

**PLU*i***

*Dessins ensemble  
notre territoire !*

**Plan Local d'Urbanisme *intercommunal***

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE  
**PLU*i***

de la Communauté d'agglomération  
de Châlons-en-Champagne



**AGENCE D'URBANISME  
ET DE DÉVELOPPEMENT**  
DE L'AGGLOMÉRATION ET DU PAYS  
DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Cet ouvrage a été réalisé par l'AUDC de Châlons-en-Champagne en collaboration avec la CAC

**Direction de la publication**

Jacques JESSON, Président de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

**Direction de la rédaction**

Sabine CHARTIER, Directrice Aménagement du Territoire (CAC)

Éric CITERNE, Directeur de l'AUDC

**Conception, rédaction, cartographie**

Thomas GASPARD, Chef de service - Urbanisme (CAC)

Camille MAILLARD, Cheffe de service - Habitat et Renouveau Urbain (CAC)

Laurent MOREAU, Chargé d'études Urbanisme Planification locale (AUDC)

Noémie ROUILLARD, Chargée d'études Urbanisme Planification locale (AUDC)

**Conception graphique, maquette**

Annabelle NIDEGGER, Graphiste (AUDC)

**Contribution**

Marie SARO, Chargée d'études Urbanisme Planification locale (AUDC)

Madelaine TETTART, Chargée d'études Urbanisme Planification locale (AUDC)

**Photographie, Crédits**

Christophe MANQUILLET, AUDC, CAC, Freepik

**Impression**

Service imprimerie de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Dépôt légal - Août 2023



**Jacques JESSON**  
Président de Châlons-Agglomération

*« Dessinons ensemble  
notre territoire ! »*

### **Mesdames, Messieurs les élus, chers collègues,**

En 2021, les élus de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne ont fait le choix de prendre la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme et de travailler de manière concertée pour traduire notre stratégie de territoire 2026, arrêtée fin 2021, en Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

En 2022, l'élaboration de la Charte de gouvernance a permis de définir l'organisation de nos travaux futurs sur la base d'une participation équilibrée de l'ensemble des communes.

Une formation ouverte à l'ensemble des élus municipaux a permis d'apporter des outils de compréhension de la démarche d'élaboration du PLUi et ainsi de partager des bases communes pour avancer dans cette démarche de co-construction.

La délibération du 8 décembre 2022 prescrivant l'élaboration du PLUi a lancé le départ de cette procédure longue et complexe qui nécessite la mobilisation de tous.

La première étape concernera la réalisation des diagnostics thématiques et fonciers sur les années 2023 et 2024 afin de définir les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en vue de formaliser ensuite les documents du règlement du futur PLUi.

Soucieux de donner des perspectives communes à l'ensemble de notre territoire, il semble nécessaire de dépasser la simple addition de projets communaux, et de répondre collectivement aux objectifs et ambitions de notre stratégie de territoire, mais aussi aux défis climatiques et environnementaux qui nous obligent, en se dotant d'un outil réglementaire juste et équitable pour nos territoires et nos administrés.

Nous serons accompagnés par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de Châlons-en-Champagne, tout au long de cette procédure, qui s'étalera sur plusieurs années, et vous mobilisera fortement en tant qu'élus et représentants des forces vives du territoire.

**Je souhaite que ce guide contribue à éclairer notre démarche et permette à chacun de prendre part activement à ces travaux.**

**Je compte sur l'implication de chacune et chacun dans cette démarche.**

*Août 2023*



Aigny • Aulnay-sur-Marne • Baconnes • Bouy •  
Bussy-Létrée • **Châlons-en-Champagne** •  
Champigneul-Champagne • Cheniers • Cherville •  
Compertrix • Condé-sur-Marne • Coolus •  
Dampierre-au-Temple • Dommartin-Létrée •  
Fagnières • Haussimont • Isse • Jâlons • Juvigny •  
La Veuve • Lenharrée • L'Épine • Les Grandes Loges •  
Livry-Louvercy • Matogues • Moncetz-Longevas •  
Montépreux • Mourmelon-le-Grand •  
Mourmelon-le-Petit • Recy • Saint-Étienne-au-Temple •  
Saint-Gibrien • Saint-Hilaire-au-Temple •  
Saint-Martin-sur-le-Pré • Saint-Memmie • Saint-Pierre •  
Sarry • Sommesous • Soudé • Soudron • Thibie •  
Vadenay • Vassimont et Chapelaine • Vatry •  
Villers-le-Château • Vraux

*Edito : le mot du Président*

page

6

### **1. Les fondamentaux du PLUi**

Un PLUi au service d'un projet de territoire

Un document intégrateur

Un document transversal ...

... qui doit traduire les politiques prioritaires de l'Etat

12

### **2. Le contenu du PLUi**

Les pièces du PLUi

Le rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durables

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique et écrit

Des outils spécifiques susceptibles d'être mis en œuvre dans le PLUi

Les annexes au dossier de PLUi

26

### **3. L'élaboration du PLUi**

La procédure

Gouvernance et collaboration

La concertation

33

### **4. Glossaire et sigles**

De A à Z

1

**LES  
FONDAMENTAUX  
DU PLU*i***

## ▶ UN PLUi AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE

Après *la loi Grenelle II* qui a promu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) comme devant être la règle, et le PLU communal l'exception, *la loi ALUR* a entendu généraliser le PLUi en opérant le transfert automatique de la compétence PLU aux EPCI. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne est compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

**Dans ce contexte, l'élaboration du PLUi de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne a été prescrite par délibération en conseil communautaire du 8 décembre 2022.**

Le PLUi entend définir un projet d'aménagement stratégique à l'échelle intercommunale, assurer la cohérence de ce projet local avec les politiques supra-territoriales, décider de l'affectation précise des sols à court et moyen termes afin de gérer les droits à construire, se doter de moyens concrets et efficaces utiles à l'urbanisme opérationnel.

Au-delà de son contenu légal, ce projet doit également permettre de respecter la diversité et les spécificités de chaque commune. Il vise à rassembler les élus et les habitants autour d'une vision partagée du territoire permettant d'adapter les politiques locales à l'échelle du bassin de vie. Le PLUi doit traduire une vision d'aménagement prospective (10 à 15 ans) et commune.



L'Épine, vue du ciel © Christophe Manquillet, 2017

## Un outil au service d'un projet de territoire

### "Le PLU intercommunal est porté par un projet de territoire"

Le PLUi est l'occasion de se projeter dans l'avenir, **de définir et partager une vision commune, de valoriser la complémentarité des communes**, d'affirmer l'identité du territoire, **et de mieux le positionner** aux échelles départementales et régionales.

### "Le PLU intercommunal rend plus lisible la stratégie globale d'un espace commun"

Le PLUi est le moyen de renforcer la **cohésion et la solidarité** du territoire dans les différents besoins de la vie quotidienne.

### "Le PLU intercommunal permet de mieux gérer la concertation"

Le PLUi est une **opportunité** pour mieux communiquer auprès de la **population**, la sensibiliser et mieux l'associer dans le cadre de la concertation.

