

# Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation



Commune de  
Tours-sur-Marne

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal de la commune  
de **TOURS-SUR-MARNE**  
en date du :

**17 décembre 2019**  
approuvant le projet de PLU.

Le Maire,  
Annie POTISEK :



document

**1.a**



# Table des matières

<b>Partie 1 : Etat des lieux</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Synthèse du diagnostic territorial</b> .....	<b>9</b>
1.1. <b>Démographie et logement</b> .....	<b>9</b>
1.1.1. Constats et enjeux .....	9
1.1.2. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat.....	10
1.2. <b>Economie</b> .....	<b>10</b>
1.2.1. Constats et enjeux .....	10
1.2.2. Besoins en matière de développement économique, de commerce, de surface et de développement agricole .....	11
1.3. <b>Equipements publics et services à la population</b> .....	<b>11</b>
1.3.1. Constats et enjeux .....	11
1.3.2. Besoins en matière d'équipements et de services .....	12
1.4. <b>Transport et déplacements</b> .....	<b>12</b>
1.4.1. Constats et enjeux .....	12
1.4.2. Besoins en matière de transport.....	12
<b>2. Analyse de l'Etat initial de l'environnement</b> .....	<b>13</b>
2.1. <b>Milieu physique, risques et nuisances</b> .....	<b>13</b>
2.1.1. Constats et enjeux .....	13
2.1.2. Besoins en matière d'aménagement de l'espace.....	14
2.2. <b>Patrimoine naturel</b> .....	<b>14</b>
2.2.1. Constats et enjeux .....	14
2.2.2. Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité.....	15
<b>3. Inventaire des capacités de stationnement</b> .....	<b>15</b>
3.1.1. Une commune bien pourvue en stationnement public .....	15
3.1.2. Quelques difficultés enregistrées dans le village ancien .....	16
3.1.3. Le développement des aires de covoiturage .....	16
<b>Partie 2 : Bilan et opportunités en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire</b> .....	<b>17</b>
<b>1. Bilan et résultat de l'application du plan antérieurement approuvé</b> .....	<b>19</b>
1.1. <b>Analyse des résultats de l'application du PLU de 2008</b> .....	<b>19</b>
1.1.1. Orientations liées à la politique de l'habitat et au dynamisme démographique .	19
1.1.2. Orientations liées au développement économique .....	19
1.1.3. Orientations liées à l'aménagement du cadre de vie et aux déplacements.....	20
1.1.4. Orientations liées à la protection et à la mise en valeur de l'environnement .....	21
1.2. <b>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b> .....	<b>21</b>
1.2.1. Une consommation de foncier pour le résidentiel centrée sur le quartier des Hauts-de-Tours .....	21
1.2.2. Une importante consommation de foncier pour l'économie.....	21
1.2.3. Une faible consommation pour les équipements publics.....	22
1.2.4. Une consommation de foncier agricole largement majoritaire .....	22
<b>2. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</b> .....	<b>23</b>
2.1. <b>Un potentiel foncier difficilement mobilisable pour le résidentiel</b> .....	<b>25</b>
2.1.1. Peu de potentiel foncier disponible sur le court à moyen terme.....	25

2.1.2.	Des capacités de mutation peu envisageable à court terme .....	25
2.1.3.	Peu de logements vacants sur le long terme à réinvestir .....	25
2.2.	<b>Un faible potentiel pour le secteur économique.....</b>	<b>25</b>
<b>Partie 3 : Justifications liées au nouveau projet .....</b>		<b>27</b>
1.	<b>Justification du PADD .....</b>	<b>29</b>
1.1.	<b>Orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.....</b>	<b>29</b>
1.1.1.	Accompagner l'évolution démographique tout en cadrant le développement urbain.....	29
1.1.2.	Privilégier une densification des dents creuses dans le village .....	29
1.1.3.	Structurer le développement de l'urbanisation autour de la rue de Fontaine.....	29
1.1.4.	Veiller au maintien d'une offre en logement diversifiée .....	29
1.1.5.	Anticiper le développement sur le long terme tout en tenant compte de l'existant.....	29
1.1.6.	Préserver les qualités urbaines et architecturales du cœur de bourg ancien .....	30
1.2.	<b>Orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique.....</b>	<b>30</b>
1.2.1.	Etendre la zone d'activités de la Côte des Noirs .....	30
1.2.2.	Encourager l'installation de commerces, de services et d'artisans dans le village.....	30
1.2.3.	Permettre le maintien et le développement des activités agricoles et viti-vinicoles installées dans la commune.....	30
1.2.4.	Favoriser le renouvellement urbain de la friche industrielle chemin de Bisseuil .....	30
1.3.	<b>Orientations en matière d'équipements, de loisirs, de développement des communications numériques et de réseaux d'énergie .....</b>	<b>30</b>
1.3.1.	Aménager une place de village à proximité de la mairie .....	30
1.3.2.	Construire une nouvelle station d'épuration .....	30
1.3.3.	Poursuivre la mise en valeur des bords de Marne.....	31
1.3.4.	Prendre en compte le plan régional en matière de déploiement de la fibre.....	31
1.3.5.	Permettre le développement de réseaux de chaleur en alternative au gaz naturel sans pour autant contraindre .....	31
1.4.	<b>Orientations en matière de transport et déplacements .....</b>	<b>31</b>
1.4.1.	Améliorer les circulations dans le village.....	31
1.4.2.	Fluidifier les déplacements de transit via le chemin de ceinture nord.....	31
1.4.3.	Relier l'eau à la forêt par une voie douce.....	31
1.4.4.	Désengorger le trafic de la zone d'activités de la Côte des Noirs.....	31
1.4.5.	Développer le covoiturage pour les déplacements domicile-travail .....	31
1.5.	<b>Orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques .....</b>	<b>32</b>
1.5.1.	Poursuivre la valorisation paysagère des entrées de village.....	32
1.5.2.	Intégrer les bâtiments d'activité dans le paysage .....	32
1.5.3.	Préserver les îlots de verdure dans le village.....	32
1.5.4.	Protéger les principaux milieux naturels emblématiques de la vallée de la Marne .....	32
1.5.5.	Prendre en compte le risque inondation .....	32
1.6.	<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>32</b>
1.6.1.	Le développement résidentiel .....	32
1.6.2.	Le développement d'équipements publics.....	33
1.6.3.	Le développement économique .....	33

<b>2.</b>	<b>Justification des OAP</b> .....	<b>34</b>
2.1.	<b>OAP 1 : rue de Fontaine</b> .....	<b>34</b>
2.2.	<b>OAP 2 : rue du Docteur Burseaux</b> .....	<b>34</b>
2.3.	<b>OAP 3 : angle rue de Bisseuil / Rempart du Nord-Ouest</b> .....	<b>35</b>
2.4.	<b>OAP 4 : Zones AU - rue de Fontaine</b> .....	<b>35</b>
2.5.	<b>OAP 5 : angle rue Adeline Savey / Rue Haute du Faubourg</b> .....	<b>35</b>
2.6.	<b>OAP 6 : Zones AUE - zone d'activités de la Côte des Noirs</b> .....	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Justification de la délimitation des zones</b> .....	<b>37</b>
3.1.	<b>Les zones urbaines</b> .....	<b>37</b>
3.1.1.	La zone UC.....	37
3.1.2.	La zone UD.....	38
3.1.3.	La zone UE.....	39
3.2.	<b>Les zones à urbaniser</b> .....	<b>40</b>
3.2.1.	La zones AU à vocation résidentielle.....	41
3.2.2.	Les zones AUE à vocation économique.....	41
3.3.	<b>Les zones agricoles</b> .....	<b>42</b>
3.1.	<b>Les zones naturelles</b> .....	<b>44</b>
3.1.1.	Les secteurs Np et Npi .....	45
3.1.2.	Les STECAL Nji et Nli .....	46
3.2.	<b>La répartition des zones sur le territoire de Tours-sur-Marne</b> .....	<b>47</b>
3.3.	<b>L'évolution des superficies par rapport au PLU de 2008</b> .....	<b>48</b>
<b>4.</b>	<b>Justification des dispositions du Règlement</b> .....	<b>49</b>
4.1.	<b>Dispositions s'appliquant aux zones U</b> .....	<b>49</b>
4.1.1.	Les dispositions applicables à la zone UC.....	49
4.1.2.	Les dispositions applicables à la zone UD .....	51
4.1.3.	Les dispositions applicables à la zone UE.....	52
4.2.	<b>Dispositions s'appliquant aux zones AU</b> .....	<b>54</b>
4.2.1.	Les dispositions applicables à la zone 1AU .....	54
4.2.2.	Les dispositions applicables à la zone 1AUE .....	55
4.2.3.	Les dispositions applicables à la zone 2AUE .....	56
4.3.	<b>Dispositions s'appliquant a la zone A</b> .....	<b>57</b>
4.4.	<b>Dispositions s'appliquant a la zone N</b> .....	<b>58</b>
<b>5.</b>	<b>Justification des dispositions particulières</b> .....	<b>60</b>
5.1.	<b>Les Emplacements Réservés</b> .....	<b>60</b>
5.1.1.	Cadrage juridique.....	60
5.1.2.	Justification des emplacements réservés délimités dans le PLU .....	60
5.2.	<b>Les Espaces Boisés Classés</b> .....	<b>61</b>
5.2.1.	Cadrage juridique.....	61
5.2.2.	Les EBC dans le PLU.....	61
5.3.	<b>Les éléments bâtis protégés (EBP) au titre du L151-19</b> .....	<b>62</b>
5.3.1.	Cadrage juridique.....	62
5.3.2.	Les EPP dans le PLU .....	62
5.4.	<b>Les éléments de paysage protégés (EPP) au titre du L151-23</b> .....	<b>66</b>
5.4.1.	Cadrage juridique.....	66
5.4.2.	Les EPP dans le PLU .....	67
<b>Partie 4 : Prise en compte de l'environnement</b> .....		<b>69</b>
<b>1.</b>	<b>PROTECTION DES MILIEUX NATURELS</b> .....	<b>71</b>
1.1.	<b>Intérêt des habitats représentés</b> .....	<b>71</b>

1.1.1.	Les pelouses calcicoles .....	71
1.1.2.	Les zones humides associées à la vallée alluviale de la Marne, anciennes gravières et les ripisylves de la Marne .....	71
1.1.3.	La trame verte et bleue .....	71
1.2.	<b>Impacts du PLU sur les milieux naturels .....</b>	<b>72</b>
1.3.	<b>Impacts du PLU sur la trame verte et bleue .....</b>	<b>72</b>
1.4.	<b>Impacts du PLU sur les zones humides.....</b>	<b>72</b>
1.5.	<b>Mesures de préservation.....</b>	<b>73</b>
1.5.1.	Le classement en zone Naturelle .....	73
1.5.2.	Le classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC) .....	73
1.5.3.	Le classement en Élément Paysager à Protéger .....	74
1.6.	<b>Mesures compensatoires .....</b>	<b>74</b>
1.7.	<b>Effets cumulés.....</b>	<b>74</b>
<b>2.</b>	<b>Gestion de l'eau et protection de la ressource .....</b>	<b>74</b>
2.1.	<b>Impacts du PLU sur la ressource en eau.....</b>	<b>74</b>
2.2.	<b>Mesures de préservation.....</b>	<b>75</b>
2.3.	<b>Mesures compensatoires .....</b>	<b>75</b>
2.4.	<b>Effets cumulés.....</b>	<b>75</b>
<b>3.</b>	<b>Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine urbain .....</b>	<b>75</b>
3.1.	<b>Secteurs naturels nécessitant une protection .....</b>	<b>76</b>
3.1.1.	La vallée de la Marne.....	76
3.1.2.	Les boisements et pelouses calcicoles .....	76
3.2.	<b>Le tissu urbain ancien .....</b>	<b>76</b>
3.3.	<b>Secteurs de développement urbain nécessitant une prise en compte particulière... 77</b>	<b>77</b>
3.3.1.	La zone à urbaniser rue de Fontaine .....	77
3.3.2.	La zone d'activités de la Côte des Noirs .....	77
3.4.	<b>Effets cumulés.....</b>	<b>78</b>
<b>4.</b>	<b>Maîtrise des déplacements.....</b>	<b>78</b>
4.1.	<b>Impacts du PLU sur les déplacements .....</b>	<b>78</b>
4.2.	<b>Prévention de la pollution atmosphérique .....</b>	<b>78</b>
4.3.	<b>Mesures compensatoires .....</b>	<b>79</b>
4.4.	<b>Effets cumulés.....</b>	<b>79</b>
<b>5.</b>	<b>Protection contre les risques et nuisances.....</b>	<b>79</b>
5.1.	<b>Prévention du risque naturel lié aux inondations .....</b>	<b>79</b>
5.2.	<b>Prévention des nuisances sonores .....</b>	<b>80</b>
5.3.	<b>Effets cumulés.....</b>	<b>80</b>
<b>Partie 5 : Evaluation Environnementale.....</b>		<b>81</b>
<b>1.</b>	<b>Analyse des effets notables prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU .</b>	<b>83</b>
1.1.	<b>Présentation des zones du PLU .....</b>	<b>83</b>
1.2.	<b>Evaluation des incidences du plan de zonage revise .....</b>	<b>84</b>
1.3.	<b>Justification du choix du site rue de Fontaine .....</b>	<b>87</b>
1.4.	<b>Justification du choix du site de "La Côte des Noirs" .....</b>	<b>89</b>
1.5.	<b>Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	<b>91</b>
1.6.	<b>Evaluation des incidences sur l'espace agricole .....</b>	<b>95</b>
1.7.	<b>Evaluation des incidences sur le milieu naturel.....</b>	<b>96</b>
1.8.	<b>Evaluation des incidences sur la ressource en eau .....</b>	<b>97</b>
1.9.	<b>Evaluation des incidences sur les déplacements .....</b>	<b>97</b>

1.10.	<b>Evaluation des incidences sur la qualité de l'air</b> .....	<b>98</b>
1.11.	<b>Evaluation des incidences sur les risques naturels</b> .....	<b>98</b>
<b>2.</b>	<b>Resumé non technique</b> .....	<b>99</b>
2.1.	<b>Introduction</b> .....	<b>99</b>
2.2.	<b>Présentation des objectifs de l'elaboration du PLU</b> .....	<b>99</b>
2.3.	<b>Articulation du PLU avec les autres plans et programmes</b> .....	<b>99</b>
2.4.	<b>Diagnostic environnemental</b> .....	<b>99</b>
2.5.	<b>Évaluation environnementale</b> .....	<b>99</b>
2.6.	<b>Conclusion</b> .....	<b>100</b>
<b>Partie 6 : Critères, indicateurs et modalités de suivi</b> .....		<b>101</b>
<b>1.</b>	<b>Pourquoi des indicateurs de suivi ?</b> .....	<b>103</b>
<b>2.</b>	<b>Definition des indicateurs de suivi permettant l'analyse des resultats</b> .....	<b>104</b>
2.1.	<b>Thème : Urbanisation / Foncier / Renouvellement / Extensions</b> .....	<b>104</b>
2.2.	<b>Thème : Mobilités et réseaux</b> .....	<b>104</b>
2.3.	<b>Thème : Qualité urbaine, architecturale et paysagère / entrée de ville</b> .....	<b>105</b>
2.4.	<b>Thème : Habitat / Mixité sociale</b> .....	<b>105</b>
2.5.	<b>Thème : Diversités des fonctions urbaines</b> .....	<b>105</b>
2.6.	<b>Thème : Sécurité et salubrité publiques / Risques / Pollutions / Nuisances</b> .....	<b>105</b>
2.7.	<b>Thème : Milieux naturels / Biodiversité / Espaces verts / Continuités écologiques ...</b>	<b>106</b>
2.8.	<b>Thème : Ressources naturelles</b> .....	<b>106</b>
2.9.	<b>Thème : Changement climatique / Energie</b> .....	<b>106</b>



# Partie 1 : Etat des lieux



## 1. SYNTHÈSE 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.

### 1.1. DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT

#### 1.1.1. CONSTATS ET ENJEUX

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

#### Constat concernant la démographie

- Une population croissante depuis 1990
- Un solde migratoire positif depuis 1990, tandis qu'il est négatif dans la CC GVM depuis les années 2000
- Un solde naturel toujours positif, nettement supérieur à celui de la CC GVM
- Une population jeune (58% de la pop. à moins de 45 ans en 2012), à tendance vieillissante cependant
- Environ 250 ménages supplémentaires depuis 1968
- Un phénomène de desserrement des ménages (2,5 individus par foyer en 2012 contre 3,6 en 1968)
- Une grande majorité de petits ménages (61% des ménages comptaient 1 à 2 personnes en 2012)

#### Constat en matière de logement

- Une croissance continue du nombre de logements – Un pic depuis les années 2000
- Une augmentation de la vacance depuis 1999
- Une majorité de propriétaires de maisons individuelles
- Une part de locataires cependant non négligeable (26%) avec un taux important de logement aidés
- Une large majorité de logements de grande taille dont une nette augmentation des 5 pièces et +
- Des habitants résidents dans leur logement dans la durée
- Un taux d'évolution de l'artificialisation de 24% depuis 2000

La démographie et le parc de logements ont connu une évolution récente importante marquée par la construction dans les années 2000 de deux nouveaux quartiers la Croix-Saint-Jacques et les Hauts de Tours.

