

Département de l'Aisne

# Commune de CHAMOUILLE

## Plan Local d'Urbanisme

### Note de présentation non technique du PLU

Projet arrêté le : 31 octobre 2019

Projet mis à enquête du :

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

M. LEAUTÉ



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr



<p><b><u>Maitre d'ouvrage</u></b> Commune de Chamouille</p>	<p><b><u>Objet de la Présentation</u></b> Révision du <b>P</b>lan <b>L</b>ocal d'<b>U</b>rbanisme de la commune de <b>CHAMOUILLE</b></p>
---	--

La commune de Chamouille a décidé, par délibération du 15 juin 2017, de réviser son Plan Local d'Urbanisme, en vue d'intégrer les nouvelles réglementations en matière d'urbanisme, d'adapter le document au projet développement communal et de préserver l'environnement et la cadre de vie.



## PRINCIPES ET CONTENU DU PLU

Le PLU définit de façon précise le **droit des sols applicable à chaque terrain**. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il vise à assurer :

- **L'équilibre** entre un développement/renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces d'activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, **en respectant les objectifs du développement durable** ;

- La **diversité des fonctions urbaines** et la mixité sociale dans l'habitat urbain comme rural, l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation **économique et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde du patrimoine bâti, la **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### Le dossier de P.L.U. comprend principalement les documents suivants :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** - Ce document est la clé de voûte du PLU : il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les documents graphiques du règlement (dits « plans de zonage »)** – ils divisent l'ensemble du territoire communal en plusieurs zones. S'y ajoutent les Espaces Boisés Classés à protéger, les emplacements réservés au bénéfice d'une collectivité, les éléments patrimoniaux et paysagers à préserver, les zones de risque connu, etc.
- **Les pièces écrites du règlement** – Elles fixent les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** – Ce document fixe pour certains secteurs particuliers des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Le rapport de présentation** – Il expose le **diagnostic communal**, **explique les choix** retenus dans le PLU, **analyse la consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers, **justifie les objectifs** du PADD et **évalue les incidences** des orientations du plan sur l'environnement.
- **Les annexes et servitudes d'utilité publique** – elles comprennent notamment à titre informatif la liste et le plan des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal et des données concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les ordures ménagères

# TITRE 1 - Présentation et traduction du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Chamouille retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- Conserver le rythme actuel de croissance démographique pour préserver les équipements et l'attractivité de la commune.
- Favoriser la densification des espaces libres implantés dans la zone bâtie du bourg.
- Prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux logements en extension de la zone urbaine, pour répondre aux objectifs de développement.
- Permettre le développement des établissements économiques implantés sur la commune, en particulier autour du lac de l'Ailette (établissements dédiés au tourisme, aux sports et aux loisirs).
- Favoriser le développement d'activités économiques sur le bourg et en particulier le commerce de proximité.
- Préserver les équipements publics et prévoir leur développement pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.
- Préserver l'activité agricole en limitant les prélèvements aux stricts besoins en terme d'accueil de nouveaux habitants et en appliquant sur les espaces agricoles, un règlement adapté permettant la préservation de la ressource.
- Préserver les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et paysager afin de mettre en valeur le cadre de vie et de protéger le patrimoine de la commune.
- Prendre en compte le contexte environnemental du territoire et mettre en œuvre les outils nécessaires à sa préservation (classement en zone naturelle, préservation des espaces boisés, du réseau hydrographique, ...)

Les orientations sont organisées autour de 3 axes :

⇒ *Préserver*

⇒ *Développer*

⇒ *Equiper*

## 1. PRESERVER

### ❖ Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Zone N

L'ensemble des espaces naturels identifiés sur la commune sont classés en zone Naturelle, à l'exception des sites déjà bâtis implantés autour du lac de l'Ailette.

Pour tenir compte de la qualité environnementale de ces secteurs, seules des constructions très ciblées sont autorisées dans cette zone à savoir :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'eau potable.
- Les constructions et installations liées à l'utilisation du lac pour les loisirs nautiques.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Classement en EBC

Seuls les Moies Saint-Jean, le Champ Roseau et les Bois de l'Hôte sont classés en Espaces Boisés Classés afin de préserver leur rôle dans la gestion des ruissellements et de la limitation de l'érosion des sols.

Les autres espaces boisés n'ont pas été classés en EBC afin de prendre en compte leur identification en milieux naturels reconnus (en particulier le site Natura 2000) et des besoins de restauration de certains habitats qui pourraient nécessiter des travaux de défrichements en particulier au niveau des coteaux au nord du bourg.

L'absence de classement en EBC, est également favorable à la mobilisation de la ressource en bois et à sa mise valeur en permettant la réalisation de chemins forestiers pour accéder aux parcelles.