### "Le PLU intercommunal permet de mettre en cohérence les politiques publiques"

La différence entre le PLU et le PLU intercommunal ne porte pas uniquement sur l'échelle territoriale.

En bénéficiant d'un territoire de réflexion mieux adapté à l'échelle des enjeux, le PLUi est l'occasion de donner plus de cohérence et plus de profondeur au projet de territoire.

### "Le PLU intercommunal favorise la mise en œuvre d'une démarche plus opérationnelle"

Le PLUi est l'occasion de spatialiser certains choix en matière de développement ou d'aménagement et **de renforcer le poids des projets locaux** portés par une politique communautaire.

## UN DOCUMENT INTÉGRATEUR

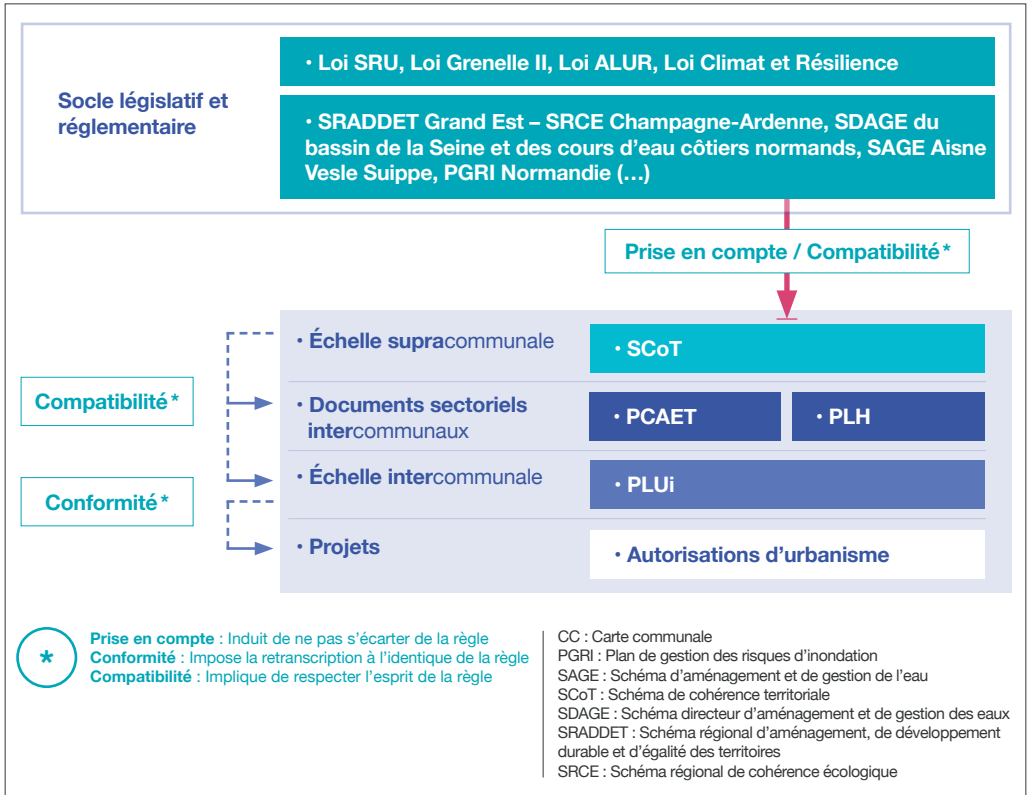
Le PLU intercommunal remplacera les 30 PLU et les 11 cartes communales en vigueur, ainsi que les prescriptions du règlement national d'urbanisme pour les 5 communes non couvertes par un document d'urbanisme. **Il traduit ainsi un projet à la fois politique et réglementaire définissant un cadre légal pour l'aménagement urbain à l'usage des villes et des villages composant le territoire intercommunal.**

Le PLUi devra être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Châlons-en-Champagne approuvé le 8 octobre 2019.

Cette compatibilité s'apprécie à une échelle globale, en s'appuyant sur le respect du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT dans le zonage et le règlement du PLUi. Le PLUi devra être également compatible avec d'autres documents cadres tels que le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Programme local de l'habitat (PLH).



## Un document intégrateur



## UN DOCUMENT TRANSVERSAL...

**La démarche d'élaboration du PLUi repose sur l'équilibre à trouver entre la production d'un document mutualisé au plan des principes et des règles d'urbanisme qu'il énonce et le respect des singularités communales.**

Le code de l'urbanisme indique à cet effet que le PLUi doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations générales doivent concerner l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

Afin de limiter les incohérences lors de son élaboration, le PLUi tirera parti de la richesse des données produites lors de la phase de diagnostic territorial qui interviendra tout au long de l'année 2023 et sur le premier trimestre 2024.

Cette dernière s'articulera autour de 7 thématiques principales suggérées dans la charte de gouvernance qui ont servi de support à l'élaboration d'un modèle d'organisation des groupes de travail retenu par les membres du COPIL. Ils doivent être à la fois thématiques et territoriaux.



Trois thèmes transversaux ont également été fléchés. Le premier concerne le volet foncier, le deuxième porte sur la gestion des risques et des nuisances et le troisième s'intéresse à l'adaptation au changement climatique.

**La réalisation des diagnostics thématiques contribuera à alimenter les enjeux et les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).**

Le COPIL devra se réunir pour restituer les objectifs et les enjeux retenus par thématiques principales et pour effectuer les arbitrages sur la stratégie et les orientations du PLUi en vue de leur intégration dans le PADD.

## ...QUI DOIT TRADUIRE LES POLITIQUES PRIORITAIRES DE L'ÉTAT

Le PLU a été créé par la *loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains*, dite *loi SRU*, adoptée le 13 décembre 2000, qui vise à corriger les déséquilibres, les inégalités du territoire et à améliorer le cadre de vie des habitants.

De nouveaux objectifs environnementaux majeurs lui ont été assignés à travers la *loi portant Engagement national pour l'environnement* (ENE) dite *loi Grenelle II*, adoptée le 12 juillet 2010 ainsi qu'à travers la *loi ALUR* (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 2 mars 2014.

A l'issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « *loi Climat et Résilience* » vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises. L'Etat s'engage à respecter l'objectif fixé en avril 2021 par l'Union Européenne : baisser d'au moins 55% les émissions des gaz à effet de serre d'ici 2030. La loi prévoit également la division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030.