Selon les derniers chiffres officiels de l'INSEE, la population municipale (sans double compte) était de 1 379 habitants en 2016. Depuis 1968, la commune de Tours-sur-Marne a donc connu une progression de 280 habitants, soit 25% de sa population.

Il est à préciser que les estimations démographiques de la municipalité pour 2017-2018 évaluent la population à plus de 1 400 habitants.

### Enjeux répertoriés concernant la démographie

- Maintenir positifs les soldes migratoire et naturels facteur d'un dynamisme démographique constant depuis plus de 40 ans
- Tenir compte d'une population en cours de vieillissement
- Prendre en compte et anticiper une évolution des besoins en logements (évolution de la composition des ménages)

### Enjeux répertoriés en matière de logement

- Prendre en compte une vacance encore faible mais en augmentation
- Maintenir la part de locatif
- Limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols

#### 1.1.2. BESOINS EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La nécessité démographique est de pouvoir maintenir une dynamique positive afin de préserver l'équilibre dans le fonctionnement des équipements et services publics en place dans la commune.

Cependant, il importe de revoir les ambitions en matière de développement urbain projetées dans le PLU de 2008. Aussi les extensions urbaines se doivent d'être cadrées en matière de surface mais aussi en y proposant une offre en logements plus diversifiée répondant à l'évolution de la démographie locale. 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...).

## 1.2. ECONOMIE

#### 1.2.1. CONSTATS ET ENJEUX

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

#### Constat

- Un tissu d'entreprises relativement dense et diversifié
- La présence de 3 gros employeurs : L. PERRIER, VRANKEN-POMMERY – SMURFIT-KAPPA
- Des services et commerces de proximité répondant aux besoins de première nécessité mais le manque d'une banque et d'un assureur se fait ressentir
- Une zone d'activités récemment requalifiée et quasiment remplie
- Le secteur viti-vinicole très présent touchant directement ou indirectement de nombreux actifs
- Un milieu agricole encore bien représenté avec 10 agriculteurs encore présents dans le village (dont 3 cumulent avec une activité viticole)

L'activité économique locale est très diversifiée et bénéficie notamment de la présence de 3 gros employeurs, d'une zone d'activités et de la filière agri-viticole fortement développée.

La localisation de la commune à la croisée des trois plus grandes villes marnaises et dans le vignoble champenois en fait un atout fort qui contribue à son développement économique. Par ailleurs, elle bénéficie d'espace constructible contrairement à de nombreuses communes de la CC GVM contraintes par la zone d'AOC Champagne. La commune de Tours-sur-Marne observe un positionnement stratégique dans le paysage économique local.

## Enjeux répertoriés concernant l'économie

- Maintenir le bon niveau de commerces et services, voire le renforcer
- Prendre en compte le contexte agri-viticole dans les projections éventuelles de développement
- Pérenniser les entreprises implantées, et notamment les 3 plus gros employeurs
- Tenir compte des éventuels projets des agriculteurs implantés dans le village (délocalisation de leurs bâtiments, changement de destination...)
- Définir, en lien avec l'intercommunalité, le devenir de la zone d'activités de la Côte des Noirs
- Favoriser l'installation de quelques activités de service manquant dans la commune comme une banque ou un assureur, mais également des commerces de bouche tel un restaurant

### 1.2.2. BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE COMMERCE, DE SURFACE ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE

Les besoins en matière de développement économique touchent en particulier le **développement de la zone d'activités de la Côte des Noirs** qui a connu une importante évolution depuis quelques années. La nécessité est d'anticiper la mutation du milieu viti-vinicole qui tend à « s'industrialiser ». Les structures s'agrandissent et quittent les cœurs de village pour s'implanter sur de grandes surfaces dans des zones d'activités.

La commune de Tours-sur-Marne vit ces mutations à travers les deux grandes entreprises viti-vinicoles implantées sur son territoire, mais aussi de moyennes structures qui se sont implantées dernièrement en zone agricole à proximité de la zone d'activités.

Le besoin est donc de privilégier un développement de la ZA afin de cadrer l'implantation de nouvelles activités et la délocalisation d'entreprises dans un périmètre bien défini afin d'éviter le mitage de la zone agricole.

Toujours concernant l'**activité viti-vinicole**, la nécessité est également de faciliter l'évolution des toutes petites structures implantées dans le village et qui ne seront pas amenées à se délocaliser.

Par ailleurs, le bourg-centre de Tours-sur-Marne doit **maintenir son bon niveau de commerces et de services** en anticipant et facilitant leur développement.

Enfin, 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 cohérent et cadré par rapport aux besoins démographiques et économiques 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.

## 1.3. EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES À LA POPULATION

### 1.3.1. 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

- Un bourg bien pourvu en équipements et services publics de proximité (écoles notamment)
- Une bonne qualité des réseaux existants
- Une station d'épuration nécessitant d'être reconstruite et déplacée

La commune de Tours-sur-Marne jouit d'un bon niveau d'équipements et de services publics dont bénéficient plusieurs communes proches.

### Enjeux en matière d'équipements et de services

- Maintenir le bon niveau d'équipements en place
- Mener une réflexion sur le devenir de l'école élémentaire (questions du périscolaire et de la modernisation des bâtiments)
- Assurer le devenir de la STEP en fin de vie

#### 1.3.2. BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS 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 (salle multisports ouverte en 2018, restructuration de la STEP...). Il est à noter également la construction en cours du nouveau centre de secours et d'incendie derrière le supermarché (délocalisation du centre initialement implanté place Chauvet) et le projet d'extension du cimetière sur l'unité foncière communale où est déjà implantée le cimetière.

### 1.4. TRANSPORT ET DÉPLACEMENTS

#### 1.4.1. 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 routier, et centrale au sein du triangle Epernay, Châlons, Reims
- Une absence de transport en commun hors scolaires
- Des améliorations récentes concernant les circulations locales (sécurisation)
- Quelques contraintes de circulation et de stationnement dans le village ancien
- La présence du canal latéral à la Marne

La commune de Tours-sur-Marne est bien desservie par le réseau routier. Les déplacements domicile-travail sont en majorité externes à la commune. En effet, son positionnement permet à ses habitants de rayonner sur l'ensemble du bassin d'emplois du triangle Reims, Châlons, Epernay.

### Enjeux en matière de transport et déplacements

- Poursuivre les actions visant à sécuriser et de fluidifier les circulations
- Créer plus de stationnement dans le cœur urbain ancien
- Définir une offre en transport collectif (Transport à la Demande)
- Faire aboutir le projet de liaison douce (voie verte) entre Tours-sur-Marne et la Zone d'Activités

#### 1.4.2. BESOINS EN MATIERE DE TRANSPORT

La municipalité a en projet l'aménagement d'un parking de covoiturage sur la zone d'activités de la Côte des Noirs afin de rendre visible et de contribuer au développement d'une pratique déjà existante à ce jour.

Par ailleurs, il est constaté la nécessité de développer une desserte douce sécurisée entre le village et la zone d'activités, ainsi que la commune de Bouzy. La démarche reste longue et difficile à mettre en place étant donné la nécessité de tenir compte du milieu agricole.

Localement, la commune observe quelques contraintes de déplacement et stationnement liés à la configuration urbaine du vieux village (rues étroites et bâti dense). A ce titre, l'aménagement d'une place et de stationnements à côté de la mairie est en cours d'étude. Par ailleurs, la sécurisation de certains carrefour ou voirie est également projetée via la mise en place d'emplacements réservés dans le PLU.

## 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent 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 diagnostic communal annexé au présent rapport de présentation.

### 2.1. MILIEU PHYSIQUE, RISQUES ET NUISANCES

#### 2.1.1. CONSTATS ET ENJEUX

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

#### Constats concernant le milieu physique

- Une nette différenciation entre la vallée de la Marne et la plaine crayeuse en matière de relief et d'occupation du sol
- Une géologie marquée par la craie au Nord et les alluvions au Sud
- La Marne qui scinde le territoire en deux
- Une ressource en eau sensible aux pollutions diffuses
- Une occupation du sol dominée par les cultures
- La présence de nombreux étangs dans la vallée (anciennes gravières)
- Un mitage par des cabanes et habitations illégales dans les jardins installés dans la vallée
- Des vignes présentes sur très peu de surface à l'échelle communale

#### Enjeux concernant le milieu physique

- Préserver la ressource en eaux
- Préserver l'espace agricole et le vignoble
- Limiter la consommation de foncier agricole
- Veiller à contenir le phénomène de « cabanisation » en zone non constructible au Sud et à l'Ouest du village

Le territoire communal est scindé en deux entre la vallée de la Marne au Sud du village et la plaine agricole au Nord du village. La géologie, l'occupation du sol et la pratique des territoires et les enjeux qui en découlent diffèrent ainsi complètement entre la partie Nord et la partie sud.

#### Constat concernant les risques et nuisances

- Un risque inondation lié à la Marne et n'impactant que très faiblement le tissu bâti
- Un PPRi en cours d'élaboration
- Un risque rupture de barrage lié au lac du Der
- Des aléa liés aux remontées de nappes et à la présence d'argile très peu contraignants
- Un territoire peu sujet aux catastrophes naturelles
- Quelques sites repérés dans la base BASIAS mais aucun dans la base BASOL

- Des ICPE existantes ne menaçant directement pas les populations (pas de site SEVESO notamment)
- Un réseau hydrographique sensible aux pollutions
- Un territoire très faiblement exposé au bruit

### Enjeux concernant les risques et nuisances

- Tenir compte du risque inondation définis à travers les cartes d'aléas
- Prendre en compte le PPRi lorsqu'il sera approuvé
- Contribuer à la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles
- Tenir compte du passé économique et de l'économie locale pour ce qui concerne les nuisances et pollutions

Le territoire communal, notamment en ce qui concerne les espaces bâtis est très faiblement contraint par des risques et nuisances. Il convient donc de préserver cet état de fait et de ne pas aggraver la situation.

#### 2.1.2. BESOINS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Les entités bâties de Tours-sur-Marne 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 et aléas inhérents tout en répondant aux besoins démographiques et économiques de la commune.

## 2.2. PATRIMOINE NATUREL

### 2.2.1. CONSTATS ET ENJEUX

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

#### Constat

- Une nette différenciation entre les milieux naturels de la vallée et la plaine crayeuse/coteau viticole
- Une vallée de la Marne qui abrite une mosaïque d'habitats : Gravières, prairies, boisements alluviaux et zones humides associées... et qui joue un rôle important de continuité écologique
- Une vallée de la Marne grignotés par les pratiques culturales intensives et l'urbanisation par construction de résidences secondaires ("Bois Marteaux")
- Une plaine crayeuse fortement anthropisée par les méthodes modernes d'agriculture mais qui conserve quelques reliquats de pelouses calcicole d'intérêt patrimonial
- Un patrimoine vert urbain relativement important lié à la présence d'espaces vert privés ou publics

#### Enjeux

- Préserver la vallée de la Marne et sa mosaïque de milieux, dont les zones humides
- Préserver les derniers reliquats de pelouses et fruticée sur sols calcaires (Noue des Gendarmes)
- 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...

Le milieu naturel le plus riche correspond à la vallée de la Marne qui recense un cortège floristique et faunistique très diversifié. Il n'en reste pas moins que la plaine agricole recense un reliquat de pelouses calcaires à préserver, et que les milieux urbanisés sont occupés par un réseau d'espaces verts à prendre en compte pour la biodiversité plus ordinaire.

### 2.2.2. BESOINS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE

Il importe de préserver les grandes caractéristiques des milieux naturels recensés dans la vallée, et particulièrement les milieux les moins anthropisés. 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...).

## 3. 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 motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

### 3.1.1. UNE COMMUNE BIEN POURVUE EN STATIONNEMENT PUBLIC

La commune de Tours-sur-Marne est bien pourvue en stationnement puisqu'elle enregistre plus de 300 places de stationnement matérialisées sur l'espace public.

#### Les capacités de stationnement à Tours-sur-Marne

Nom de la rue	Nombre de places de stationnement
Place Charles de Gaulle	12 places
Rue du Pont	7 places
Quai du Canal	7 places
Place de la République	7 places
Place Auguste Chauvet	20 places
Rue de l'Eglise	10 places
Place de l'Eglise	5 places
Rue St Antoine	2 places
Rue Heurpé	16 places
Avenue de Champagne	50 places
Lotissement Croix St Jacques	35 places
Rue de la Garde	7 places
Rue Gaston Erling	26 places
Rue Bursaux+ C B R	18 places
Clos des Fourches	5 places
Rue Haie du Bois (en rénovation)	10 places
Rue de la Chènevière	8 places
Lotissement des Hauts de Tours	40 places (+ 2 places extérieures par parcelle)
Rue Bernard	6 places
Parking salle des fêtes	20 places
Rue de la vieille Moterie (médiathèque)	4 places

Il existe également 4 parkings à vélo : Place Chauvet, Ecole maternelle, Mairie, Médiathèque.

Aucune place de stationnement n'existe pour les véhicules électriques.

En matière de mutualisation, le parking d'Intermarché peut être utilisé par les riverains en dehors des heures d'ouverture du commerce.