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Identification au L151-23 du CU

Afin de préserver le caractère boisé de certains secteurs, le PLU identifie certains boisement en éléments à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

Cette identification a été également utilisée pour protéger les zones à dominante humides identifiées sur la commune par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie. Le règlement du PLU inscrit des dispositions spécifiques sur ces espaces visant leur préservation.

Le PLU affiche également des mesures favorables à la gestion des eaux pluviales : par le règlement qui inscrit des obligations en matière d'infiltration, par le maintien d'espaces non imperméabilisés dans les zones urbaines,...

### ❖ Protéger les espaces agricoles

L'activité agricole est présente sur le territoire communal. Afin de prendre en compte cette activité plusieurs orientations sont mises en place dans le PLU :

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Zone A

Le terroir agricole est classé en zone A. La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Changement de destination

Le PLU prend en compte le besoin de diversification des exploitations agricoles, en identifiant sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination notamment pour développer des hébergements touristiques.

### ❖ Préserver les paysages et le cadre de vie

Afin de préserver les éléments du patrimoine caractéristiques de la commune, le PLU affiche les orientations suivantes :

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Identification au titre du L151-19 du CU

Le PLU identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti et végétal présents dans le bourg qui participent à la qualité paysagère et architecturale. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation édictent des règles visant leur maintien et leur mise en valeur.

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Identification au titre du L151-23 du CU

La commune de Chamouille abrite quelques haies, notamment au sud-ouest du bourg qui participent à la qualité paysagère de la commune. Afin de préserver ces linéaires végétalisés, le PLU les identifie et les préserve au même titre que les espaces boisés.



## ❖ Prendre en compte les risques naturels

Les zones bâties de Chamouille sont principalement soumises aux risques de retrait gonflement des argiles. Le règlement écrit y fait référence et présente en annexes des recommandations du BRGM portant sur les mesures à prendre en cas pour les futures constructions.

## 2. DEVELOPPER

### ❖ Poursuivre le développement démographique de la commune

Les élus souhaitent poursuivre et encourager la dynamique démographique actuelle en affichant un objectif de croissance de l'ordre de 2 % par an ce qui nécessite la mise à disposition d'environ 60 logements à l'horizon 2035.

Cet objectif a été défini compte tenu :

#### → Des volontés communales

Les élus souhaitent maintenir le développement démographique et encourager l'arrivée de nouvelles populations en proposant des possibilités d'accueil pour des constructions nouvelles. Ce développement répond parfaitement aux capacités d'accueil de la commune en termes de réseaux mais surtout en matière d'équipements publics et de services à la personne.

Par ailleurs la commune de Chamouille est identifiée en tant que pôle rural économique au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon ce qui induit le maintien d'un dynamisme économique et démographique.

#### → Du phénomène de desserrement des ménages sur la commune

La taille des ménages diminue depuis les années 80, en passant de 3,2 personnes par foyer en 1982 à 2,62 en 2016. En prenant en compte l'évolution sur les quinze dernières années, d'ici 2035, un ménage se composera de 2,52 personnes (-0,2 %/an entre 1999 et 2016).

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, environ 5 logements sont nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 289 habitants.

Compte tenu de ces éléments, plusieurs mesures sont déclinées dans le PLU :

#### → Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein des dents creuses de la zone urbaine desservie par les réseaux

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : Zone UA

La zone urbaine de Chamouille abrite des terrains libres qui peuvent faire l'objet d'une densification par une urbanisation « au coup par coup » ou par le biais d'un aménagement



d'ensemble. La municipalité souhaite permettre cette densification dans le respect de la morphologie urbaine du centre-bourg et des caractéristiques paysagères.

La délimitation de la zone urbaine à vocation principale d'habitat tient compte à la fois de la présence des réseaux, de l'urbanisation déjà existante, des projets en cours sur certains terrains et de l'actuelle zone urbaine du PLU.

Sur le territoire de Chamouille les zones urbaines regroupent :

- l'ensemble de la zone bâtie et équipée du territoire communal, composé des habitations, de leurs jardins et des équipements (mairie, écoles...) ;
- les terrains libres situés au sein de la zone urbanisée et desservis par les réseaux ;

► Le PLU distingue trois types de zones urbaines : les zones UA, UE et UT.

- La zone UA est la zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du bourg de Chamouille.
- La zone UE est destinée aux équipements publics liés aux sports et aux loisirs.
- La zone UT est destinée aux équipements touristiques, sportifs et de loisirs et aux structures d'hébergement liées à ces équipements.

► Les capacités d'accueil en densification se situent en zone UA

La zone UA regroupe la zone urbaine de Chamouille et intègre également les équipements scolaires implantés au sud de la RD 967E.