Depuis 2000, les politiques prioritaires de l'Etat en matière d'aménagement se sont affirmées. Les textes législatifs se sont vus ainsi abondés d'objectifs que le PLUi devra prendre en compte :

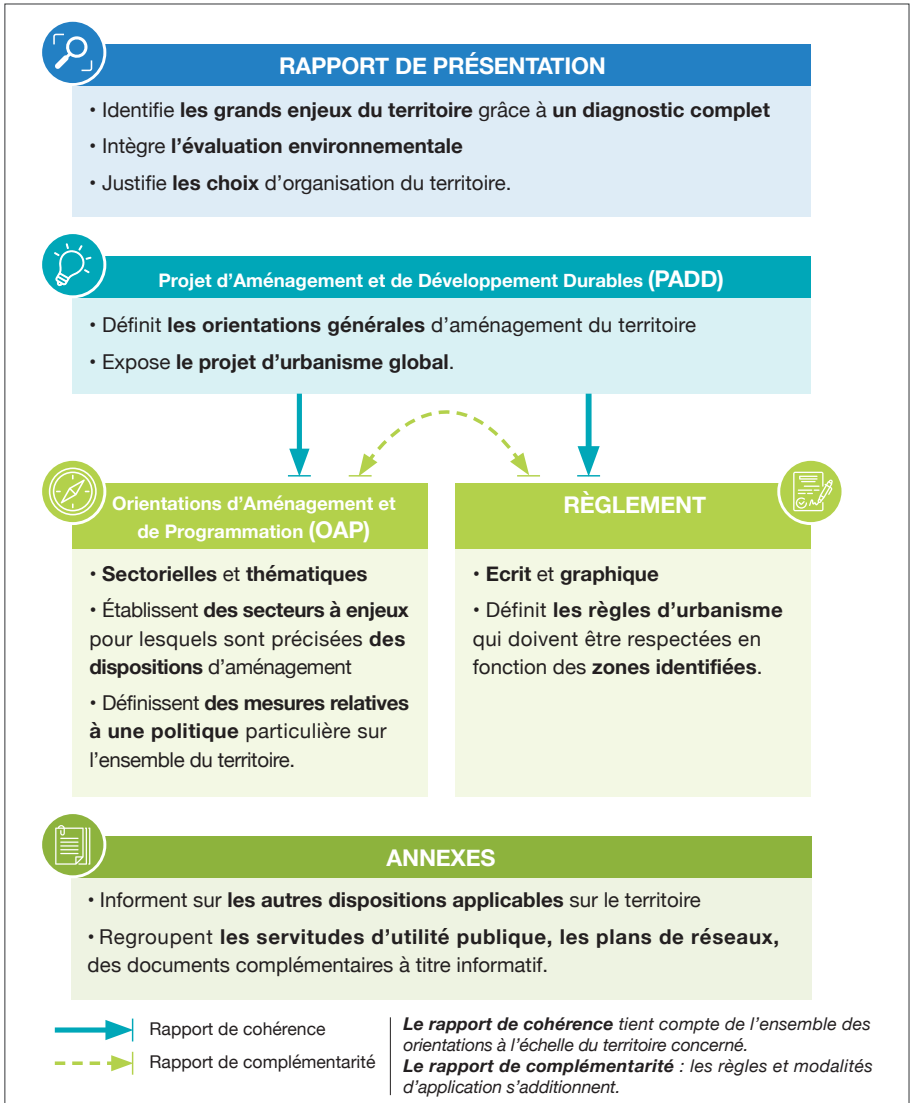
- la préservation du capital naturel et foncier,
- le vivre ensemble,
- la limitation des déplacements,
- la préservation du patrimoine et du paysage,
- la production d'un cadre de vie de qualité,
- la santé et la sécurité des habitants et des usagers.

# 2

## LE CONTENU DU PLU*i*

## ▶ LES PIÈCES DU PLUI

Le PLUi est composé de cinq documents dont deux d'entre eux sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit du règlement écrit et graphique ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



Le règlement écrit et graphique est opposable aux tiers en termes de conformité alors que les OAP le sont dans un rapport de compatibilité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et son application (le règlement doit être respecté à la lettre). Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles.

---

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

---

### PORTRAIT DU TERRITOIRE

---

**Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic du territoire qui constitue un état des lieux à la fois socio-économique et environnemental.**

Il comprend notamment :

- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des 10 dernières années,
- une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales,
- un exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Par ailleurs, il comporte :

- la justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP ainsi que le règlement écrit et graphique,
- ainsi qu'une évaluation environnementale présentant les conséquences du PLUi sur l'environnement et les moyens mis en œuvre pour en limiter les impacts.

---

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

---

## AMBITION POLITIQUE DU TERRITOIRE

---

**Le PADD exprime le projet politique du territoire de la Communauté d'agglomération pour ce qui relève du champ couvert par le PLUi.**

Clé de voûte du dossier, le changement de ses orientations entraîne une révision générale du PLUi.

Il définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe par ailleurs, des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en sachant qu'il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

**Le PADD n'est pas en tant que tel opposable aux tiers** mais les OAP doivent être compatibles avec ses orientations et objectifs tandis que les dispositions édictées par le règlement doivent être nécessaires à sa mise en œuvre.

Enfin, au cours de l'élaboration du PLUi, **le PADD pourra fonder une décision de sursis à statuer** aux autorisations d'urbanisme dès lors qu'il traduira un état d'avancement suffisant pour apprécier si le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### DU PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT AU PROJET OPÉRATIONNEL

---

Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et sont exprimées sous forme d'orientations pouvant être rédigées de manière quantitative ou qualitative.

**Elles sont complémentaires du règlement écrit et graphique et peuvent notamment :**

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de l'intercommunalité,
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces,
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager,
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés).

Elles peuvent également permettre de concourir à la réalisation **des objectifs de mixité sociale** inscrits dans le PLUi.

Les OAP sont obligatoires pour **les zones à urbaniser** dont elles doivent notamment définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et, le cas échéant, de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Elles doivent également définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Enfin, dans le cadre du SCoT, il sera nécessaire d'établir des OAP pour les terrains situés dans l'enveloppe urbaine des villages (dents creuses, friches...) **de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.**



Les OAP peuvent être :

### SECTORIELLES

**Échelle** : quartier urbanisé ou à urbaniser

**Vocation** : traduire de façon territorialisée le PADD en donnant des objectifs d'aménagement sur un secteur précis.

### THÉMATIQUES

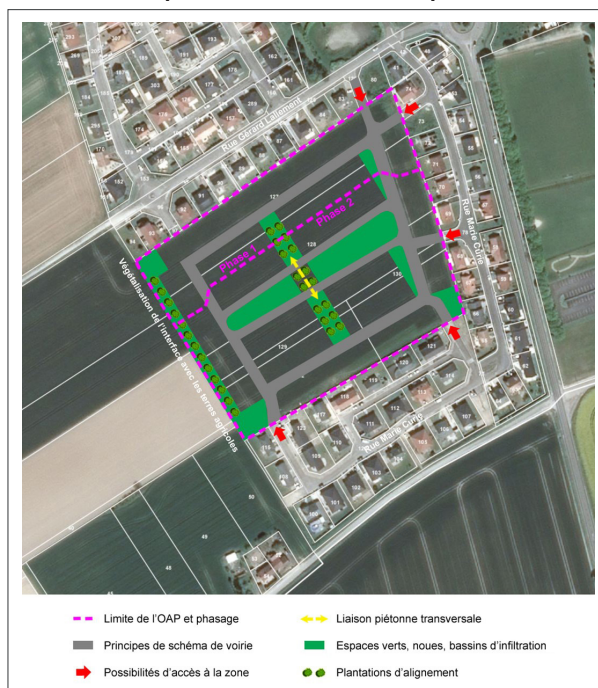
**Échelle** : territoire de taille variable (du quartier à l'intercommunalité)

**Vocation** : mettre en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière.

Les OAP « **sectorielles** » ouvrent la possibilité, en zone urbaine ou à urbaniser, de fixer des orientations d'aménagement et de ne pas les compléter par des dispositions réglementaires, laissant en cela plus de place au projet urbain.