### 3.1.2. QUELQUES DIFFICULTES ENREGISTREES DANS LE VILLAGE ANCIEN

De manière générale, les problématiques de stationnement sont enregistrées dans le vieux village où l'étroitesse des rues et la densité de l'urbanisation font que le stationnement public y est très limité.

Les points noirs en matière de stationnement sont les suivants :

- Mairie/école
- Ecole maternelle
- Place Chauvet

La municipalité projette sur le moyen terme de restructurer la place Chauvet en y proposant notamment plus de stationnement.

Par ailleurs, elle ambitionne de créer du stationnement au niveau de la place de la République localisée à l'arrière de la mairie et de l'école élémentaire. Cela dépend à ce jour de la reconversion d'un ancien hangar agricole récemment préempté par la mairie.

### 3.1.3. LE DEVELOPPEMENT DES AIRES DE COVOITURAGE

Une aire de covoiturage d'une quinzaine de places existe dans le village, rue des Hauts de Tours, et une autre est en train d'être mise en place au sein de la zone d'activités de la Côte des Noirs.

# Partie 2 : Bilan et opportunités en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire



## 1. 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 14/01/2008, ainsi que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers effectuée dans la commune de Tours-sur-Marne depuis cette date.

### 1.1. 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.

#### 1.1.1. ORIENTATIONS LIEES A LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET AU DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

- **Orientation : « assurer un rythme d'urbanisation et de développement spatial cohérent »**

- Gérer les extensions vers une urbanisation « économe » (objectif 1700 habitants environ).
- Définir une politique foncière qui passe par 4 actions : établir l'état des lieux fonciers et bâti / impulser la mise en place d'une OPAH / établir un programme de rénovation des façades / donner des prescriptions architecturales et paysagères (en particulier, à travers le règlement du PLU puis des lotissements).
- Cadrer l'urbanisation des nouveaux quartiers. Il s'agit de penser l'intégration des nouveaux quartiers dans leur environnement et leur rattachement aux quartiers existants (mise en place d'un ER pour un espace urbain). Enfin, il s'agira de prendre en compte la mixité sociale en permettant différents types de logements ou de terrains adaptés aux demandes : petits collectifs, maisons en bande pour le locatif et pavillons individuels avec des parcelles de tailles variables pour l'accession à la propriété.

#### **Constat et analyse :**

- L'objectif des 1 700 habitants n'a pas été atteint. Les populations légales de 2014 font état d'une population municipale (sans double compte) de 1376 habitants, et d'une population totale de 1404 habitants. A noter que la population municipale en 2007 était de 1 302 habitants.
- Concernant l'OPAH, celle-ci s'est finalisée en 2017. D'une manière globale, les habitants de Tours-sur-Marne en ont très peu profité : à peine une dizaine de logements.
- Il n'y a pas eu de programme de rénovation des façades.
- Les zones à urbaniser à vocation résidentielle n'ont pas toutes été aménagées. La principale évolution en matière d'habitat correspond à la construction des Hauts-de-Tours datant de 2010 et dont les travaux ont débuté en 2006/2007 (60 lots libres à bâtir, 10 logements locatifs et 7 logements destinés aux séniors). A ce jour, il reste 1 lots libres à bâtir.

Il est donc raisonnable de revoir l'ambition démographique sous un angle plus réaliste par rapport aux différentes tendances locales, tout en faisant corrélérer le projet à celui du SCOT. De plus, concernant les extensions urbaines, il est à privilégier de les limiter en nombre et en surface afin de cadrer dans le temps l'arrivée des populations nouvelles.

#### 1.1.2. ORIENTATIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **Orientation : « Conforter les activités économiques (agricoles, commerciales, artisanales) »**

- Préserver les activités traditionnelles agricoles et viticoles. Il s'agit de :
- Préserver les coteaux viticoles (secteur Av) et les étendues agricoles afin de préserver pérennité paysagère, mais aussi économique de ces activités.

- Prendre en compte la possible diversification potentielle de l'activité agricole (agro-tourisme / agro-alimentaire).
- Réflexion autour de la création d'une desserte périphérique au nord du village.
- Accueillir commerçant, artisans, services... dans le centre bourg par le biais d'une réglementation souple du PLU.
- Maintenir et développer la zone d'activités. Le PLU distingue des zones d'urbanisation à court terme (1AUE) et à long terme 2AUE.

**Constat et analyse :**

- Les activités traditionnelles agricoles et viticoles ont été préservées et leur développement a pu s'effectuer. De nouvelles activités viti-vinicoles ont été implantées dans l'espace agricole posant la question d'un certain mitage de cette zone.
- La desserte périphérique au Nord du village pour les agriculteurs existe et est utilisée. Elle est également pratiquée pour des déplacements doux. La commune souhaite se porter acquéreur de l'ensemble du cheminement afin de créer une desserte multi-usagers.
- Le tissu artisanal s'est développé. Plusieurs artisans du cœur de village se sont délocalisés dans la ZA intercommunale afin d'avoir plus de place. La ZA a fait l'objet d'une requalification en 2015. Il ne reste plus qu'un espace disponible à ce jour. En revanche, les zones 1AU et 2AU qui avaient été délimitées dans le PLU n'ont pas toutes été construites.

1.1.3. ORIENTATIONS LIEES A L'AMENAGEMENT DU CADRE DE VIE ET AUX DEPLACEMENTS

• **Orientation : « Cohésion urbaine et cadre de vie des habitants »**

- Rééquilibrer la situation des équipements publics entre les nouveaux quartiers et les anciens. Il s'agit de limiter les disparités entre quartiers tout en intégrant les nouveaux habitants à la vie communale.
- Requalifier les entrées de villes. Il s'agit de maintenir la présence végétale. Le PLU prévoit la création de bandes vertes à planter et classe en zone naturelle inconstructible les 4 principales entrées du village.

**Constat et analyse :**

- Le nouveau quartier des Hauts de Tours compte des commerces et professions libérales ce qui a permis d'intégrer le quartier au reste du village.
- Des bandes végétales sont aménagées aux entrées de village à chaque nouvel aménagement : entrée Ouest Sud et Nord au niveau du quartier des Hauts-de-Tours-sur-Marne et du supermarché /futur centre de secours, entrée Est au moment de l'aménagement récent de la cuverie Laurent Perrier.

• **Orientation : « Réorganiser et mettre en valeur les circulations et le stationnement »**

- Poursuivre la mise en place du plan de déplacement. Il est nécessaire pour organiser les différentes circulations en fonction de la trame viaire du centre ancien, en adaptant et sécurisant la circulation piétonne et en organisant le stationnement sur l'ensemble du village.
- Aménager une zone 30.
- Poursuivre la modification de la signalétique (panneaux, affichage...).
- Aménager et sécuriser les carrefours dangereux (maintien de l'ER rue du Magasin).

**Constat et analyse :**

- Un plan de circulation a été réalisé.
- Une « zone 30 » a été aménagée avec le cœur du village à 20.
- Tous les carrefours principaux ont été traités afin de les sécuriser, notamment la rue Bernard et la rue Heurpé.
- Le manque de stationnement et l'étroitesse des rues sont ponctuellement problématiques.
- L'emplacement réservé rue du Magasin est toujours d'actualité.

• **Orientation : « Organiser la fonction touristique et les loisirs »**

- Implanter des relais d'information : services, tourisme, relais Champagne...
- Aménager une promenade le long du canal et de la vallée de la Marne (en partenariat avec les Voies Navigables de France et le PNRMR).
- Aménager des aires de rencontre et de loisir.
- Réglementer les aménagements des jardins pour réduire le phénomène de cabanisation.

**Constat et analyse :**

- Le relais information n'a pas été mis en place.
- La promenade le long du canal a été aménagée par le Département.
- Une plateforme sportive et le parc aventure pour les enfants ont été aménagés au Sud du pont de la Marne.
- Au moins 20 cabanes ont été démolies ces dernières années, il en resterait une cinquantaine. Il y aurait moins d'occupation permanente qu'avant mais plutôt des occupations estivales. La mairie délivre désormais des autorisations pour un temps d'occupation limité.

1.1.4. ORIENTATIONS LIEES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

• **Orientation : « Prendre en compte l'environnement et le paysage »**

- Valorisation paysagère (préservation de la vallée humide et désignation des cônes de vues / de zones vertes aux entrées de village)
- Protéger l'environnement (zone naturelle au Sud du village qui intègre des ZNIEFF).
- Prendre en compte les risques naturels liés aux risques d'inondation.

**Constat et analyse :**

- Les orientations définies ont été respectées.
- La municipalité souhaiterait poursuivre les efforts en valorisant le lieu-dit « Nambly » (méandre de la Marne en zone humide) par la création d'un site d'observation pour la faune et la flore.

1.2. 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.

1.2.1. UNE CONSOMMATION DE FONCIER POUR LE RESIDENTIEL CENTREE SUR LE QUARTIER DES HAUTS-DE-TOURS

Les espaces agricoles, naturels ou forestiers qui ont été consommés au profit du développement résidentiel depuis l'approbation du PLU de 2008 sont :

Localisation	Destination	Surface consommée et occupation initiale		
		Agricole	Naturel	Forestier
Les Hauts de Tours	75 logements – env. 1,2 ha d'espaces verts ouverts au public	7,7 ha	-	-
	<b>Total</b>	<b>7,7 ha</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Source : Données communales 2017

1.2.2. UNE IMPORTANTE CONSOMMATION DE FONCIER POUR L'ECONOMIE

Les espaces agricoles, naturels ou forestiers qui ont été consommés au profit du développement économique depuis l'approbation du PLU de 2008 sont :

Localisation	Destination	Surface consommée et occupation initiale		
		Agricole	Naturel	Forestier
<b>Entrée Est de Tours-sur-Marne (village)</b>	Site LAURENT PERRIER Nouveaux bâtiments de production et de stockage	3 ha	0,8 ha	-
<b>ZA Côte des Noirs</b>	site VRANKEN-POMMERY Parc de promenade ouvert au public	4,2 ha	-	-
<b>ZA Côte des Noirs</b>	Divers bâtiments d'activité et les espaces de stockage et stationnement liés	2,78 ha	-	-
<b>Total</b>		<b>9,98 ha</b>	<b>0,8 ha</b>	<b>/</b>

Source : Données communales 2017

### 1.2.3. UNE FAIBLE CONSOMMATION POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La consommation liée aux équipements publics se localise au niveau du chemin de Bisseuil, en contrebas du supermarché. Elle concerne la délocalisation du centre de secours et d'incendie initialement situé place Auguste Chauvet.

Localisation	Destination	Surface consommée et occupation initiale		
		Agricole	Naturel	Forestier
<b>Chemin de Bisseuil (village)</b>	Centre de secours, viabilisation parcelle activité	0,75 ha	-	-
<b>Total</b>		<b>0,75 ha</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Source : Données communales 2017

### 1.2.4. UNE CONSOMMATION DE FONCIER AGRICOLE LARGEMENT MAJORITAIRE

L'occupation des sols du territoire communal majoritairement agricole a fait que la très grande majorité des extensions urbaines a eu lieu au détriment du foncier agricole. Ce dernier a fait l'objet d'une consommation de **18,43 hectares depuis l'approbation du PLU en 2008**.

Sur ces 18,43 ha de foncier agricole, environ 5,4 ha ont été consommés pour des espaces verts et parc.

## 2. 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.

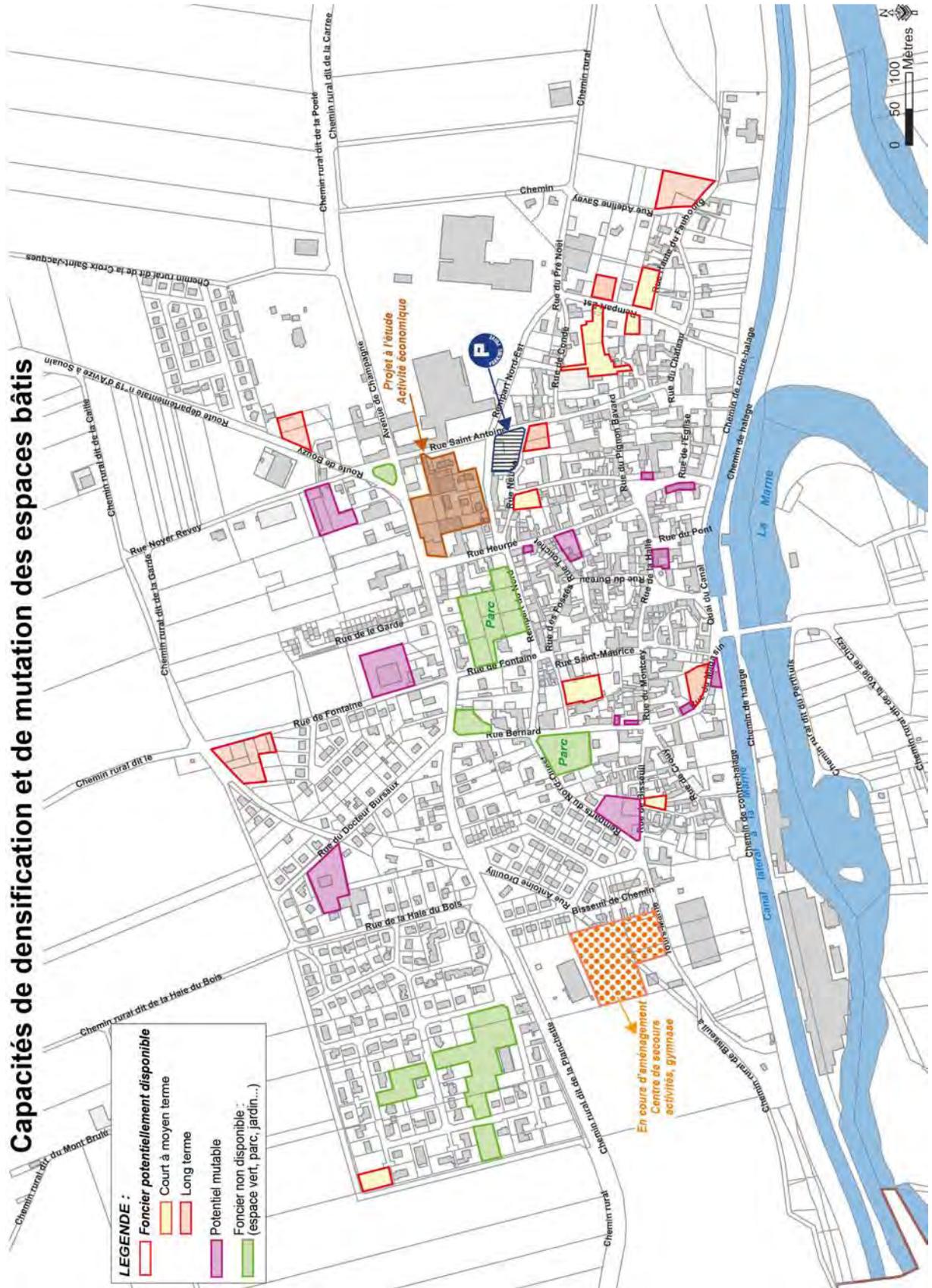
La présente analyse s'appuie sur une analyse locale réalisée par la municipalité. Les projections qui en découlent se basent uniquement sur du potentiel en matière de logements. Toutefois, les espaces bâtis proposent, sauf rares exceptions, une mixité fonctionnelle permettant l'installation d'activités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

Un travail de repérage du foncier disponible (dents creuses), des espaces pouvant être densifiés, des logements vacants sur le long terme, et des emprises foncières bâties pouvant faire l'objet d'une production de logements (requalification ou démolition d'un ancien bâtiment agricole par exemple) a été réalisé.