L'aspect groupé du bourg a justifié l'identification d'une seule zone urbaine, les élus souhaitant un règlement homogène permettant l'intégration des nouvelles constructions au sein de la zone actuellement bâtie

Le règlement vise à maintenir les caractéristiques morphologiques du bâti (densité, modes d'implantation des bâtiments, aspects extérieurs,...) et à permettre la diversification des occupations du sol, de manière à maintenir leur attractivité vis à vis des habitants (habitat, équipements, commerces de proximité...).

→ **Maintenir une zone d'extension en continuité immédiate avec la zone bâtie.**

⇒ **Traduction au plan de zonage : Zone 1AU**

Les terrains libres implantés au sein de la zone UA constituent un potentiel d'accueil non négligeable mais insuffisant pour répondre aux objectifs de développement communaux.

Le PLU identifie de ce fait une zone à urbaniser au nord du bourg, implantée en continuité de la zone urbaine. Cette zone était déjà identifiée sur le PLU en vigueur et la commune a déjà acquis plusieurs parcelles afin de pouvoir mener le projet d'aménagement de la zone.

Cette zone est urbanisable dès l'approbation du PLU dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au dossier (Document n°3). Les réseaux existent en périphérie ou partiellement au sein de la zone, mais devront être renforcés ou créés pour urbaniser l'ensemble des terrains.

La réglementation applicable dans la zone à urbaniser est très proche des dispositions proposées dans la zone UA ; elle autorise notamment les constructions à usage principal d'habitation (individuelle, collective et/ou locative) ou d'activité dans la mesure cela n'engendre pas de nuisances ou de risques vis-à-vis de la population.

La délimitation de la zone 1AU a été étudiée en tenant compte des objectifs de développement démographiques fixés par les élus.

Une réflexion a été menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement de la zone AU afin de l'intégrer au mieux au sein de la zone bâtie et de pouvoir l'aménager au fur et à mesure des acquisitions foncières. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document n°3 du PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone étant implantée en limite du site Natura 2000, une étude de terrain a été réalisée afin de relever les enjeux écologiques présents sur la zone et ses interactions avec les espèces et les habitats recensés sur le site Natura 2000.

Des orientations d'aménagement ont été réalisées afin de réduire et de compenser l'urbanisation de ce secteur au regard des différentes espèces qui ont pu être observées à proximité immédiate de la zone. Cette analyse a permis de réduire les surfaces urbanisées prévues sur la zone et de maintenir des espaces naturels favorables à l'avifaune locale.

### ❖ Conforter les secteurs d'activité existants

#### ⇒ Traduction au plan de zonage : zone UT

Afin de prendre en compte la spécificité économique de la commune qui repose principalement sur le secteur du tourisme, le PLU identifie une zone urbaine destinée au maintien et au développement des activités liées au tourisme et aux sports de nature. La zone UT s'étend sur l'emprise du Center Parcs et sur les terrains de Cap'Aisne et de l'Hôtel Mercure. Cette zone est desservie par les réseaux, ce qui justifie son classement en zone U.

### ❖ Favoriser le développement de nouvelles activités dont des commerces de proximité.

Le règlement de la zone urbaine et à urbaniser permet l'implantation d'activités nouvelles dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

La commune souhaite développer en particulier le commerce de proximité pour offrir aux habitants de nouveaux services et limiter ainsi les déplacements quotidiens.

### 3. EQUIPER

#### ❖ Mettre en valeur et développer les équipements publics

La commune prévoit le développement d'une nouvelle salle communale afin de répondre aux besoins des habitants et des associations locales. Ce projet pourrait voir le jour au sein de la zone UA afin de mettre en valeur le patrimoine bâti existant.

Le PLU affiche également une zone dédiée aux équipements publics liées aux sports, aux loisirs, afin de mettre en valeur les équipements existants et permettre leur développement.

⇒ Traduction au plan de zonage : zone UE

#### ❖ Améliorer la fluidité des déplacements

Pour minimiser les risques en matière de sécurité routière et optimiser le confort d'usage, le PLU inscrit plusieurs orientations dans les OAP :

- L'accès à la zone 1AU est prévu en sens unique afin de sécuriser les accès aux abords de la RD19.
- La densification des terrains implantés au lieudit « Derrière la Ville » est permise via la réalisation d'une voie privée.
- L'accès aux terrains libres implantés au nord de la rue Charpentier est conditionné à la réalisation d'une voirie évitant ainsi tout accès direct sur la rue (manque de visibilité au niveau des entrées/sorties de parcelles).

Le règlement du PLU inscrit des règles permettant de garantir la sécurité des circulations :

- L'obligation de desserte par une voie publique ou privée qui répondent aux exigences en matière de sécurité.
- Que les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile.
- Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions

autorisées.

