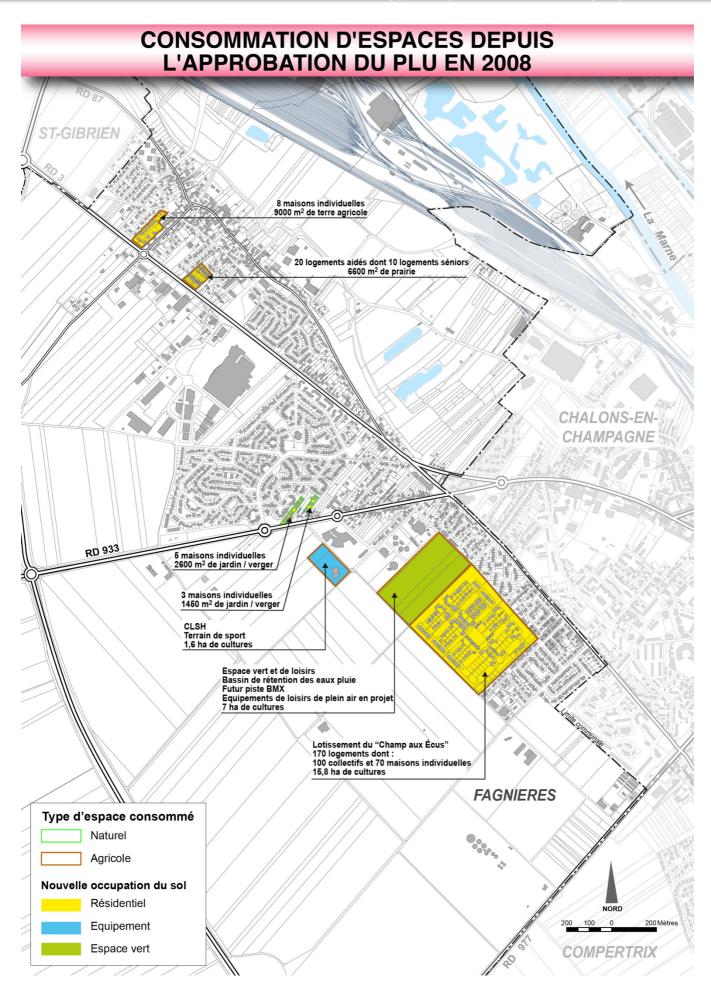
La partie résidentielle de cette extension comptabilise, en 2016, 170 logements sur une surface totale de 15,8 hectares ce qui représente une densité brute de 10 à 11 logements à l'hectare (929 m² par logement). Il est cependant à préciser que le potentiel constructible prévoit encore 55 logements (collectifs et individuels) ce qui portera la densité brute à 14 logements à l'hectare (700 m² par logement).

Malgré les parcelles à bâtir de petite taille (500 m² en moyenne) et la présence de logements collectifs, la densité reste relativement basse. En effet, les espaces collectifs (voiries, sentes piétonnes, espaces verts, stationnement, noues...) occupent une part relativement importante dans l'aménagement global de ce nouveau quartier.

2.3. Une consommation bien en deçà des projections du PLU

Le PLU de 2008 classait en tout 200,4 hectares de zone 1AU vouées à recevoir les extensions de la ville de Fagnières.

En 2016, les extensions réalisées représentent seulement 12% du projet initial très ambitieux.



ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Le présent chapitre expose l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis effectuée au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Il est à préciser que le projet SCOT du Pays de Châlons-en-Champagne n'est pas encore assez avancé pour préciser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis à l'échelle des communes. Aussi, la présente analyse s'appuie sur une analyse locale réalisée par la municipalité.

La carte page suivante met en évidence l'ensemble des parcelles disponibles dans l'enveloppe bâtie de la ville de Fagnières.

Les projections qui en découlent se basent uniquement sur du potentiel en matière de logements. Toutefois, les espaces bâtis proposent, sauf rares exceptions, une mixité fonctionnelle permettant l'installation d'activités économiques (adaptées aux spécificités de la dite zone) et d'équipements publics par exemple.

1. Des dents creuses encore nombreuses

1.1. Un potentiel constructible non négligeable...

De nombreuses dents creuses ont été recensées au Champ-aux-Ecus, rue des Postes, chemin Barré, rues du Général Dautelle et du Général Leclerc, chemin du Haut Combeau, avenue d'Epernay, rue Louis Grignon...

Au total, un potentiel pour environ 225 logements est comptabilisé dans ces dents creuses.

Ce potentiel prend notamment en compte une vaste friche de 3,8 hectares située rue des Postes, entre le lotissement des Collines et le centre commercial. L'aménagement de ce site jouissant d'une très bonne situation constitue un enjeu fort de renouvellement urbain. L'aménagement d'une résidence pour séniors proposant une centaine de logements est actuellement à l'étude.

1.2. ... A considérer dans le temps

Sur l'ensemble du potentiel constructible, certains espaces n'apparaissent pas forcément disponibles sur le court terme.

Ainsi, le **potentiel sur le court à moyen terme est estimé à 175 logements**. Ce potentiel prend en compte des opérations diffuses, l'aménagement de la friche évoqué ci-avant (une centaine de logements) et la poursuite de l'aménagement du quartier du Champ-aux-Ecus.

Sur le **long terme**, le potentiel est estimé à une **cinquantaine de logements**. Le potentiel constructible estimé sur le long terme est principalement lié à la configuration du parcellaire et à la multiplicité des propriétaires rendant une opération d'aménagement moins aisée qu'un ilot foncier appartenant à un même propriétaire par exemple.

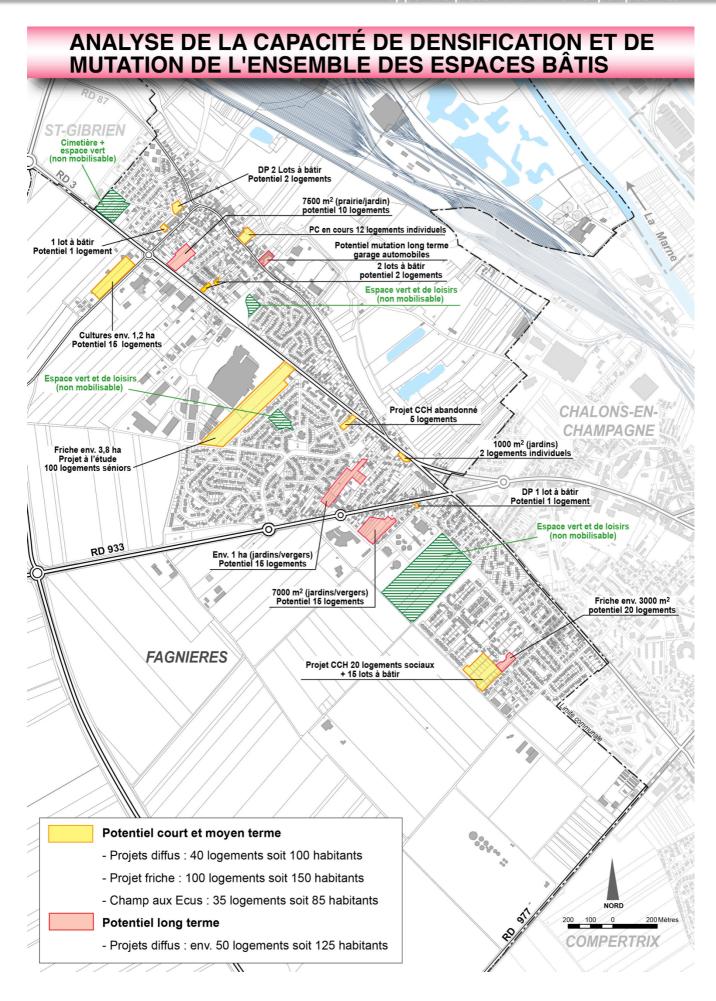
Il est également à noter la présence d'une dents creuse avenue d'Epernay actuellement occupée par un bâtiment d'élevage et faisant donc l'objet d'un périmètre inconstructible.

2. Des capacités de mutation très limitées

A Fagnières, il n'existe pas de bâti non occupé pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination.

Seul le garage automobile (carrosserie) installé rue du Général Leclerc est susceptible de faire, un jour, l'objet d'un changement de destination. Cela dépendra d'un éventuel projet de délocalisation de la carrosserie.

PLU de la Ville de Fagnières



3. Un faible potentiel pour le secteur économique

Le potentiel constructible des zones économiques desservies par les réseaux est actuellement inexistant. En effet, les dernières parcelles disponibles qui se localisaient à l'extrémité du chemin Barré sont actuellement en cours de construction.

Par ailleurs, il n'existe pas de potentiel constructible en zone U4, le long de l'avenue d'Epernay, ni au niveau de la zone commerciale Centre Ouest.

En 2017, trois cellules commerciales étaient encore disponibles dans la zone commerciale Centre Ouest, mais la situation reste très fluctuante avec des ouvertures et fermetures de commerces régulières. Généralement, la rotation entre une fermeture et une ouverture ne dépasse rarement six mois. Plusieurs projets d'extension d'activité existante et d'installation de nouvelles activités commerciales sont actuellement en cours.

Aucune cellule commerciale ou artisanale n'est disponible le long de l'avenue d'Epernay.

Enfin, il est à noter l'existante d'une friche à l'extrémité du chemin de la Terrière.

En ce qui concerne le secteur économique, nous noterons donc une absence d'espaces constructibles et la présence de quelques bâtiments disponibles dont l'existence est très fluctuante dans le temps.

VOLET 3:

Justifications liées au nouveau projet

JUSTIFICATIONS DU PADD

1. Les choix retenus pour établir le PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 24 mai 2016.

Le projet se veut pragmatique et réaliste par rapport au contexte démographique et économique à l'échelle de l'agglomération châlonnaise. A travers une vision qui se veut toutefois optimiste, il privilégie une projection sur le court à moyen terme à horizon 10-15 ans.

1.1. Orientations en matière d'accueil de la population et d'habitat

1.1.1. Viser une population d'environ 5 000 habitants

Afin de fixer les objectifs démographiques, la municipalité s'est basée sur l'étude de 3 scénarii déclinés par rapport à l'évolution de la population et du parc de logement depuis 1999.

Les projections prennent en compte le fait que le nombre d'individus par ménages se stabilisera à 2,4 individus dans les prochaines années. C'est le scénario modéré (+5%) visant l'objectif des 5 000 habitants qui a été retenu par la commune.

L'objectif des 5 000 habitants à horizon 10-15 ans a été fixé en tenant compte des possibilités à construire offertes dans les espaces bâtis de la commune et des projets à l'étude. Il se veut ainsi réaliste et adapté aux capacités des équipements publics existants dans la commune et en périphérie.

1.1.2. Favoriser la construction d'une centaine de logements supplémentaires

	Recensements pop.			op.	Evolution de la population selon 3 scénarii à 15 ans			
	1999	2007	2012	2015	Scénario fil de l'eau (+2%)	Scénario modéré (+5%)	scénario très ambitieux (+10 %)	
Population	5046	4606	4474	4750	4845	4988	5225	
Nombre de logements	1661	1800	1813	2010				
Résidences principales occupées	1630	1760	1754	1970	1970	1970	1970	
Nombre moyen d'occupants par logement	3,1	2,6	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	
Besoin en logements brut					49	108	207	
Logements vacants	24	35	58	40				
% logements vacants	1	2	3	2				
Besoin en logements en maintenant une vacance faible (inférieure à 5%)			49	110	211			
Résidences secondaires	7	5	1	1				
Aucun logement ne peut être dégagé du parc de résidences secondaires								

Le PLU vise une production de 100 à 110 logements sur les 10 à 15 prochaines années ce qui se justifie par les projets à l'étude que ce soit au niveau de la friche rue des Postes ou bien sur la finalisation du quartier du Champ-aux-Ecus.

Le projet permet donc largement de répondre aux objectifs du PLH qui visent au minimum de construire une trentaine de logements dans la commune à horizon 2020, soit 5 logements par an au minimum. Il est à préciser que le PLH fixe des objectifs correspondant à la production minimale de logements neufs nécessaire pour satisfaire l'ensemble des besoins estimés dont il est question. Ainsi les objectifs sont pour le moment des minima qui pourront être réajustés pendant les 6 ans du PLH, dans le cadre du bilan à mi-parcours. La temporalité entre les PLU et le PLH étant différente,

ces objectifs sont des moyennes annuelles qui peuvent varier sur les 6 ans du PLH. Ainsi, le suivi et l'observation des livraisons de nouvelles résidences principales (soit par constructions neuves, soit par baisse de la vacance) au cours de la mise en œuvre du PLH permettront d'actualiser les objectifs à mi-parcours.

1.1.3. Proposer des solutions diversifiées en matière d'habitat et veiller au maintien de la mixité dans les opérations de logements

L'orientation a pour but de poursuivre la diversification de l'offre en logements engagée depuis plusieurs années afin de tenir compte de l'évolution de la composition des ménages et s'adapter à des demandes très diversifiées.

Le PLU doit également favoriser le développement du logement locatif social, dont la part avoisine les 14%, afin de répondre aux objectifs minimaux de 20% imposés par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). C'est une centaine de logements sociaux qui doivent être bâtis dans la commune dans les prochaines années. Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation s'attachent à définir des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale.

1.2. Orientations en matière de vie économique

1.2.1. Conforter et valoriser l'unique pôle commercial à l'Ouest de l'agglomération

Fort du regain de la zone commerciale Centre-Ouest enregistré depuis sa requalification récente, le projet communal vise une éventuelle extension du site, à même de recevoir de nouvelles surfaces commerciales rayonnant sur toute la rive gauche de l'agglomération châlonnaise et sur les villages périphériques.

Cette ambition d'extension de la zone s'inscrit dans les orientations définies à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, mais aussi du futur SCOT.

La zone d'extension située à l'Ouest de la commune se veut mixte (commerce, artisanat, bureaux, activités de services...) en privilégiant les activités de commerce en continuité de la zone commerciale Centre-Ouest (chemin de la Terrière / Avenue de Champagne).

1.2.2. Proposer une offre complémentaire en matière d'activités artisanales raisonnée et cadrée à l'échelle de l'agglomération

La zone artisanale principalement installée sur la partie Est du chemin Barré s'est développée ces dernières années et n'offre plus de foncier disponible. Etant donné le fait que certaines entreprises locales installées sur des surfaces restreintes sont à la rechercher de surface plus importantes pour développer leur activité, et que de nouveaux entrepreneurs sont susceptibles de rechercher un site d'implantation, il importe de pouvoir proposer un espace dédié à ces activités en continuité de l'existant.

1.2.3. Valoriser le site du triage SNCF

Dans l'objectif du PLU de tirer parti et optimiser les sites économiques et les infrastructures existantes, celui-ci recherche à valoriser le triage SNCF. En effet, les infrastructures et bâtiments disponibles pourraient être réutilisés pour l'aménagement d'une plateforme multimodale dont le projet est à l'étude par la Communauté d'Agglomération de Châlons.

1.2.4. Tenir compte de l'activité sur le site de l'ancienne sucrerie tout en préparant son avenir

Au niveau de l'ancien site industriel de la sucrerie, seules les cuves restantes sont à ce jour encore utilisées. Le PLU, via le zonage et le règlement, vise donc à optimiser le site en permettant l'installation d'autres activités sur le site partiellement utilisé. Son devenir reste cependant lié aux intensions du propriétaire actuel qui entend pour l'instant uniquement utiliser le site à des fins de stockage.

1.2.5. Favoriser le maintien de l'agriculture et sa diversification

La délimitation du zonage et les règles associées tendent à favoriser un développement de l'activité agricole qui a tendance à se diversifier de plus en plus vers des activités complémentaires du type tourisme à la ferme, vente de produits à la ferme, ou encore transformation de la production sur place.

Le PLU vise également une meilleure protection des terres agricoles en ne définissant qu'une seule zone d'extension cadrée par rapport à un projet de développement économique cohérent.

Enfin, le zonage privilégie la définition d'un espace tampon entre les zones habitées et les zones constructibles pour les exploitations agricoles afin d'éviter tout conflit d'usage entre les deux types de zones.

1.3. Orientations en matière d'équipements et de loisirs

1.3.1. Répondre aux besoins en équipements des populations actuelles et futures en valorisant et renforçant les équipements existants

Dans ses zones urbaines, le PLU permet le développement des infrastructures et équipements publics ou privés permettant de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

1.3.2. Accompagner l'évolution du maillage d'équipements sportifs et de loisirs

Le projet communal entend développer et valoriser deux grands pôles d'équipements sportifs et de loisirs : chemin du Moulin et de la Terrière et rue Léo Kanner. Par l'offre qui y est proposée, les deux pôles se veulent complémentaires. Il prend en compte la volonté du Conseil Départemental d'édifier un nouveau gymnase en continuité directe du collège Louis Grignon.

1.3.3. Assoir la vocation « loisirs » au niveau du site du Mont-Choisy

Le Mont-Choisy va accueillir le siège de la Fédération Départementale de Chasse (FDC51) dont les locaux sont en cours de construction, par ailleurs, y sont déjà implantés le l'hippodrome et le Centre de Loisirs Sans Hébergement de la Ville de Châlons-en-Champagne.

Le zonage et le règlement associé du PLU permettent le développement et l'implantation de ce type d'activités et d'usages.

1.3.4. Maintenir les usages de loisirs de plein air au niveau de la vallée de la Marne

Malgré son caractère inondable, la vallée de la Marne est occupée par plusieurs sites sportifs et de loisirs : jardins familiaux, terrain de football, stade, club canin, refuge animalier. Le PLU prend donc en compte l'ensemble de ces espaces afin de leur assurer une certaine pérennité. Il est cependant à prendre en compte le Plan de Prévention des Risques naturels inondation (PPRi) qui possède une portée supérieur à celle du PLU. Tout projet doit donc en priorité être compatible avec ce PPRi.

1.3.5. Tenir compte des équipements structurants de portée supra-communale

Le zonage et le règlement prennent en compte l'existence de la station d'épuration intercommunale afin de permettre toute construction liée à son fonctionnement. Il en est de même pour les voies ferrées et le triage.

1.3.6. Améliorer l'accessibilité aux nouvelles technologies de communications numériques

En cohérence de l'installation de la fibre optique entre 2017 et 2020, le PLU impose une prise en compte de cet équipement dans les futures opérations d'aménagement.

1.3.7. Poursuivre les actions concernant la requalification et la valorisation des réseaux d'énergie

De part son règlement, le PLU vise à poursuivre les actions en matière d'enfouissement des réseaux. Par ailleurs, de part sa flexibilité, il permet les initiatives privées en matière de développement des énergies renouvelables.

1.4. Orientations en matière de transports et de déplacements

1.4.1. Désengorger le pôle d'équipements (collège, pôle aquatique, CLSH...) et le quartier du Champ aux Ecus

L'accessibilité du nouveau quartier du Champ-aux-Ecus nécessite d'être étoffée et ce notamment dans le contexte de renforcement du pôle de loisir contiguë (nouveau pôle aquatique notamment). C'est pour cela que le PLU définit un empalement réservé en vue de créer une nouvelle voirie de desserte qui permettrait également de relier plus facilement le quartier des Collines à ce nouveau pôle.