Le potentiel estimé dans le village en matière de nouveaux logements est d'environ 25 logements répartis comme suit :

- **Occupation des espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du village** (dents creuses) -> 10 logements sur le court à moyen terme ;
- **Réinvestissement de logements vacants existants** -> 10 logements sur le court à moyen terme ;
- **Réhabilitation d'anciens logements vétustes, ou reconversion d'anciens bâtiments d'activité (grange par exemple)** -> 5 logements sur le court à moyen terme.

La carte page suivante met en évidence l'ensemble des parcelles et immeubles concernés dans l'enveloppe bâtie de la commune de Tours-sur-Marne.



## 2.1. UN POTENTIEL FONCIER DIFFICILEMENT MOBILISABLE POUR LE RÉSIDENTIEL

### 2.1.1. PEU DE POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE SUR LE COURT A MOYEN TERME

Le foncier potentiellement disponible sans aucune mutation offre un **potentiel d'une dizaine de logements sur le court à moyen terme**.

Il est principalement réparti au niveau du village ancien sur des parcelles occupées principalement par des jardins attenants ou non à la maison d'habitation.

Pour la plupart des parcelles, il s'agit de situations existantes sur le long terme. La potentialité qu'elles soient bâties sur le court, moyen ou long est donc difficilement estimable.

### 2.1.2. DES CAPACITES DE MUTATION PEU ENVISAGEABLE A COURT TERME

Le repérage des immeubles ou espaces occupés par une activité pouvant faire potentiellement l'objet d'une mutation a été réalisé.

Le potentiel est surtout important au niveau des sites agricoles qui sont susceptibles de délocaliser leur activité à l'extérieur du village pour des raisons de surface et/ou de commodités. Sont à ce titre identifiés :

- 4 sites avec bâtiments d'activité agricole rues du Dr Bursaux, de Fontaine, du Noyer Revey, de Bisseuil.
- 2 granges rue Heurpé.

Leur évolution potentielle dépend toutefois des capacités et possibilités des propriétaires à faire évoluer leur fonctionnement. Même si la municipalité doit anticiper ce devenir, il est difficile de définir une temporalité.

### 2.1.3. PEU DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE LONG TERME A REINVESTIR

Bien que les chiffres de l'INSEE de 2014 affichent un peu moins d'une cinquantaine de logements vacants, le décompte réalisé par la municipalité en 2017 montre une réalité toute autre.

En effet, il a été recensé une dizaine de logements vacants dont 3 étaient en vente et 7 étaient vacants sur le long terme.

Le marché est relativement tendu dans la commune puisque les maisons (et étonnamment souvent les plus onéreuses) sont généralement vendues en moins d'une semaine.

## 2.2. UN FAIBLE POTENTIEL POUR LE SECTEUR ÉCONOMIQUE

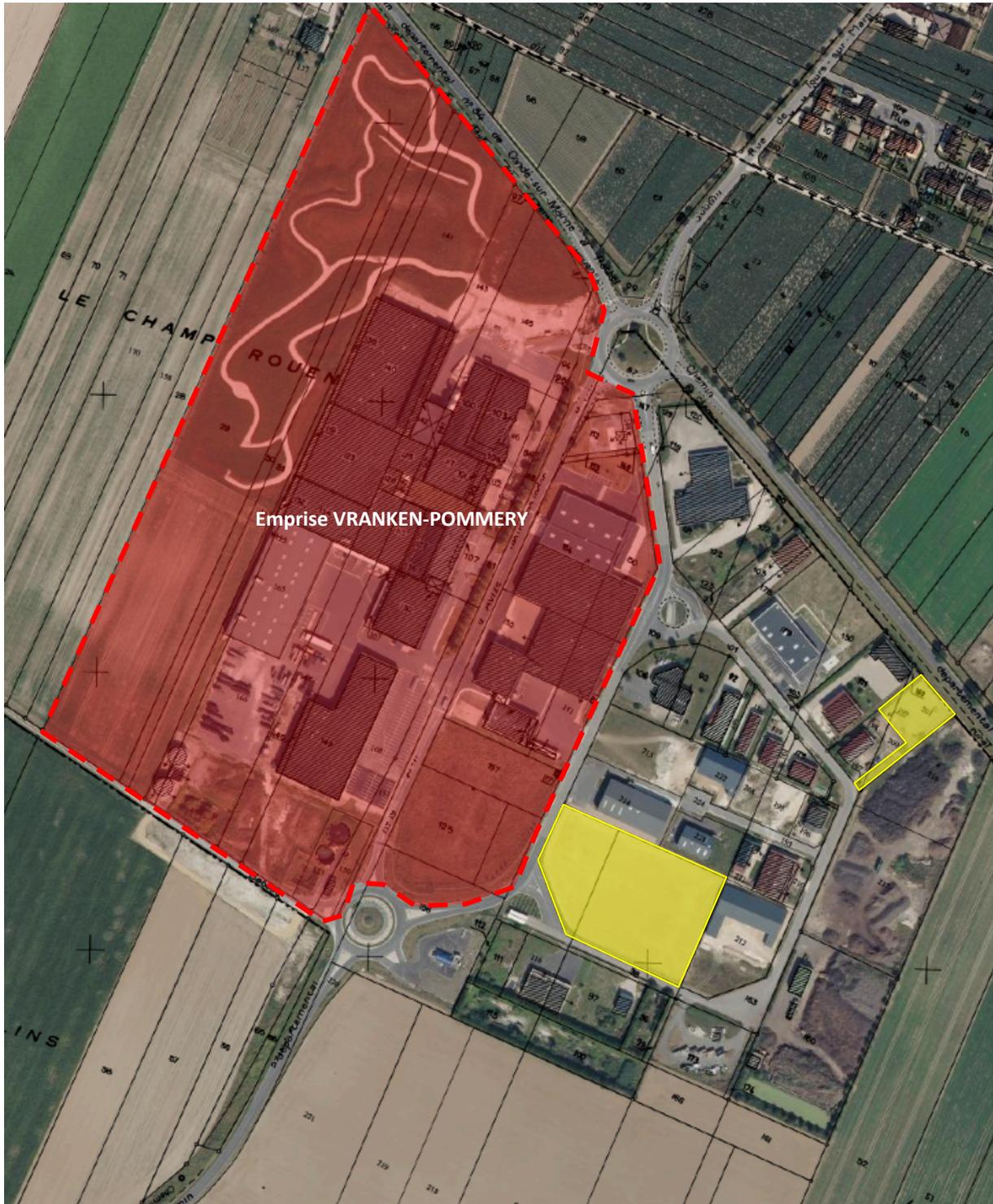
Dans le **village**, la seule possibilité recensée réside dans le potentiel mutable d'un vaste bâtiment d'activité inoccupé située chemin de Bisseuil et appartenant à la cartonnerie implantée entre la Marne et le canal.

Toutefois, le caractère très couteux du désamiantage de la toiture empêche à ce jour toute évolution de ce site. La situation risque de durer dans le temps pour ce bâtiment désaffecté depuis de nombreuses années.

Il est également à noter la présence des locaux inoccupés de l'ancien garage automobile avenue de Champagne, dont l'activité a été délocalisée dans la ZA de la Côte des Noirs.

Au niveau de la **ZA de la Côte des Noirs**, il n'existe pas de capacités de mutation et les terrains encore disponibles sont peu nombreux. Par ailleurs, ils ne permettent pas l'implantation d'agro-industries viti-vinicoles comme elles se développent actuellement sur le secteur. En jaune sur la carte page suivante, ils représentent deux surfaces de 1 ha et de 1 700 m<sup>2</sup>.

Potentiel de densification dans la ZA de la Côte des Noirs



(Source fond : Geoportail – Photo aérienne et cadastre)

# Partie 3 : Justifications liées au nouveau projet



## 1. JUSTIFICATION DU PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 16 mars 2017.

### 1.1. ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT

#### 1.1.1. ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN CADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

En cohérence avec la dynamique passée tout en visant une assimilation dans le temps de la population nouvelle, la municipalité a fixé un objectif d'environ 110 habitants supplémentaires à horizon 2030. Le postulat de départ est l'estimation municipale d'environ 1 400 / 1 410 habitants en 2017. Pour cela la commune vise l'aménagement d'une zone à urbanisée proportionnée en conséquence, ainsi que le comblement de dents creuses et la mutation de bâtiments dans l'enveloppe bâtie actuelle.

Sur le long terme, le PLU prévoit une deuxième extension possible permettant d'atteindre à terme 1 600 habitants. Il s'agit pour l'instant d'une hypothèse, d'où le classement en zone agricole non constructible (Anc) qui permettra d'adapter le périmètre le cas échéant après évolution du document d'urbanisme.

#### 1.1.2. PRIVILEGIER UNE DENSIFICATION DES DENTS CREUSES DANS LE VILLAGE

Comme indiqué précédemment, le PLU prend en compte le potentiel existant dans le village. Dans le but d'éviter tout gaspillage de ce potentiel, les OAP définies visent à imposer une certaine densification de ces espaces en y fixant un nombre de logements minimal.

En revanche, le projet ne s'appuie pas uniquement sur ces potentialités au regard du caractère très aléatoire du devenir de ces espaces occupés pour la plupart.

#### 1.1.3. STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AUTOUR DE LA RUE DE FONTAINE

La rue de Fontaine correspond à ce jour à la dernière voirie viabilisée présentant encore un potentiel constructible. C'est pour cela qu'il a été décidé de rendre constructible les derniers jardins localisés à l'Ouest de la voirie ne présentant pas de caractère écologique particulier à l'inverse de certains parcs implantés dans les zones bâties.

La zone d'extension future de la commune est donc privilégiée à l'Est de la rue de Fontaine qui peut être interprété comme une vaste dent creuse dans l'enveloppe bâtie entourée par les chemins agricoles.

#### 1.1.4. VEILLER AU MAINTIEN D'UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE

Les OAP définies au niveau de certaines dents creuses et espaces mutables, mais aussi au niveau des zones à urbaniser, fixent des objectifs à atteindre en matière de diversité de logements afin d'adapter l'offre aux différents parcours résidentiels de la population.

#### 1.1.5. ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE LONG TERME TOUT EN TENANT COMPTE DE L'EXISTANT

Le village est historiquement ceinturé par des chemins agricoles ou communaux. L'intention communale est de privilégier le développement résidentiel à l'intérieur de cette ceinture et de favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles plutôt à l'extérieur de ce périmètre. Dans ce dessein, le PLU définit une zone agricole non constructible à l'intérieur du périmètre.

### 1.1.6. PRESERVER LES QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES DU CŒUR DE BOURG ANCIEN

Le règlement associé aux zones urbaines et à urbaniser vise à préserver, notamment dans le centre ancien, les grandes caractéristiques architecturales et urbaines dans la continuité de ce qui a été entrepris dans le précédent PLU.

## 1.2. ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### 1.2.1. ÉTENDRE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA COTE DES NOIRS

La commune bénéficie de la présence de la ZA intercommunale implantée au Nord de son territoire. En concertation avec la Communauté de Communes, il est projeté de développer ce site afin de répondre notamment aux attentes des entreprises viti-vinicoles locales qui se développent sur des surfaces de plus en plus importantes.

Ce site est privilégié car il est bien implanté en ce qui concerne les dessertes routières et il n'est pas contraint par le vignoble ou le relief comme d'autres sites implantés dans la montagne de Reims ou dans la vallée de la Marne.

### 1.2.2. ENCOURAGER L'INSTALLATION DE COMMERCES, DE SERVICES ET D'ARTISANS DANS LE VILLAGE

La commune souhaite préserver les services et commerces existants dans le village mais aussi favoriser leur développement. Pour cela deux secteurs sont fléchés, à savoir la frange Ouest du village, à proximité du supermarché, et la place Auguste Chauvet où un bâtiment va être rendu disponible suite au déménagement du centre de secours et d'incendie.

### 1.2.3. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES ET VITI-VINICOLES INSTALLEES DANS LA COMMUNE

De nombreuses entreprises viti-vinicoles et agricoles étant installées dans le village et à proximité, le règlement de PLU prend en compte leur éventuel développement et leur possible diversification tout en tenant compte du contexte mixte du village afin de ne pas créer de nouvelles contraintes au voisinage des zones habitées.

### 1.2.4. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA FRICHE INDUSTRIELLE CHEMIN DE BISSEUIL

Le PLU prévoit une éventuelle reconversion de la friche implantée chemin de Bisseuil afin de conforter la vocation services / commerces / équipement publics de la frange Ouest du village. Cependant, la municipalité est consciente du caractère incertain de la démarche au regard de la structure du bâtiment concerné par une toiture en amiante dont le coût du traitement sera très important.

## 1.3. ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS, DE LOISIRS, DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DE RÉSEAUX D'ÉNERGIE

### 1.3.1. AMENAGER UNE PLACE DE VILLAGE A PROXIMITE DE LA MAIRIE

La municipalité ambitionne une extension de la place de la République sur les espaces contigus à la mairie. Cela offrirait plus d'espace pour les festivités locales, mais aussi quotidiennement des places de stationnement supplémentaires.

### 1.3.2. CONSTRUIRE UNE NOUVELLE STATION D'ÉPURATION

La délocalisation de la station d'épuration vétuste est à l'étude. La municipalité tient compte de cet enjeu en définissant un emplacement réservé à la construction du nouvel équipement qui sera adapté aux objectifs démographiques projetés.

### 1.3.3. POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DES BORDS DE MARNE

Le PLU poursuit les efforts engagés en matière de valorisation des bords de Marne qui sont un atout fort pour la commune. Il conforte ainsi l'aspect loisirs et sports de plein air déjà existant.

De plus, le PLU traduit la volonté communale de valoriser le milieu naturel du « Nambly », situé dans un méandre de la Marne, en y favorisant l'installation d'un observatoire pour la faune et la flore locale.

### 1.3.4. PRENDRE EN COMPTE LE PLAN REGIONAL EN MATIERE DE DEPLOIEMENT DE LA FIBRE

Le règlement tient compte de l'arrivée prochaine de la fibre en imposant l'installation des équipements nécessaires dans les nouvelles opérations d'aménagement.

### 1.3.5. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE RESEAUX DE CHALEUR EN ALTERNATIVE AU GAZ NATUREL SANS POUR AUTANT CONTRAINDRE

Le PLU permet le développement de solutions alternatives au gaz naturel, notamment en permettant le développement de réseaux de chaleur.

## 1.4. ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORT ET DÉPLACEMENTS

### 1.4.1. AMELIORER LES CIRCULATIONS DANS LE VILLAGE

Deux points noirs concernant la circulation ont été identifiés dans le village. Aussi, le PLU vise à améliorer la situation en cherchant à sécuriser la circulation rue du Magasin par un élargissement de la voirie permettant notamment l'aménagement d'un trottoir. Il vise également le désenclavement de la rue de la Garde au moment de l'aménagement de la zone à urbaniser située en continuité.