- des retraits des constructions en zone UA et AU pour faciliter le stationnement devant les constructions.

### ❖ **Mettre en valeur les déplacements doux**

Le PLU affiche au plan de zonage les itinéraires de randonnées existants sur la commune afin de garantir leur préservation et de les mettre en valeur.

### ❖ **Développer les réseaux d'énergie et les communications numériques**

Dans l'attente de la desserte de la commune par la fibre, la zone de développement urbain a été identifiée à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Par ailleurs, le règlement impose pour l'ensemble des zones que les fourreaux nécessaires au raccordement soient prévus dans les travaux d'aménagement de voirie et d'enfouissement des réseaux.

Au niveau des réseaux d'énergie, le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables dans la mesure les dispositifs s'intègrent dans l'environnement et les paysages.

## TITRE 2 – Superficie des zones et capacités d'accueil

Les 338 hectares du territoire communal se répartissent comme suit :

<i>Dénomination</i>	<i>Surfaces</i>
<b>Zones urbaines</b>	
Zone UA	17,93 hectares
Zone UE	0,8 hectare
Zone UT	68,15 hectares
<b>Zone à urbaniser</b>	
Zone 1AU	2,24 hectares
<b>Zone agricole</b>	
Zone A	81,82 hectares
<b>Zone naturelle</b>	
Zone N	167,29 hectares
<b>Surface totale</b>	<b>338,23 hectares</b>
<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	<i>12 ha</i>
<i>Dont espaces boisés à protéger</i>	<i>24,8 ha</i>
<i>Dont zones humides</i>	<i>13,1 ha</i>

### Comparaison avec le PLU en vigueur

PLU en vigueur	PLU soumis à enquête
<b>Zones urbaines</b>	
17,80 ha <i>UA = 15,5 ha</i> <i>UAt = 2,3 ha</i>	86,78 ha <i>UA = 17,93 ha</i> <i>UE = 0,8 ha</i> <i>UT = 68,15 ha</i>
<b>Zones à urbaniser</b>	
77,30 ha <i>Zones AU = 7 ha</i> <i>Zones AUt = 70,3 ha</i>	2,24 ha (1AU)
<b>Zones agricoles</b>	
97,90 ha	81,82 ha
<b>Zones naturelles</b>	
141 ha	167,29 ha
<b>Total = 334 ha</b>	<b>Total = 338,23 ha</b>

## **Capacités d'accueil**

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- ✓ Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 15 à 20 prochaines années, horizon des prévisions pour ce document) ;
- ✓ La **densité effective de construction** (les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ;
- ✓ La **forme et la taille des parcelles** éventuellement découpées par le propriétaire ;
- ✓ Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- ✓ La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de Chamouille, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

### ⇒ **Maintien de la population**

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,52 habitants par logement : environ 5 logements sont nécessaires d'ici 2035 pour une stabilisation de la population autour de 290 habitants.

### ⇒ **Logements vacants**

2 logements vacants sont recensés en 2016 selon les données de l'Insee et confirmées par les élus. Les capacités d'accueil au sein du parc de logements vacants sont de ce fait quasiment inexistantes sur la commune de Chamouille.

### ⇒ **Divisions / Changement de destination du bâti**

A l'horizon 2035, la commune prend en compte un possible changement de destination d'un bâtiment et sa réhabilitation en logements. La création de 4 logements en réhabilitation est prise en compte 4 à l'horizon 2035.

⇒ **Capacité d'accueil dans la zone urbaine :**

- Terrains libres identifiés en zone UA urbanisables au coup par coup :

<i>Surface totale des dents creuses</i>	41 560 m <sup>2</sup>
<i>Projection en nombre de logements <sup>1</sup></i>	<b>58 logements</b>
<i>Taux de rétention retenu sur la commune : 35 %</i>	<b><u>37 logements</u></b>

⇒ **Capacité d'accueil dans la zone 1AU Fond des Veaux :**

<i>Surface totale de la zone</i>	2,24 ha
<i>Surface urbanisable (cf. OAP)</i>	1,73 ha
<i>Objectifs de densité brute (cf. OAP)</i>	12 logements à l'hectare
<i>Projection en nombre de logements</i>	<b>21 logements</b>

⇒ **Capacité total du PLU : 62 logements répartis en zones urbaines et à urbaniser**

- 5 logements pour une stabilisation à 289 habitants
- 57 logements pour une population estimée à 432 habitants (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.52 personnes).

**Croissance démographique**

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2016	289	50,5 %	2,14 %
2035	<b>432</b>		

En conséquence, les capacités d'accueil répondent aux besoins exprimés par la commune dans le cadre de sa politique de développement démographique.