1.4.2. Faire de la route d'Epernay l'épine dorsale pour les déplacements des cycles et autres modes de déplacements doux

Le PLU prévoit de renforcer le réseau de déplacement doux en prenant en compte le réseau existant dans les communes limitrophes. A ce titre, c'est l'avenue d'Epernay (RD 3), axe de desserte principal de la commune, qui nécessite d'être aménagée afin de relier les infrastructures existantes aux principaux équipements et commerces de la ville.

1.4.3. Mieux gérer la place de la voiture en général

Etant donné le renforcement de certains pôles d'équipements et de loisirs, il est nécessaire, à travers le PLU, de prévoir une mutualisation des parkings et une meilleurs gestion du stationnement existant. C'est le cas particulièrement au niveau de la rue Léo Kanner (pôle sport et loisirs), du groupe scolaire des Tilleuls et de la Salle polyvalente André Gallois.

1.5. Orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques

1.5.1. Garantir la protection des espaces naturels que recense la vallée de la Marne et préserver cette continuité écologique

Dans le cadre de l'obligation de préservation des Trames Vertes et Bleues (TVB), le PLU se doit, de par son règlement, de préserver la continuité écologique majeure de la vallée de la Marne. Cette orientation est déclinée de manière globale, à l'échelle du grand milieu naturel, mais aussi à une échelle plus fine tenant compte des particularités locales : présence de zones humides, de boisements, d'anciennes gravières...

1.5.2. Tenir compte des paysages diversifiés de la vallée de la Marne

Le PLU vise la préservation des paysages de la vallée de la Marne qui témoignent des usages de cette vallée mais aussi de son caractère sauvage dans la partie Nord.

Le ruisseau non pérenne du Petit Voué, correspondant à un fossé de récupération des eaux pluviales, doit également être préservé de l'urbanisation et de toute opération susceptible d'impacter son rôle dans la gestion des eaux de pluie.

1.5.3. Préserver ponctuellement les petits éléments qui caractérisent le paysage local

Le PLU préserve l'ensemble des espaces verts et alignements d'arbres qui sont déployés dans les zones urbaines afin de pérenniser la qualité paysagère urbaine, mais aussi de protéger leur utilité particulièrement pour la faune locale, mais aussi pour la gestion des eaux de pluie.

Le projet a également pour objectif de préserver l'identité du vieux Fagnières dont le paysage urbain se caractérise par une implantation spécifique du bâti, par une certaine densité, par des volumes et des teintes.

1.5.4. Etoffer le réseau d'espaces verts et développer leurs fonctionnalités

La municipalité souhaite étendre son réseau d'espaces verts pour créer de nouveaux espaces de rencontre et de vie pour les Fagniérots. C'est le cas de la parcelle située en entrée de ville route de Montmirail qui devra, en plus de qualifier l'entrée de ville, être ouverte aux habitants, et des parcelles non constructibles rue du Général Leclerc où pourrait être installé un verger conservatoire.

1.5.5. Mettre en avant les risques identifiés sur le territoire pour une bonne information du public

Le PLU fait apparaître dans son zonage les contours du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) dans une totale transparence par rapport à cette servitude qui s'impose au PLU.

De plus, en l'absence du PPR Risques d'affaissements-effondrements de cavités souterraines approuvé, le PLU informe les citoyens du risque dans le règlement.

PLU de la Ville de Fagnières

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

2.1. Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain en ne prévoyant des extensions uniquement pour une vocation économique ou d'équipement

La consommation foncière future se limite quasiment exclusivement aux extensions à vocation économique ou d'équipement sur une surface de 19,7 hectares entre les chemins Barré et de la Terrière. Cette surface se justifie par la volonté de pouvoir accueillir des entreprises diverses pouvant être demandeuses de surfaces importantes. Par ailleurs, la zone se déploie jusqu'au giratoire du boulevard périphérique ce qui permettra, grâce à un aménagement d'ensemble, de desservir la zone vers l'extérieur de l'agglomération. Il importe donc de pouvoir prendre en compte l'intégralité du site dans la réflexion d'aménagement d'ensemble.

Ce site est inscrit dans les projections de développement économique du futur SCOT du Pays de Châlons-en-Champagne. En effet, cette zone est l'unique zone d'extension économique à vocation commerciale définie dans le projet de SCOT au niveau de l'agglomération châlonnaise.

En matière d'équipements, la consommation d'espace se limite aux projets suivants :

- le nouveau gymnase contigu au collège Louis Grignon,
- les terrains de football et vestiaires au niveau du complexe sportif avenue de Champagne.

2.2. Renforcer prioritairement le tissu urbain de la ville pour ce qui est de la vocation résidentielle

Concernant le développement résidentiel, l'objectif retenu est de privilégier la densification et le renouvellement urbain ce qui induit un étalement urbain et une consommation d'espace à l'extérieur des parties actuellement urbanisées de la commune très limités.

En effet, la consommation de foncier sera uniquement limitée au chemin Barré, où le contexte urbain actuel incite à une urbanisation en vue de structurer la zone urbanisée aujourd'hui très éclatée. Une zone 1AU, de 1,5 hectares, est donc délimitée dans ce périmètre afin de densifier l'urbanisation et de permettre de travailler particulièrement sur la structuration de la voirie.

Le projet de SCOT du Pays de Châlons-en-Champagne vise une réduction d'au moins 50% des zones à urbaniser délimitées dans les documents d'urbanisme. C'est largement le cas à Fagnières qui passe de 200 hectares de zones AU dans son PLU de 2008 à 21 hectares dans le nouveau PLU.

JUSTIFICATION DES OAP

Le présent chapitre explique les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD.

1. OAP 1 : rue Louis Grignon

La définition de la première OAP se fait en cohérence avec le PADD qui vise un développement du résidentiel dans l'enveloppe bâtie existante. C'est le cas pour ce secteur qui constitue une vaste dent creuse dans un pôle très dynamique de la commune où coexistent plusieurs équipements publics.

L'aménagement des espaces verts vise une certaine qualité dans le but que les habitants se les approprient et qu'ils deviennent un des atouts du cadre de vie de ce nouveau quartier.

L'objectif est de proposer des logements diversifiés afin d'atteindre la mixité sociale qui est une des orientations du PADD. La notion de logement social est importante du fait des objectifs à atteindre par la collectivité (Loi SRU), notamment rappelés dans le PADD.

Les OAP visent une bonne gestion des eaux de pluie afin d'éviter que des ruissellements aient un impact sur les espaces urbanisés voisins. Pour cela, l'opération d'aménagement doit privilégier une perméabilité des espaces délaissés et des espaces voués au stationnement.

Les prescriptions concernant le stationnement visent une mutualisation des espaces qui leurs sont dédiés afin d'inciter aux déplacements doux à l'intérieur du site.

La desserte et l'accessibilité doivent être mises en place de telle façon que l'accès aux réseaux de transport collectif (arrêt de bus) et de déplacements doux se fasse aisément. Le but est d'inciter les habitants à recourir à des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

2. OAP 2 : route d'Epernay / Avenue de la Noue du Moulin

A l'instar de l'OAP 1, le site concerne un espace disponible dans l'enveloppe bâtie du village ce qui correspond à l'orientation du PADD qui est de renforcer le tissu urbain de la ville.

Les principes d'aménagement fixés ont pour objectif d'intégrer le bâti futur dans son environnement immédiat que ce soit en matière du traitement architectural en tant que tel, mais aussi en matière de traitement des espaces verts.

Toujours dans le but de répondre aux objectifs de la loi SRU rappelé dans le PADD et de développer plus de mixité, les logements proposés devront tous être en locatif social. Leur nombre est fixé entre 5 et 8 afin d'observer une densité similaire aux constructions voisines tout en permettant notamment l'aménagement du stationnement.

La prise en compte de la gestion des eaux de pluie fait l'objet de préconisations comme pour l'OAP 1 afin d'éviter toute nouvelle contrainte pour les espaces bâtis voisins.

Concernant l'accès à la zone, il est privilégié la mutualisation de l'impasse Cholewka déjà existante pour des raisons sécuritaire étant donné le nombre de nouveaux logements qui seront desservis.

Par ailleurs, l'impasse devra être réaménagée au niveau du site afin de comporter les trottoirs nécessaires aux déplacements piétons, cela n'étant pas le cas actuellement.

Enfin une liaison directe à la piste cyclable qui sera aménagée route d'Epernay devra être établie afin d'inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux et de leur permettre de rejoindre plus rapidement l'axe de desserte central de Fagnières.

3. OAP 3: route d'Epernay

Le site inscrit route d'Epernay correspond toujours à un projet de densification en renouvellement urbain. Le projet dépendra en effet d'un changement de destination du foncier actuellement occupé par une activité agricole.

Aussi, les OAP se projettent sur le long terme afin d'anticiper une éventuelle évolution de l'activité agricole ce qui pourrait être susceptible de libérer du foncier non bâti dans l'enveloppe urbaine.

Une densité de logements est imposée dans le site afin d'optimiser un foncier qui se faire rare dans l'enveloppe bâtie de Fagnières. Le projet vise la construction de maisons en bande dans la logique observée quelques mètres en contrebas rue du 355ème RI.

De plus, les logements seront en locatif social, toujours dans le dessein de répondre aux obligations fixées par la loi SRU pour la commune de Fagnières.

La gestion sur site des eaux pluviales est imposée afin d'éviter toute saturation du réseau collectif.

A l'inverse de l'OAP 2, aucune liaison, même piétonne, n'est autorisée au niveau de la RD 3. En effet, la configuration des abords de la RD 3 sur cette portion ne se prête pas à l'aménagement d'un accès sécurisé.

4. OAP 4: secteur U2d entre la route d'Epernay et la rue des Postes

L'OAP 4 a pour but de cadrer l'aménagement d'une vaste friche inoccupée depuis de nombreuses années. Ce site se trouve dans le tissu urbanisé de Fagnières et répond donc à l'objectif du PADD qui est de réinvestir le tissu urbain pour répondre aux objectifs démographiques.

Les prescriptions ont pour but de développer un site voué à recevoir des logements dédiés aux personnes âgées ainsi que l'ensemble des infrastructures nécessaires à ce nouveau quartier résidentiel. En plus du programme de logements, le site peut donc recevoir par exemple des logements destinés au personnel travaillant sur site ou encore des équipement collectifs. Les OAP affichent donc les objectifs de mixité inscrits dans le PADD.

Etant donné la surface totale de la zone, les OAP visent à optimiser le site et à minimiser l'impact des logements d'un point de vue environnemental. Aussi, elles fixent des prescriptions en matière de densité et de qualité environnementale des bâtiments.

En matière de desserte, le nouveau quartier devra être relié aux espaces bâtis voisins afin d'assurer une bonne desserte des résidants, et ce particulièrement concernant les déplacements doux. Les liaisons au site permettent également de rejoindre rapidement les arrêts de bus présents à proximité directe (rue des Postes et rue du Commerce).

Concernant l'accessibilité, les OAP privilégient l'utilisation du giratoire en provenance de Châlons pour des raisons sécuritaires car la RD 3 est un axe très circulé et la mise en place d'un tourne-àgauche pourrait être dangereuse.

5. OAP 5 : chemin Barré et zone 1AU2

L'OAP 5 définit un phasage de l'urbanisation privilégiant, dans un premier temps les parcelles localisées le long du chemin Barré desservies par les réseaux et classées en zone U. Ainsi, l'aménagement de la 2ème tranche (Phase 2) ne pourra être enclenché qu'après qu'un taux d'occupation de 50% de la 1ère tranche (Phase 1) soit atteint (soit au minimum 5 à 6 logements).

Les orientations relatives à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère visent à intégrer un bâti de style pavillonnaire dans un paysage de frange urbaine en mettant l'accent sur le végétal, et ce particulièrement en limite Ouest de la phase 2.

Une densité minimale est imposée dans chaque phase afin d'optimiser le foncier artificialiser :

- Dans la Phase 1, la densité minimale est de 10 logements par hectare utile afin de prendre en compte la configuration du parcellaire et les espaces collectifs nécessaires à l'aménagement d'un bouclage entre le chemin Barré et la Phase 2, le bassin de gestion des eaux de pluie au Nord.
- Dans la Phase 2, la densité minimale est fixée à 15 logements par hectare utile, l'organisation du parcellaire et de la voirie interne permettant une densité plus importante.

La gestion des eaux de pluie est particulièrement sensible dans ce secteur, pour cela l'OAP définit des principes visant à maintenir au maximum la perméabilité des sols.

Par ailleurs, la déclivité du parcellaire implantée en front de rue rend nécessaire la prise en compte de la gestion des eaux de pluie en contre bas (extrémité Nord de la Phase 1) afin de ne pas impacter les constructions situées le long de la route d'Epernay.

Des règles concernant le stationnement visiteur sont définies afin d'éviter tout engorgement des voiries ou trottoirs par un stationnement anarchique. Etant donné le profil pavillonnaire du futur quartier, il est imposé 2 places de stationnement sur l'emprise publique par logement.

Concernant la desserte et l'accessibilité, la Phase 2 ne pourra être desservie que via le chemin des Grayettes et/ou le chemin Barré.

Dans tous les cas un bouclage avec le chemin Barré devra être aménagé afin d'assurer une bonne couture urbaine avec le tissu urbanisé environnant et particulièrement la Phase 1.

Si un accord devait être opéré avec l'Association Foncière afin d'accéder à la Phase 2 du site par le Sud, cet accès ne pourra être que secondaire, l'accès principal se faisant alors par le chemin Barré.

6. OAP 6 : chemin de la Terrière et zone 1AU4

L'OAP 6 fixe des prescriptions permettant de développer le site par phases au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à zone en privilégiant une continuité de l'existant. Aussi, la première étape de développement sera privilégiée le long du chemin de la Terrière et de la future voirie qui reliera les chemins Barré et de la Terrière via l'avenue de Champagne. Afin d'être en cohérence avec l'existant, les activités commerciales seront plutôt développées en continuité du chemin de la Terrière, tandis que les activités artisanales se développeront plutôt en continuité de la zone artisanale chemin Barré.

Cette orientation reste indicative, car étant donné la configuration de la zone et la desserte via le giratoire du boulevard périphérique, d'autres orientations pourraient être retenues par les futurs pétitionnaires. Il est possible qu'une entreprise nécessitant une surface importante et la proximité du giratoire sollicite une implantation au Sud de la zone 1 AU4.

Le phasage de l'urbanisation de la zone n'est donc pas figé afin d'éviter toute contrainte à l'implantation de nouvelles activités ou à la délocalisation potentielle d'activités implantées dans la commune.

Toujours en cohérence avec le PADD, l'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère étant donné la localisation de la zone dans la plaine agricole. Aussi, il est préconisé la mise en place d'une haie sur la limite de zone la plus visible de la RD 933 et du boulevard périphérique.

Concernant la gestion des eaux de pluie, l'infiltration doit être gérée sur le site afin d'éviter tout impact négatif sur les zones urbanisées avoisinantes.

En matière de stationnement, l'objectif de l'orientation est d'éviter l'installation de parkings démesurés qui auraient pour conséquence d'artificialiser inutilement les sols.

Les orientations fixées en matière de desserte ont pour intention de fluidifier au maximum les déplacements sur la zone et également de favoriser la couture urbaine avec la zone commerciale Centre-Ouest.

7. OAP 7: RD 933, route de Montmirail

Dans le cadre de l'étude d'entrée de ville, l'OAP 7 fixe les conditions d'un bonne intégration paysagère du futur équipements collectif (gymnase du collège contigu) et d'une accessibilité sécurisée.

Ainsi le parti-pris d'une entrée de ville très végétalisée devra être maintenu et préservé en poursuivant l'aménagement paysager des abord du giratoire des Collines. De plus le gymnase devra s'intégrer dans sont environnement par un traitement des façades et toitures en cohérence avec l'un des équipements collectifs attenant. Sauf en cas d'impossibilité technique, pouvant par exemple être liée à la présence de cavités souterraines, il sera privilégié un recul du bâtiment par rapport à la RD 933 en implantant en façade le stationnement et espaces collectifs non bâtis (bassin de rétention des eaux pluviales par exemple).

La gestion des eaux de pluie devra particulièrement être prise en compte en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols et, le cas échéant, en aménageant un bassin de rétention des eaux de pluie.

L'étude de l'accessibilité au site a été réalisée avec le concours du Conseil Départemental. Etant donné la nécessité de mener le projet sur le court terme, la desserte sera dans un premier temps aménagée de la même façon que celle du collège attenante, c'est à dire un accès dans le sens Montmirail / Châlons. Cet accès sera le plus aisé à faire rapidement.

Sur le long terme, l'accès sera greffé à la future voirie de délestage qui reliera le giratoire du quartier des Collines au quartier du Champ-aux-Ecus.

Etant donné l'usage du futur site, les voiries de desserte devront prendre en compte obligatoirement une desserte piétonne et cyclable sécurisée.

JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Etant donné que le PADD ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Fagnières, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement en cas de spécificités bien précises. Les prescriptions du règlement sont explicitées dans le chapitre suivant.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas nécessairement à être calqué sur le parcellaire.

Le présent chapitre justifie la délimitation des zones qui s'appliquent sur le règlement graphique de la commune. Ce dernier est constitué de 3 pièces :

- Le plan de zonage n°4a qui couvre l'ensemble du territoire à l'échelle du 1/8 500ème,
- Le plan de zonage n°4b qui couvre le secteur Nord du territoire à l'échelle du 1/2 500ème,
- Le plan de zonage n°4c qui couvre le secteur Sud du territoire à l'échelle du 1/2 500ème.

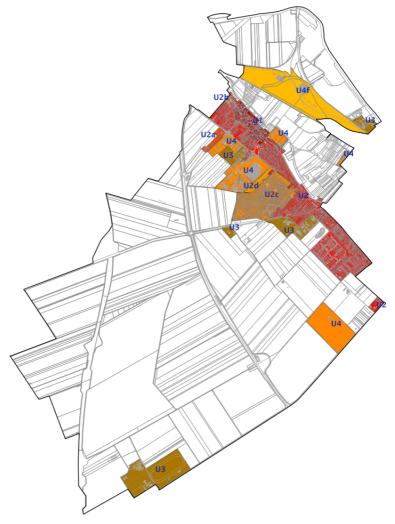
1. Les zones urbaines

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.

Les zones urbaines définies dans la commune de Fagnières sont :

- la **zone U1** correspondant au centre ancien de Fagnières principalement structuré autour de la rue du Général Leclerc (rouge bordeaux sur la carte),
- les **zones U2**, zones mixtes à vocation dominante d'habitat, correspondant aux différents quartiers pavillonnaires et au secteur d'habitat collectif "les Beaux Regards" (rouge),
- les **zones U3**, zones principalement destinées à l'accueil d'équipements collectifs publics ou privés à vocation éducative, médicosociale, sportive, de loisirs, etc. Elles accueillent également des activités tertiaires (marron),
- les **zones U4**, zones à vocation principale d'activités économiques (orange).



1.1. La zone U1

D'une **surface de 12,78 hectares**, la zone U1 englobe le **centre ancien de Fagnières**, soit une grande partie des rues du Général Leclerc et du Général Dautelle. L'objectif de cette zone est de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien.

Si sur la partie urbanisée, la limite de la zone U tient généralement compte du parcellaire et de la voirie, au niveau de la vallée, la limite prend en compte les surfaces concernées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) tout en tenant compte du bâti existant. Aussi, la limite entre la zone U1 et la zone N est légèrement décalée par rapport au PLU de 2008.