### 1.4.2. FLUIDIFIER LES DEPLACEMENTS DE TRANSIT VIA LE CHEMIN DE CEINTURE NORD

Le PLU vise à aménager concrètement une voirie de délestage ceinturant le Nord du village en appui des nouvelles zones urbanisées et futures situées rue de Fontaine. Pour cela, la municipalité souhaite acquérir les chemins de ceinture et les élargir afin de les ouvrir à tous type de circulation. Elle projette également un aménagement sécurisé du carrefour donnant sur la RD 19 en direction de Bouzy qui serait une des principales entrées/sorties de ce chemin de ceinture Nord.

### 1.4.3. RELIER L'EAU A LA FORET PAR UNE VOIE DOUCE

Le PLU prévoit la création d'une voie douce reliant le village à la ZA de la Côte des Noirs dans un premier temps. L'ambition étant également de pouvoir étendre cette voie vers les communes voisines de Bouzy et d'Ambonnay afin de créer un réseau doux entre ces trois villages proposant une complémentarité dans les équipements publics. Ce sera également la possibilité de pouvoir relier la Marne aux boisements de la Montagne de Reims.

### 1.4.4. DESENGORGER LE TRAFIC DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA COTE DES NOIRS

Le PLU prévoit à long terme de développer une phase 2 dans l'extension de la zone d'activité. Celle-ci est définie par la zone 2AUE. Cette extension étant prévue le long de la RD 34, il est prévu la création d'un nouveau carrefour qui permettrait de fluidifier le trafic dans la zone en posant un nouvel accès.

### 1.4.5. DEVELOPPER LE COVOITURAGE POUR LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

La municipalité, consciente de l'évolution des pratiques en matière de déplacement domicile-travail, prévoit la matérialisation de parkings pour le co-voiturage. Après avoir

identifié les pratiques locales, elle projette l'aménagement d'un parking au niveau du village, à proximité de la RD 1, et d'un autre parking au niveau de la ZA.

## 1.5. ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### 1.5.1. POURSUIVRE LA VALORISATION PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLAGE

En continuité de ce qui a été mené dans le cadre du précédent PLU, le projet vise à poursuivre la valorisation paysagère des entrées de village. Le projet prend nouvellement en compte la ZA dont l'impact paysager doit être limité dans son développement. Cela passe par différentes actions inscrites dans le zonage (zones inconstructibles, déplacement de certaines zones constructibles...) et dans les OAP (définition de bandes de recul, implantation de haies paysagères...).

### 1.5.2. INTEGRER LES BATIMENTS D'ACTIVITE DANS LE PAYSAGE

Le règlement du PLU prend également en compte le grand paysage concerné par l'implantation potentielle de bâtiments agricoles dont l'impact visuel peut être important.

### 1.5.3. PRESERVER LES ILOTS DE VERDURE DANS LE VILLAGE

Au travers la possibilité de protéger des éléments paysagers, le PLU préserve les rares îlots de verdure du village représentés par certains espaces verts communaux mais aussi par des parcs arborés attenants à des habitations.

### 1.5.4. PROTEGER LES PRINCIPAUX MILIEUX NATURELS EMBLEMATIQUES DE LA VALLEE DE LA MARNE

Par différents moyens (EBC, règlement, zonage), le PLU vise la protection des milieux les plus sensibles de la vallée de la Marne que sont les milieux humides, les boisements de vallée ou encore le méandre du Nambly.

### 1.5.5. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

Le risque inondation n'existe pas dans les zones urbanisées protégées par le canal latéral à la Marne. L'enjeu est plutôt lié aux remontées de nappes existantes en contrebas de la rue Basse du Faubourg. Aussi, le règlement du PLU vise à limiter les impacts sur les zones urbaines.

## 1.6. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 1.6.1. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Afin d'atteindre 1 525 habitants sur le court à moyen terme et 1 600 habitants sur le long terme, mais aussi de prendre en compte l'évolution de la composition des ménages dans les années futures (baisse du nombre d'individus par ménage), le projet vise l'aménagement de **115 nouveaux logements**. Pour cela, la commune projette les nouveaux logements de la manière suivante :

- une part dans le **réinvestissement de logements vacants existants**,
- une part dans la **réhabilitation** d'anciens logements vétustes, ou la **reconversion** d'anciens bâtiments d'activité (grange par exemple),
- une part dans l'**occupation des espaces non bâtis encore disponibles** à l'intérieur du village (les dents creuses),
- et enfin, une part en **extension urbaine**.

1 - Potentiel estimé dans le village en matière de nouveaux logements : 25 logements

- \* Réinvestissement de logements vacants existants -> 10 logements sur le court à moyen terme
  - \* Réhabilitation d'anciens logements vétustes, ou reconversion d'anciens bâtiments d'activité (grange par exemple) -> 5 logements sur le court à moyen terme
  - \* Occupation des espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du village (dents creuses) -> 10 logements sur le court à moyen terme
- 2 - Extension urbaine rue de Fontaine : 45 logements.

Soit un total 70 logements dont l'occupation va être liée d'une part au desserrement des ménages et, d'autre part, à l'arrivée d'une population nouvelle.

Tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, le projet vise donc à cadrer l'étalement urbain en visant l'installation de **45 logements en extension** du bâti déjà existant pour une consommation foncière de **2,5 hectares**.

A long terme, la zone Anc mitoyenne à la zone 1AU pourrait correspondre à une deuxième phase de 2,5 ha pour 45 logements. Néanmoins, elle devra être mobilisée en fonction des besoins et après évolution du PLU.

#### 1.6.2. LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Il n'est pas visé de consommation d'espace pour les équipements publics dont les éventuels nouveaux bâtiments se feront dans le cadre du renouvellement urbain.

Seule la reconstruction de la **station d'épuration** et l'aménagement d'une **voie de circulation douce** entre le village et la zone d'activités de la Côte des Noirs provoqueront inévitablement de la consommation de foncier agricole. Cela représente environ 6 000 m<sup>2</sup> pour la voie douce et quasiment 5 000 m<sup>2</sup> pour la station d'épuration.

#### 1.6.3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les objectifs en matière de développement économique sont susceptibles d'engendrer une consommation totale à terme de **34,65 hectares au niveau de la ZA de la Côte des Noirs**. Cette projection est compatible avec le futur SCOT d'Epernay et sa Région qui inscrit une extension de 35 ha sur ce site.

Le phasage permettra cependant de cadrer l'étalement urbain dans le temps et de limiter l'urbanisation de la tranche 2 (zone 2AUE) à une stricte nécessité qui devra être justifiée dans le cadre d'une modification du PLU ou d'une déclaration de projet.

Les objectifs globaux de consommation d'espace doivent s'appréhender à l'échelle intercommunale étant donné que la zone d'activités de la Côte des Noirs est gérée par la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM) qui est compétente en la matière.

Sur les 5 zones et parcs d'activités géré par le CCGVM, seule la ZA de la Côte des Noirs offre les possibilités d'extension suffisantes pour l'accueil de vastes sites viti-vinicoles. Par ailleurs, certaines des autres zones sont principalement dédiées à recevoir des commerces et/ou services ce qui les rend incompatibles pour l'accueil de telles activités.

## 2. 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.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, se localisent :

- **OAP 1 : rue de Fontaine,**
- **OAP 2 : rue du Docteur Burseaux,**
- **OAP 3 : angle Remparts du Nord-Ouest / rue de Bisseuil,**
- **OAP 4 : Zone 1AU rue de Fontaine,**
- **OAP 5 : rue Adeline Savey,**
- **OAP 6 : zone d'activités de la Côte des Noirs.**

### Les OAP dans le village



#### 2.1. OAP 1 : RUE DE FONTAINE

Afin de limiter un éventuel gaspillage de surface constructible dans l'enveloppe urbaine, l'OAP vise une densification de la zone en imposant un minimum de 5 logements dans le périmètre de l'OAP présentant une surface totale de 3 500 m<sup>2</sup>. Cela représente une moyenne de 700 m<sup>2</sup> par logement qui pourront accéder directement aux rues du CBR et de Fontaine. La densité imposée est cohérente par rapport au tissu bâti environnant. Elle répond aux objectifs de développement résidentiel du PADD qui sont notamment d'occuper et optimiser les espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du village en privilégiant une densification des dents creuses.

#### 2.2. OAP 2 : RUE DU DOCTEUR BURSEAUX

Afin de limiter un éventuel gaspillage de surface constructible dans l'enveloppe urbaine, l'OAP vise une densification de la zone en imposant un minimum de 5 logements dans le périmètre de l'OAP présentant une surface totale de 2 800 m<sup>2</sup>. Cela représente une moyenne de 560 m<sup>2</sup> par logement.

La densité imposée est cohérente par rapport au tissu bâti environnant. Elle répond aux objectifs de développement résidentiel du PADD qui sont notamment d'occuper et optimiser les espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du village en privilégiant une densification des dents creuses, et de favoriser la reconversion d'anciens bâtiments d'activité.

Etant donné le linéaire peu important le long de la rue, les accès au site seront limités à deux (une entrée et une sortie par exemple).

### 2.3. OAP 3 : ANGLE RUE DE BISSEUIL / REMPART DU NORD-OUEST

Afin de limiter un éventuel gaspillage de surface constructible dans l'enveloppe urbaine, l'OAP vise une densification de la zone en imposant un minimum de 5 logements dans le périmètre de l'OAP présentant une surface totale de 2 500 m<sup>2</sup>. Cela représente une moyenne de 500 m<sup>2</sup> par logement. La densité imposée est cohérente par rapport au tissu bâti environnant. Elle répond aux objectifs de développement résidentiel du PADD qui sont notamment d'occuper et optimiser les espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du village en privilégiant une densification des dents creuses.

Etant donné le contexte en angle de rue et la faible visibilité, les accès au site seront limités à deux le long de chaque rue.

### 2.4. OAP 4 : ZONES AU - RUE DE FONTAINE

Les OAP prévoient l'aménagement de la zone 1AU tout en ménageant des possibilités de développement futur sur la zone Anc mitoyenne en fonction de l'évolution des besoins.

La volonté communale est de ne pas rompre architecturalement avec les constructions environnantes en respectant les codes de la construction pavillonnaire de village (volumes, formes des toitures, hauteur des immeubles...).

Les OAP sont définies dans la veine de quartier des Hauts-de-Tours qui se voulait être un quartier à haute valeur environnementale. Aussi, des orientations précises sont fixées en matière de traitement des espaces verts, de l'insertion paysagère ou encore de gestion des eaux de pluie.

Des principes de densité de logements sont fixés afin d'atteindre l'objectif démographique en évitant le gaspillage de surfaces. La mixité sociale est également visée via la définition d'un taux de logements locatifs aidés, mais aussi par une diversité de typologie de logements.

La desserte est également traitée dans les OAP afin de permettre une bonne fluidité des déplacements dans les zones AU que ce soit pour les véhicules motorisés mais également pour les déplacements doux.

L'ensemble des OAP définies pour les zones AU visent structurer le développement de l'urbanisation autour de la rue de Fontaine afin de répondre aux objectifs résidentiels fixés dans le PADD qui sont de produire 45 logements à court ou moyen et terme. Comme inscrit dans le PADD, elles veillent également au maintien d'une offre en logements diversifiée.

### 2.5. OAP 5 : ANGLE RUE ADELINÉ SAVEY / RUE HAUTE DU FAUBOURG

Afin de limiter un éventuel gaspillage de surface constructible dans l'enveloppe urbaine, l'OAP vise une densification de la zone en imposant un minimum de 5 logements dans le périmètre de l'OAP présentant une surface totale de 2 800 m<sup>2</sup>. Cela représente une moyenne de 560 m<sup>2</sup> par logement. La densité imposée est cohérente par rapport au tissu bâti environnant. Elle répond aux objectifs de développement résidentiel du PADD qui sont notamment d'occuper et optimiser les espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du village en privilégiant une densification des dents creuses.

## 2.6. OAP 6 : ZONES AUE - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CÔTE DES NOIRS

Les OAP prévoient l'aménagement de la zone 1AUE et anticipent le développement de la zone 2AUE qui constituera l'extension de la première zone.

Dans l'objectif d'une bonne intégration paysagère en entrée de village, les OAP définissent des principes de bande paysagère visant à atténuer l'impact visuel des bâtiments d'activité localisés le long de la RD 34.

Dans la même optique, les bâtiments devront être intégrés au plus près du sol naturel en évitant trop de déblais/remblais.

La gestion des eaux pluviales est traitée concernant les emprises collectives afin d'éviter tout impact sur la zone existante. Pour la même raison, les surfaces imperméables devront être limitées sur les emprises privées en maintenant perméables les parkings de surface.

La desserte et l'accessibilité de la zone 1AUE est définie via la RD 19, tandis que celle de la zone 2AUE se fera via la RD 34. Cependant un bouclage entre les deux zones devra être anticipé au moment de l'aménagement de la zone 1AUE et concrétisé au moment de l'aménagement de la zone 2AUE.

Les OAP des zones AUE sont la traduction de l'orientation économique du PADD qui est d'étendre la zone d'activités de la Côte des Noirs en phasant son urbanisation.

Concernant l'accessibilité de la zone 2AUE prévus via la RD 34, l'objectif est de répondre à l'orientation du PADD qui est de désengorger le trafic de la zone d'activités de la Côte des Noirs.

### 3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Etant donné que le PADD ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Tours-sur-Marne, 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 1/10 000,
- Le **plan de zonage n°4b** qui couvre le secteur Nord du territoire à l'échelle du 1/2 000,
- Le **plan de zonage n°4c** qui couvre le secteur Sud du territoire à l'échelle du 1/2 000.

#### 3.1. 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 U définies dans le PLU de Tours-sur-Marne sont :

- la **zone UC** correspondant au centre ancien de Tours-sur-Marne,
- la **zone UD**, zone mixte à vocation dominante d'habitat, correspondant aux différents quartiers pavillonnaires qui se sont développés en extension du centre ancien,
- la **zone UE**, zone principalement destinée à recevoir des activités économiques et à l'accueil d'équipements collectifs publics ou privés.

##### 3.1.1. LA ZONE UC

D'une surface de **28,75 hectares**, la zone UC occupe tout le périmètre du vieux village de Tours-sur-Marne situé à l'intérieur des anciens remparts.