<sup>1</sup> Sur la base d'une taille moyenne de parcelles de 715 m<sup>2</sup> (soit environ une densité nette de 14 logements/ha)



## TITRE 4 – Impacts sur l’agriculture et les espaces naturels

### ❖ Impacts sur l’Agriculture

L’impact sur l’agriculture d’un document d’urbanisme, en l’occurrence le PLU, doit être examiné en terme de consommation de l’espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes :

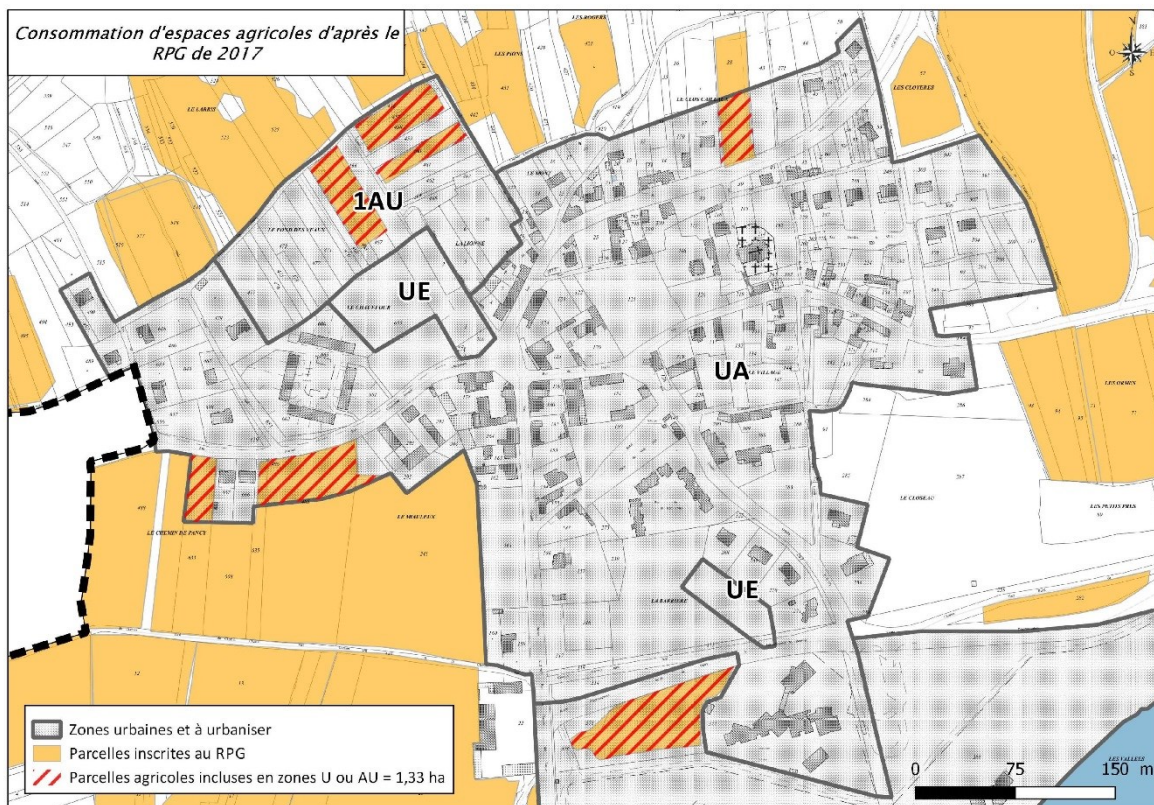
#### a) Consommation d’Espaces Agricoles

En termes de consommation de l’espace agricole, les impacts sont liés principalement à la modification de l’occupation des sols par la mutation de terres agricoles en zone d’urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d’habitat et d’activités.

Les zones urbaines et à urbaniser incluent des terres agricoles.

Surfaces des terrains agricoles, inscrits au registre parcellaire graphique de 2017, classés en zone urbaine :

- Parcelles agricoles en U et AU : 1,33 ha
  - o Parcelles cultivées : 3 660 m<sup>2</sup>
  - o Prairies permanentes et temporaires : 8 451 m<sup>2</sup>
  - o Gels sans production : 1 254 m<sup>2</sup>



Les zones U et AU englobe **1,33ha de parcelles déclarées agricoles**. Ces parcelles représentent 0,39 % du territoire communal.