1.2. Les zones U2

Les zones U2 observent une surface totale de 141,29 hectares occupés par les extensions principalement résidentielles de Fagnières.



Par rapport au PLU de 2008, la **partie Ouest du chemin Barré** (à l'extrême Ouest des parties urbanisées) principalement occupé par des habitations et qu'il devrait y avoir de nouvelles habitations sur le court à moyen terme (récente division parcellaire de 5 lots à bâtir sur une parcelle disponible). Etant donné cette occupation majoritaire en partie Ouest de l'axe de desserte, il a été privilégié une développement du résidentiel dans le **secteur U2a** où l'installation de nouvelles activités y est proscrite, afin d'inciter à un développement les activités en continuité de l'existant sur les zones U4 et 1AU4. L'objectif est d'y privilégier le développement du résidentiel en évitant de créer de nouvelles nuisances au voisinage direct des parcelles habitées.

Les zones U2 intègrent désormais le **nouveau quartier du Champ-aux-Ecus** qui était classé en zone 1AU2 dans le PLU de 2008.

Les zones U2 comprennent plusieurs secteurs :

- Le **secteur U2a** localisé chemin Barré à vocation principalement résidentielle où l'implantation de constructions à destination artisanale ou commerciale y est particulièrement interdite (voir explications ci-avant). Il observe une surface totale de **3,44 hectares**,
- Le **secteur U2b** d'une surface de **0,97 hectare** correspondant au secteur d'habitat collectif "les Beaux Regards", où il est principalement question de réglementer la hauteur des constructions,
- Le **secteur U2c** correspondant au secteur d'habitat individuel situé au niveau du quartier des « Collines de Fagnières » où le but est de préserver les principales caractéristiques de l'urbanisation dite « pavillonnaire ». Ce secteur s'étale sur **une surface de 35,55 hectares**,
- Le **secteur U2d** qui se situe sur un espace non bâti localisé entre le centre commercial et les Collines de Fagnières voué à recevoir un programme d'aménagement d'ensemble tourné vers le logement mixte. Desservi par l'avenue d'Epernay et la rue des Postes, ce site correspond à une friche économique qui s'étend sur une surface totale de **3,77 hectares**.

1.3. Les zones U3

D'une surface totale de 54,77 hectares, les zones U3 ont pour vocation de recevoir d'équipements collectifs publics ou privés à vocation éducative, médico-sociale, sportive, de loisirs, etc. Elles accueillent également des activités tertiaires.

Les zones U3 sont délimitées sur quatre espaces distincts :

- Le **SDIS** 51 (service départemental d'incendie et de secours) implanté route de Montmirail. La zone fait une surface totale de 1,85 hectare.
- Le complexe sportif et socio-culturels implanté entre l'avenue de Paris, le chemin de la Terrière et l'avenue de Champagne : terrains de sport (tennis, basketball, football) et la salle André Gallois. Cette zone U3 intègre désormais les parties de parcelles situées à l'extrémité de l'avenue de Champagne qui vont être occupées prochainement par un nouveau terrain de football ainsi que des vestiaires. La surface totale de cette zone est de 5,80 hectares.
- Les pôles d'équipements publics et médico-social représentés par le collège (et son futur gymnase en extension), le centre de loisirs sans hébergement (CLSH), le futur pôle aquatique intercommunal et le gymnase rues Louis Grignon et Argensol; et par l'institut d'éducation motrice et le foyer d'accueil médicalisé rue Léo Kanner. Cette zone U3 fait en tout 12,50 hectares.
 - Le pôle loisirs basé au Mont-Choisy le long



de la RD 5 (Sud du territoire). Ce site regroupe l'hippodrome, le Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) de la ville de Châlons-en-Champagne ainsi que la futur Maison de la Chasse en cours de construction. Il occupe en tout **32,34 hectares**.

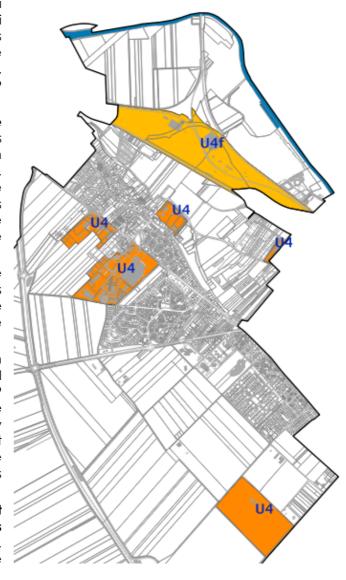
• La partie équipée et urbanisée de la **station d'épuration intercommunale** qui était auparavant classée en secteur Ns du PLU de 2008 étant donné le fait que le site, dans sa partie bâtie, n'a pas de caractère naturel. La surface de la zone U3 définie au niveau de la STEP fait **4,28 hectares**.

1.4. Les zones U4

Les zones U4 ont vocation à recevoir des **activités économiques**, qu'elles soient artisanales, commerciales ou encore tertiaires, ainsi que des équipements publics. Elles n'ont pas pour vocation de recevoir du résidentiel sauf exception liée au logement de gardiennage par exemple. Elles représentent une **surface totale de 111,61 hectares**.

Les zones U4 concernent les sites suivants :

- La zone commerciale Centre-Ouest qui regroupe le centre commercial LECERC ainsi que de nombreuses surfaces commerciales réparties de part et d'autre de l'Avenue Charles de Gaulle et de la rue du Commerce. La zone représente une surface totale de 22,09 hectares.
- La zone artisanale et commerciale implantée le long du chemin des Grayettes (parallèle à la route d'Epernay) et du chemin Barré (partie Est). Par rapport au PLU de 2008, cette zone est étendue le long du chemin Barré afin de prendre en compte les derniers projets qui visent l'implantation sur le court terme de bâtiments d'activité artisanale. La surface totale de cette zone est de 8,05 hectares.
- Le site de **l'ancienne sucrerie** route de Troyes qui est intégralement desservi par les réseaux et qui est encore occupé par une activité de stockage. Cette zone U4 fait une surface totale de **23,58 hectares**.
- L'entreprise de logistique située chemin des Ajaux, en contrebas de la rue du Général Leclerc. Cette zone U4 fait en tout 4,29 hectares. Par rapport au PLU de 2008, la limite de cette zone U4 a été reculée afin de ne pas y intégrer les EBC et le Petit Voué, qui sont reclassés en zone N afin d'assurer une meilleure prise en compte et préservation de ce cours d'eau non pérenne.
- Enfin, une partie d'un bâtiment d'activités implanté à cheval entre les territoires de Châlons-en-Champagne et Fagnières, chemin de Fagnières. La surface de cette zone U4 fait 1,37 hectare.



Par ailleurs, un nouveau secteur a été délimité au niveau de l'emprise ferroviaire complètement artificialisée. Il s'agit du secteur U4f qui s'étend sur 52,24 hectares. La création du secteur permet de strictement limiter la constructibilité à des activités liées à la gestion de la voie ferrée mais aussi au projet de plateforme d'échange multimodal rail/route porté par la Communauté d'Agglomération de Châlons. Ce projet a pour ambition de requalifier le bâti existant sur le site

ferroviaire. Contrairement au PLU de 2008, la délimitation de ce secteur exclue les milieux humides occupé par de la foret alluviale, identifiés dans le triangle au Nord du triage SNCF en secteur Nzh afin de les préserver.

2. La zone à urbaniser

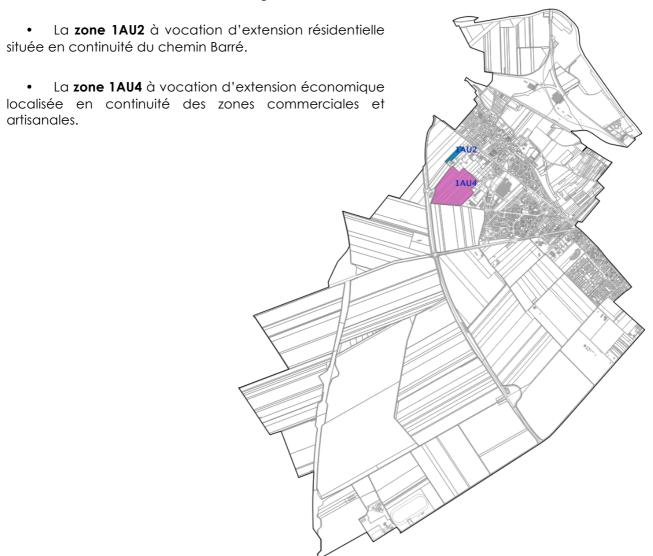
Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (Ce sont les zones 1AU)

Lorsque les voies ouvertes au public 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 implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (Ce sont les zones 2AU)

Les zones AU définies dans le PLU de Fagnières sont :



2.1. La zone 1AU2

La **zone 1AU2** a vocation d'extension résidentielle est définie de telle sorte de proposer une offre foncière complémentaire à l'urbanisation prévue le long du chemin Barré. Les OAP définies permettront d'urbaniser en épaisseur un secteur déjà partiellement bâti aujourd'hui et relativement coupé du reste de la ville (extrémité du chemin Barré).

La zone représente une surface totale de **1,56** hectare. Elle sera en mesure d'accueillir 15 à 20 logements, en complément de la dizaine de logements qui pourra être implantée le long du chemin Barré.



2.2. La zone 1AU4

La **zone 1AU4** à vocation d'extension économique est vouée à recevoir les extensions des zones U4 voisines que sont la zone, principalement artisanale, du chemin Barré et la zone, principalement commerciale, du Centre Ouest.



La zone, d'une **surface totale de 19,74 hectares**, bénéficie d'une très bonne desserte de par sa localisation: boulevard périphérique, chemin Barré, chemin de la Terrière, avenue de Champagne. L'aménagement de l'emplacement réservé n°4 permettra de relier par une voirie les chemins Barré et de la Terrière via l'avenue de Champagne. Le développement de la zone devra se faire en appui de cette future voirie, ainsi que des chemins Barré et de la Terrière.

La zone telle que délimitée permettra d'accueillir d'une part le développement de la zone artisanale et d'autre part le développement de la zone commerciale. Elle a notamment pour but de proposer une alternative à des entreprises implantées dans le village et manquant de surface, ou encore implantées dans la vallée et contraintes par le risque inondation.

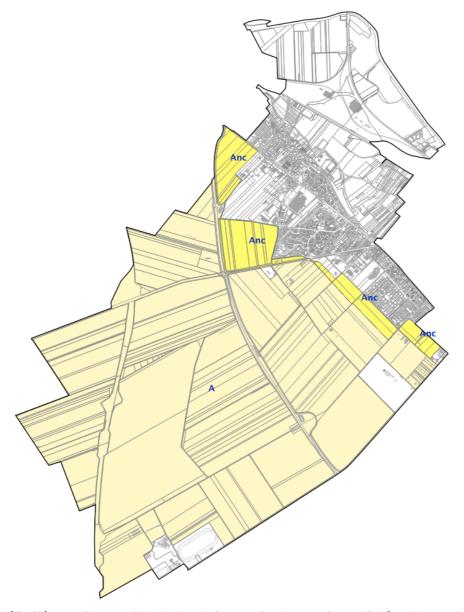
Sa grande surface favorise également l'implantation d'activités économiques demandeuses de grandes surfaces de foncier et en fait ainsi une zone stratégique à l'échelle de l'agglomération

châlonnaise. L'ensemble de la zone est classé en 1AU étant donné le découpage parcellaire actuel (en lanière) et la configuration globale de la zone desservie aussi bien à l'Est, qu'à l'Ouest et qu'au Sud.

3. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

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



La **zone A** est délimitée sur l'ensemble de la plaine agricole quasiment intégralement occupée par des cultures.

Elle compte un **secteur Anc** qui est non constructible. Ce secteur délimité en bordure des zones urbanisées a pour but de créer un espace tampon entre de futurs potentiels bâtiments agricoles et les zones habitées.

Par ailleurs, dans la partie située entre la route d'Epernay, le boulevard périphérique et la route de Montmirail, l'objectif est également d'éviter toute nouvelle construction agricole susceptible de remettre en cause une évolution de l'urbanisation dans le long terme.

Le secteur Anc représente une surface totale de 96,91 hectares.

La surface totale de la zone A et du secteur Anc est de 1 340,09 hectares.

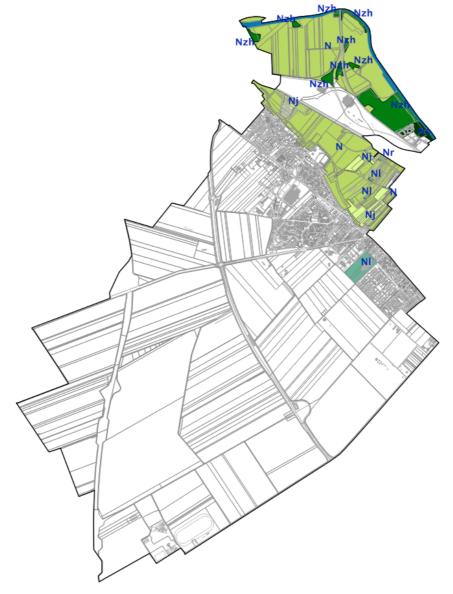
4. Les zones naturelles et forestières

4.1. La zone N

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.



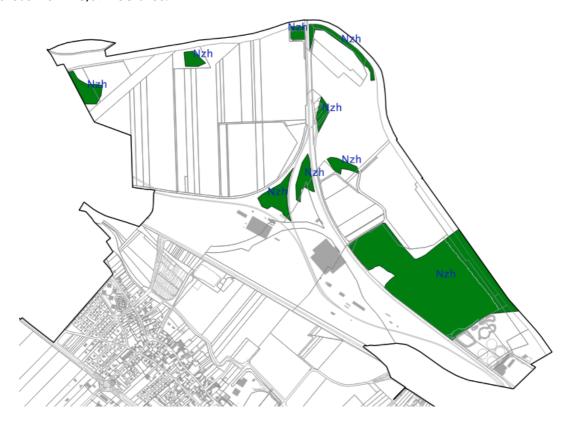
La **zone N** se déploie en très grande majorité dans la vallée de la Marne. Le but est d'afficher l'intérêt esthétique (paysager) et écologique de cette vallée qui correspond à une des principales trames vertes et bleues de la région. L'occupation du sol de la vallée est très variée. Afin de tenir compte des caractéristiques de certains espaces, des secteurs ont été définis.

Quelques cultures et pâtures sont également présentes dans la vallée, le classement en zone N de change en rien la destination agricole des parcelles concernées.

Au total, la zone N concerne 271,66 hectares du territoire de Fagnières.

Elle compte un secteur non constructible : le **secteur Nzh** de zones humides identifié sur l'ensemble des zones humides avérées de la vallée de la Marne (le repérage a été fourni par la DREAL dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat).

L'objectif est de préserver les caractéristiques de ces zones humides afin de ne par changer leur vocation dans le milieu dans lequel elles s'inscrivent. Les seules occupations du sol autorisées sont celles strictement liées à la gestion et à la préservation de la zone humide. Au total, les secteurs Nzh représentent 28,67 hectares.



4.2. Les STECAL

Des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) ont été délimités afin de prendre en compte les particularités de certains espaces naturels et d'autoriser certaines constructions.

En effet, au titre de l'article 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:

- 1° Des constructions :
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise 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.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Un **secteur Nj** a été délimité au niveau des trois sites de **jardins ouvrier** (ou familiaux) existants dans la vallée de la Marne entre le vieux Fagnières et la voie ferrée. La définition de ce secteur a pour but de cadrer la constructibilité des abris de jardins (taille, volume et aspect) dans le périmètre strict de ces jardins. Les trois secteurs Nj représentent une surface totale de **19,71 hectares**.



Le **secteur NI** de loisirs délimité sur plusieurs sites ouverts aux loisirs de plein air. Le but est d'y autoriser une constructibilité très limitée liée au développement de loisirs de plein air. Dans ce dessein, les vestiaires, bureaux et locaux techniques liés aux activités autorisées pourront être édifiés à conditions de respecter les règles de surface, volume et intégration définies dans le règlement, mais aussi le PPRi pour les secteurs implantés dans la vallée.

Les trois secteurs NI représentent une surface cumulée de 7,7 hectares.

Ils sont délimités dans la vallée :

- Au niveau **des vestiaires attenants aux terrains de football** appartenant à la ville de Châlons-en-Champagne.
- au niveau du club canin situé chemin de Fagnières.

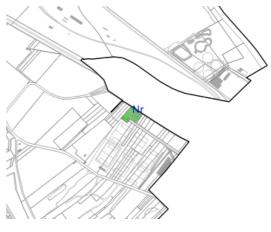
Un secteur NI est également défini sur 7,32 hectares au niveau du vaste espace vert implanté entre la rue Léo Kanner et l'avenue du Luxembourg (quartier du Champ-aux-Ecus). Ce site, en partie occupé par un bassin de rétention des eaux de pluie, a été aménagé en espace vert au moment de l'aménagement du nouveau quartier. Il était initialement classé en zone IAU3b dans le PLU de 2008 (destiné à recevoir des équipements éducatifs, sportifs et de loisirs). Le caractère partiellement inondable du site (remontées de nappes et ruissellement) et l'occupation du



sol principale font qu'un classement en secteur NI a été privilégié. Le but est d'y autoriser l'aménagement d'équipements les installations de loisirs de plein air de type parcours de santé ou aire de jeux pour les enfants. Le site devrait également recevoir une piste pour les compétitions sportives de BMX.

Un **secteur Nr** a été délimité spécifiquement au niveau du refuge animalier ainsi que de la fourrière municipale de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne localisés chemin de Saint-Gibrien dans la vallée de la Marne. Y sont autorisées uniquement les travaux confortatifs et d'entretien des constructions existantes (en tenant compte du PPRi) et les installations liées aux activités existantes.

Le secteur Nr représente une surface totale de **0,47** hectare.



Le **secteur Ns** est défini au niveau des espaces non bâtis de la station d'épuration intercommunale sur une surface de **5.53 hectares**.

Le but de ce secteur est d'autoriser les occupations du sol liées à la gestion de la station d'épuration intercommunale.

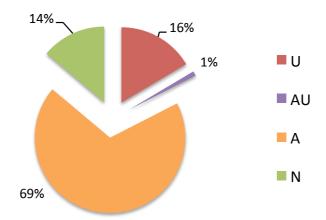


5. La répartition des zones sur le territoire de Fagnières

La **zone Agricole** occupe la plus grande partie du territoire soit quasiment 1 340 hectares ce qui représente 69% du ban communal. La **zone Naturelle et forestière** représente, elle, quasiment 272 hectares soit 14% du territoire. Ainsi, les zones A et N où l'urbanisation est très strictement limitée concernent en tout 83% du territoire.

Les **zones Urbaines et A Urbaniser** représentent 17% des surfaces communales avec un total de 343,64 hectares, dont 322,34 hectares en zone Urbaine (soit 16% du ban communal) et 21,30 hectares en zone AU (soit 1% du territoire).