Les OAP intègrent généralement **des schémas d'aménagement** qui constituent des outils clairs et lisibles pour les porteurs de projet.

### Exemple d'une OAP à Compertrix



## LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT

### TRADUCTION LOCALE DU PROJET DE TERRITOIRE

---

Le règlement est opposable aux tiers dans un rapport de conformité ce qui sous-tend qu'il doit être respecté « à la lettre ». Il est la traduction règlementaire du PADD en complémentarité avec les OAP.

**LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE** permet notamment de délimiter les différentes zones du PLUi pour lesquelles les règles d'urbanisme sont définies dans le règlement écrit.

Il existe quatre types de zones :

**Les zones urbaines (U)** : elles recouvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (a minima desserte par une voie ouverte au public et par les réseaux publics).

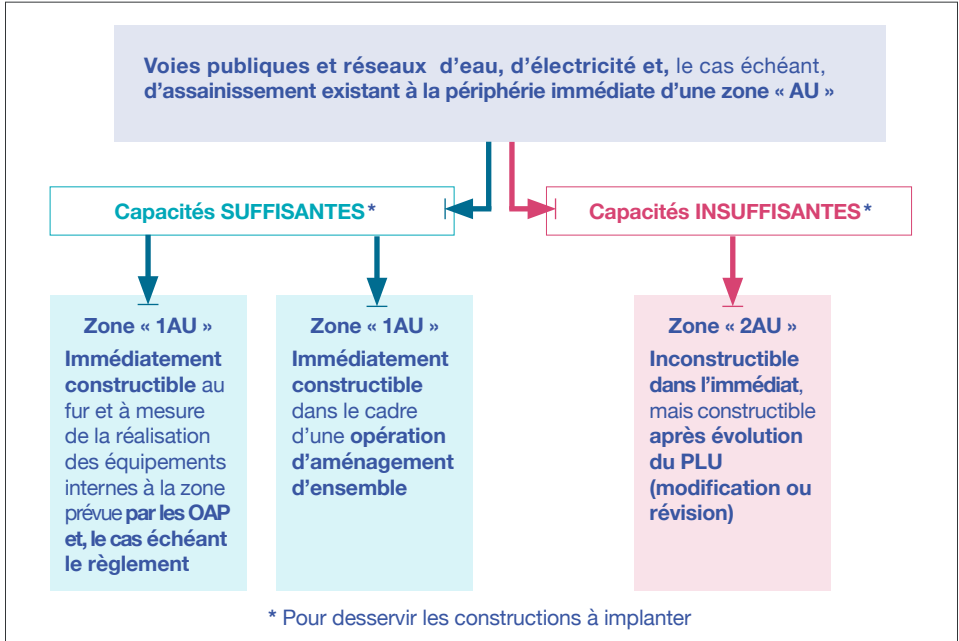
**Les zones à urbaniser (AU)** : elles recouvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation selon deux catégories :

- **les zones 1AU** : lorsque les équipements (voies, réseaux...) 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, elle peut être ouverte à l'urbanisation sur le court à moyen terme dans le respect des OAP et, le cas échéant, du règlement du PLUi.

- **les zones 2AU** : lorsque les équipements (voies, réseaux...) 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 PLUi qui définira notamment l'OAP de la zone.

Il est à noter que passé six ans suivant sa création, si une zone 2AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Communauté d'agglomération, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par révision générale du PLUi.

## Les deux types de zone à urbaniser prévus par le code de l'urbanisme



**Les zones agricoles (A) :** elles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Seules peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements sous certaines conditions fixées par le code de l'urbanisme,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous certaines conditions fixées par le code de l'urbanisme.

En cas d'existence d'une **Zone agricole protégée (ZAP)**, outil permettant de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression de l'urbanisation, celle-ci s'imposera au PLUi.

**Les zones naturelles et forestières (N) :** elles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Deux grands types de secteurs peuvent être distingués dans les zones A et N :**

- des secteurs à protéger strictement de toute construction,
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où certaines constructions peuvent être autorisées à titre exceptionnel et sous certaines conditions prévues par le code de l'urbanisme.

**LE RÈGLEMENT ÉCRIT** est structuré, pour chaque zone du PLUi, par une nomenclature en trois parties comportant des sous-rubriques :

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

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

**II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

**III. Equipements et réseaux :**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Une règle peut être :

- illustrée par un élément figuratif (caractère informatif visant une meilleure compréhension),
- quantitative (distances minimales, hauteurs maximales...),
- qualitative (n'impose pas de moyens, mais seulement le résultat à atteindre).

## Le règlement d'urbanisme : un outil souple pour des projets de qualité

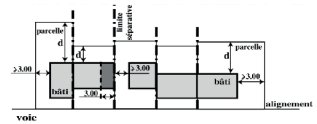
### Faciliter l'utilisation du règlement

1

La structure du règlement est thématisée en 3 chapitres :

- L'affectation des zones et la destination des constructions,
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères
- Les équipements et les réseaux.

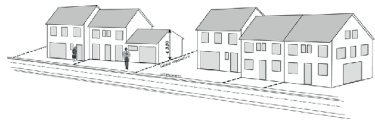
Les règles peuvent être représentées graphiquement.



### Simplifier l'élaboration des documents d'urbanisme

2

- Le PLU peut définir des zones urbaines (U) dont la réglementation renvoie aux articles de fond du règlement national d'urbanisme (RNU).
- Les friches urbaines peuvent être classées en zone à urbaniser (AU).



### Encourager l'émergence de projets

5

- Les règles peuvent être écrites et graphiques.
- Les règles peuvent consister à définir un objectif à atteindre de façon qualitative.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives.

### Préserver le cadre de vie et renforcer la qualité des formes urbaines

3

- La densité peut être traduite par des règles volumétriques c'est-à-dire des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise des constructions.
- Les règles peuvent être distinctes entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants.