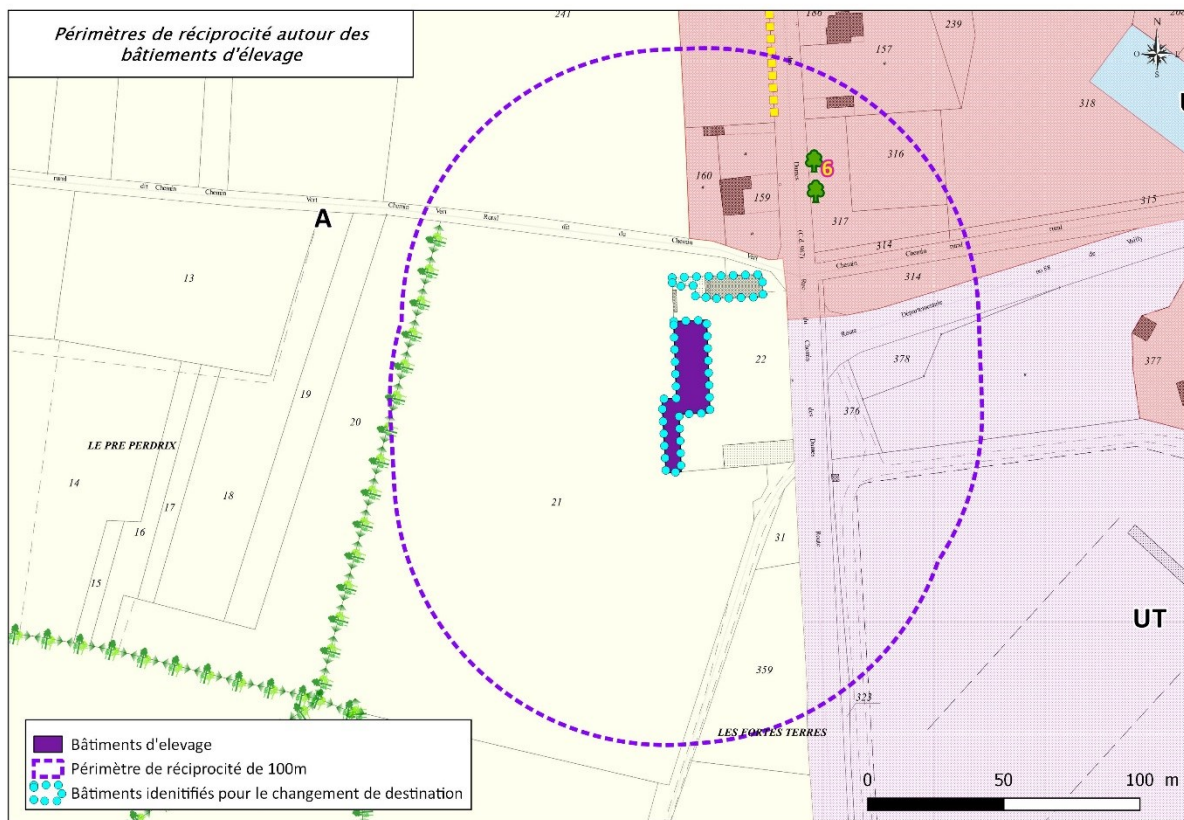
L'identification de ces parcelles en zone urbaine se justifie soit par leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine soit par les besoins fonciers nécessaires à la réalisation du projet de développement communal.

Toutefois, il est important de souligner qu'il s'agit d'un impact potentiel : le classement d'un terrain en zone urbanisable ne signifie pas qu'il sera effectivement urbanisé.

### b) Prise en compte des activités agricoles existantes.

La pérennité et les besoins en extension de l'exploitation agricole est assurée par son classement en zone agricole. Les constructions nouvelles à destination agricole sont seulement autorisées au sein de la zone A, les zones urbaines n'ayant pas vocation à accueillir de des activités agricoles.

Le PLU identifie les bâtiments d'élevage afin d'y appliquer les périmètres de réciprocité de 100 mètres.



Les bâtiments de l'exploitation agricole sont également identifiés au titre du L151-11 afin d'y permettre un changement de destination à vocation d'hébergement touristique ou de vente de produits du terroir, ... afin de prendre en compte les besoins en matière de diversification de l'activité.

### c) Circulations agricoles

L'accès aux parcelles agricoles est préservé. Le projet de développement inscrit dans le PLU ne remet pas en cause les conditions d'exploitations des terres agricoles. Aucune parcelle ne se trouve enclavée.

### d) Impact du classement en zone A

Le classement en zone A de la grande partie des terres cultivées implantées sur la commune, permet de prendre en compte les besoins liés à l'activité sur le territoire.

Si les possibilités de construire sont limitées aux stricts besoins de l'activité, elles entraînent toutefois une augmentation possible de l'imperméabilisation des sols sur la commune. Cette consommation d'espaces, même si elle n'est pas chiffrable, doit être prise en compte dans l'analyse des impacts potentiels du PLU sur les zones agricoles. L'imperméabilisation engendrée sera limitée par la mise en œuvre de mesures compensatoires permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle afin d'éviter tout renforcement des ruissellements sur les parties avales.