Répartition des zones sur le territoire de Fagnières (en %)



6. L'évolution des superficies par rapport au PLU de 2008

Comparatif des superficies des zones entre le PLU de 2008 (modifié en 2012) et le PLU révisé (en ha)

Zone PLU 2008	Superficie (ha)	Zone PLU révisé	Superficie (ha)	Différence (ha)
Zone U1	13,07	Zone U1	12,62	- 0,45
Zone U2	121,76	Zone U2	141,33	+ 19,57
Zone U3	48,49	Zone U3	56,77	+ 8,28
Zone U4	118,65	Zone U4	111,61	- 7,04
Total zones U	301,97	Total zones U	322,34	+ 20,37
Zone 1 AU2	77,8	Zone 1 AU2	1,56	- 76,24
Zone 1 AU3	19,03			- 19,03
Zone 1 AU4	39,82	Zone 1 AU4	19,74	- 20,08
Zone 2 AU2	18,12			- 18,12
Zone 2 AU4	45,63			- 45,63
Total zones AU	200,40	Total zone AU	21,30	- 179,10
Zone A	1 176,25	Zone A	1 243,18	+ 66,93
ZONG A	1 170,23	Secteur Anc	96,91	+ 96,91
Total zone A	1 176,25	Total zone A	1 340,09	+ 163,84
		Zone N	209,58	
Zone N	240,7	Secteur Nj	19,71	
Secteur Ns	· ·	Secteur NI	7,70	+ 2.28
	10,53	Secteur Nr	0,47	+ Z,ZO
Secteur Nt	18,15	Secteur Ns	5,53	
		Secteur Nzh	28,67	
Total zone N	269,38	Total zone N	271,66	+ 2,28
Total	1 948	Total	1 955,39	-

N.B.: Il est à noter une différence sur la surface totale du territoire communal de Fagnières entre le PLU de 2008 modifié en 2012, et le nouveau PLU. Celle-ci est due à une modification de la limite communale avec celle de la commune voisine de Saint-Gibrien liée à l'aménagement du boulevard périphérique.

Pour ce qui est des **zones U, l'évolution de 20,37 hectares** est principalement liée au reclassement des secteurs actuellement desservis par les réseaux et urbanisés en tout ou partie. Il s'agit principalement du nouveau quartier du Champ-aux-Ecus (16,3 hectares initialement classés en zone IAU2 dans le PLU de 2008), des parcelles bâties, où en voie de l'être, de part et d'autre du chemin Barré (classées en zone IAU2g et IAU4 dans le PLU de 2008), et enfin du CLSH et des parcelles voisines localisées en continuité du collège (classées en zone IAU3 dans le PLU de 2008 sur une plus importante surface).

Concernant les **zones A Urbaniser**, les surfaces ont été complètement revues, puisqu'il n'existe plus que deux zones AU de 19,74 et 1,56 hectares. Les autres zones ont été en grande partie reclassées en zone agricole (ou secteur Anc). Une partie, évoquée précédemment, a été également reclassée dans les différentes zones urbaines étant donné qu'elles sont aujourd'hui urbanisées ou en voie de l'être. Les zones AU du nouveau PLU représentent **179,10 hectares de moins** que dans le PLU de 2008.

La **zone Agricole** passe de 1 176 hectares dans le PLU de 2008 à 1 340,09 hectares dans le nouveau PLU, soit une **augmentation de quasiment 164 hectares**. Ce différentiel est lié au déclassement d'un grand nombre de zones A Urbaniser qui étaient définies dans l'ancien PLU.

Enfin, la **zone Naturelle** enregistre une évolution de **2,28 hectares supplémentaires**. Cela est lié à l'intégration en zone N du vaste espace vert contigu au quartier du Champ-aux-Ecus (7,4 hectares), et au reclassement des parties urbanisées de la station d'épuration intercommunale en zone U3 contre la zone N dans l'ancien PLU, ainsi que des zones humides situées à proximité de la voie ferrée et classées en zone U4 dans le PLU de 2008. En parallèle, le secteur Nt du PLU de 2008 n'a pas été maintenu et a été reclassé en zone A.

51

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Selon le nouvel article L151-4, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le règlement.

L'article R151-2 précise que le rapport de présentation devra justifier de la nécessité de ces dispositions pour mettre en œuvre le PADD et des différences qu'elles comportent. Il doit aussi justifier de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées.

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Fagnières répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement littéral ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles s'appuient sur les articles R151-27 à R151-50 du code de l'urbanisme.

1. Dispositions s'appliquant aux zones U

Le chapitre ci-après justifie des dispositions retenues pour les zones U1, U2, U3 et U4 ainsi que pour leurs secteurs.

1.1. Les dispositions applicables à la zone U1

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions concernent tous type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation principalement résidentielle de la zone et au parcellaire étroit et dense. Elles visent notamment à imposer dans d'autres zones plus adaptées les constructions susceptibles d'être imposantes de part leurs volumes, mais aussi de créer de nuisances; à savoir les entrepôts ainsi que les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière. En revanche, afin de ne pas pénaliser l'existant, les travaux sur les bâtiments d'exploitation agricole existants restent tolérés.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Toujours dans le but de préserver le centre ancien des nuisances et de conserver un certain esthétisme, le règlement vise à soumettre à conditions particulières certaines constructions susceptibles d'avoir un impact à savoir : les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole (pour ce qui concerne le bâti déjà existant), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'atteindre les objectifs de la loi SRU mais aussi pour répondre aux attentes de la population, les programmes de logements de plus de 9 logements doivent au minimum proposer 20% de logements sociaux.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle d'implantation vise à préserver une certaine cohérence et continuité dans le front urbanisé du centre ancien.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle propose une libre implantation sur l'avant de la parcelle donnant sur rue en cohérence avec les implantations très hétérogènes existant aujourd'hui et afin de limiter les contraintes d'extension sur des parcelles relativement étroites. En revanche, sur le reste de la parcelle l'implantation en limite séparative ou dans une bande de 3 mètres est conditionnée afin de ne pas créer de gêne pour le voisinage (ombre notamment) au niveau des espaces plutôt réservés au jardin.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques actuelles.

Pour ce qui est des constructions à destination d'activité, il est fait référence à une hauteur maximale plutôt qu'à un nombre de niveaux étant donné le fait que les hauteurs sous plafond peuvent être bien plus importantes qu'une construction à destination d'habitation. La hauteur de 8 mètres est fixée en cohérence avec l'existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies ont pour but de préserver les qualités architecturales du centre ancien en imposant certains principes concernant principalement l'aspect des façades, les toitures et des clôtures. Les objectifs sont multiples :

- préserver une cohérence d'ensemble en imposant l'utilisation des teintes du nuancier du STAP pour les façades et menuiseries, ainsi qu'en interdisant les toitures provençales, les toitures terrasse intégrales où d'autres détails de mise en oeuvre qui dénoteraient dans le paysage architectural ancien,
- maintenir un front bâti régulier en limitant à 1,20 mètres au maximum la surélévation de la dalle du rez-de chaussée.
- traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public, à savoir les clôtures donnant sur rue,
- éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles définies ont pour deux objectifs principaux :

- contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif de part le traitement des espaces non bâtis.
- favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en travaillant sur le traitement des espaces libres et des parkings de surface.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait adaptée à la construction où à l'accès pour les services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité en fonction du linéaire de façade afin d'éviter de saturer les trottoirs par une multiplication d'accès cela pouvant être contraignant au titre de la sécurité, mais aussi pour le stationnement linéaire.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas pas cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour tout opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

1.2. Les dispositions applicables à la zone U2

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions concernent tous type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation principalement résidentielle de la zone. Elles visent notamment à imposer dans d'autres zones plus adaptées les constructions susceptibles d'être imposantes de part leurs volumes, mais aussi de créer de nuisances; à savoir les entrepôts ainsi que les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière. En revanche, afin de ne pas pénaliser l'existant, les travaux sur les bâtiments d'exploitation agricole existants restent tolérés.

Par ailleurs, dans les secteurs U2a et U2b, en raison de leur localisation ou de leur configuration, les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que les commerces et activités de services y sont interdit. En effet, pour le secteur U2a, au regard des surfaces disponible importantes et des risques de nuisance, il est privilégié de n'y bâtir que du résidentiel étant donné qu'une zone réservée aux activité est délimité sur le côté Est du chemin Barré. Pour ce qui concerne le secteur U2b, l'occupation intégrale du secteur par des petits collectifs ne se prête pas à ce type de constructions.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Toujours dans le but de préserver les zones principalement résidentielles des nuisances et de conserver un certain esthétisme, le règlement vise à soumettre à conditions particulières certaines constructions susceptibles d'avoir un impact à savoir : les constructions destinées à l'exploitation agricole (pour ce qui concerne le bâti déjà existant), au commerce et activités de service, les installations de radio-téléphonie mobile et les garages en bande.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'atteindre les objectifs de la loi SRU mais aussi pour répondre aux attentes de la population, les programmes de logements de plus de 9 logements doivent au minimum proposer 20% de logements sociaux.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle d'implantation vise à préserver une certaine cohérence et continuité dans le front urbanisé des zones bâties à dominante pavillonnaire présentant à caractère relativement aéré.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle propose une libre implantation sur l'avant de la parcelle donnant sur rue en cohérence avec les implantations très hétérogènes existant aujourd'hui et afin de limiter les contraintes d'extension sur des parcelles relativement étroites. En revanche, sur le reste de la parcelle l'implantation en limite séparative ou dans une bande de 3 mètres est conditionnée afin de ne pas créer de gêne pour le voisinage (ombre notamment) au niveau des espaces plutôt réservés au jardin.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques majoritairement pavillonnaires.

Pour ce qui est des constructions à destination d'activité, il est fait référence à une hauteur maximale plutôt qu'à un nombre de niveaux étant donné le fait que les hauteurs sous plafond peuvent être bien plus importantes qu'une construction à destination d'habitation. La hauteur de 8 mètres est fixée en cohérence avec l'existant.

Le règlement prend toutefois en compte les spécificités de certains secteurs comme le quartier des « Beaux Regards » (U2b) qui recense des immeubles collectifs, le lotissement des « Collines » (U2c) qui est composé de pavillons, et la friche non bâtie (U2c) destinée à recevoir un programme de logements.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies ont pour but de préserver une certaine cohérence entre les zones bâties de différentes époques en imposant certains principes concernant principalement l'aspect des façades, les toitures et des clôtures. Les objectifs sont multiples :

- préserver une cohérence d'ensemble en imposant l'utilisation des teintes du nuancier du STAP pour les façades et menuiseries, ainsi qu'en interdisant les toitures provençales, les toitures terrasse intégrales où d'autres détails de mise en oeuvre qui dénoteraient dans le paysage

bâti,

- maintenir un front bâti régulier en limitant à 1,20 mètres au maximum la surélévation de la dalle du rez-de chaussée.
- traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public, à savoir les clôtures donnant sur rue,
- éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.

Etant donné la présence d'activités économiques présentant des volumes particuliers en matière de toiture notamment, une flexibilité est définie concernant les toitures terrasse pour les commerces, activités de service ou bureaux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles définies ont pour deux objectifs principaux :

- contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif de part le traitement des espaces non bâtis.
- favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en travaillant sur le traitement des espaces libres et des parkings de surface.

Afin de ne pas pénaliser ou contraindre des activités économique existants ou souhaitant s'installer, les règles concernant les minimums de surfaces imperméabilisées et de plantation ne s'appliquent pas pour les constructions à destination de commerces, activités de service ou bureaux.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait adaptée à la construction où à l'accès pour les services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas pas cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour tout opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

1.3. Les dispositions applicables à la zone U3

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions liées au caractère de la zone visent à interdire toute constructions non conformes par rapport à la destination principale qui est vouée à recevoir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les logements sont soumis à conditions particulières étant donné qu'il ne s'agit pas de la vocation première de la zone U3. En revanche, l'hébergement est non réglementé au regard des établissements présents dans la zone U3.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Etant donné le caractère de la zone, seules les constructions à destination « habitation » sont réglementées afin d'être cohérentes par rapport à l'existant au niveau de leur hauteur.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article est réglementé a minima étant donné que la zone est réservé à des équipements d'intérêt collectif et services publics qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble particulière par la collectivité au moment de leur aménagement.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles concernant le traitement des espaces non bâtis ont pour but de préserver un cadre de vie de qualité où la prise en compte et le traitement des espaces verts doit se faire en cohérence avec l'existant.

4. Stationnement

En matière de stationnement, la règle se limite à imposer l'aménagement d'un stationnement adapté sur l'emprise de la construction afin de ne pas empiéter sur les voiries ou bien sur le stationnement linéaire ouvert à tous.

Concernant les habitations, la règle imposée dans toutes les zones est reprise par soucis de cohérence.

III Fauipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles en matière de desserte et d'accessibilité se limitent à imposer des obligations afin que les voiries de desserte soient adaptées à la construction à desservir mais aussi que l'approche des véhicules de secours et d'incendie puisse se faire en toute sécurité.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas pas cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la facade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour tout opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

1.4. Les dispositions applicables à la zone U4

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions en zone U4 visent à affirmer le caractère économique des espaces concernés en interdisant les constructions non compatibles avec des activités économiques de type commerce et activité de service ou autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les logements sont strictement réglementés afin qu'ils correspondent à des exceptions strictement nécessaires à des activités en place.

Par ailleurs, le secteur de la voie ferrée et le triage SNCF (secteur U4f) voit limitée sa constructibilité à des activités ou constructions strictement liées aux équipements existants et/ ou dans le cadre du projet de plateforme multimodale lié à la desserte fer/route.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Etant donné les volumes importants des bâtiments, leurs besoins en stationnement et les manoeuvre souvent opérées par des véhicules importants, il est imposé un recul minimal de 10 mètres afin de ne pas créer de contraintes et de gêne par rapport aux voiries publiques.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'éviter tout risque, la règle impose un recul d'implantation à partir du moment où les bâtiments ne font pas l'objet de dispositifs permettant d'éviter la propagation des incendies.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Les hauteur maximale est fixée à 12 mètres afin d'être cohérent avec les volumes du bâti d'activité de type grande surface commerciale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies sont peu détaillées afin d'offrir une relative souplesse pour l'implantation ou le développement d'activités économiques pouvant présenter des caractéristiques architecturales propres à leur enseigne, à l'instar du restaurant récemment implanté dans la zone centre-ouest. En revanche, les zones de stockage et les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin que le traitement de l'interface entre les espaces publics et privés propose une cohérence d'ensemble.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le but des prescriptions de cet article est de limiter l'imperméabilisation des sols et de créer de la qualité paysagère par la végétalisation des espaces non occupés et par le traitement des parkings de surface qui devront présenter des espaces plantés. Concernant les parkings, l'objectif recherché est de privilégier des espaces végétalisés de qualité plutôt que de planter des arbres de manière systématique sans recherche d'ensemble, ce qui est sans intérêt pour la qualité paysagère et pour la biodiversité.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement sont définies de manière à proposer suffisamment de stationnement par rapport à l'activité en question. En effet, selon le type d'activité le besoin en place de stationnement peu être très différent.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Concernant les conditions de desserte, le règlement définit une largeur de voirie suffisamment dimensionner permettant de gérer de manière fluide les flux de circulation et les cheminements pour les modes de déplacement non motorisé.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale permettant l'accès des véhicules de type poidslourds.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas pas cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour tout opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

2. Dispositions s'appliquant aux zones 1 AU

2.1. Les dispositions applicables à la zone 1 AU2

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions concernent tous type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation exclusivement résidentielle de la zone. Sont interdits également tout types d'usage ou de construction pouvant créer une nuisance au voisinage des zones habitées.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Toujours dans le but de préserver les zones principalement résidentielles des nuisances et de conserver un certain esthétisme, le règlement vise à soumettre à conditions particulières certaines constructions susceptibles d'avoir un impact à savoir : le stationnement des caravanes et les garages en bande.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'atteindre les objectifs de la loi SRU mais aussi pour répondre aux attentes de la population, les programmes de logements et les divisions parcellaires en vue de proposer des lots libres à bâtir devront proposer 20% de logements sociaux.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle d'implantation vise à préserver une certaine cohérence et continuité dans le front urbanisé des zones bâties à dominante pavillonnaire présentant à caractère relativement géré.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle propose une libre implantation sur l'avant de la parcelle donnant sur rue en cohérence avec les implantations très hétérogènes existant aujourd'hui et afin de limiter les contraintes d'extension sur des parcelles relativement étroites. En revanche, sur le reste de la parcelle l'implantation en limite séparative ou dans une bande de 3 mètres est conditionnée afin de ne pas créer de gêne pour le voisinage (ombre notamment) au niveau des espaces plutôt réservés au jardin.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques majoritairement pavillonnaires du tissu urbanisé alentour.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies ont pour but de préserver les qualités architecturales avec les zones périphériques en imposant certains principes concernant principalement l'aspect des façades, les toitures et des clôtures. Les objectifs sont multiples :

- préserver une cohérence d'ensemble en imposant l'utilisation des teintes du nuancier du STAP pour les façades et menuiseries, ainsi qu'en interdisant les toitures provençales, les toitures terrasse intégrales où d'autres détails de mise en œuvre qui dénoteraient dans le paysage bâti,
- maintenir un front bâti régulier en limitant à 1,20 mètres au maximum la surélévation de la dalle du rez-de chaussée.
- traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public, à savoir les clôtures

donnant sur rue.

- éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.

Etant donné la présence d'activités économiques présentant des volumes particuliers en matière de toiture notamment, une flexibilité est définie concernant les toitures terrasse pour les commerces, activités de service ou bureaux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Les règles définies ont pour deux objectifs principaux :

- contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif de part le traitement des espaces non bâtis,
- favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en travaillant sur le traitement des espaces libres et des parkings de surface.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait adaptée à la construction où à l'accès pour les services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas pas cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour tout opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

2.2. Les dispositions applicables à la zone 1 AU4

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Dans la continuité de la zone U4, les interdictions en zone 1AU4 visent à affirmer la vocation économique des espaces concernés en interdisant les constructions non compatibles avec des activités économiques de type commerce et activité de service ou autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les logements sont strictement réglementés afin qu'ils correspondent à des exceptions strictement nécessaires à des activités en place.