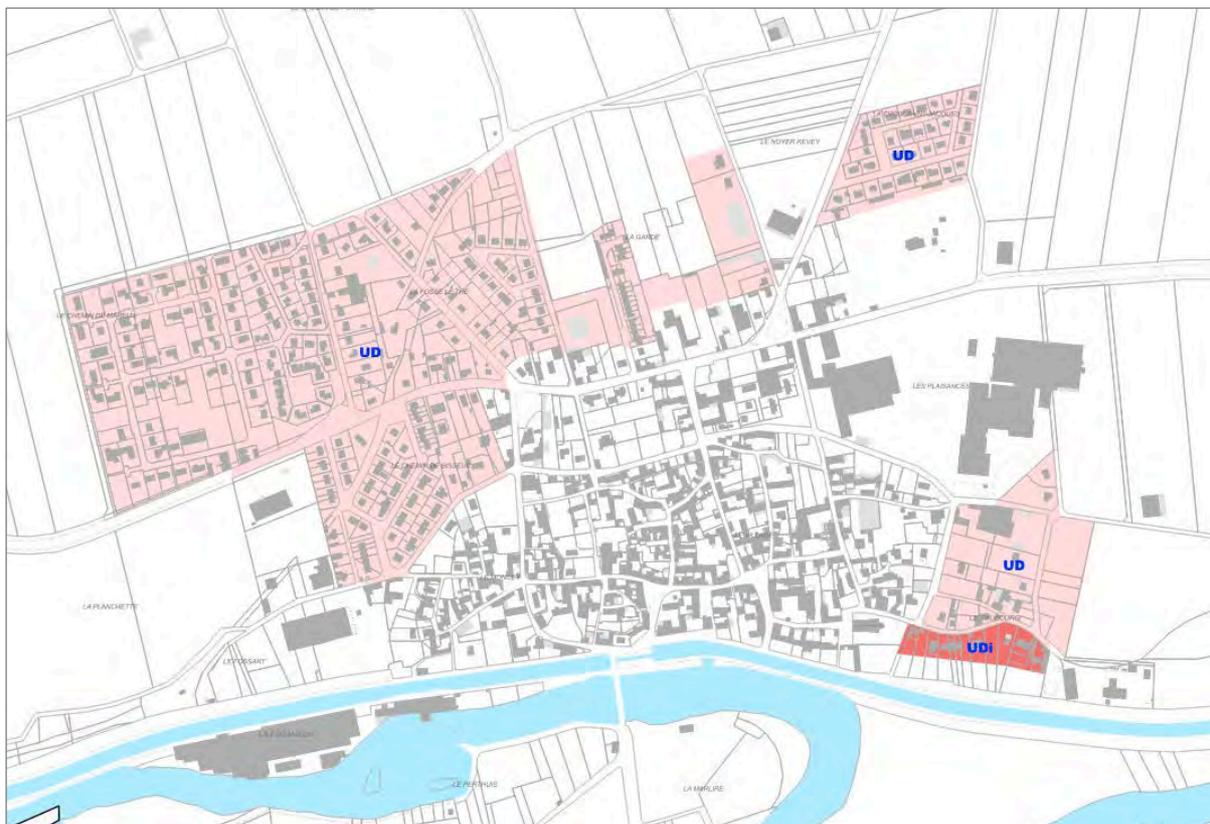
Elle s'étend également au Nord des remparts sur les anciens faubourgs : avenue de Champagne, rue de Fontaine (partie basse), rue Heurpé. C'est dans ce secteur que se sont historiquement développés les anciennes fermes agricoles et bâtis viti-vinicoles.

L'ensemble de la zone UC regroupe les caractéristiques urbaines et architecturales typiques des villages champenois qu'il convient de préserver. Comme visé dans le PADD dans l'orientation préserver les qualités urbaines et architecturales du cœur de bourg ancien, le règlement définit des prescriptions en ce sens pour cette zone.



### 3.1.2. LA ZONE UD

D'une **surface totale de 34,5 hectares**, la zone UD occupe tout le bâti mixte contemporain aggloméré autour du vieux village.



L'essentiel du bâti est représenté par du pavillonnaire implanté au fil de l'aménagement des lotissements. En périphérie Ouest des anciens remparts, ils ont progressivement franchi l'avenue de Champagne pour s'étendre au Nord, à l'Ouest et à l'Est. Quelques fermes agricoles, initialement isolées du bâti résidentiel se sont retrouvées encerclées par ces lotissements. Au Sud-Est, la zone UD est davantage mixte d'un point de vue fonctionnel et concernant le type de bâti.

Au Nord de la zone, elle intègre des jardins situés, entre la rue du CBR et la rue de Fontaine afin de favoriser l'urbanisation dans un secteur desservi par les réseaux. Cela répond à l'objectif du PADD qui est de structurer le développement de l'urbanisation autour de la rue de Fontaine, notamment en rendant constructibles les parcelles de jardin situées entre les rues de Fontaine et du CBR.

Au Sud de la rue Basse du Faubourg, un **secteur UDi** est délimité afin de prendre en compte dans le règlement l'aléa remontées de nappe qui concerne le parcellaire. Ce secteur répond à l'orientation du PADD qui est de prendre en compte le risque inondation, et notamment les remontées de nappe au niveau de la rue Basse du Faubourg.

### 3.1.3. LA ZONE UE

La **zone UE** correspond aux secteurs ayant exclusivement une vocation économique et/ou d'équipements publics. Elle observe une **surface totale de 47,62 hectares** répartie sur plusieurs sites dans le village, et dans la zone d'activités de la Côte des Noirs au Nord du territoire communal.

Dans le village, les sites concernés par la zone UE sont :

- Au Sud-Ouest : les bâtiments de la cartonnerie implantés entre le canal et la Marne ainsi que le long du chemin de Bisseuil (friche),
- A l'Ouest : la salle multisports communale, le site du futur centre de secours et le supermarché,
- Au Nord-Est et à l'Est : l'ensemble de la propriété du Champagne Laurent-Perrier regroupant notamment les pressoirs, les bâtiments de réceptions et de bureaux, les bâtiments de production et de stockage, le stationnement...

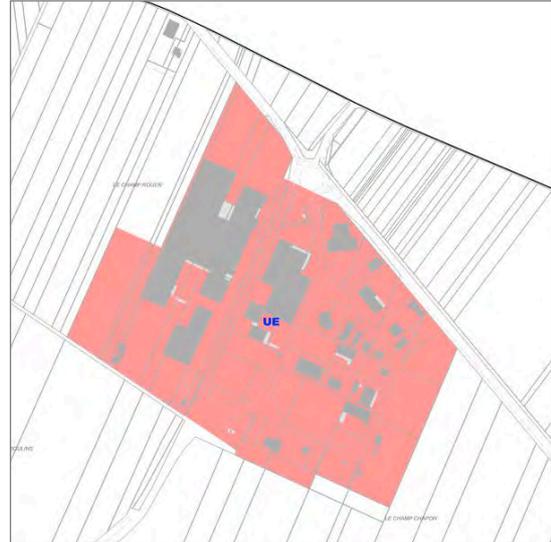


Le classement en zone UE dans le village vise à répondre à trois orientations du PADD qui sont : d'encourager l'installation de commerces, de services et d'artisans dans le village, de permettre le maintien et le développement des activités agricoles et viti-vinicoles installées dans la commune et, enfin de favoriser le renouvellement urbain de la friche industrielle chemin de Bisseuil.

Au Nord du village, la zone UE est définie au niveau des espaces viabilisés et occupés de la **ZA de la Côte des Noirs**.

Cela représente une **surface totale de 25,64 hectares**.

Nous y noterons la présence du site de production de Champagne VRANKEN-POMMERY qui y occupe plus de la moitié de la surface totale.



### 3.2. LES ZONES A 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 Tours-sur-Marne sont :

- La **zone 1AU** délimitée rue de Fontaine. Elle a pour vocation à recevoir une extension résidentielle à court ou moyen terme en sachant que la zone Anc mitoyenne pourrait éventuellement être mobilisée à plus long terme.
- Les **zones 1AUE et 2AUE** à vocation d'extension de la zone d'activités de la Côte des Noirs ont été délimitées. Elles correspondent à l'extension de la zone d'activités en deux phases : court à moyen termes et long terme

### 3.2.1. LA ZONES AU A VOCATION RESIDENTIELLE

La zone à urbaniser à vocation résidentielle occupe un espace disponible localisé entre l'avenue de Champagne et le chemin de ceinture Nord.

La zone d'extension prévue sur le court à moyen terme (**zone 1AU**) est située le long de la rue de Fontaine. Elle occupe une **surface de 2,44 hectares**.

Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de son périmètre étant donné que les rues de la Fontaine et de la Garde sont viabilisées et qu'un bouclage du réseau d'eau potable existe le long du chemin de ceinture Nord.

Dans son prolongement, la **zone Anc** observe une **surface de 2,58 hectares**. Elle correspond à une réserve foncière sur le long terme.



La zone à vocation résidentielle est définie en cohérence avec les orientations du PADD qui ambitionnent de structurer le développement de l'urbanisation autour de la rue de Fontaine en fonction des objectifs résidentiels visant l'aménagement dans un premier temps de 45 logements.

### 3.2.2. LES ZONES AUE A VOCATION ECONOMIQUE

Les zones d'extension à vocation économique sont définies au niveau de la ZA de la Côte des Noirs.

Elles visent à répondre à l'orientation du PADD qui est d'étendre la zone d'activités de la Côte des Noirs en prenant en compte la nécessité de proposer des surfaces importantes permettant d'accueillir des activités nécessitant beaucoup de surface, tout en phasant le développement global.

La **zone 1AUE** se situe au Sud de la ZA avec pour limite le chemin rural du Haut Core. Sa localisation est liée à la récente réhabilitation de la ZA dont l'entrée via la RD 19 a été restructurée en giratoire. La zone 1AUE se connectera directement à ce giratoire. Elle fait une **surface totale de 16,32 hectares** permettant notamment d'accueillir de vastes sites viti-vinicoles.

Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de son périmètre au regard de sa proximité (franges sud et est) avec la zone existante, elle-même dotée de ces équipements.

D'une **surface de 18,33 hectares**, la **zone 2AUE** a été définie dans le prolongement de la ZA et de la zone 1AUE, le long de la RD 34. Elle constitue une réserve foncière.



### 3.3. LES ZONES AGRICOLES

**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 compte les secteurs suivants :

- le **secteur Anc** qui est non constructible,
- le **secteur Av** sur les vignobles classés en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée.

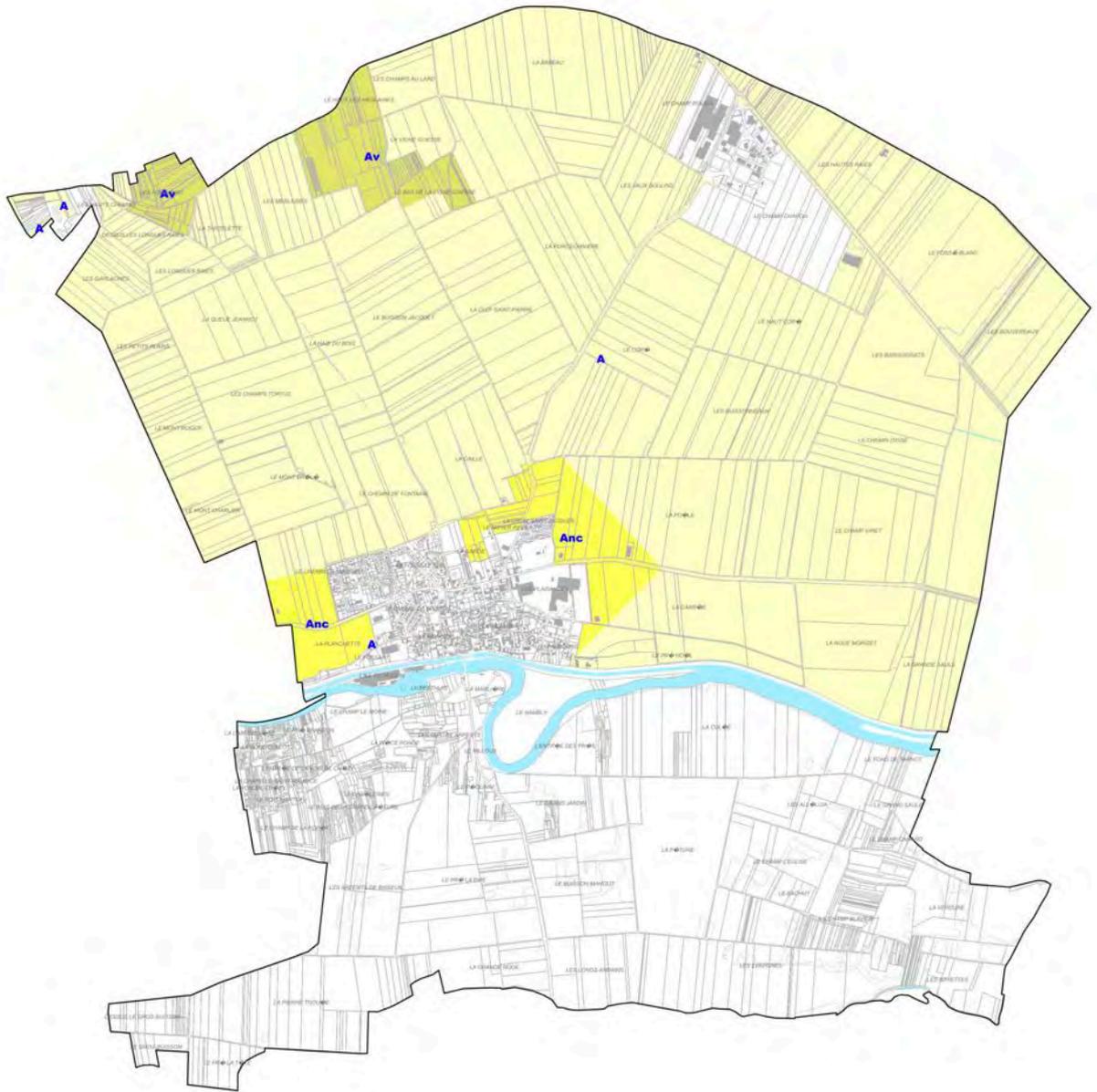
L'ensemble des espaces agricoles de la plaine a été classé en **zone Agricole**, soit une **surface totale de 1 424,74 hectares**.

Le **secteur Anc** non constructible délimité au niveau des entrées de village Ouest, Est et Nord, le long des RD 1 et 9, a pour vocation de préserver les cônes de vue sur le village en évitant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles. Leur implantation est ainsi privilégiée au Nord du village.

De part et d'autre de la RD 19, l'objectif est double, en plus de préserver les cônes de vue sur le village, le secteur non constructible vise également à préserver le foncier à l'intérieur du chemin de ceinture en vue d'une potentielle extension sur le long terme.

Le secteur Anc occupe, en tout, une **surface de 63,20 hectares**.

Le secteur Anc répond notamment aux objectifs du PADD qui sont de poursuivre la valorisation paysagère des entrées de village et d'anticiper le développement de l'urbanisation sur le long terme tout en tenant compte de l'existant. Etant donné que la constructibilité concerne bien le bâti d'activité agricole (hors habitation), il ne s'agit ni d'un STECAL ni de l'application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui prévoit que "Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières [...] les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».



Le **secteur Av** d'une **surface de 49,14 hectares** est délimité au niveau du vignoble champenois intégré dans la zone d'AOC Champagne. L'objectif est d'y préserver le vignoble.

Le secteur Av répond ainsi à l'objectif du PADD qui est de prendre en compte le vignoble présent sur le territoire afin de permettre le maintien et le développement des activités agricoles et viti-vinicoles installées dans la commune.

### 3.1. LES ZONES NATURELLES

**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 et ses secteurs occupent au total une **surface de 778,30 hectares** concernant en très grande majorité la moitié Sud du territoire communal incarnée par la vallée de la Marne. L'objectif est de préserver au maximum ce milieu sensible d'un point de vue de la biodiversité, mais aussi vulnérable par le risque inondation qui y réside. Aussi l'ensemble de la vallée de la Marne est classé en secteur Ni permettant ainsi d'identifier et de prendre en compte le risque inondation.