### e) Impact du classement en zone N

Quelques parcelles agricoles implantées sur les coteaux ont été classées en zone Naturelle pour prendre en compte la continuité des espaces naturels et la préservation des paysages. Ce classement ne remet pas en cause la mise en culture des terres, mais limite la constructibilité sur ces espaces. A noter que la grande partie des terres agricoles classées en zone Naturelle sont des prairies permanentes.

## ❖ Impacts sur les espaces naturels

Le PLU comporte plusieurs mesures destinées à protéger les composantes du paysage caractéristiques du territoire :

- La protection des espaces naturels, qualifiés de sensibles sur le plan paysager et environnemental (Site Natura 2000, ZNIEFF et ENS), par un classement en zone naturelle où la constructibilité y est très limitée.
- Une réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, etc.... ;
- L'identification des secteurs sensibles au niveau des coteaux en zone N afin de préserver des vues sur les coteaux.

## Consommation des espaces naturels

- Aucune mutation d'espace naturel sensible en terrain à bâtir n'est à constater.
- L'ensemble des capacités d'accueil recensées en zone urbaine (dents creuses hors terres agricoles), s'étend sur des jardins ou des délaissés enherbés qui peuvent constituer des espaces relais pour la petite faune et l'avifaune locale. L'urbanisation de ces terrains ne signifie pas forcément une perte de la biodiversité puisqu'au regard du règlement, il est nécessaire de préserver des espaces non imperméabilisés et il est fortement recommandé d'avoir recours à des plantations permettant ainsi de conserver des habitats favorables aux espèces inféodées aux milieux semi-urbains.
- La zone destinée au développement de l'urbanisation s'étend sur des parcelles occupées par des prairies, des terrains de fauche, des jardins potagers, des espaces enherbés abritant des plantations arbustives et arborées.

### ❖ **Impacts au droit de la zone 1AU**

Au regard des enjeux identifiés sur la zone 1AU, le PLU a mis en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser » :

#### ► Evitement

L'évitement aurait consisté à retirer la zone 1AU du projet de PLU. Toutefois, au regard :

- de la politique foncière engagée par la commune de Chamouille depuis plus de 10 ans (acquisition de plusieurs parcelles de la zone en vue de son urbanisation) ;
- de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des terrains afin de répondre à la dynamique de développement en œuvre sur la commune depuis une dizaine d'années ;
- de la volonté de préserver les terres agricoles cultivées implantées à l'Ouest du bourg ;

Les élus de Chamouille ont maintenus le projet d'urbanisation prévus sur la zone 1AU.

#### ► Réduction

La surface de la zone 1AU destinée à l'urbanisation a été réduite de près d'un quart afin de conserver des espaces de type prairies de fauche sur la partie nord de la zone. Ces terrains sont maintenus en 1AU et non en zone N afin de bénéficier des Orientations d'aménagement et de programmation et de pouvoir être gérés par la collectivité.

Par ailleurs, la densité des constructions attendue sur la zone a été réduite à 12 logements par hectare (contre 17 logements par hectare indiqué dans le SCoT) afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de limiter les perturbations liées aux circulations automobiles au sein de la zone.

### ► Compensation

Pour compenser la suppression des espaces arbustifs et arborés existants sur la future partie urbanisée de la zone, le PLU inscrit dans les OAP, la nécessité de créer une haie arbustive le long de la limite nord de la zone. La création de ce linéaire arbustif, en contact avec le site Natura 2000, permet de maintenir des habitats favorables à l'avifaune et d'éviter la suppression de potentiels espaces de chasse pour les chiroptères. Par ailleurs la création d'une haie le long de la zone, permet de créer un axe de déplacements privilégié pour de nombreuses espèces et renforce la trame écologique de la commune (plus de 250 mètres linéaires sont prévus dans l'OAP de la zone 1AU).

Pour compenser l'imperméabilisation des sols, le règlement impose que toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales (des exceptions pour l'évacuation du trop-plein vers les fossés du futur réseau pluvial sont toutefois prévues).