De plus, le règlement précise que l'aménagement global de la zone devra prendre en compte obligatoirement les OAP définies afin d'assurer la cohérence d'un projet d'ensemble étudié sur la

globalité du site.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Etant donné les volumes importants des bâtiments, leurs besoins en stationnement et les manœuvres souvent opérées par des véhicules importants, il est imposé un recul minimal de 10 mètres afin de ne pas créer de contraintes et de gêne par rapport aux voiries publiques.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'éviter tout risque, la règle impose un recul d'implantation à partir du moment où les bâtiments ne font pas l'objet de dispositifs permettant d'éviter la propagation des incendies.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Les hauteur maximale est fixée à 12 mètres afin d'être cohérent avec les volumes du bâti d'activité de type grande surface commerciale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies sont peu détaillées afin d'offrir une relative souplesse pour l'implantation ou le développement d'activités économiques pouvant présenter des caractéristiques architecturales propres à leur enseigne, à l'instar du restaurant récemment implanté dans la zone Centre-Ouest. En revanche, les zones de stockage et les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin que le traitement de l'interface entre les espaces publics et privés propose une cohérence d'ensemble.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le but des prescriptions de cet article est de limiter l'imperméabilisation des sols et de créer de la qualité paysagère par la végétalisation des espaces non occupés et par le traitement des parkings de surface qui devront présenter des espaces plantés. Concernant les parkings, l'objectif recherché est de privilégier des espaces végétalisés de qualité plutôt que de planter des arbres de manière systématique sans recherche d'ensemble, ce qui est sans intérêt pour la qualité paysagère et pour la biodiversité.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement sont définies de manière à proposer suffisamment de stationnement par rapport à l'activité en question. En effet, selon le type d'activité le besoin en place de stationnement peu être très différent.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Concernant les conditions de desserte, le règlement définit une largeur de voirie suffisamment dimensionner permettant de gérer de manière fluide les flux de circulation et les cheminements pour les modes de déplacement non motorisé.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale permettant l'accès des véhicules de type poidslourds.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas pas cas pourra autoriser le branchement sur le réseau

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour tout opération d'aménagement d'ensemble, le

règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

3. Dispositions s'appliquant à la zone A

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

La zone A étant exclusivement réservée au milieu agricole, cet article vise à interdire l'ensemble des occupations et utilisations des sols non liées à l'activité agricole.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Le règlement autorise les constructions liées au fonctionnement des réseaux et des services publics à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Ce type d'installation peut être nécessaire entre plusieurs zones urbanisées, ne serait-ce que pour ce qui est du réseau d'électricité. En secteur Anc, seules ces constructions sont autorisées, car le secteur est inconstructible étant donné son rôle d'espace tampon avec les zones habitées.

Par ailleurs, en zone A, toutes les constructions et aménagements liés à une diversification de l'activité agricole sont autorisés dans la mesure où les nuisances ne seraient pas aggravées notamment par rapport aux zones habitées, et où les nouvelles constructions ne contribueraient pas à accroître le mitage du territoire.

Afin d'être cohérent avec les précédentes implantations de bâtiments d'élevage sur le territoire communal (poulailler et porcherie), il est imposé que les futurs soient situés à l'Ouest du boulevard périphérique. Cette règle avait été fixée afin de tenir compte des vents dominants, tout en considérant la vaste surface encore disponible pour la profession agricole à l'Ouest du boulevard périphérique.

Les autres ICPE peuvent être implantées à l'Est du boulevard périphérique. Cependant il est fixé un recul supérieur à la règle générale afin d'éviter toute nuisance à proximité des habitations étant donné notamment les vents dominant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul d'implantation du bâti est fixé afin de ne pas créer de gêne pour la visibilité le long des voiries étant donné les volumes des bâtiments agricole, et afin de faciliter les manœuvres des engins agricoles sur le parcellaire en évitant tout empiétement sur l'emprise publique.

Il est précisé le recul d'implantation par rapport à l'autoroute et aux RD 87 et 933 imposé par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul est imposé afin d'éviter toute contrainte pour le voisinage et de privilégier une bonne circulation des engins agricoles sur le parcellaire.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Afin de ne pas contraindre l'activité agricole dans une zone qui lui est réservé, seule la hauteur des habitations est réglementée par souci de cohérence avec les autres zones.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles ont pour principal objectif d'intégrer visuellement le bâti dans le grand paysage tout en évitant de créer trop de prescriptions pouvant être fortement contraignantes pour du bâti agricole.

Les clôtures sont en revanche réglementées de manière précise afin de limiter leur impact visuel dans le grand paysage.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La règle vise à intégrer le bâti dans un écrin de verdure afin d'en limiter l'impact visuel et de contribuer à la requalification du paysage agricole de plaine très déficitaire en plantations arborées.

4. Stationnement

Le stationnement doit obligatoirement être assuré sur l'emprise privée afin de ne pas empiéter sur l'emprise publique et de risquer de gêner la circulation.

III Fauipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Les règles relatives à la desserte ont pour objectif de faciliter les circulations et d'assurer une

accessibilité pour les véhicules de secours et d'incendie.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Concernant les accès, la principale intention est d'éviter tout aménagement d'accès pouvant créer une gêne pour la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est privilégiée prioritairement via le réseau public. En cas d'absence du réseau, l'accès à un forage réalisé conformément à la réglementation pourra exceptionnellement autorisé.

2.2. Concernant l'assainissement

Les prescriptions relatives à l'assainissement s'attachent à rappeler les normes en vigueur et les obligations liées au zonage d'assainissement.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication.

4. Dispositions s'appliquant à la zone N

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Comme en zone A, la zone naturelle est de fait inconstructible sauf quelques exceptions précisées en article 2. Afin d'être bien précis concernant les milieux humides à préserver en priorité, des interdictions préconisées par la DREAL sont indiquées dans le but d'éviter toute dénaturation d'une zone humide.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les secteurs autorisent certaines constructions et installation liées à la nature de leur occupation :

- Etant donné leur existence dans les jardins familiaux, les abris de jardin sont autorisés en secteur Nj, à condition de respecter une surface maximale, pour éviter toute dérive de « cabanisation » des sites en question.
- Le secteur NI étant voué à recevoir des loisirs de plein air autorise les équipements et installations liés au développement de ces activités. Y sont notamment autorisés les vestiaires, bureau et locaux techniques afin de tenir compte particulièrement du projet de construction d'un circuit de BMX à proximité du pôle aquatique nécessitant ce genre d'installations.
- Le secteur Nr tient compte d'une activité déjà en place, le but est donc d'autoriser les travaux d'entretien afin de ne pas pénaliser l'existant.
- Le secteur Nzh étant à préserver, seuls les aménagements réalisés en vue de leur gestion et de leur préservation sont autorisés.
- Le secteur Ns vise à autoriser toutes les constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration intercommunale.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul est imposé afin de ne d'éviter l'implantation de constructions en limite de propriété qui pourraient avoir des conséquences sur la visibilité pour la circulation automobile.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une implantation en retrait des limites latérales est également exigée afin d'éviter toute contrainte pour le voisinage.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Afin de limiter la constructibilité et l'impact visuel la hauteur des constructions est fortement limitée dans les secteurs Nj, NI et Nr qui autorisent des constructions.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies visent une bonne intégration des quelques rares constructions autorisées en zone N. Comme en zone A, le traitement des clôtures est relativement détaillé étant donné que leur impact visuel peut être relativement important dans le grand paysage.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Au regard des caractéristiques de la zone, aucune prescription spécifique n'est définie. Certains éléments du paysages et boisement sont préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou des EBC.

4. Stationnement

Afin d'éviter toute gêne sur l'emprise publique par un stationnement anarchique, le stationnement des véhicules liés à une nouvelle construction doit être assuré sur les emprises privatives.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Les règles relatives à la desserte ont pour objectif de faciliter les circulations et d'assurer une accessibilité pour les véhicules de secours et d'incendie.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Concernant les accès, la principale intention est d'éviter tout aménagement d'accès pouvant créer une gêne pour la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est privilégiée prioritairement via le réseau public. En cas d'absence du réseau, l'accès à un forage réalisé conformément à la réglementation pourra exceptionnellement autorisé.

2.2. Concernant l'assainissement

Les prescriptions relatives à l'assainissement s'attachent à rappeler les normes en vigueur et les obligations liées au zonage d'assainissement.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Pour des raisons esthétiques mais aussi pour limiter les incidents en cas de tempête, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le chapitre suivant justifie de l'ensemble des autres dispositions définies dans le PLU de Fagnières. Il s'agit des dispositions prises au titre des articles du code de l'urbanisme suivants :

- L151-41 relatif à la délimitation d'emplacements réservés ;
- L113-1 relatif aux Espaces Boisés Classés;
- L151-23 relatif aux éléments de paysage à protéger (EPP) pour des motifs d'ordre écologique.

1. Les Emplacements Réservés

1.1. Cadrage juridique

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de réserver du foncier en vue de l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L151-41, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des **emplacements réservés** aux <u>voies et ouvrages publics</u> dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des **emplacements réservés** aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des **emplacements réservés** aux <u>espaces verts à créer ou à modifier</u> ou aux <u>espaces</u> nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des **emplacements réservés** <u>en vue de la réalisation,</u> dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne un gel de la constructibilité sur le terrain (ou partie de terrain) pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

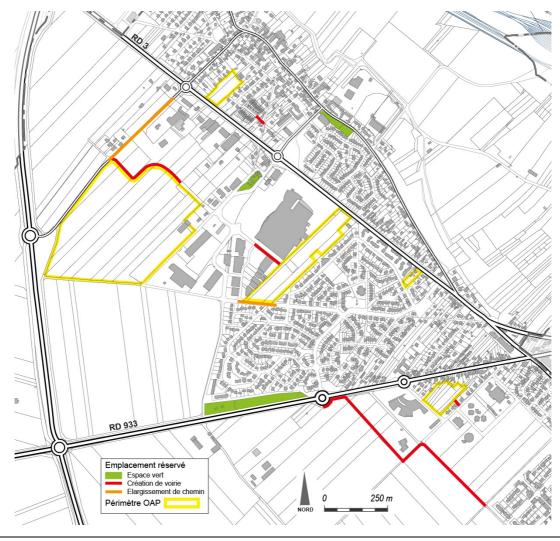
S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Justification des emplacements réservés délimités dans le PLU

N°	Objet de l'ER	Justification	
1	Extension du cimetière	Nécessité d'étendre la surface du cimetière dont l'emprise actuelle ne permet pas de recevoir l'ensemble des installations nécessaire (jardin du souvenir).	
2	Création de voirie (largeur de l'emprise 8 mètres) Permettre l'aménagement futur de la dent creuse (cf. OAP 3) et cre un bouclage entre la rue du 355° RI via et la rue Ulysse Ginat.		
3	Elargissement du chemin Barré (largeur de l'emprise 15 à 20 m)	Sécurisation du chemin via un élargissement de son emprise permettant une meilleure desserte et un accès facilité aux parcelles.	
4	Création de voirie (largeur de l'emprise 15 m)	Aménagement d'un bouclage entre le chemin Barré et l'Avenue de Champagne/chemin de la Terrière afin relier la zone artisanale à la zone commerciale, et de desservir les équipements publics (futur terrain de football) et la zone d'extension à vocation commerciale.	
5	Création de voirie (largeur de l'emprise 15 m)	Relier la future zone résidentielle à la zone commerciale via la rue du Commerce.	

N°	Objet de l'ER	Justification	
6	Elargissement du chemin des Postes	Poursuivre l'aménagement de la sente piétonne longeant la rue des Postes de part et d'autre du présent emplacement réservé.	
7	Aménagement de l'entrée de ville / création d'un espace vert	S'appuyer sur cette enclave agricole localisée entre la route de Montmirail et le quartier des Collines pour y aménager une entrée de ville végétalisée pouvant être utilisé par les habitants en tant qu'espace vert.	
8	Création de voirie (largeur de l'emprise 15 m)	Nécessité d'aménager une nouvelle voirie de desserte visant à créer un nouvel accès au quartier du Champ-aux-Ecus mais aussi au pôle ludique et sportif implanté le long du collège et rue Léo Kanner (gymnase, pôle aquatique)	
9	Aménagement d'un espace vert	Création d'un espace vert et d'un cheminement piéton entre le parking du centre commercial et la salle André Gallois afin de proposer un espace vert à proximité de la salle et de permettre un usage mutualisé du parking en cas d'événement à forte affluence.	
10	Création d'un accès	Utilisation d'une friche urbaine (habitation à l'abandon) afin de créer un accès au futur site urbanisé en continuité directe de la rue Léo Kanner via la rue d'Argensol. Cet accès permettra de créer un bouclage de la desserte interne avec la rue Louis Grignon.	
11	Aménagement d'un espace vert	Mise en valeur d'un site non-bâti fortement contraint par le risque d'effondrement de cavités souterraines.	
12	Création de voirie (largeur de l'emprise 8 m)	Nécessité de désenclaver la récente extension rue du 355° RI via un prolongement de la voirie jusqu'au chemin du Moulin afin de créer un bouclage.	

Au total, la surface des emplacements réservés au bénéfice de la commune de Fagnières représente 4,47 hectares.



2. Les Espaces Boisés Classés

2.1. Cadrage juridique

Au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les PLU « 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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Selon l'article L113-2, 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre ler du titre IV du livre III du code forestier.(...).»

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 sont soumis à déclaration préalable.

En cas de déboisements ou travaux illicites dans un EBC, l'article R113-2 du code de l'urbanisme stipule que «Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.»

2.2. Les EBC dans le PLU

Les EBC figurant sur les plans de zonage du PLU de Fagnières ont pour objectif de préserver strictement les boisements dans les espaces présentant les enjeux les plus forts d'un point de vue paysager mais aussi au regard de la préservation de certains écosystèmes.

Les EBC ont ainsi été délimités dans les espaces suivants :

- Dans la **vallée de la Marne** partie sauvage (au Nord des voies ferrées) : au niveau des boisements les plus sensibles localisés le long de la rivière Marne et sur les pourtours des étangs et autres milieux aquatiques. Certains de ces boisements ont été identifiés par la DREAL comme des forêts alluviales ;
- Dans la **vallée de la Marne** partie anthropisée (au Sud des voies ferrées) : au niveau des derniers boisements relictuels principalement situés à l'interface avec la voie ferrée et les zones de jardin et cultures. Ils sont aussi délimités sur le pourtour des anciennes gravières, et le long du Petit Voué, là où existent encore quelques boisements rivulaires. Enfin les EBC s'appliquent au niveau de l'emprise de la zone U4 afin de préserver notamment le cordon boisé existant entre l'entreprise de logistique et les habitations ;
- Dans la **plaine agricole**: au niveau des plantations d'accompagnement réalisées au moment de l'aménagement de l'autoroute A 26, ainsi que sur un bois relictuel situé à proximité du Mont-Choisy.

Localisation des EBC

Ensemble des boisements alluviaux de la vallée de la Marne
(Etangs Renaudin, St-Hubert, Les Nonettes, etc.)
Boisements du site des Transports Delisle
Boisements compensatoires à la réalisation de l'A. 26
Boisement de la plaine au "Sent baie"
Haie de clôture du centre aéré du Mont-Choisy

Les EBC représentent au total une surface de 48,85 hectares. Ils concernent ainsi la quasi-totalité des boisements repérés sur le territoire communal.

3. Les éléments de paysage protégés (EPP)

3.1. Cadrage juridique

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut 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 définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...). »

Par ailleurs, concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, l'article R151-43 indique qu' « afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : (...)

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ; (...).

3.2. Les EPP dans le PLU

Les éléments de paysage à protéger (EPP) pour un motif d'ordre écologique identifiés dans le PLU de Fagnières ont principalement pour but de préserver les **espaces verts et alignements d'arbres contribuant au maintien de la nature en ville**. Ils ont donc un intérêt écologique important dans le sens où ils contribuent à la préservation des espèces floristiques et faunistiques locales identifiées dans les zones urbanisées.

A l'extérieur de la ville, les **alignements d'arbres présents de part et d'autre de la RD 933** sont repérés comme EPP. Ce classement vise une préservation des arbres qui présentent un intérêt écologique particulièrement pour l'avifaune tout en offrant une certaine flexibilité de gestion et d'entretien des arbres d'alignement. En effet, un classement en EBC pourrait rendre compliqué l'entretien réalisé par le Conseil Départemental.

Enfin, les derniers EPP sont définis dans le **Mont-Choisy au niveau d'un espace de verdure** situé à proximité du Centre de Loisirs de la ville de Châlons. Ce milieu correspond à un espace relais pour la faune intéressant à préserver au milieu de la plaine agricole.

Localisation des EPP

Plantations d'alignements R.D. 933
Plantations d'alignements Route d'Epernay
Plantations d'alignements rue des Postes
Plantations d'alignements avenue de la Noue des Moulins
Plantations d'alignements avenue des Collines
Plantations d'alignements rue Rober Drouillé
Plantations d'alignements rue Jean Baptiste Pigalle
Plantations d'arbres sur le parking de l'ancienne piscine tournesol
Plantations d'alignements rue Fernand Reynaud
Plantations d'alignements avenue Pierre Semard
Espaces verts "Beaux Regards"
Espaces verts rue Jean Moulin/rue du Général Leclerc
Espaces verts face au cimetière, rue de l'Egalité
Espace vert avenue du Luxembourg
Squares des Tilleuls et de la Cascade
Espace vert quartier du Champ-aux-Ecus, rue Robert Lecomte
Espaces verts rue Marcel Pinotie/Route d'Epernay
llots centraux et voies piétonnes de la ZAC des Collines de Fagnières
llots centraux des lotissements le long de l'avenue Pierre Semard
llot central du lotissement dans le prolongement de la rue Jean Houdin
Espaces verts Mont-Choisy

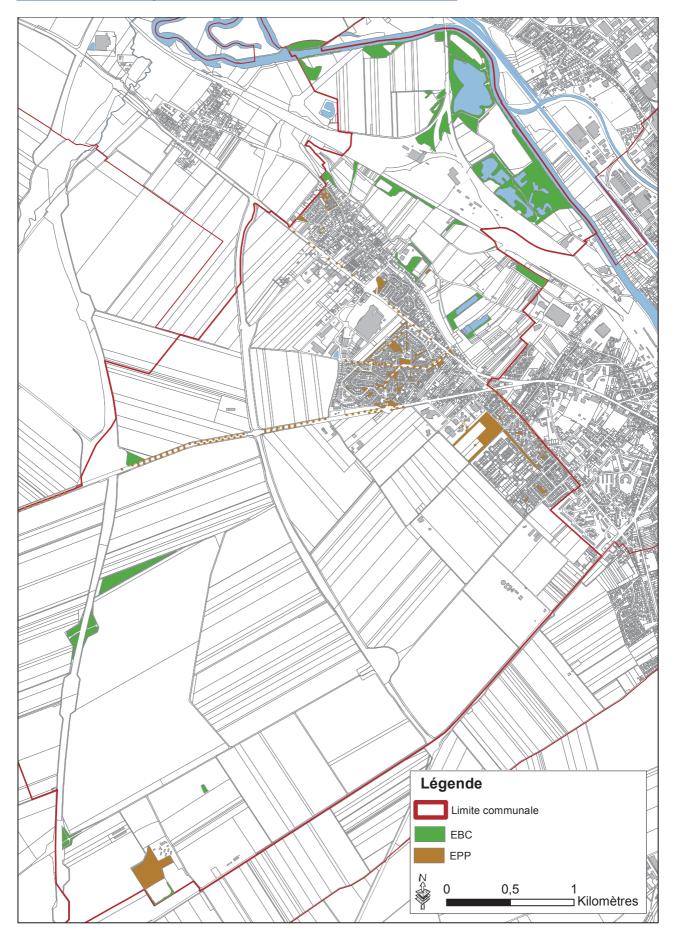
Les EPP représentent au total une surface de 15,34 hectares et de 7,3 kilomètres linéaires pour ce qui concerne les arbres d'alignement.

Les prescriptions règlementaires qui ont été définies pour ces EPP autorisent une évolution des espaces verts et arbres d'alignement repérés, l'idée étant de ne pas bloquer des initiatives de requalification ou réaménagement d'un site tout en préservant le principe de maintenir un espace vert ou un alignement d'arbres. Afin de s'assurer que les potentielles recompositions soient bien réalisées, une liste d'essences locales à utiliser est annexée au règlement.