### Favoriser la mixité des fonctions pour limiter l'étalement urbain

6

### Préserver l'environnement

4

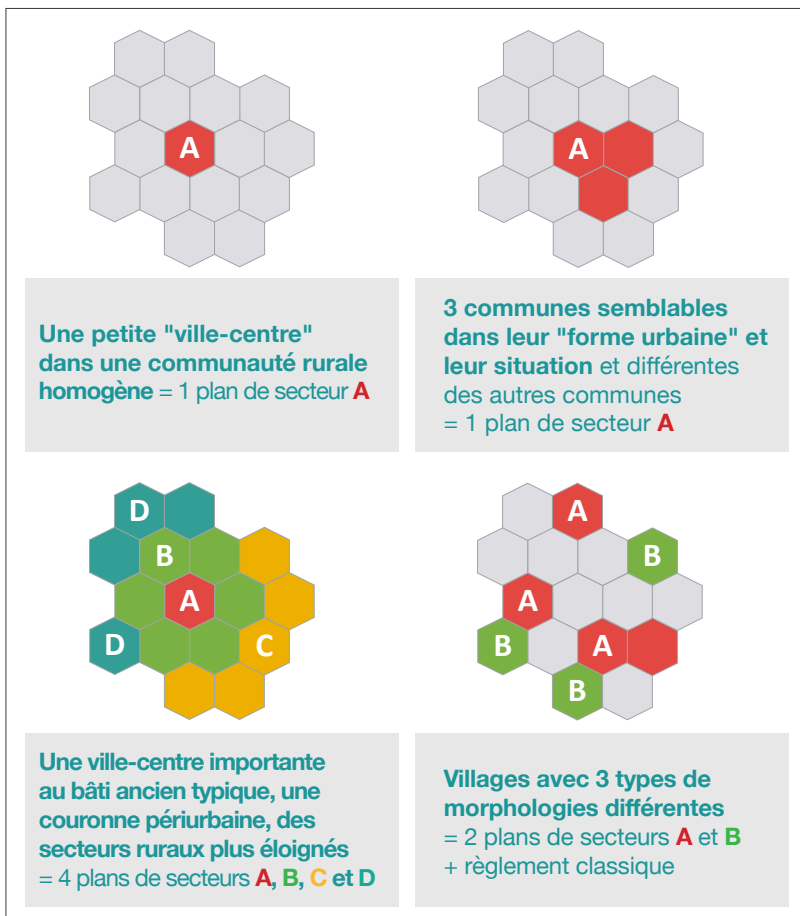
- Les sols peuvent être préservés de l'imperméabilisation.
- Il est possible de délimiter des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

- La liste relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU est modifiée en 5 destinations et 20 sous-destinations.
- Des règles différenciées au sein d'une même zone peuvent être prévues.
- Des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages peuvent être prévues pour favoriser la mixité.

## Les plans de secteur : un outil pour conserver l'identité d'une commune ou d'un ensemble de communes.

Le PLUi donne la possibilité d'instaurer des plans de secteurs qui permettent de définir un règlement et des OAP spécifiques à une commune ou à un ensemble de communes ayant des caractéristiques similaires.

### Exemples de plans de secteurs s'adaptant aux spécificités du territoire



Le code de l'urbanisme prévoit également la possibilité pour les PLUi de renvoyer **au règlement national d'urbanisme (RNU)**, sous réserve de justification, pour réglementer une ou plusieurs zone(s) urbaine(s) de leur territoire.

## DES OUTILS SPÉCIFIQUES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE MIS EN ŒUVRE DANS LE PLUI

Peuvent se superposer au règlement et aux OAP des dispositions ponctuelles permettant à la collectivité de mettre en œuvre certaines de ses politiques.

**LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** sont destinés notamment à la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Dans les zones U et AU, ils peuvent également être institués en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Un propriétaire concerné par un emplacement réservé dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de l'acquérir.

**LES SERVITUDES D'INCONSTRUCTIBILITÉ** qui permettent de refuser les demandes d'autorisation de construire dépassant une surface définie par le règlement pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

**LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS** qui peuvent concerner des bois, des forêts ou des parcs mais aussi des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ainsi que des plantations d'alignement.

Cette protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements existants. A ce titre, les défrichements sont interdits et toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Elle peut également être instituée dans l'optique de créer de nouveaux boisements dans le cadre du rétablissement de continuités écologiques par exemple ou de la gestion des franges entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

**LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE** qui peuvent concerner des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ainsi que des espaces boisés.

Le règlement du PLUi définit le cas échéant les prescriptions pour assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

De même que **LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE** qui peuvent concerner des 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.



## LES ANNEXES AU DOSSIER DE PLUi

### COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

Le PLUi doit informer sur les autres dispositions applicables sur le territoire susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

**Ces informations sont regroupées dans les annexes.** On y retrouve :

**LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE** qui regroupent les limitations administratives au droit de propriété instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général. Elles peuvent concerner :

- la conservation du patrimoine naturel et culturel : protection des captages d'eau potable, sites patrimoniaux remarquables, monuments historiques, sites classés ou inscrits...
- l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications,
- la salubrité et la sécurité publique, notamment en ce qui concerne les plans de prévention des risques naturels (inondation, cavités...) ou technologiques,
- la défense nationale.



**LES ANNEXES SANITAIRES** telles que :

- les plans des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que des systèmes d'élimination des déchets,
- les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux potables, les stations d'épuration des eaux usées ainsi que le stockage et le traitement des déchets.

**LES ANNEXES COMPLEMENTAIRES** comme par exemple :

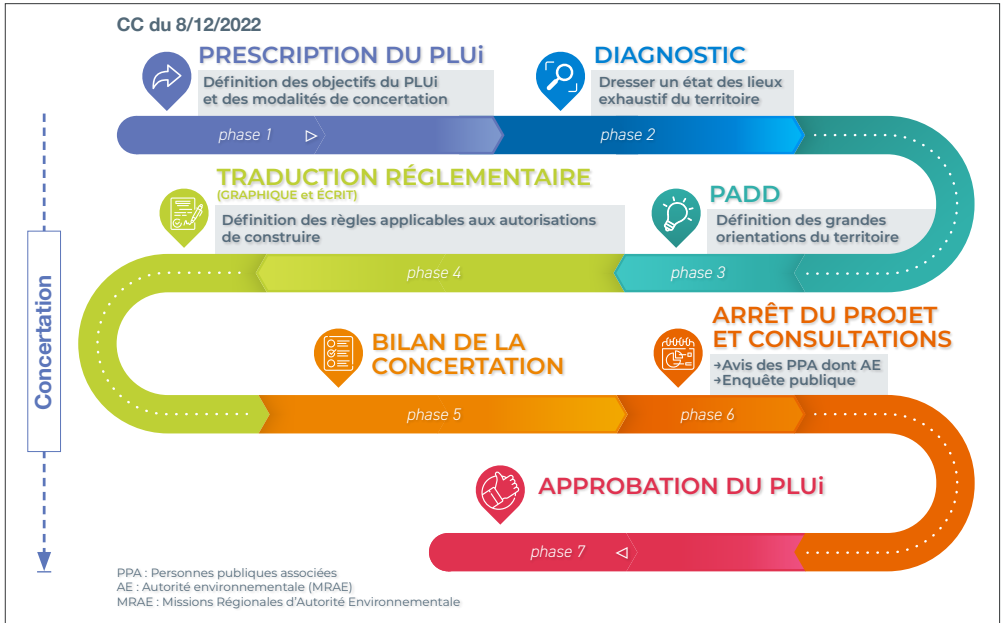
- les plans d'exposition au bruit des aérodomes,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement concerté,
- les périmètres miniers,
- les prescriptions d'isolement acoustique le long des infrastructures de transports terrestres,
- les bois ou forêts relevant du régime forestier...