Deux STECAL présentés après ont toutefois été définis dans des secteurs bien particuliers de jardins et de loisirs.

En limite Nord du territoire, la zone N concerne le parc arboré récemment aménagé en périphérie de la ZA de la Côte des Noirs par l'établissement VRANKEN-POMMERY. Il s'agit d'un parc, à vocation touristique.

La zone N du PLU de Tours-sur-Marne comporte ainsi les secteurs suivants :

- Le **secteur Ni** définit au niveau de la vallée de la Marne qui est concernée par l'aléa inondation ;
- Le **secteur Nji** qui correspond aux jardins familiaux en secteur d'aléa inondation,
- Le **secteur Nli** délimité sur les espaces de loisirs localisés dans la vallée de la Marne,
- Le **secteur Np** de protection de patrimoine naturel,
- Et enfin le **secteur Npi** de protection de patrimoine naturel concerné par l'aléa inondation.

La délimitation de la zone N et de ses secteurs est la traduction de plusieurs ambitions du PADD qui sont de poursuivre la mise en valeur des bords de Marne, de protéger les principaux milieux naturels emblématiques de la vallée de la Marne, et de prendre en compte le risque inondation.

### 3.1.1. LES SECTEURS NP ET NPI

Un **secteur Np** voué à protéger strictement le site pour des raisons patrimoniales a été délimité au niveau de la ZNIEFF de la Noue des Gendarmes située en limite Nord-Ouest.

Il fait une **surface totale de 6,56 hectares**.

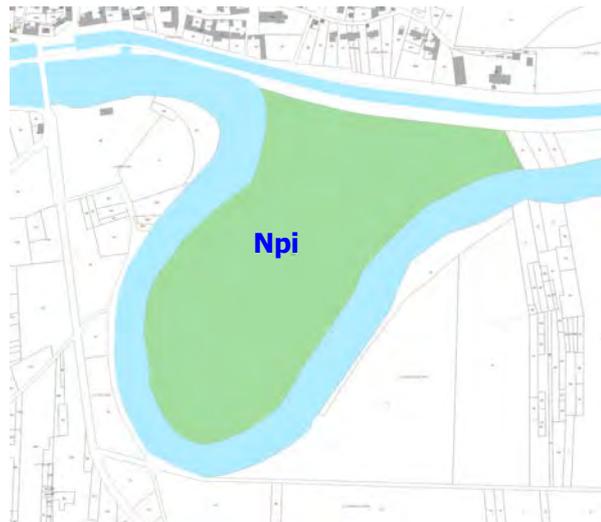


Un deuxième secteur Np est délimité dans la vallée inondable d'où son classement en **secteur Npi**. Il vise la stricte protection du milieu naturel du « Nambly » qui correspond à un méandre sauvage de la Marne.

Ce site, qui n'est pas une zone humide, va être valorisé par la commune en observatoire des milieux naturels.

La commune travaille sur ce projet en partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Champagne-Ardenne et avec le PNR de la Montagne de Reims.

Le secteur Npi fait une **surface totale de 14,13 hectares**.



### 3.1.2. LES STECAL Nji ET Nli

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.

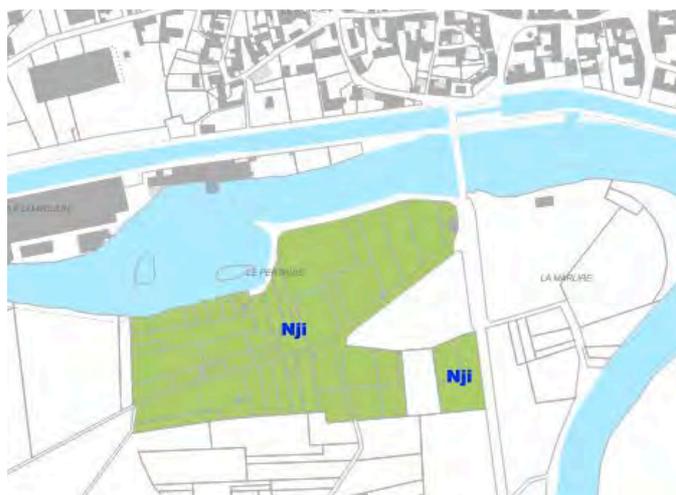
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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 premier STECAL est le **secteur Nji** qui a été délimité au niveau des jardins familiaux. Il correspond aux espaces de jardins implantés dans la vallée de la Marne juste au Sud du village. La municipalité souhaite les préserver et cadrer strictement les éventuelles constructions d'abris de jardin.

Le cas échéant, elle souhaite également pouvoir acquérir des jardins afin de revaloriser certaines parcelles qui ont notamment fait l'objet de constructions illégales.

Le secteur Nji représente au total une **surface de 5,71 hectares**.



Le deuxième STECAL correspond au **secteur Nli** à vocation de loisirs délimité au niveau du parc aventure municipal (vaste terrain de jeux aménagé) à l'Ouest de la RD 19, du terrain de football et de la base nautique à l'Est de la RD 19.

Y sont autorisées de manière très cadrée les aménagements liés aux loisirs de plein air.

Le secteur Nli fait en tout **4,16 hectares**.



### 3.2. LA RÉPARTITION DES ZONES SUR LE TERRITOIRE DE TOURS-SUR-MARNE

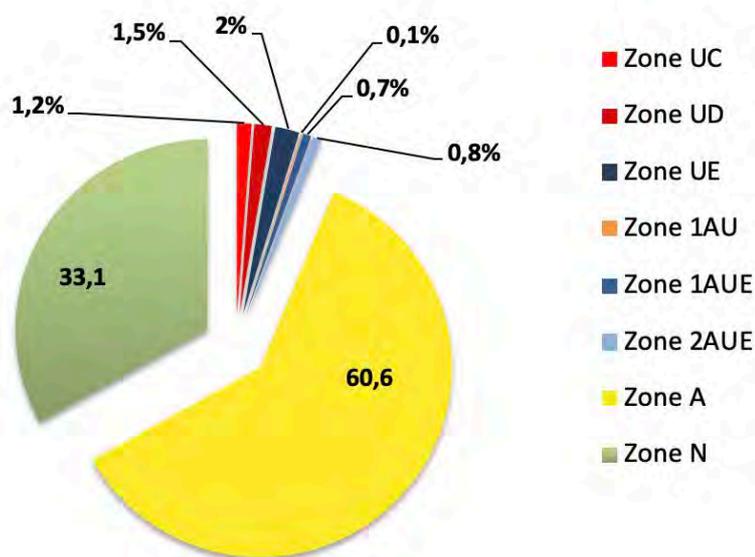
La **zone Agricole** occupe la plus grande partie du territoire soit 1425 hectares ce qui représente plus de 60% du ban communal.

La **zone Naturelle et forestière** représente, elle, quasiment 780 hectares soit 33% du territoire.

**Ainsi, les zones A et N, où l'urbanisation est très strictement limitée, concernent en tout 93% du territoire communal.**

Les **zones Urbaines et A Urbaniser** représentent donc 6,3% des surfaces communales avec un total de 148 hectares, dont 110 hectares en **zone Urbaine** (soit 4,7% du ban communal) et 37 hectares en **zone AU** (soit 1,6% du territoire).

Répartition des zones sur le territoire de Tours-sur-Marne (en %)



### 3.3. L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES PAR RAPPORT AU PLU DE 2008

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

Zone PLU 2008	Superficie (ha)	Zone PLU révisé	Superficie (ha)	Différence (ha)
Zone UC	28,3	Zone UC	28,75	+0,4
Zone UD	39,2	Zone UD	34,5	- 4,7
Dont secteur UDi	1,3	Dont secteur UDi	0,92	- 0,38
Zone UE	46,7	Zone UE	47,62	+ 0,92
<b>Total zones U</b>	<b>114,2</b>	<b>Total zones U</b>	<b>110,87</b>	<b>- 3,32</b>
Zone 1 AU	8,9	Zone 1 AU	2,44	- 6,46
Zone 2 AU	3,5	Zone 2 AU	-	- 3,5
Zone 1 AUE	22,3	Zone 1 AUE	16,32	- 5,98
Zone 2 AUE	11	Zone 2 AUE	18,33	+ 7,33
<b>Total zones AU</b>	<b>45,7</b>	<b>Total zone AU</b>	<b>37,09</b>	<b>- 8,61</b>
Zone A	1 318,3	Zone A	1424,74	
Dont secteur Av	54,9	Dont secteur Av	49,14	
		Dont secteur Anc	63,20	
<b>Total zone A</b>	<b>1 318,3</b>	<b>Total zone A</b>	<b>1 424,74</b>	<b>+ 103,86</b>
Zone N	881	Zone N	778,30	
Dont secteur Ni	721,4	Dont secteur Ni	716,41	
Dont secteur Nsi	4,4	Dont secteur Nji	5,71	
		Dont secteur Nli	4,16	
		Dont secteur Np	6,56	
		Dont secteur Npi	14,13	
<b>Total zone N</b>	<b>881</b>	<b>Total zone N</b>	<b>778,30</b>	<b>- 102,7</b>
<b>Total</b>	<b>2 359,2*</b>	<b>Total</b>	<b>2 351</b>	<b>-</b>

\* Il est à noter que la surface communale représente un total de 2 351 ha dans le PLU de 2008. Il existe donc un différentiel de 8,2 ha inexpliqué par rapport aux surfaces comptabilisées.

En ce qui concerne **les zones U**, la diminution totale de 3,32 hectares est liée à la réduction de l'ancienne zone UD au niveau de la rue de Fontaine, en entrée de village Nord-Est le long de la RD 19, et rue Basse du Faubourg.

Pour ce qui est des **zones AU à vocation résidentielle**, il est à noter une réduction de plus de 7 hectares, le projet d'extension se recentrant uniquement sur la rue de Fontaine.

Les **zones AU à vocation économique** progressent au total de 1,35 hectares au niveau de la ZA de la Côte des Noirs.

Les **zones N** ont diminué d'une centaine d'hectares au profit des **zones A**. Cela est notamment dû au reclassement en secteur Anc des zones N situées en entrée de villages.

## 4. 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.

Concernant ce dernier point, les OAP définissent notamment des densités minimales permettant, en complément des dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de garantir l'insertion des nouvelles constructions en termes de forme urbaine et d'aspect architectural.

De même, les prescriptions du règlement traitant des conditions d'accès et de desserte viennent compléter les OAP sur ces thèmes, ces dernières

Enfin pour l'OAP n°4 (zone 1AU de la rue de Fontaine) et l'OAP n° 6 (zones 1AUE et 2AUE de la Côte des Noirs), les dispositions réglementaires relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions ainsi qu'au stationnement s'inscrivent en complémentarité des principes édictés de manière littérale ou graphique par les OAP.

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Tours-sur-Marne 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.

### 4.1. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ZONES U

Le chapitre ci-après justifie des dispositions retenues pour les zones UC, UD, et UE.

Pour ces trois zones des champs d'application sont définis en matière :

- de volumétrie et d'implantation des constructions,
- de qualités urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère.

Ils introduisent des dispositions dérogatoires aux règles générales dont les justifications sont les suivantes :

- équipements d'intérêt collectif et services publics : les dérogations se justifient au regard du caractère d'intérêt général de ces constructions et/ou de leur maîtrise publique qui garantit une certaine qualité de réalisation,
- ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement : les dérogations se justifient pour les mêmes raisons que ci-dessus ainsi que par les caractéristiques même de ces ouvrages souvent de taille et d'emprise foncière limitées,
- extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes : les dérogations se justifient dans la mesure où il devra être recherché en priorité une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

#### 4.1.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

##### 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.

**2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières**

Dans le but de favoriser une certaine mixité urbaine, tout en préservant le centre ancien des nuisances, le règlement vise à soumettre à conditions particulières certaines constructions susceptibles d'avoir un impact à savoir : les constructions à destination artisanale, de bureaux, de services, de commerce, d'hébergement hôtelier et de restauration. Par ailleurs, la construction de nouveaux bâtiments agricoles pouvant être très volumineux est cadrée afin de favoriser leur bonne intégration dans le bâti existant. Enfin, pour des raisons esthétiques liées à la protection du paysage urbain, le stationnement des caravanes est réglementé.

**3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans l'ambition du PADD qui est de préserver les commerces et services et permettre leur développement, sont identifiées deux portions de voirie où le maintien et/ou l'implantation activités et commerces doit être obligatoire en rez-de-chaussée.

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

L'ensemble des prescriptions vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien qui est une des orientations du PADD.

**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**

Il est décidé de prendre la règle classique de la réglementation nationale.

**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 et d'aboutir à une bonne intégration dans l'environnement bâti immédiat.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les règles définies en accord avec le PNR de la Montagne de Reims ont pour but de préserver les qualités architecturales du centre ancien en imposant certains principes concernant principalement une cohérence d'ensemble dans l'aspect des façades, les toitures et des clôtures.

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

Les règles définies ont pour objectifs principaux :

- de contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif de par le traitement des espaces non bâtis,
- de favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en travaillant sur le traitement des espaces libres et des parkings de surface,
- de préserver les îlots de verdure les plus intéressants d'un point de vue écologique.

**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 ou 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 impose que la largeur des accès soit conforme pour une desserte aisée 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 uniquement autorisés pour l'eau à usage non domestique dans un contexte très limité afin d'éviter tout risque de pollution.

## 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. Étant donné la mixité de la zone comptant des activités viti-vinicole, la règle prévoit également le traitement spécifique de effluents issus de ces activités.

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 par 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 toute opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.

### 4.1.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### 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 types de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation principalement résidentielle de la zone. Y sont notamment interdites les nouvelles constructions à destination agricole autres que viti-vinicoles afin de limiter la construction de bâtiments de gros volume dans le village, susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le voisinage. La construction de ces bâtiments est ainsi privilégiée dans les zones A périphériques.

Afin de limiter l'imperméabilisation de sols et les risques en cas de forte pluie, sont également interdites les rampes d'accès des garages en sous-sols enterrés.

Enfin, dans le secteur UDi, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits étant donné les risques importants de remontées de nappes.

##### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

La construction de bâtiments d'activités fait l'objet de prescriptions visant à ne pas créer de nouvelles nuisances qui seront incompatibles dans une zone majoritairement résidentielle.

#### 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 est mixte étant donné l'hétérogénéité de l'implantation du bâti dans ses zones d'extension contemporaines. En cas de recul, la marge de recul imposée correspond à la moyenne de l'existant.

###### 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il est privilégié une marge de recul entre 2 habitations afin de préserver les caractéristiques de la trame bâtie aérée des extensions contemporaines.

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

Il est décidé de prendre la règle classique de la réglementation nationale.

###### 1.4. Concernant la hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques actuelles et d'aboutir à une bonne intégration dans l'environnement bâti immédiat.

###### 1.5. Concernant l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'a été fixée que pour les maisons individuelles afin de ne pas contraindre le développement éventuel d'une activité. Elle vise encore une fois à préserver la trame bâtie aérée des extensions contemporaines.

##### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies en accord avec le PNR de la Montagne de Reims ont pour but de préserver une bonne intégration du bâti contemporain au voisinage du vieux village. Tout en étant plus souples, elles permettent de maintenir une cohérence d'ensemble.