Le règlement définit ainsi les prescriptions suivantes :

«Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait pas obstacle à une recomposition de l'espace public, à leurs déplacements, à leurs remplacements dans une composition différente. Dans le cas d'une recomposition, l'utilisation d'essences mentionnées à l'Annexe 1 du présent règlement est obligatoire. La destruction partielle des éléments de paysage est admise pour un motif d'intérêt général à la condition de maintenir une surface minimale en pleine terre de 50% de la surface totale concernée. »

4. Synthèse cartographique du classement en EBC et EPP



VOLET 4:

Prise en compte de l'environnement

PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR, ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS

Conformément à l'article R104-30 du code de l'urbanisme, une saisine d'examen au cas par cas du PLU de Fagnières a été faite à la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) Grand-Est le 17 août 2016. Selon la décision de l'Autorité Environnementale du 14 octobre 2016, le **PLU de Fagnières n'est pas soumis à Evaluation Environnementale**.

Le présent chapitre expose donc, conformément à l'article R151-1 du code de l'urbanisme, la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. [...]".

L'analyse de chacune des thématiques environnementales se conclut par l'évaluation des effets cumulés de l'ensemble du plan, pour la thématique considérée. Cette analyse présente toutefois des limites dans le sens où le PLU est un document de programmation d'action sur les 10-15 années à venir. Il ne permet, en général, qu'une analyse qualitative des projets et des dispositions proposées. L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre.

1. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'établir une hiérarchie des habitats naturels de la commune qui met en évidence les zones les plus intéressantes du point de vue écologique. Le PLU peut, grâce à plusieurs outils juridiques, favoriser la préservation de ces milieux et favoriser la préservation et la restauration des continuités écologique.

1.1. Intérêt des habitats représentés

Le territoire communal de Fagnières est caractérisé par une biodiversité assez intéressante y compris au sein du tissu urbanisé. Toutefois, cette qualité ne se traduit pas par la présence d'habitats exceptionnels ou d'espèces végétales bénéficiant d'un statut de protection légal. Seules quelques espèces animales bénéficient d'un statut légal de protection.

1.1.1. Les zones humides associées à la vallée alluviale de la Marne, "Les Nonettes", les ripisylves de la Marne

Les espaces de semi bocage de la vallée de la Marne sont parmi les habitats les plus riches en termes de biodiversité. Compte tenu de la proximité de l'environnement urbain et des pressions humaines qui s'y exercent (emprise SNCF, agriculture, jardins familiaux), le potentiel écologique de ces espaces est proche de l'optimum.

A Fagnières, la disposition d'une mosaïque d'habitats, partie intégrante de la vallée, contribue à la valeur écologique du site : noues ("les Nonettes"), plans d'eaux (étangs Saint-Hubert et Renaudin), parcelles boisées, zone de pâtures ("la Garennes"), Petit Voué, jardins familiaux, roselières et alignements d'arbres.

Outre leurs richesses biologiques, ces milieux jouent un rôle essentiel dans la régulation des écoulements fluviaux, la protection des berges et la qualité des eaux. Cette partie du territoire est inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II dont une partie en ZNIEFF de type II au lieu-dit "les Nonettes".

1.1.2. Les boisements de la plaine crayeuse

Comparativement aux autres communes de champagne crayeuse, Fagnières ne bénéficie pas d'intéressantes superficies de boisement de plaine. Néanmoins, des reliquats permettent la présence d'espèces animales au sein de l'espace cultural et constituent des milieux relais à l'échelle du grand territoire.

1.1.3. La trame verte et bleue

Une analyse des continuités écologiques du territoire a été réalisée (cf. Etat Initial de l'Environnement dans le Diagnostic de Territoire). Sur le territoire, les corridors liés à la présence de la vallée de la Marne sont les plus importants en superficies et potentialités. Il apparaît néanmoins

nécessaire de prendre en compte et restaurer les continuités en plaine crayeuse et la nature ordinaire (nature en ville).

1.2. Impacts du PLU sur les milieux naturels

Qu'ils soient en zone U1, U2, U3, U4 ou 1AU, les milieux concernés par les projets d'urbanisation, ne présentent pas de spécificités faunistiques ou floristiques. Les sites en question sont en effet éloignés des milieux naturels des vallées de la Marne et des boisements de la plaine crayeuse.

La zone 1AU4, localisée en périphérie Nord-Ouest de la ville concerne une superficie d'espace agricole (19,15 ha) située à l'interface direct de milieux urbanisés. Cette zone de développement se situe donc dans un milieu déjà significativement marqué par la présence humaine, compte tenu de la proximité immédiate de la tache urbaine (zone artisanale et zone commerciale) et du boulevard périphérique qui représente une coupure des continuités écologique.

La zone urbaine disponible rue Louis Grignon est concernée majoritairement par d'anciens vergers le plus souvent à l'abandon. L'impact de l'urbanisation sera faible en raison de sa localisation au sein de la zone urbanisé et cherchera à être compensé par des orientations d'aménagement en faveur d'une végétalisation qualitative et prenant en compte l'histoire du site : arbres fruitier et jardins partagés.

Les impacts sur la faune et la flore seront donc faibles et ne modifieront pas l'équilibre et la représentation régionale des espèces répertoriées. Les projets envisagés n'ont pas d'incidences sur la conservation des espaces boisés.

1.3. Impacts du PLU sur la trame verte et bleue

Toutes les dispositions du PLU:

- en faveur de la protection de la mosaïque de milieux de la Vallée de la Marne (zonage N et Nzh, EBC),
- en faveur de la protection de la trame agricole et des éléments de diversification de la plaine crayeuse (zonage A, classement en EBC des boisements et alignements d'arbre, reclassement de zone IAU et IIAU du PLU de 2008 en zone A),
- en faveur de la préservation et restauration des espaces verts urbains (classement en EPP des espaces verts, en NI de la Noue d'Argensol, création d'ER pour la création de nouveaux parcs et jardins, orientations en faveur d'une végétalisation...),

ont pour objectif de préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire.

1.4. Impacts du PLU sur les zones humides

Les investigations réalisées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU (cf. Diagnostic du territoire – Partie Etat Initial de l'Environnement, Chapitre "Patrimoine Naturel" 1.4. "Les milieux aquatiques et zones humides") n'ont pas permis de conclure à la présence de zones humides sur les sites "1AU2 et Chemin Barré" et "1AU4 et Chemin de la Terrière" selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Concernant plus spécifiquement les zones à dominante humide, qui peuvent être présentes en milieu urbain, la DREAL préconise la réalisation de pré-diagnostics sur les secteurs concernés. De plus, elle identifie des "zones blanches" pour lesquelles il n'y a pas de données sur la présence ou non de zones humides. Pour ces dernières, la DREAL recommande qu'une analyse soit réalisée afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

1.5. Mesures de préservation

Le PLU prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux naturels les plus intéressants en termes de biodiversité ainsi qu'au maintien d'un réseau d'habitats complémentaires permettant la présence et les déplacements de la faune :

- protection des reliquats de **boisements de la plaine** crayeuse ("Mont Choisy", "Haie Lupins"...) par leur classement en **Espaces Boisés à Conserver** (EBC),
- classement de la **vallée alluviale de la Marne** en **zone Naturelle** (zone N), avec un sur**classement Nzh pour les zones humides** reconnues à fort intérêt patrimonial (boisements alluviaux, "les Nonettes", étangs Saint-Hubert),

- classement de la **noue d'Argensol** en **zone Naturelle (secteur NI)** afin de préserver les spécificités écologiques du site, préserver la nature en ville et les continuités au sein de l'espace urbanisé
- protection de la **ripisylve de la Marne et des boisements** au sein de la vallée par un classement en EBC,
- les autres sites, et en particulier les **espaces verts de la zone urbanisée**, présentent un intérêt moindre du point de vue biologique. Néanmoins, les dispositions du PLU assurent la protection de ces espaces, favorisant la biodiversité en milieu urbain dans les opérations d'aménagement (végétalisation) et via un classement en **Elément Paysager à Protéger**.

1.5.1. Le classement en zone Naturelle

Le classement en zone N concerne les espaces naturels les plus remarquables, correspondant à la vallée de la Marne, à la ZNIEFF de type I ainsi qu'à la portion de la ZNIEFF de type II comprise sur le territoire communal.

Les zones humides à fortes valeurs patrimoniales ("les Nonettes", étangs Saint-Huberts, boisements alluviaux) bénéficient d'un sur-classement Nzh définissant une inconstructibilité stricte de ces milieux. A ce titre, une partie de la zone U4 (emprise ferroviaire) du PLU de 2008 à été reclassé en secteur Nzh en raison de la présence de boisements alluviaux considérés comme des milieux humides par la DREAL.

Enfin, le zonage U4 de l'emprise de l'entreprise "Delisle" a été redéfini afin de préserver le tracé du ruisseau du petit Voué désormais reclassé en zone N (doublé d'une protection de la ripisylve au titre des EBC).

1.5.2. Le classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC)

Les espaces boisés remplissent trois fonctions primordiales :

- des fonctions écologiques indispensables au maintien des écosystèmes et à la préservation des continuités écologiques,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une contribution à l'aménagement urbain en organisant la perception des volumes, en mettant en valeur ou au contraire en masquant les lieux. Les arbres créent des repères, donnent le sens de l'intimité et favorisent l'appropriation des espaces.

Dans le cadre de la révision du PLU, un recensement des espaces boisés a été effectué afin de classer les boisements les plus significatifs conformément aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le classement en EBC concerne différents types de boisements du territoire communal :

- les boisements de la vallée de la Marne et les reliquats de forêt alluviale,
- les ripisylves de la Marne,
- les ripisylves du Petit Voué,
- les étangs et plans d'eau : "Renaudin", "étangs Saint-Hubert", etc.,
- les boisements de la plaine crayeuse y compris les boisements compensatoires du tracé de l'A26.

Le classement de ces espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement, ce dernier désignant l'opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1.5.3. Le classement en Elément Paysager à Protéger

La présence d'un patrimoine vert important permet à Fagnières de revendiquer une qualité de vie agréable. La présence de "nature en ville" permet également le maintien des continuités

écologiques au sein de l'espace urbain, limite l'impact de la pollution de l'air, limite la vulnérabilité au changement climatique...

Afin de compléter la protection des espaces les plus emblématiques un recensement du patrimoine vert a été effectué afin de le protéger et le mettre en valeur au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que «Le règlement peut 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 définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Cette protection concerne les espaces suivants :

- l'ensemble formé par les espaces verts des "Collines de Fagnières",
- l'espace vert du centre aéré du Mont Choisy,
- l'espace vert de "la Noue d'Argensol",
- l'ensemble formé par les espaces verts du "Champ aux Ecus", de "la Noue des Moulins", "le Bas des Cités", "Marisy",
- Les squares et jardins publics du centre : espace vert avenue du Général de Gaulle, espace vert rue de l'Egalité, espace d'accompagnement du quartier Beaux Regards,
- L'ensemble des alignements d'arbres : le long de la route de Montmirail, de la route d'Epernay, de l'avenue Pierre Semard, de la rue des Postes.

Le règlement stipule que ces espaces identifiés doivent faire l'objet d'une préservation et prescrit l'utilisation d'essences adaptées au climat local et aux sols de la Champagne crayeuse mentionnées à l'annexe intitulée "Quelles essences planter?".

Les prescriptions s'appliquant à ces éléments paysagers à protéger sont décrites dans le règlement littéral du PLU.

1.6. Mesures compensatoires

1.6.1. Les Emplacement réservés

Afin de renforcer la création d'un véritable maillage écologique en zone urbaine et de favoriser la nature en ville, des emplacements réservés ont été institués pour la création d'espaces verts chemin de la Terrière, rue du Général Leclerc et route de Montmirail.

Concernant celui du **chemin de la Terrière**, l'objectif est de proposer un espace vert au milieu d'un milieu très artificialisé. Il proposera un extérieur arboré pour la salle des fêtes André Gallois ainsi qu'une sente piétonne reliant le parking de la zone commercial à la salle. Cet espace vert constituera un milieu refuge intéressant pour la petite faune locale se déplaçant dans le milieu urbanisé.

Rue du Général Leclerc, l'aménagement d'un espace vert vise dans un premier lieu à sécuriser un site très contraint par la présence de cavités souterraines. L'intension est d'y créer un espace vert distinct mais complémentaire de ceux déjà existants dans le cœur de ville en y proposant une biodiversité différente. Aussi, un verger conservatoire ouvert aux habitants pourrait y voir le jour.

Enfin, étant donné sa position d'interface entre la ville et le milieu agricole, le futur espace vert **route de Montmirail** doit constituer un espace refuge pour la petite faune locale. De par la qualité de son futur aménagement paysager, il vise également à qualifier une entrée de ville à ce jour peu lisible.

L'aménagement de ces espaces vert devra respecter le règlement qui préconise l'utilisation d'essences adaptées au climat local et aux sols de la Champagne crayeuse mentionnées à l'annexe intitulée "Quelles essences planter?".

1.6.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'implantation d'espaces verts, de haies vives, de bandes plantées, le choix d'essences (vergers fruitiers), la végétalisation des toitures terrasse de plus de 50 m², ont été intégrés dans les

Orientations d'Aménagement et de Programmation, complétées par le Règlement d'Urbanisme. Ces implantations visent à prescrire la réalisation de plantations assurant une intégration écologique (maintien de la faune et flore en zone urbaine, restauration des continuités écologique) et paysagère des futures constructions, d'assurer une intégration des franges urbaines nouvelles et un traitement paysager adéquat.

1.7. Effets cumulés

De par leur classement en zone N, le PLU protège les milieux naturels les plus sensibles de la vallée de la Marne qui font partie d'une des principales continuités écologiques à l'échelle régionale. Il préserve également l'ensemble des espaces verts recensés dans la ville et contribue au renforcement du réseau en projetant la création de nouveaux espaces verts et en fixant des mesures visant à multiplier les plantations et espaces de pleine terre.

2. Gestion de l'eau et protection de la ressource

2.1. Impacts du PLU sur la ressource en eau

Le relief général de la commune et la nature des sols sont compatibles avec les opérations d'urbanisation projetées.

Le développement urbain prévu implique une imperméabilisation du sol liée aux bâtiments, voiries et aires de stationnement mais ne compromet pas la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Par ailleurs, les sols crayeux se caractérisent par une bonne capacité d'infiltration des eaux pluviales et une moindre sensibilité au ruissellement.

L'accueil d'une population nouvelle impliquera inévitablement une augmentation des consommations d'eau, ainsi que des volumes d'eaux usées et pluviales.

2.2. Mesures de préservation

La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines ainsi que la préservation de la vallée de la Marne sont intégrées dans le PLU au titre des dispositions suivantes :

- l'ensemble de la vallée de la Marne est classé en zone Naturelle,
- les boisements de la vallée et les ripisylves sont classés en Espaces Boisés à Conserver,
- les zones humides (boisements alluviaux) sont classées en Nzh à inconstructibilité stricte,
- le fossé du Petit Voué est classé en zone Naturelle afin de préserver son rôle de fossé d'écoulement des eaux de pluie.
- les accès aux réseaux d'eaux pluviales sont limités afin de favoriser le retour de l'eau vers le milieu naturel.

2.3. Mesures compensatoires

La prise en compte de la préservation de la ressource en eau au sein de OAP se traduit par l'obligation de l'infiltration des eaux pluviales sur site, de perméabilisation des surfaces de stationnement et de la mise en place de noues et/ou espaces verts.

Les articles II-2, II-3 et III-2 du règlement, imposant le maintien de surfaces imperméabilisées, un traitement végétal des surfaces libres, l'utilisation de matériaux perméables sur les parkings, la création d'espaces verts lors des opérations d'aménagement, ont également pour objectifs, outre la composition urbaine et l'aménagement paysager des parcelles, de préserver le maintien de surfaces libres non imperméabilisées. Ainsi, s'agit-il de limiter le ruissellement des eaux superficielles et de favoriser leur infiltration dans le sol. Est également introduite dans le règlement la possibilité, sous condition, de réaliser des toitures-terrasses végétalisées, permettant de temporiser et de filtrer le retour des eaux pluviales au milieu naturel.

2.4. Effets cumulés

Les mesures prises pour protéger la ressource en eau, mais aussi pour limiter les ruissellements permettront d'éviter les effets négatifs sur la gestion de la ressource en eau. Les nouveaux espaces urbanisés devront notamment gérer sur site les eaux pluviales se qui empêchera toute saturation

du réseau existant.

Concernant le réseau d'assainissement collectif, les projections du PLU ne génèreront aucun effet négatif dans le sens la station d'épuration de l'agglomération offre une capacité équivalents-habitants permettant largement de faire face à cette croissance de population projetée.

3. Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine urbain

La protection des paysages concerne aussi bien les paysages naturels que les paysages urbains et leur environnement naturel d'accompagnement. Certaines zones sont plus sensibles que d'autres et tout particulièrement les zones de contact entre deux types ou deux éléments de paysage. Ces secteurs, à l'équilibre paysager fragile, peuvent justifier d'une requalification, protection ou mise en valeur.

3.1. Secteurs naturels nécessitant une protection

Deux secteurs nécessitent une protection paysagère forte : la vallée de la Marne et les boisements de la plaine crayeuse.

3.1.1. La vallée de la Marne

L'un des éléments de l'originalité paysagère de Fagnières réside dans la proximité de la Marne et de sa vallée. Cette entité doit conserver son identité propre, liée à la présence de l'eau, de la végétation et à la multiplicité des ambiances paysagères incluant, par exemple, des éléments singuliers du paysage tels que les étangs, les noues, les cours d'eau (Petit Voué), les roselières, ... Classé en zone N la totalité de cette entité fait donc l'objet d'une protection forte. Il en va de même concernant les éléments boisés (forêt alluviale et ripisylves) protégés au titre des Espaces Boisés à Conserver.

3.1.2. Les boisements de la plaine crayeuse

Le paysage de la plaine, caractérisé par l'amplitude de l'espace, doit intégrer des éléments de contraste afin d'en souligner le relief et atténuer son caractère austère.

Le classement des derniers boisements de la plaine crayeuse en Espaces Boisés à Conserver répond à cet objectif de diversité paysagère et au maintien d'une certaine biodiversité.

Cette protection générale est également complétée au niveau du centre aéré du Mont-Choisy par la protection, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, d'une pinède qui représente l'un des derniers témoins des plantations de pins réalisées sur les pelouses des anciens parcours à moutons lors des deux siècles derniers.

3.2. Le tissu urbain ancien

La protection du patrimoine concerne les caractéristiques qui marquent l'identité du centre bourg de Fagnières.

Les choix de réglementation visent à préserver les caractéristiques du bâti dans le centre ancien au niveau de l'implantation des constructions, de leur hauteur, des matériaux utilisés et des clôtures.

La préservation des qualités propres au tissu urbain ancien repose sur les dispositions suivantes applicables en zone U1:

- le maintien du principe de continuité minérale avec implantation des constructions en bordure de la voie ou avec un recul maximum de 5 mètres,
- l'encouragement au principe de continuité minérale avec la possibilité d'implantation des constructions en limite séparative sous condition,
- des règles spécifiques pour les façades et clôtures dont l'utilisation du nuancier du STAP de la Marne,
- l'interdiction de réaliser des toitures terrasses à moins qu'elles ne couvrent que 1/3 de la superficie totale et l'attention portée à la nature de la couverture.