# 3

## L'ÉLABORATION DU PLU*i*

## ▶ LA PROCÉDURE

### La procédure d'élaboration du PLUi

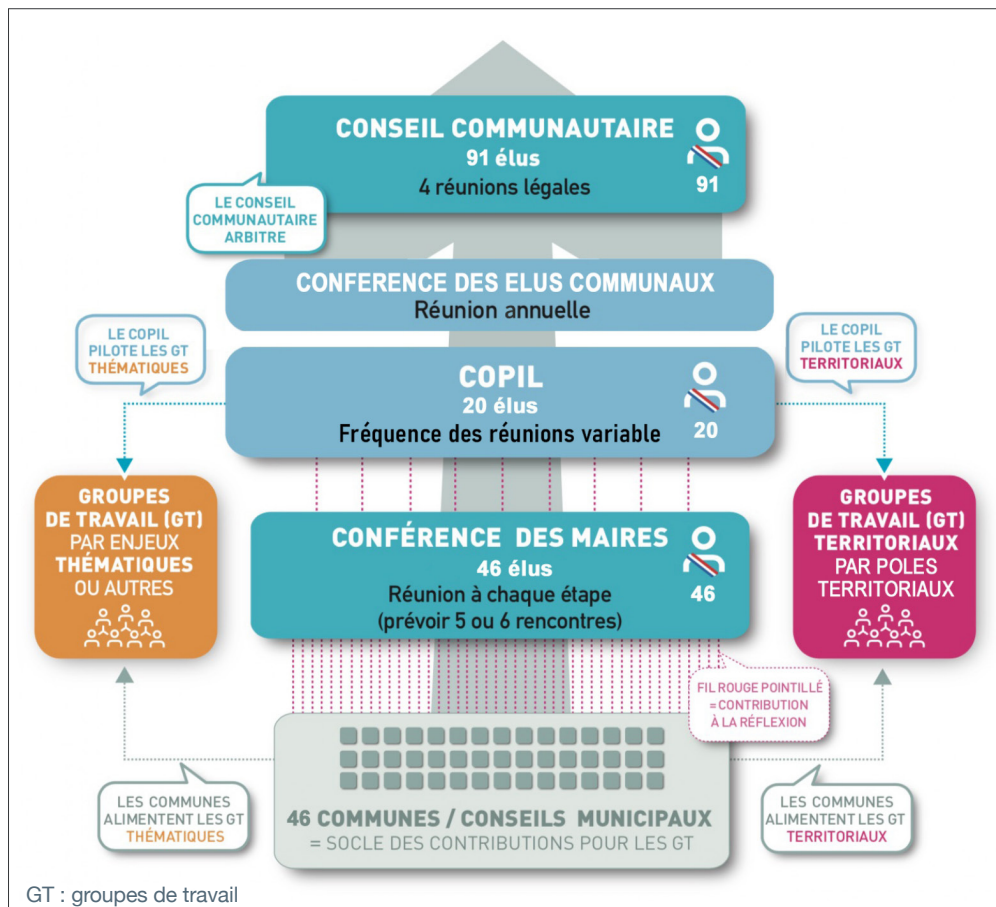


## ▶ GOUVERNANCE ET COLLABORATION

Pour favoriser la définition d'un projet de territoire partagé par tous les élus et prenant en compte l'ensemble des enjeux du territoire, une démarche de collaboration est mise en œuvre tout au long de la procédure.

**L'organisation de cette démarche s'effectue dans le cadre de la Charte de gouvernance, validée par le Conseil communautaire du 16 juin 2022, qui précise la composition et le rôle de chaque instance du projet.**

## La Charte de gouvernance



Cette charte permet de poser les fondements d'un projet partagé traduisant une vision ambitieuse et cohérente d'aménagement du territoire de la Communauté d'agglomération, tout en respectant l'intérêt général et les particularités de chaque commune.

Un référent communal est désigné pour chaque commune.

### Les instances intercommunales et leurs rôles :

Le Conseil Communautaire	La Conférence intercommunale des maires	Le Comité de Pilotage (COPIL)
<p>1• Prescrire le PLUi et les modalités de concertation</p> <p>2• Valider la stratégie, les objectifs et les orientations</p> <p>3• Echanger et débattre sur les orientations du PADD</p> <p>4• Examiner et délibérer sur les propositions émises par le COPIL</p> <p>5• Débattre sur l'opportunité de créer des plans de secteurs</p> <p>6• Arrêter le projet de PLUi avant l'enquête publique</p> <p>7• Approuver le PLUi après l'enquête publique.</p>	<p><i>Instance consultative</i></p> <p>1• Déterminer les modalités de collaboration entre les communes</p> <p>2• Examiner et débattre sur les modalités de concertation</p> <p>3• Débattre sur les orientations générales du PADD avant examen par les communes et par le Conseil Communautaire</p> <p>4• Examiner et valider le contenu du projet de PLUi avant « arrêt » du projet</p> <p>5• Statuer sur les amendements à apporter au PLUi suite aux avis des personnes publiques associées (PPA) et aux conclusions de l'enquête publique.</p>	<p>1• Porter et coordonner le projet d'ensemble</p> <p>2• Etre le garant du respect du bon déroulement du projet et du respect du calendrier</p> <p>3• Suivre et contribuer aux études en lien avec la Direction de l'Aménagement du Territoire (DAT) et l'AUDC</p> <p>4• Valider les objectifs, effectuer les arbitrages sur la stratégie et les orientations du PLUi</p> <p>5• Rendre compte et synthétiser les réflexions thématiques et géographiques sur les besoins</p> <p>6• Organiser la concertation avec le public et les PPA</p> <p>7• Etre le relais des groupes de suivi des pôles territoriaux et, assurer leur information</p> <p>8• Proposer les orientations et les conclusions aux instances décisionnelles.</p>