DEPARTEMENT DE L'AISNE

**Commune de CHAMOUILLE**

## Plan Local d'Urbanisme

Document graphique n° 4.2-B  
Zones bâties

Plan de zonage

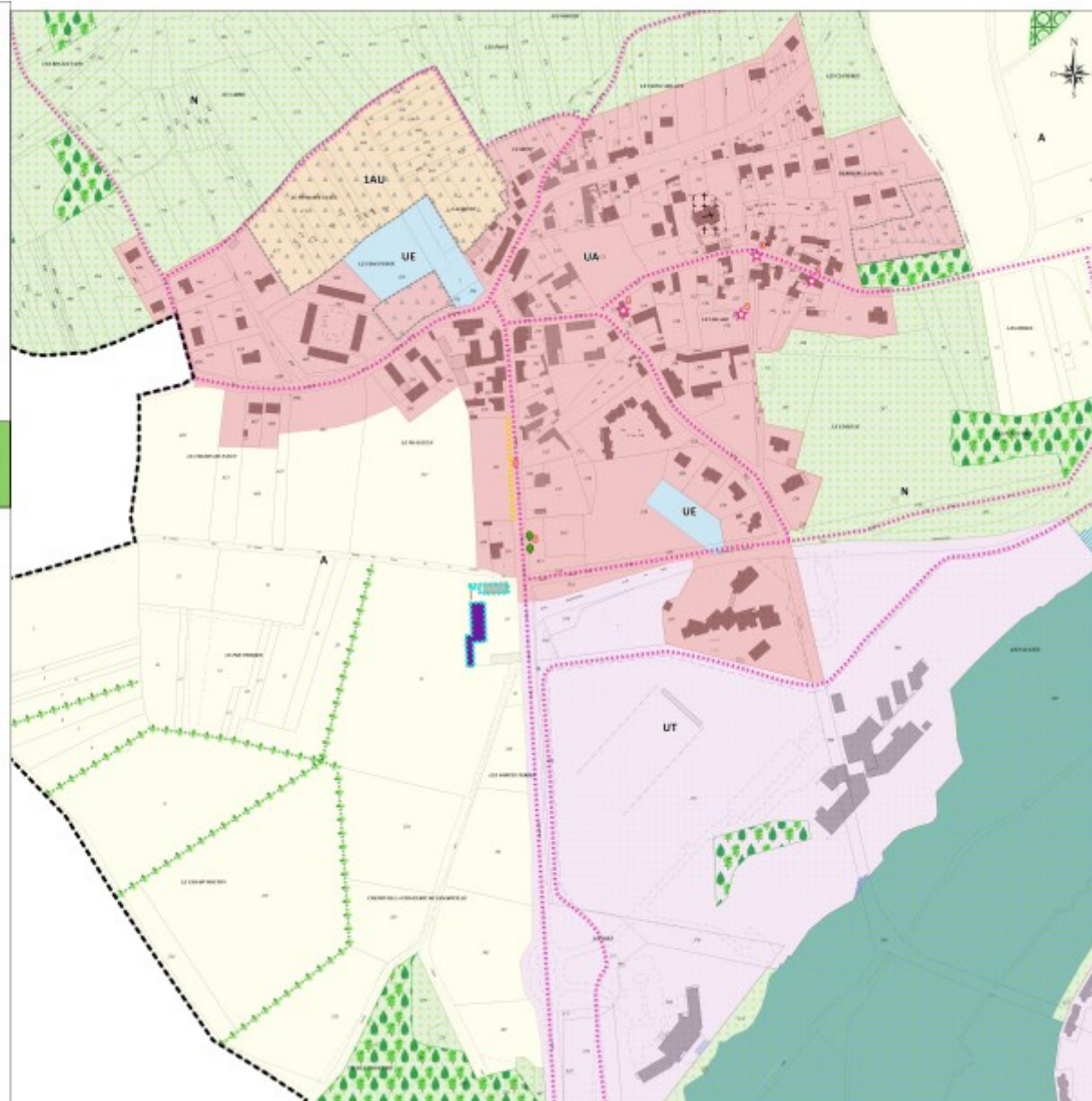
Echelle : 1 / 1500e

"Je pour être amené à la  
réalisation du"

Carton de la Mairie et  
Signature du Maire :

attestant le projet de  
Plan Local d'Urbanisme"

**GEOGRAM sarl**  
16 rue Royal Lohat - 51420 WITRY-LES-REIMS  
Tel : 03 26 50 36 80 - Fax : 03 26 50 36 80  
bureau.etudes@geogram.fr



### Légende

- Zonage du PLU
- Zone UA : Zone urbaine dubourg
- Zone UE : Zone destinée aux équipements publics
- Zone UT : Zone urbaine à vocation d'activités liées aux sports et aux loisirs
- Zone LAU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- Zone A : Zone Agricole
- Zone N : Zone naturelle inconstructible
- ★ Patrimoine bâti identifié au titre du L151-15 du code de l'urbanisme
- Mur identifié au titre du L151-29 du CU
- Peuplier Neuf Claret (PNC)
- Hain de plantation à préserver identifiés au titre L151-23 du CU
- Terrain à préserver identifiés au titre L151-29 du CU
- Espace boisé à préserver identifié au titre L151-23 du CU
- Stabilité d'élevage
- Stabilité de rendement et de promesse à préserver
- Stabilité identifié au titre du changement de destination
- Service soumis à Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Limites communales