- Une partie de ces dispositions est reprise pour la périphérie du bourg ancien (zone U2) afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain :
- la possibilité d'implantation des constructions en limite séparative sous condition,
- l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouvert,
- des règles spécifiques pour les façades et clôtures dont l'utilisation du nuancier du STAP de la Marne.
- l'interdiction de réaliser des toitures terrasses à moins qu'elles ne couvrent que 1/3 de la superficie totale et l'attention portée à la nature de la couverture.

3.3. Secteurs de développement urbain nécessitant une prise en compte particulière

3.3.1. Les zones urbaines

Quatre secteurs urbains nécessitent une mise en valeur :

- la rue Louis Grignon,
- la route d'Epernay / Avenue de la Noue du Moulin,
- la route d'Epernay,
- le secteur U2d entre la route d'Epernay et la rue des Postes.

Impact du PLU sur les zones urbaniser

Ces quatre sites se caractérisent par une sensibilité paysagère particulière en raison de leur localisation au sein de l'espace urbanisé, en en interface entre zone d'habitat et zone commerciale (route d'Epernay/route des vielles Poste) ou d'équipement (rue Louis Grignon).

Par ailleurs, la définition de ces zones urbanisables répond aux orientations inscrites au PADD visant à assurer le dynamisme local, tant démographique qu'économique, tout en maîtrisant l'étalement urbain et préservant les éléments locaux de paysage.

Mesures compensatoires

L'aménagement des zones U fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de privilégier une approche qualitative dans la forme urbaine et l'insertion dans l'environnement.

L'intervention paysagère au sein du tissu urbain prend en compte :

- les caractéristiques initiales du site, notamment sa topographie et les boisements lorsqu'ils existent (vergers, haies vives, bandes plantée, création d'espaces verts, etc.),
- les contours de l'opération pour assurer la transition entre paysage environnant (bandes plantées, zones inconstructibles, etc.),
- les perceptions depuis les espaces environnants et les axes de communication,
- l'équilibre entre espaces paysagers, voiries, stationnements et constructions.

En outre, afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de son environnement, le règlement du PLU prévoit des dispositions :

- permettant d'assurer l'enfouissement des réseaux câblés (électricité, téléphone...),
- de réglementer l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions,
- d'imposer la réalisation d'espaces verts et la plantation des espaces libres et notamment des espaces communs végétalisés caractéristiques de la composition urbaine.

3.3.3. La zone à urbaniser 1AU4

Impact du PLU sur la zone à urbaniser

Localisé entre la zone commerciale, le chemin Barré, la rue des vieilles Postes et le boulevard périphérique, ce secteur d'urbanisation future concerne une capacité totale de l'ordre de 19 ha (zone 1AU4).

Ce site se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa localisation par rapport au Boulevard périphérique et à sa situation d'interface avec l'espace agricole. Il est donc nécessaire d'être vigilant quant au maintien d'espaces de transition entre zone urbaine et agricole. Le maintien de cette zone à urbaniser à vocation artisanale répond aux orientations inscrites au PADD visant à conforter le pôle commercial et proposer une offre en matière d'activités artisanales à l'échelle de l'agglomération châlonnaise.

Mesures compensatoires

L'aménagement de cette zone 1AU4 fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de privilégier une approche qualitative dans la forme urbaine et l'insertion dans l'environnement. Il prévoit notamment :

- Une ouverture à l'urbanisation soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble,
- Un phasage privilégié en continuité de la zone urbaine,
- Un traitement paysager des franges Ouest et Sud.

3.4. Effets cumulés

Le PLU renforcera la préservation des paysage et du patrimoine bâti en limitant l'étalement urbain, particulièrement au niveau des secteurs les plus à enjeux, en préservant le centre ancien, en aidant à l'intégration des nouvelles constructions, et en veillant à l'aménagement qualitatif des espaces publics.

4. Maîtrise des déplacements

4.1. Impacts du PLU sur les déplacements

Conscient de la situation démographique à l'échelle de l'agglomération, le PADD de Fagnières prône l'économie et la rationalisation et vise une croissance démographique raisonnable.

La réalisation des projets d'habitat induira inévitablement un accroissement du trafic et des besoins en terme de stationnement. Le trafic automobile générera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, le but est donc de limiter cela en proposant des alternatives à la voiture et des circuits plus courts.

D'ailleurs, le PADD fixe comme orientation prioritaire la régulation d'un problème préexistant qui est le désengorgement du pôle d'équipements et du Champ-aux-Ecus via l'aménagement d'une nouvelle desserte jusqu'au rond-point des Collines. Un Emplacement Réservé, a ainsi été institué pour créer cette nouvelle voirie de désenclavement.

4.2. Prévention de la pollution atmosphérique

La propagation de la pollution atmosphérique est étroitement liée aux phénomènes météorologiques. Les vents d'Ouest sont des vents ascendants qui élèvent les particules en suspension vers les couches d'air éloignées du sol alors que les vents d'Est ont tendance à rabattre la pollution vers le sol.

La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- au titre des pouvoirs de police du maire;
- au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport ;
- au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le PADD participe à la limitation de la pollution atmosphérique et de l'émission de Gaz à Effet de Serre par la sécurisation des circulations routière et l'incitation à l'usage du vélo par l'aménagement et l'amélioration de l'accessibilité des liaisons douces et la poursuite des actions de valorisation des réseaux d'énergie (baisse des consommations, modernisation de l'éclairage public, etc.)

Les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, plus particulièrement de la vallée de la Marne, au classement des espaces boisés, à la création de nouveau espaces verts et à la limitation de l'étalement urbain sont également porteuses d'incidences sur la qualité de l'air.

4.3. Mesures compensatoires

Pour rationaliser l'usage des déplacements motorisés, le PLU prévoit la poursuite des efforts menés en faveur des circulations douces (voie vertes, sentes) via un ensemble de mesures dont la

combinaison vise à maintenir un bon niveau d'accessibilité, à encourager un usage rationnel des outils de transport et à favoriser une meilleure cohabitation entre les modes de déplacement dans la perspective de constituer un réseau cohérent de liaisons douces :

- assurer et sécuriser la desserte en cheminement doux entre Saint-Gibrien et Châlons-en-Champagne par la route d'Epernay,
- créer un parking à vélo au niveau du centre commercial,
- mutualiser l'offre de stationnement.

Les nouveaux flux, liés à la densification des zones d'habitats, seront relativisés par l'exigence de qualités urbaines des nouveaux aménagements de zones qui devront :

- Prévoir des dessertes internes permettant l'accès aux dessertes modes doux,
- Prévoir des emplacements ou locaux couverts et sécuriser dédiés au stationnement vélo.

Afin de permettre la création d'un véritable maillage urbain et d'une trame de circulations automobile et douce des Emplacements Réservés ont été institués pour intégrer les connexions projetées entre les zones de densifications et les voiries et cheminements doux existants :

- Entre les rues Ulysse Ginat, du 355e RI et le Chemin du Moulin,
- Du chemin Barré à l'avenue de Champagne,
- En prolongement de l'avenue du Commerce,
- Rue des Postes,
- Dans le prolongement de la rue Leo Kanner.

Enfin, les choix de zonage tiennent compte des circulations agricoles. Compte tenu du caractère privé des chemins d'exploitation, toute opération d'achat ou de rétablissement, de même que tout usage à d'autres fins que l'exploitation agricole nécessite l'accord exprès de l'association foncière de remembrement puis celui de la commission départementale d'aménagement foncier qui statue sur la proposition acceptée par cette association.

4.3. Effets cumulés

Le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis, la recherche du désenclavement, la prise en compte des transports collectifs et le développement des modes doux sont autant de facteurs qui devraient contribuer à limiter l'augmentation des émanations de gaz à effet de serre. Dans ces intensions, le PLU contribue à répondre à l'objectif de réduction des gaz à effet de serre. Cependant, le il ne reste qu'un levier et c'est bien le facteur humain et les pratiques individuelles et collectives qui vont permettre de réellement transformer cet objectif.

5. Protection contre les risques et nuisances

5.1. Prévention du risque naturel lié aux inondations

Le risque lié aux inondations contraint le développement des communes de la vallée de la Marne. Ces contraintes sont transcrites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pour la vallée de la Marne moyenne, approuvé par arrêté préfectoral.

Le zonage réglementaire du PPRI délimite quatre zones ainsi définies :

- Zone Rouge: correspondant aux zones à forts aléas et aux zones à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa (zones d'expansion de crues). Les constructions et nouveaux projets y sont donc strictement interdits.
- Zone Rose: correspondant aux zones à faibles aléas et aux zones à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa (zones d'expansion de crues). Les nouveaux projets y sont donc strictement limités aux constructions liées à l'activité agricole.
- Zone Bleue: correspondant aux espaces bâtis. Ce sont des espaces urbanisés caractérisés par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services. Les constructions et le développement de nouveaux projets y sont autorisés sous réserve de prescriptions

- Zone Magenta : correspondant aux zones urbaines soumises à un aléa Fort dans lequel subsistent des "dents creuses". Il s'agit d'une déclinaison de la zone rouge qui permet néanmoins de compléter le tissu urbain sous des conditions strictes.

Le PLU prend en compte l'ensemble des dispositions du PPRI. Les choix de zonage tiennent compte du PPRI en limitant la constructibilité des secteurs les plus exposés. La vallée de la Marne est classée en zone N dont le règlement interdit la constructibilité. Seul les secteurs NI, correspondant aux terrains de sports et de loisirs de plein air, Nj, correspondant aux jardins familiaux, Nr, correspondant au refuge animalier et Ns, correspondant aux espaces non bâti de la station d'épuration, autorisent principalement certaines adaptations du bâti existant devant répondre aux besoins liés aux activités les concernant et ce en conformité avec le règlement du PPRI.

De même l'emprise ferroviaire au sein de la vallée est classée en U4f où la constructibilité reste strictement limitée à l'activité ferroviaire et/ou à l'aménagement d'une plateforme d'échange multimodale en conformité avec le règlement du PPRI.

5.2. Prévention du risque naturel relatif aux mouvements de terrain

En l'état actuel des connaissances et dans l'attente des conclusions d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) relatif aux risques de mouvement de terrain, le principe retenu par la commune est d'assurer l'information des habitants et d'attirer l'attention des constructeurs ou aménageurs sur la présence possible de cavités souterraines. Aussi, le règlement stipule la définition en cours du PPR et le rapport de présentation présente l'extrait de carte d'état des risques définie sur le territoire de Fagnières.

Ces dispositions seront complétées, par mise à jour du P.L.U. lorsque le Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux cavités souterraines sera approuvé.

5.3. Prévention des nuisances sonores

L'accroissement des circulations et le développement de nouvelles activités peuvent engendrer des nuisances sonores en frange des principales voiries.

Les moyens juridiques de lutte contre le bruit sont définis par la loi du 31 décembre 1992 qui globalise l'ensemble des mesures applicables en matière de bruit en un seul texte. Cette loi impose la prise en compte des infrastructures bruyantes dans l'urbanisme et la construction des bâtiments et renforce les pouvoirs des maires et des préfets ainsi que les sanctions pénales et administratives.

Ces actions s'inscrivent à plusieurs niveaux :

- à l'échelon départemental, le préfet est chargé d'élaborer un classement sonore des infrastructures indiquant les secteurs affectés par le bruit, les niveaux sonores à prendre en compte dans ces secteurs et les isolements de façades requis,
- à l'échelon communal, les maires peuvent prévenir ou sanctionner toute atteinte à la tranquillité des habitants dans le cadre de leurs pouvoirs de police.

Les nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transports terrestres sont prises en compte dans le PLU, qui reporte en annexe graphique "les contraintes", les périmètres à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation à construire sont soumis à des conditions d'isolation phonique définies par :

- Voie ferrée Paris-Strasbourg : l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées du 24 juillet 2001,
- Autoroute A26 : l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes du 24 juillet 2001,
- Route Départementale 977 : l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales du 16 juillet 2004.

Il convient de rappeler que les orientations du PADD visent notamment à désengorger le pôle d'équipement et le quartier du Champ-aux-Ecus, à sécuriser et à développer les cheminements doux route d'Epernay, ce sont autant d'éléments contribuant à réduire les nuisances liées aux transports terrestres.

5.4. Effets cumulés

L'encadrement du développement urbain dans les zones soumises aux risques reconnus et la prise en compte des nuisances sonores liées aux principales infrastructures de transport traversant le territoire devrait permettre d'éviter l'accroissement de l'exposition de la population aux risques et nuisances.

VOLET 5:

Indicateurs de suivi

DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI PERMETTANT L'ANALYSE DES RESULTATS

1. Pourquoi des indicateurs de suivi?

Le PLU doit définir des indicateurs de suivi permettant l'analyse des résultats de l'application du plan neuf ans après l'approbation au regard des objectifs visés à l'article L101-2.

Pour rappel, les objectifs généraux visés à l'article L101-2 sont les suivants :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport au diagnostic territorial qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux. La fonction des indicateurs est de caractériser les différents phénomènes décrits dans le diagnostic, qu'il s'agisse de l'état de l'environnement, des pressions qu'il subit ou des réponses aux actions entreprises. Cette démarche n'est pas exhaustive. Seuls les indicateurs permettant de montrer l'évolution des enjeux principaux de la commune seront mis en avant, la mise en place d'un nombre trop important d'indicateurs alourdirait la démarche.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter certains critères :

- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et reproductibles.
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant, aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence.
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis règlementairement.

2. Proposition d'indicateurs de suivi

Pour les différentes thématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie.

2.1. Thème: Urbanisation / Foncier / Renouvellement / Extensions

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Optimisation des dents creuses (à l'intérieur du tissu urbanisé existant)	- Surface urbanisée (en m²) et localisation - Répartition espaces bâtis / espaces libres / espaces publics (en %) - Type de bâti (collectif / individuel) - Nombre de logements - Densité (nbr. de logements à l'hectare) - Surface imperméabilisée (en m²) - Surface en espace vert dans l'emprise collective (en m²) - Equipements publics mis en place	Commune de Fagnières Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel
2- Urbanisation de la zone 1 AU4	 Surface urbanisée (en m²) et localisation Type d'activité (commerce, artisanat, industrie, service) Répartition espaces bâtis / espaces libres / espaces collectifs (en %) Surface imperméabilisée (en m²) Surface en espace vert dans l'emprise collective (en m²) Nombre d'emplois créés 	Commune de Fagnières Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel

2.2. Thème: Mobilités

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Evolution de la desserte en TC	 Création d'une nouvelle offre et type d'offre (TAD) Nouvel arrêt de bus (localisation) Nouvelle ligne de bus 	Commune de Fagnières /Châlons Agglo Bilan annuel
2- Développement des modes de déplacements doux	- Cheminement doux aménagé (piéton, cyclable, ou mixte à préciser)	Commune de Fagnières /Châlons Agglo (en m linéaire) Bilan annuel
3- Optimisation des parcours par création de voiries nouvelles	- Voirie nouvelle aménagée	Commune de Fagnières (en m linéaire) Bilan annuel

2.3. Thème : Qualité urbaine, architecturale et paysagère / entrée de ville

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Mise en valeur du patrimoine architectural	- Actions diverses mises en œuvre en faveur de la valorisation du patrimoine architectural	Commune de Fagnières Nbr. et description Bilan annuel
2- Mise en valeur du paysage	- Actions diverses mises en œuvre en faveur de la valorisation du paysage	Commune de Fagnières Nbr. et description Bilan annuel
3- Mise en valeur des entrées de ville	- Aménagement qualitatif des entrées de ville	Commune de Fagnières Description et localisation Bilan annuel

2.4. Thème : Habitat / Mixité sociale

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Création de nouveaux logements dans l'existant (réhabilitation / changement de destination)	 Nombre de logements neufs et localisation Nombre de logements créés dans le cadre de la réhabilitation d'une habitation vacante Nombre de logements créés dans le cadre d'un changement de destination Nombre de logements en locatif et locatif social Nombre de logements en collectif Nombre de logements en individuel 	Commune de Fagnières Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel
2- Création de nouveaux logements dans de la construction neuve	 Nombre de logements neufs et localisation Nombre de logements en locatif et locatif social Nombre de logements en collectif Nombre de logements en individuel 	Commune de Fagnières Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel

2.5. Thème : Diversités des fonctions urbaines

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Création de		Commune de Fagnières
nouveaux	- Type d'équipement et localisation	
équipements publics		Bilan annuel
2- Création de		Commune de Fagnières
nouveaux	- Type de commerce et localisation	Commune de ragnieres
équipements	- Type de commerce et localisation 	Bilan annuel
commerciaux		Bildi annoei
3- Déploiement des	Mètres linégires de rues dessentis par la fibre	Commune de Fagnières
communications	- Mètres linéaires de rues desservis par la fibre	
électroniques	et localisation	Bilan annuel

2.6. Thème : Sécurité et salubrité publiques / Risques / Pollutions / Nuisances

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Evolution du		
nombre		
d'équivalents/	- Nbr. d'EH traité annuellement	Châlons Agglo
habitants et du		
volume d'eaux	- Nbr. de m³ d'eaux usées traités	Bilan annuel
traités par la STEP		
intercommunale		
2- Evolution du		Commune de Fagnières
nombre d'ICPE en	- Nbr. d'ICPE, localisation et descriptif	
zone U ou AU		Bilan annuel
3- Qualité de l'air	- Nbr. de jours de pollution à l'ozone	ATMO Grand Est
4- Evolution du	- Déclassement ou changement de	
classement sonore	classification de voirie	Préfecture de la Marne
des voies routières	Classification de voirie	
5- Incidents liés au	Nambra d'incidents déclarés la calisation et	Commune de Fagnières
risque inondation ou	- Nombre d'incidents déclarés, localisation et	
cavités souterraines	descriptif	Bilan annuel

2.7. Thème: Milieux naturels / Biodiversité / Espaces verts / Continuités écologiques

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Urbanisation d'espaces naturels	- Surface consommée (en m²) et localisation - Type d'espace (boisement, friche, pelouse)	Commune de Fagnières Bilan annuel
2- Urbanisation de surfaces agricoles cultivées	- Surface consommée (en m²) et localisation	Commune de Fagnières Bilan annuel
3- Urbanisation de surfaces agricoles toujours en herbe	- Surface consommée (en m²) et localisation	Commune de Fagnières Bilan annuel
4- Evolution quantitative en espaces verts et plantations publics	- Surface des nouveaux espaces verts (en m²) et localisation - Linaire d'arbres plantés (en m) et localisation	Commune de Fagnières Bilan annuel

2.8. Thème: Ressources naturelles

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Evolution de la consommation en	- Consommation annuelle (en m³)	Commune de Fagnières
eau	,	Bilan annuel
2- Evolution de la		Contrôles sanitaires
qualité de l'eau	- Respect des références de qualité	effectués pour le Ministère
distribuée		de la Santé

2.9. Thème : Changement climatique / Energie

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Développement des énergies renouvelables	 Nbr. de dispositifs producteurs d'énergie renouvelables autorisés sur les équipements publics (descriptif du dispositif) Nbr. de dispositifs producteurs d'énergie renouvelables autorisés chez les particuliers (descriptif du dispositif) 	Commune de Fagnières Bilan annuel
2- Rénovation thermique des bâtiments	- Nbr. d'autorisations de changement de façade accordées pour isolation thermique par l'extérieur	Commune de Fagnières Bilan annuel
2- Développement des véhicules électriques	 Nbr. de bornes de recharge installées sur le domaine public (et localisation) Nbr. de véhicules électriques en autopartage 	Commune de Fagnières Bilan annuel
3- Incitation à l'usage des cycles	 Nbr. de parkings vélo (et nombre de places et localisation) aménagés sur les espaces publics et/ou collectifs 	Commune de Fagnières Bilan annuel

EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION

1 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU 13/11/2019

L'objet de la modification concerne le secteur U2d. En rappel, le secteur U2d est desservi par l'avenue d'Epernay et la rue des Postes. Il s'agit d'une friche économique qui, en application du PLU en vigueur, est vouée à recevoir un programme d'aménagement d'ensemble tourné vers le logement mixte.