### Les instances communales et leurs rôles :

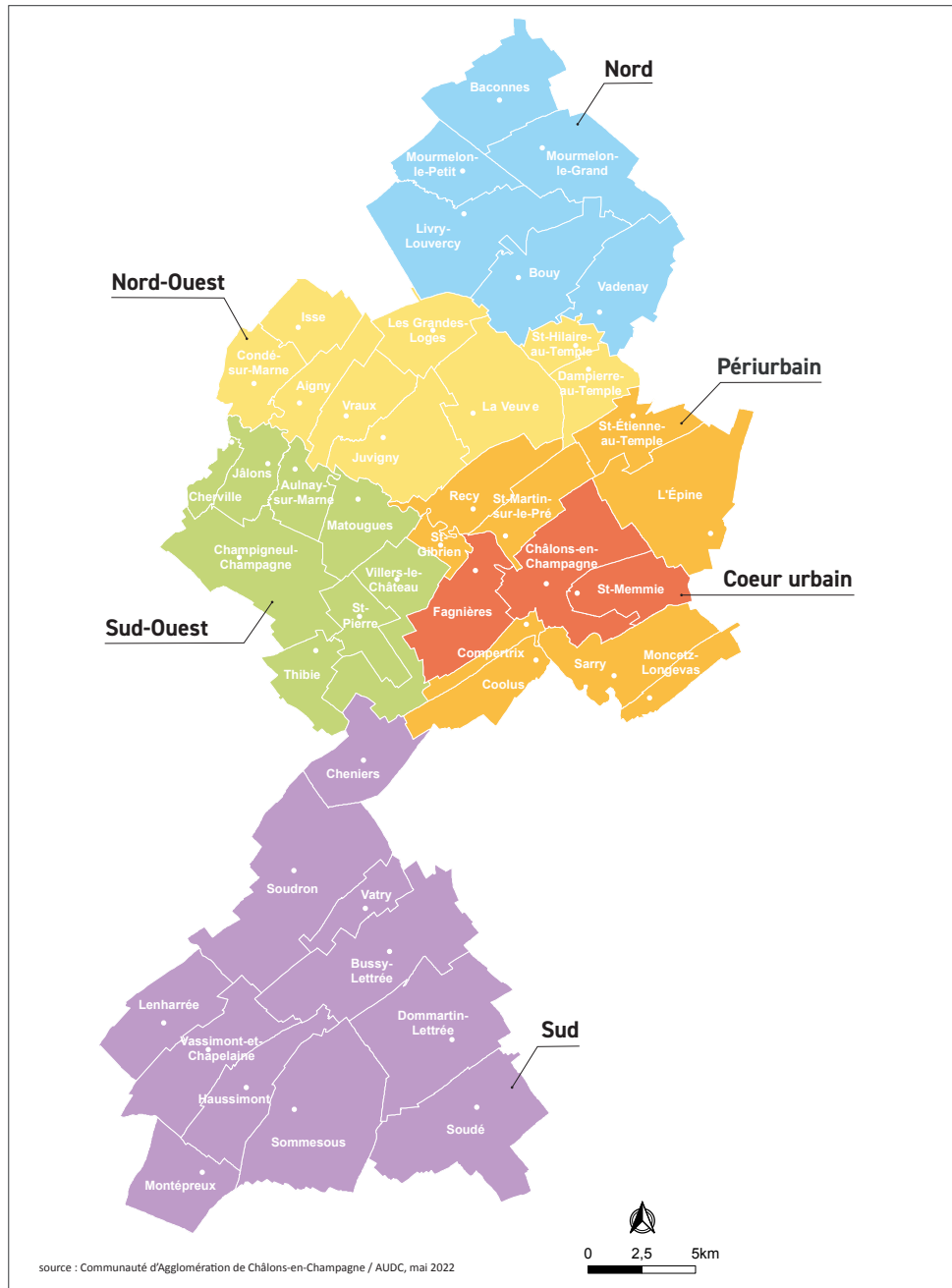
Le Conseil municipal et la conférence des élus communaux
<p><i>Instances de proposition</i></p> <p>1• Effectuer une remontée des informations et des observations au COPIL</p> <p>2• Débattre sur le PADD.</p>

### Les instances mixtes et leurs rôles :

Les groupes de travail thématiques	Les groupes de travail territoriaux	Le Comité technique
<p>1• Etudier les thématiques de manière approfondie</p> <p>2• Préparer les orientations pour le débat du PADD.</p>	<p>1• Alimenter le volet foncier</p> <p>2• Synthétiser des propositions d'OAP</p> <p>3• Examiner les propositions de zonage et de règlement.</p>	<p><i>Instance technique</i></p> <p>1• Assurer le suivi du PLUi</p> <p>2• Assurer le secrétariat du COPIL</p> <p>3• Assurer l'exécution des décisions du COPIL.</p>


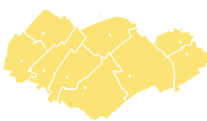



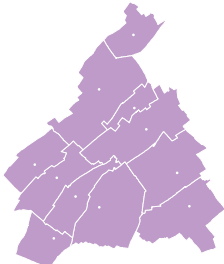
**Le territoire intercommunal a été divisé en 6 pôles territoriaux** visant à assurer une représentativité géographique de l'ensemble des communes dans les différentes instances. Chaque pôle a un nombre d'élus représentants dédiés pour les groupes de travail thématique. Les élus représentants pourront être différents dans chaque groupe de travail.

### Les 6 pôles territoriaux



source : Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne / AUCD, mai 2022

## Nombre d'élus représentants dédiés par pôles

<p>Baconnes • Bouy • Livry-Louvercy • Mourmelon-le-Grand • Mourmelon-le-Petit • Vadenay •</p>	<p style="text-align: center;"><b>Nord</b></p> <p>6 communes / <b>8 138 habitants</b></p> <p><b>1 élu de Mourmelon-le-Grand et 2 élus des autres communes</b></p>	
<p>Aigny • Condé-sur-Marne • Dampierre-au-Temple • Isse • Juvigny • La Veuve • Les Grandes Loges • Saint-Hilaire-au-Temple • Vraux •</p>	<p style="text-align: center;"><b>Nord-Ouest</b></p> <p>9 communes / <b>4 015 habitants</b></p> <p><b>2 élus</b></p>	
<p>Compertrix • Coolus • L'Épine • Moncetz-Longevas • Recy • Saint-Étienne-au-Temple • Saint-Gibrien • Saint-Martin-sur-le-Pré • Sarry •</p>	<p style="text-align: center;"><b>Périurbain</b></p> <p>9 communes / <b>8 000 habitants</b></p> <p><b>3 élus</b></p>	
<p>Châlons-en-Champagne • Fagnières • Saint-Memmie •</p>	<p style="text-align: center;"><b>Coeur urbain</b></p> <p>3 communes / <b>54 652 habitants</b></p> <p><b>3 élus de Châlons, 1 de Fagnières, 1 de Saint Memmie</b></p>	
<p>Aulnay-sur-Marne • Champigneul-Champagne • Cherville • Jâlons • Matougues • Saint-Pierre • Thibie • Villers-le-Château •</p>	<p style="text-align: center;"><b>Sud-Ouest</b></p> <p>8 communes / <b>2 697 habitants</b></p> <p><b>2 élus</b></p>	
<p>Bussy-Lettrée • Cheniers • Dommartin-Lettrée • Haussimont • Lenharrée • Montépreux • Sommesous • Soudé • Soudron • Vassimont et Chapelaine • Vatry •</p>	<p style="text-align: center;"><b>Sud</b></p> <p>11 communes / <b>2 048 habitants</b></p> <p><b>2 élus</b></p>	

source : INSEE, RP 2020. Les populations légales en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023 millésimées 2020.

## LA CONCERTATION

---

Le code de l'urbanisme prévoit dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme l'obligation de mener une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La délibération du 8 décembre 2022 prescrivant l'élaboration du PLUi précise les modalités de concertation publique.

**Cette démarche de concertation est l'opportunité de construire le projet de PLUi avec l'ensemble des acteurs locaux présents sur le territoire.**

Ces derniers seront tenus informés à travers des bulletins informatifs communautaires et communaux, et pourront s'exprimer dans le cadre des réunions publiques, des registres de concertation et du site internet dédié au projet PLUi.

Les acteurs locaux seront sollicités durant toute la période d'élaboration du PLUi lors de différentes phases (avant l'arrêt du projet), et notamment :

- lors des phases de diagnostics afin de faire remonter les enjeux,
- lors de la rédaction du PADD,
- lors de la réalisation des OAP.

**Afin d'assurer la concertation avec les habitants dans le processus d'élaboration du PLUi, la Communauté d'agglomération a fait le choix de se faire accompagner par des professionnels qualifiés en matière de concertation. Il s'agit du bureau d'études « *Repérage Urbain* ».**

**Le but de cette concertation est de tenir compte de la parole de tous et d'en faire émerger des objectifs communs.**



# 4

## GLOSSAIRE ET SIGLES

---

A

### **ALUR [ loi ]**

*Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

---

C

### **Carte communale**

*La Carte communale est un document d'urbanisme simple qui permet principalement de délimiter à l'échelle communale, les secteurs où implanter les constructions. Le règlement national d'urbanisme (RNU) continue de s'appliquer.*

### **Climat et Résilience [ loi ]**

*Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été adoptée le 22 août 2021.*

### **Consommation de l'espace**

*Dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme, la notion de consommation porte sur l'artificialisation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) entre deux dates due à la croissance urbaine, accompagnée de tous les équipements nécessaires à son développement (infrastructures de transports, lignes et postes électriques, décharges, exploitation de matériaux de carrières, parc urbain, golfs...).*

### **Corridor écologique**

*Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.*

---

D

### **Densification urbaine**

*La densification est l'augmentation du taux d'occupation du sol en matière d'habitat ou d'activité dans un espace déjà urbanisé. Une politique de densification urbaine vise ainsi à lutter contre l'étalement urbain.*

### **Dent creuse**

*Espace résiduel non bâti, de taille limitée, entre deux bâtis existants.*

## E

**Emplacement réservé**

*Cf. page 23.*

**Enveloppe urbaine**

*L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est continu et forme un ensemble morphologique cohérent. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.*

**Étalement urbain**

*L'étalement urbain est un phénomène d'éparpillement spatial de l'activité économique, commerciale et de l'habitat dans le cadre d'une péri-urbanisation. Consommateur d'espace, il impacte généralement les espaces naturels, agricoles et forestiers.*

## F

**Friche urbaine**

*Une friche est un bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans aménagement ou travaux préalables (d'après la loi climat et résilience).*

## G

**Gouvernance**

*La gouvernance se définit de manière générale comme « un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux, d'institutions, pour atteindre des buts propres définis et discutés collectivement ».*

**Grenelle [ lois ]**

- **Grenelle I** : Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.
- **Grenelle II** : Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

L

**Logement vacant**

*Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés et sans affectation précise par le propriétaire.*

M

**Mitage**

*Multiplication de constructions isolées et dispersées ou de petits groupes de constructions isolés et dispersés sur un espace, à l'image des «trous» réalisés par les mites dans un tissu.*

O

**OAP**

*Orientations d'aménagement et de programmation.*

*Cf. pages 16 et 17.*

P

**Pac**

*Porter à connaissance.*

*Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.*

**PADD**

*Projet d'aménagement et de développement durables.*

*Cf. page 15.*

**PLU(i)**

*Plan Local d'Urbanisme (intercommunal).*

**PGRI**

*Plan de gestion des risques d'inondation.*

**PGRI**

*Plan de gestion des risques d'inondation.*

**PPRI**

*Plan de prévention des risques d'inondation.*

**PPA**

*Personnes publiques associées.*

*Les personnes publiques sont associées à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.*

---

**R**

---

**RNU**

*Règlement national d'urbanisme.*

*Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture... (cf. articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme).*

**Renouvellement urbain**

*Forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières.*

*Le renouvellement urbain contribue à limiter le phénomène d'étalement urbain.*

---

**S**

---

**SAGE / SDAGE**

*Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau / Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.*

*Ils constituent des outils de planification qui assurent la gestion de la ressource en eau et des écosystèmes aquatiques.*

### **SCoT**

*Schéma de cohérence territoriale.*

*Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement...*

*Le SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne a été approuvé le 8 octobre 2019.*

### **SUP**

*Servitude d'utilité publique.*

*Cf. page 24.*

### **Site Natura 2000**

*Le réseau Natura 2000, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.*

### **Sobriété foncière**

*La sobriété foncière est un concept visant la limitation de la consommation des sols à travers une gestion raisonnée des espaces assurant un équilibre entre les objectifs de développement et de préservation.*

### **SRADDET**

*Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.*

*Le SRADDET élaboré par la Région Grand Est constitue le schéma de référence en matière d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, et assure la cohérence de l'ensemble des politiques publiques concernant l'habitat, l'économie, l'environnement, etc. Il sert de cadre aux documents d'urbanisme locaux que sont les SCoT et les PLUi.*

*Le SradDET de la Région Grand Est a été approuvé le 22 novembre 2019.*

### **SRCE**

*Schéma régional de cohérence écologique.*

*Approuvé le 8 décembre 2015, il constitue une partie du « volet environnemental » du SradDET.*

### **SRU [ loi ]**

*Loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000.*

## **STECAL**

*Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.*

*Cf. page 20.*

## **Stratégie de territoire**

*La stratégie de territoire est un document d'action publique locale.*

*La Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne a adopté les orientations de la stratégie de territoire le 16 décembre 2021.*

---

## **T**

### **Trame verte et bleue**

*La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.*

*La trame verte et bleue est constituée des milieux naturels de grande valeur biologique, forêts, prairies, zones humides, haies... qui jouent un rôle de réservoirs d'espèces et assurent une diversité génétique.*

---

## **Z**

### **ZAN**

*Zéro artificialisation nette.*

*Instauré par la loi Climat et Résilience, le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050. En attendant, le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. Cette mesure est à appliquer par l'ensemble des collectivités territoriales.*

### **ZAP (code rural et de la pêche maritime)**

*Zone agricole protégée.*

*Une « Zap » est un outil permettant de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression de l'urbanisation, elle constitue une servitude d'utilité publique.*

### **ZAP (appellation locale)**

*Zone aménageable privilégiée.*

*Les « zones aménageables privilégiées » sont des entités définies par le SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne. Elles correspondent aux espaces où la densité est maîtrisable c'est-à-dire les secteurs de plus de 5000 m<sup>2</sup> dans lesquels il convient de rechercher une mixité des formes bâties.*

### **Zones U, AU, A, N**

*Zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles.*

*Cf. pages 18 à 20.*

### **ZNIEFF**

*Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Il s'agit d'un inventaire national recensant les secteurs de plus grand intérêt écologique.*



---

## Notes







Document adressé aux « *élus du territoire* »  
de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

Aigny • Aulnay-sur-Marne • Baconnes • Bouy •  
Bussy-Létrée • **Châlons-en-Champagne** •  
Champigneul-Champagne • Cheniers • Cherville •  
Compertrix • Condé-sur-Marne • Coolus •  
Dampierre-au-Temple • Dommartin-Létrée •  
Fagnières • Haussimont • Isse • Jâlons • Juvigny •  
La Veuve • Lenharrée • L'Épine • Les Grandes Loges •  
Livry-Louvercy • Matougues • Moncetz-Longevas •  
Montépreux • Mourmelon-le-Grand •  
Mourmelon-le-Petit • Recy • Saint-Étienne-au-Temple •  
Saint-Gibrien • Saint-Hilaire-au-Temple •  
Saint-Martin-sur-le-Pré • Saint-Memmie • Saint-Pierre •  
Sarry • Sommesous • Soudé • Soudron • Thibie •  
Vadenay • Vassimont et Chapelaîne • Vatry •  
Villers-le-Château • Vraux