Plus précisément, cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, a pour objectif :

- d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Route d'Epernay/rue des Postes » en lien avec le projet d'aménagement souhaité (modification des principes de desserte, de l'offre en logements, etc.) ;
- de rectifier des dispositions réglementaires de la zone U2d dans la mesure où elles sont contraignantes à l'aménagement d'installations ou de constructions d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- de compléter l'annexe n°1 « Quelles essences planter » du règlement littéral.

2 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU 16/12/2021

Cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, poursuit un double objectif :

Zone U1: porter de 15 mètres à 20 mètres la profondeur de la bande à compter de la limite des voies ou des emprises publiques dans laquelle l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

<u>Zone U2</u> : reclasser en zone U2 deux parcelles (cadastrées AD 469 et AD 470) de la zone U1 à l'extrémité nord-ouest de cette dernière afin que les règles du PLU soient en adéquation avec les formes urbaines environnantes.

Les plans des zone U1 et U2 ainsi que le tableau des superficies figurant dans le rapport de présentation sont modifiés en conséquence et figurent pages suivantes.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE FAGNIERES

NOTICE DE PRESENTATION



SOMMAIRE

I	RAPPEL DE LA PROCEDURE	3
II	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	5
Ш	RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	8
IV	CONTENUI DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	Ω

RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fagnières a été approuvé par délibération du conseil municipal le 25 mai 2018.

L'objet de la présente modification concerne le secteur U2d. En rappel, le secteur U2d est desservi par l'avenue d'Epernay et la rue des Postes. Il s'agit d'une friche économique qui, en application du PLU en vigueur, est vouée à recevoir un programme d'aménagement d'ensemble tourné vers le logement mixte.

Plus précisément, cette nouvelle modification, effectuée selon une procédure simplifiée, a pour objectif :

- d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Route d'Epernay/rue des Postes » en lien avec le projet d'aménagement souhaité (modification des principes de desserte, de l'offre en logements, etc.);
- de rectifier des dispositions réglementaires de la zone U2d dans la mesure où elles sont contraignantes à l'aménagement d'installations ou de constructions d'utilité publique ou d'intérêt général.

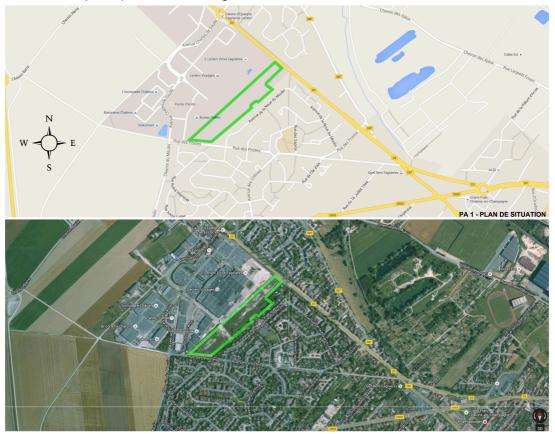


Figure 1: Plan de situation du secteur U2d

•••

Par ailleurs, dans le cadre de l'examen au cas par cas la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 25 septembre 2019 indique que la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Fagnières n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme définit le champ de la modification de la façon suivante :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31¹, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les articles L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme apportent quant à eux des précision sur la procédure :

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9².

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique :

Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° [disposition concernant les PLUi tenant lieu de PLH].

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 [...] la modification peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme apporte quant à lui des précisions sur la procédure :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis

Les services de l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (autorité organisatrice des transports et EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le PETR du Pays de Châlons-en-Champagne en charge du SCoT.

_

¹ Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :

^{1°} Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

^{2°} Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

^{3°} Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

² En l'occurrence, dans le cas présent :

par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

II OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Route d'Epernay/rue des Postes »

La modification porte, en particulier, sur les thématiques suivantes :

• Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La présente modification permet de préciser et de compléter les principes d'insertion paysagère afin de garantir une bonne greffe urbaine du projet et d'améliorer le cadre de vie des futurs habitants.

Ainsi, les surfaces libres de toutes constructions, les stationnements et circulations devront être végétalisés dans l'objectif de créer des liaisons naturelles entre les différents points d'intérêt. Les aménagements paysagers contribueront à réduire les îlots de chaleur et à favoriser le maintien de la biodiversité en zone urbaine (en combinant plantation d'arbres de haute tige, arbustes, vivaces et graminées).

De plus, une attention particulière sera également portée au traitement paysager des circulations automobiles, notamment dans la partie médiane de la voie primaire au droit des bâtiments du centre commercial, ainsi qu'au niveau des liaisons douces (voie centrale et liaison entre le quartier des Collines et le centre commercial).

Il est précisé que le principe de plantation périphérique a été modifié pour tenir compte du déplacement de la voie primaire du centre de la parcelle vers la périphérie de l'opération (cf. au paragraphe « desserte et accessibilité »). Il est conseillé, par ailleurs, de planter des arbres de haute tige afin de ne pas gêner la circulation des véhicules.

• Mixité fonctionnelle et sociale

En avant-propos, il est rappelé qu'actuellement, la commune ne satisfait pas aux obligations de mixité sociale avec un taux de logements locatifs sociaux de 14,8 %. Elle doit donc construire au moins 140 logements pour atteindre le seuil de 20 % et éviter des sanctions financières.

Le projet de requalification de cette ancienne friche en zone d'habitat constitue une véritable opportunité de compléter l'offre en logements locatifs sociaux.

L'offre en logements a été élargie de T1 à T4 (initialement prévue de T1 à T3) pour renforcer le caractère intergénérationnel du futur espace de vie en proposant des logements adaptés aussi bien à des jeunes ménages (éventuellement avec enfants) et qu'à une population sénior.

La présente modification de PLU introduit un phasage afin de lisser la production de logements sur plusieurs années en lien notamment avec la situation du marché du logement et l'obtention des agréments pour la réalisation de logements locatifs. L'opération d'aménagement débutera par la réalisation de la structure permettant l'accueil d'équipements liés aux besoins des seniors à proximité de la rue des Postes compte tenu de la présence d'arrêts de bus.

• Qualité environnementale et prévention des risques

Des éléments complémentaires ont été apportés aux modalités d'infiltration des eaux pluviales ; elles devront être infiltrées en privilégiant l'utilisation de dispositifs tels que noues végétalisées, tranchées drainantes ou caissons d'infiltration. Ces dispositifs devront être répartis sur l'ensemble du site³.

S'agissant du traitement des espaces de stationnement, le principe de perméabilité n'a pas été maintenu dans l'OAP puisque des mesures sont déjà inscrites dans le règlement littéral du PLU en vigueur.

Stationnement

Les obligations en matière de stationnement reportées dans l'OAP ne tenaient pas compte de la présence de logement aidé. L'OAP n'impose plus d'obligations particulières dans la mesure où le règlement littéral encadre déjà les besoins en stationnement en fonction de la vocation des constructions.

La présente modification apporte d'autres éléments en faveur à l'accessibilité aux PMR et à l'utilisation de moyens de transport plus respectueux de l'environnement (prévoir des bornes de recharge et des emplacements pour stationner des vélos).

• Desserte et accessibilité

Plusieurs modifications ont été effectuées sur les principes de desserte du secteur ; ceci dans l'optique de préserver la tranquillité des futurs habitants et de développer un esprit de quartier.

Ainsi, la voirie principale a été reportée sur la limite ouest au contact du terrain Leclerc (et non plus centrale) et la voie centrale est dédiée aux modes actifs. L'axe présentera donc un décalage de tracé prononcé en partie médiane afin d'éviter un effet corridor rectiligne, de réduire les vitesses et de contribuer à isoler l'opération au droit des bâtiments du centre commercial. En tant que de besoin, cette voie primaire pourra également assurer une liaison avec le centre commercial via la rue du Commerce.

Parallèlement, une voie destinée aux liaisons douces sera mise en place sur tout le linéaire du nouveau quartier afin de favoriser les déplacements non motorisés à l'intérieur du site comme à l'extérieur (connexion existante sur la route d'Epernay et potentielle sur la rue des Postes). Cette voie jouera le rôle de colonne vertébrale de l'opération. A ce titre, elle se situera en position centrale et sera relativement rectiligne. Une liaison piétonne sera également aménagée entre le site et le quartier des Collines afin de faciliter le lien avec le secteur des commerces.

^{3 «} Sauf impossibilité technique avérée, les surfaces dédiées aux parkings de surface devront être aménagées de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer (matériaux perméables ou mise en œuvre permettant l'infiltration). »

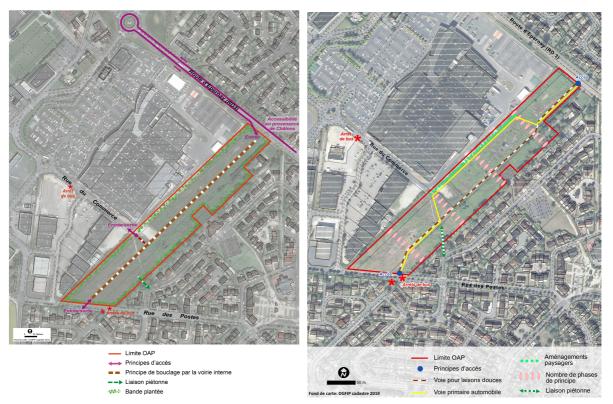


Figure 2: OAP du PLU en vigueur

Figure 3: OAP du projet de modification PLU

2. Le règlement littéral de la zone U2d

La modification du règlement littéral porte sur l'adaptation des règles d'implantation par rapport aux voies publiques pour les locaux annexes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la collecte des déchets et/ou de stationnement des vélos (pas de contrainte d'implantation contrairement aux autres constructions qui devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies).

3. L'annexe du règlement littéral : « Quelles essences planter ? »

Le traitement paysager de l'îlot prévoit la plantation d'arbres de haute tige, arbustes, vivaces et graminées. L'Agence Régionale de Santé Grand Est recommande de diversifier les plantations afin de réduire les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens, notamment en limitant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Au regard de cet avis, l'annexe « Quelles essences planter ? » jointe au règlement littéral a été complétée avec une mention relative aux espèces allergisantes et une liste des espèces allergisantes du Réseau National de Surveillance Aérobiologie (www.rnsa.asso.fr).

III RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme le stipule l'article L.153-36⁴ du code de l'urbanisme la décision de modifier les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (littéral ou graphique) du PLU entre dans le champ de la procédure de modification.

De plus, le présent dossier répond aux critères d'une modification dite simplifiée définis par les articles L.153-45³ et L.153-41³ du code de l'urbanisme puisque les modifications apportées au dossier de PLU n'ont aucune incidence sur les possibilités de construire (majoration ou diminution) et sur les limites de zones urbaine ou à urbaniser.

IV CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU jointes à la présente notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée sont les suivantes :

1 - Rapport de présentation (pièce n°1)

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la modification simplifiée.

2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Route d'Epernay/rue des Postes » est modifiée comme indiqué dans la présente notice.

3 - Règlement littéral (pièce n°4)

Le paragraphe « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié ainsi que l'annexe n°1 « Quelles essences planter ? » du règlement littéral comme indiqué dans la présente notice.

_

⁴ Voir partie "rappel de la procédure" page 3 de la présente notice de présentation.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE FAGNIERES

NOTICE DE PRESENTATION





SOMMAIRE

I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p.3
II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.4
III. RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.6
IV. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.6

RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fagnières a été approuvé par délibération du conseil municipal le 25 mai 2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 13 novembre 2019.

Cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, poursuit un double objectif :

Zone U1 : porter de 15 mètres à 20 mètres la profondeur de la bande à compter de la limite des voies ou des emprises publiques dans laquelle l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Zone U2 : reclasser en zone U2 deux parcelles (cadastrées AD 469 et AD 470) de la zone U1 à l'extrémité nord-ouest de cette dernière afin que les règles du PLU soient en adéquation avec les formes urbaines environnantes.

A noter que la présente modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale (cas par cas) par décision de la MRAe en date du 19 mai 2021.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme définit le champ de la modification de la façon suivante :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31¹, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les articles L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme apportent quant à eux des précisions sur la procédure :

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9².

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique :

Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

² En l'occurrence, dans le cas présent :

Les services de l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (autorité organisatrice des transports et EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le Syndicat mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne.

PLU de Fagnières

¹ Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :

^{1°} Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

^{2°} Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

^{3°} Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

^{[4°} et 5° concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU et le cas d'une OAP valant création de ZAC]

- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° [disposition concernant les PLUi tenant lieu de PLH].

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme apporte quant à lui des précisions sur la procédure :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

II OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le premier objectif de la modification simplifiée est de porter de 15 mètres à 20 mètres la profondeur de la bande à compter de la limite des voies ou des emprises publiques dans laquelle l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

La rédaction actuelle du règlement, qui définit une bande de 15 mètres en zone U1 et de 20 mètres en zone U2, ne semble pas judicieux. Cela peut en effet bloquer certains projets dans la zone urbaine la plus dense du PLU alors qu'une souplesse plus importante est accordée à la zone de développement pavillonnaire.

Afin de corriger cette inégalité, il est ainsi décidé d'instituer la même règle dans les zones U1 et U2, à savoir une implantation libre par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques (comme cela est déjà le cas dans le PLU de Châlons-en-Champagne).

Le règlement littéral de la zone U1 est ainsi modifié de la façon suivante :

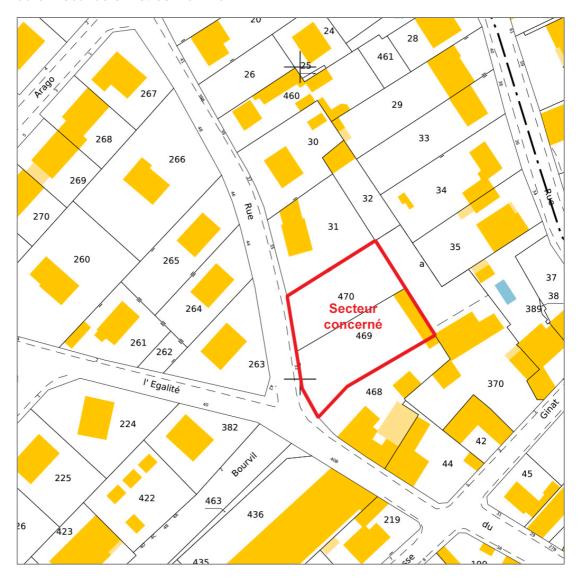
Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

[...]

Le second objectif de la modification simplifiée est de reclasser en zone U2 deux parcelles (cadastrées AD 469 et AD 470) de la zone U1 à l'extrémité nord-ouest de cette dernière afin que les règles du PLU soient en adéquation avec les formes urbaines environnantes.

Les deux parcelles concernées sont aujourd'hui des jardins et ne sont pas bâties. Elles sont situées en limite de la zone U1, correspondant au centre ancien de Fagnières, et de la zone U2 correspondant, dans ce secteur, à un quartier d'habitat pavillonnaire.

Néanmoins, c'est bien la forme urbaine caractéristique de l'habitat individuel des années 1970 qui domine dans cette partie de la rue du Général Dautelle (voir plan cadastral ci-dessous) et leur classement en zone U1 ne semble pas se justifier. En particulier, la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans cette zone prévoit qu'elles doivent le faire à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum.



Au regard de la profondeur des parcelles, de la forme de la rue et de l'implantation des constructions environnantes, la règle de la zone U2 semble plus adaptée en prévoyant une implantation avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le règlement graphique est modifié comme indiqué page 7.

III RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme le stipule l'article L.153-36³ du code de l'urbanisme la décision de modifier **le règlement du PLU** entre dans le champ de la procédure de modification. De plus, le présent dossier répond aux critères d'une modification dite simplifiée définis par les articles L.153-45³ et L.153-41³ du code de l'urbanisme.

Le changement apporté au règlement littéral concerne en effet uniquement et de façon circonscrite (bande de 20 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques) la règle d'implantation par rapport aux limites séparative.

Quant à l'évolution du règlement graphique, dans la mesure où il s'agit du simple reclassement de deux parcelles de la zone U1 à la zone U2, il n'est pas porté atteinte à **l'intégrité de la zone urbaine** du PLU. Les changements apportés n'ont donc pas pour effet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Les nouvelles dispositions n'ont par ailleurs aucune incidence sur les **possibilités** de construire (majoration ou diminution) étant donné qu'en matière de constructions les destinations et sous-destinations interdites sont les mêmes dans les deux zones. Elles peuvent donc faire l'objet d'une procédure simplifiée.

IV CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU jointes à la présente notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée sont les suivants :

1 - Rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la modification simplifiée. De plus, afin de tenir compte de l'évolution entre les zones U1 et U2, les plans page 41 et le tableau des superficies page 51 sont actualisés.

2 - Règlement littéral

Le règlement de la zone U1 est modifié de la façon suivante :

Rédaction de l'actuel PLU:

Dans une bande d'une profondeur de 15 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Au-delà de cette bande, l'implantation en limite séparative ou dans une bande d'une largeur de 3 mètres à compter de la limite séparative, est autorisée à condition que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres, ou bien qu'elle s'inscrive dans le gabarit d'un mur préexistant ou d'une construction préexistante implantés eux-mêmes en limite du terrain voisin.

Rédaction après modification :

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter de la limite des voies ou des emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

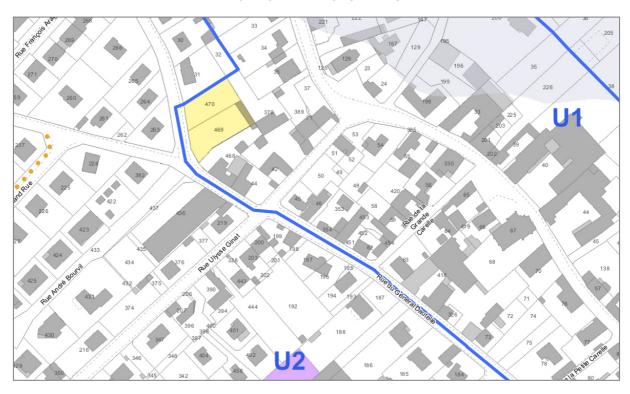
Au-delà de cette bande, l'implantation en limite séparative ou dans une bande d'une largeur de 3 mètres à compter de la limite séparative, est autorisée à condition que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres, ou bien qu'elle s'inscrive dans le gabarit d'un mur préexistant ou d'une construction préexistante implantés eux-mêmes en limite du terrain voisin.

³ Voir partie "rappel de la procédure" page 3 de la présente notice de présentation.

3 - Règlement graphique

L'évolution du plan de zonage dans le nord-ouest de la zone U (situation avant et après la modification simplifiée du PLU) est la suivante :

ZONAGE DE L'ACTUEL PLU



ZONAGE APRES MODIFICATION