Dans le secteur UDi, les murs-bahuts sont interdits en limite séparative pour respecter le principe de transparence hydraulique dans ce secteur potentiellement inondable.

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

Les règles définies ont pour objectifs principaux :

- de contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif de par le traitement des espaces non bâtis,
- de 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.

Etant donné l'espace disponible plus important que dans le centre ancien, il est détaillé précisément le nombre de places nécessaires en fonction de l'aménagement d'un logement ou d'une activité.

**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 ou 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 impose que la largeur des accès soit conforme pour une desserte aisée 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 uniquement autorisés pour l'eau à usage non domestique dans un contexte très limité afin d'éviter tout risque de pollution.

**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. Etant donné la mixité de la zone comptant des activités viti-vinicole, la règle prévoit également le traitement spécifique de effluents issus de ces activités.

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 par 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.

4.1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

Les interdictions visent à préserver des zones UE toute construction n'ayant pas les fonctions propres au caractère de la zone.

**2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières**

Les logements sont strictement autorisés dans un cadre très limité afin d'éviter toute contrainte par rapport au développement des activités économiques.

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

<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> La règle d'implantation observe des distances relativement importantes en fonction du type de voirie afin de permettre les manœuvres aisées des véhicules sur les emprises privées.</p> <p><b>1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> L'implantation est libre afin d'éviter toute contrainte au développement d'une activité économique ; à condition toutefois de prendre en compte les dispositions nécessaires concernant le risque incendie.</p> <p><b>1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions</b> Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec les bâtiments d'activité pouvant présenter des volumes et proportions importants.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> Les règles définies visent une bonne intégration du bâti d'activité dans le grand paysage étant donné qu'il va majoritairement se retrouver en entrée de village ou sur la zone d'activité située au milieu de la plaine agricole.</p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b> Les règles définies ont pour principal objectif de contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif même en ce qui concerne les zones à vocation économique d'autant plus étant donné leur localisation comme expliqué ci-avant.</p>
<p><b>4. Stationnement</b> 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 publics risquant d'être saturé par un stationnement anarchique. Il est notamment imposé une aire de stationnement pour les vélos dès lors que le parking comptabilise plus de 10 places afin de favoriser le développement des déplacements doux.</p>
<p><b>III. Equipements et réseaux</b></p>
<p><b>1. Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <p><b>1.1. Concernant les conditions de desserte</b> En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait adaptée à la construction ou à l'accès pour les services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.</p> <p><b>1.2. Concernant les conditions d'accès</b> La règle impose que la largeur des accès soit conforme pour une desserte aisée des services de secours et d'incendie.</p>
<p><b>2. Desserte par les réseaux</b></p> <p><b>2.1. Concernant l'alimentation en eau potable</b> Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connectée au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont uniquement autorisés pour l'eau à usage non domestique dans un contexte très limité afin d'éviter tout risque de pollution.</p> <p><b>2.2. Concernant l'assainissement</b> 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. Étant donné la mixité de la zone comptant des activités viti-vinicole, la règle prévoit également le traitement spécifique de effluents issus de ces activités. Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privée afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant. Toutefois, le cas par cas pourra autoriser le branchement sur le réseau.</p> <p><b>2.3. Concernant les réseaux d'énergie</b> 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.</p> <p><b>2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques</b> Les mêmes prescriptions liées à l'aspect esthétique et au risque tempête sont définies pour les réseaux de télécommunication. De plus, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires en vue de l'arrivée prochaine de la fibre.</p>

## 4.2. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ZONES AU

Le chapitre ci-après justifie des dispositions retenues pour les zones 1AU et 1AUE ainsi que la zone 2AUE.

Pour les zones 1AU et 1AUE, des champs d'application sont définis en matière :

- de volumétrie et d'implantation des constructions,
- de qualités urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère.

Ils introduisent des dispositions dérogatoires aux règles générales dont les justifications sont les suivantes :

- équipements d'intérêt collectif et services publics : les dérogations se justifient au regard du caractère d'intérêt général de ces constructions et/ou de leur maîtrise publique qui garantit une certaine qualité de réalisation,
- ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement : les dérogations se justifient pour les mêmes raisons que ci-dessus ainsi que par les caractéristiques même de ces ouvrages souvent de taille et d'emprise foncière limitées,
- extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes : les dérogations se justifient dans la mesure où il devra être recherché en priorité une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

### 4.2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
<p><b>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</b> Les interdictions concernent tous type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation résidentielle de la zone.</p>
<p><b>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières</b> Inesthétique à l'air libre, le stationnement longue durée des caravanes doit être effectué dans des annexes closes et couvertes.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> La règle d'implantation est mixte étant donné l'hétérogénéité de l'implantation du bâti des zones d'extension contemporaines avoisinantes. En cas de recul, la marge de recul imposée correspond à la moyenne de l'existant à proximité.</p> <p><b>1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Par cohérence avec la zone UD, il est décidé de prendre la règle classique de la réglementation nationale.</p> <p><b>1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions</b> Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant sur la zone UD voisine afin de préserver les caractéristiques actuelles et d'aboutir à une bonne intégration dans l'environnement bâti immédiat. Elle permet notamment la construction de petits immeubles de logements collectifs comme cela est demandé dans les OAP.</p> <p><b>1.4. Concernant la densité des constructions</b> Afin d'être conforme aux orientations du SCOT d'Epernay et d'atteindre les objectifs en matière de logements, une densité de 18 logements par hectares est fixée. Il est par ailleurs fixé un objectif à atteindre en matière d'énergies renouvelables à partir du moment où est construit un immeuble collectif de plus de 3 logements afin de diminuer le recours aux énergies fossiles pour ces bâtiments souvent énergivores.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> Les règles définies en accord avec le PNR de la Montagne de Reims ont pour but de préserver une bonne intégration du bâti contemporain au voisinage des zones habitées.</p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</b> Les règles définies ont pour objectifs principaux : - de contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif de par le traitement des espaces non bâtis,</p>

- de 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. Etant donné l'espace disponible plus important que dans le centre ancien, il est détaillé précisément le nombre de places nécessaires en fonction de l'aménagement d'un logement. Le stationnement pour vélo est notamment imposé pour les immeubles de logements collectifs afin de favoriser le développement des modes de déplacement doux.

**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 ou 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 impose que la largeur des accès soit conforme pour une desserte aisée 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 uniquement autorisés pour l'eau à usage non domestique dans un contexte très limité afin d'éviter tout risque de pollution.

**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. Etant donné la mixité de la zone comptant des activités viti-vinicole, la règle prévoit également le traitement spécifique de effluents issus de ces activités.

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 par 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.

4.2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

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

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

Les interdictions visent à préserver des zones 1AUE toute construction n'ayant pas les fonctions propres au caractère de la zone.

**2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières**

Les logements sont strictement autorisés dans un cadre très limité afin d'éviter toute contrainte par rapport au développement des activités économiques.

**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 observe des distances relativement importantes en fonction du type de voirie afin de permettre les manœuvres aisées des véhicules sur les emprises privatives.

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

L'implantation est libre afin d'éviter toute contrainte au développement d'une activité économique ; à condition toutefois de prendre en compte les dispositions nécessaires concernant le risque incendie.

**1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions**

Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec les bâtiments d'activité pouvant présenter des volumes et proportions importants.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les règles définies visent une bonne intégration du bâti d'activité dans le grand paysage étant donné qu'il va majoritairement se retrouver en entrée de village ou sur la zone d'activité située au milieu de la plaine agricole.

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

Les règles définies ont pour principal objectif de contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif même en ce qui concerne les zones à vocation économique d'autant plus étant donné leur localisation comme expliqué ci-avant.

**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. Il est notamment imposé une aire de stationnement pour les vélos dès lors que le parking comptabilise plus de 10 places afin de favoriser le développement des déplacements doux.

**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 ou 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 impose que la largeur des accès soit conforme pour une desserte aisée 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 uniquement autorisés pour l'eau à usage non domestique dans un contexte très limité afin d'éviter tout risque de pollution.

**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. Etant donné la mixité de la zone comptant des activités industrielles, la règle prévoit également le traitement spécifique de effluents issus de ces activités.

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 par 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.

4.2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

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

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

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits afin de préserver des capacités

d'accueil pour les activités économiques sur le long terme.

### 4.3. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A LA ZONE A

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
<p><b>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</b> Les interdictions visent à préserver des zones A toute construction n'ayant pas les fonctions propres au caractère de la zone.</p>
<p><b>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières</b> A l'exception des secteurs Anc et Av à l'urbanisation strictement limitée, les constructions liées à la diversification de l'activité agricole sont autorisées. Concernant le secteur Anc, seules les extensions cadrées des bâtiments agricoles existants sont autorisées afin de ne pas implanter de nouvelles constructions dans les cônes de vue sur le village, ou dans les zones d'extension résidentielles potentielles à long terme. Au niveau du secteur Av, les constructions sont strictement liées à la gestion du vignoble afin d'éviter toute dérive dans la zone d'AOC.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> La règle d'implantation observe une distance relativement importante en fonction du type de voirie afin de permettre les manœuvres aisées des véhicules sur les emprises privatives. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur Av étant donné les dimensions très resserrées du parcellaire.</p> <p><b>1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Un recul obligatoire est imposé par rapport aux limites séparatives afin de ne pas créer de gêne au voisinage sachant que les bâtiments agricoles peuvent observer des tailles importantes. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur Av étant donné les dimensions très resserrées du parcellaire et étant donné le type de bâti autorisé.</p> <p><b>1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions</b> Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec les bâtiments agricoles pouvant présenter des volumes et proportions importants. Elles sont limitées pour les secteurs Anc et AV afin d'être cohérents avec la destination de ces deux secteurs.</p> <p><b>1.4. Concernant l'emprise au sol des constructions</b> Les emprises au sol sont limitées pour les secteurs Anc et AV afin d'être cohérents avec la destination de ces deux secteurs.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> Les règles définies visent une bonne intégration du bâti agricole dans la plaine agricole.</p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</b> Les règles définies visent une bonne intégration du bâti agricole dans la plaine agricole en définition des règles qualitatives sur leur abords.</p>
<p><b>4. Stationnement</b> 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.</p>
III. Equipements et réseaux
<p><b>1. Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <p><b>1.1. Concernant les conditions de desserte</b> En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait adaptée à la construction ou à l'accès pour les services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.</p> <p><b>1.2. Concernant les conditions d'accès</b> La règle impose que la largeur des accès soit conforme pour une desserte aisée des services de secours et d'incendie.</p>
<p><b>2. Desserte par les réseaux</b></p> <p><b>2.1. Concernant l'alimentation en eau potable</b> Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont autorisés un contexte très limité afin d'éviter tout risque de pollution.</p>

## 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 ou d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

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 par 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.

## 4.4. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A LA ZONE N

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
<p><b>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</b></p> <p>Les interdictions visent à préserver strictement les zones N toute construction afin de préserver la vocation de la zone. Sont notamment précisées les interdictions liées au caractère inondable de la vallée en attente d'un Plan de Prévention des Risques inondation.</p>
<p><b>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières</b></p> <p>Les secteurs Nli et Nji autorisent des constructions strictement limitées à la destination de ces secteurs sans pour autant permettre d'aggraver la situation liée au caractère potentiellement inondable des sites en question.</p> <p>Les secteurs Ni, Npi et Npj autorisent des constructions strictement liées et nécessaires à la préservation des sites en question.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p><b>1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Etant donné le très faible degré de constructibilité et les constructions autorisées, il n'est pas défini de règles d'implantation hormis pour le secteur Nli qui correspond à l'aire de loisirs afin de préserver la sécurité des lieux et le long des routes départementales hors agglomération pour la même raison.</p> <p><b>1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Etant donné le très faible degré de constructibilité et les constructions autorisées, il n'est pas défini de règles d'implantation strictes.</p> <p><b>1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions</b></p> <p>En zone N, la règle de hauteur tiens compte de potentiel équipements publics.</p> <p>En revanche, elle est strictement limitée pour les secteurs Nli et Nji en fonction du type de constructions autorisées.</p> <p><b>1.4. Concernant l'emprise au sol des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol est limitée pour les secteurs Nji afin d'être cohérent avec la destination du secteur.</p>
<p><b>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p>Les règles définies visent une bonne intégration du bâti dans le paysage naturel de vallée.</p>
<p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</b></p> <p>Les règles définies visent à limiter l'imperméabilisation des sols et de défrichement d'arbre de vallée afin de préserver le paysage.</p>
<p><b>4. Stationnement</b></p> <p>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.</p>
III. Equipements et réseaux
<p><b>1. Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <p><b>1.1. Concernant les conditions de desserte</b></p> <p>En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait adaptée à la construction ou à l'accès pour les services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.</p>

**1.2. Concernant les conditions d'accès**

La règle impose que la largeur des accès soit conforme pour une desserte aisée 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 être connectée au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont autorisés un contexte très limité afin d'éviter tout risque de pollution.

**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 ou d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

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 par 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.

## 5. JUSTIFICATION 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.

### 5.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

#### 5.1.1. 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 voies et ouvrages publics** 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 espaces verts** à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des **emplacements réservés en vue de la réalisation, 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 aux 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.

#### 5.1.2. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES DELIMITES DANS LE PLU

N°	Objet de l'ER	Justification
1	<b>Elargissement de la rue du Magasin</b>	Nécessité d'élargir la rue et de créer un trottoir, la rue du Magasin formant un goulet d'étranglement dans un virage sans visibilité. Cet ER répond à l'orientation du PADD qui est d'améliorer les circulations dans le village.
2	<b>Elargissement de la rue Bernard</b>	Reprise d'une façade qui forme une chicane dans la rue Bernard afin de sécuriser la circulation piétonne (absence de trottoir au niveau de cette habitation à l'abandon). Cet ER répond à l'orientation du PADD qui est d'améliorer les circulations dans le village.
3	<b>Elargissement de la rue de Fontaine</b>	Nécessité de reprendre le tracé de la voirie afin d'avoir la même largeur, particulièrement au niveau de la zone d'extension future. Cet ER répond à l'orientation du PADD qui est d'améliorer les circulations dans le village.
4	<b>Aménagement d'une voie de délestage</b>	Création d'une voirie en ceinture Nord du village permettant de faciliter les circulations au niveau des zones résidentielles implantées au Nord de

	<b>(largeur voirie 10 mètres</b>	l'avenue de Champagne, et également au niveau de la zone d'urbanisation future. Cet ER répond à l'orientation du PADD qui est de fluidifier les déplacements de transit via le chemin de ceinture nord.
<b>5</b>	<b>Aménagement d'une voie douce (largeur de l'emprise 3 m)</b>	Création d'un cheminement doux permettant de relier le village à la ZA de la Côtes des Noirs. Cet ER répond à l'orientation du PADD qui est de Relier l'eau à la forêt par une voie douce.
<b>6</b>	<b>Construction d'une nouvelle station d'épuration</b>	Le PADD indique la nécessité de construction une nouvelle station d'épuration afin de remplacer l'existante qui est trop vétuste et sous dimensionnée par rapport aux objectifs démographiques. La définition d'un ER en cohérence avec l'étude réalisée est donc nécessaire. La localisation est issue d'une étude réalisée en vue de la délocalisation de la STEP actuelle.

## 5.2. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

### 5.2.1. 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 1er 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.* »

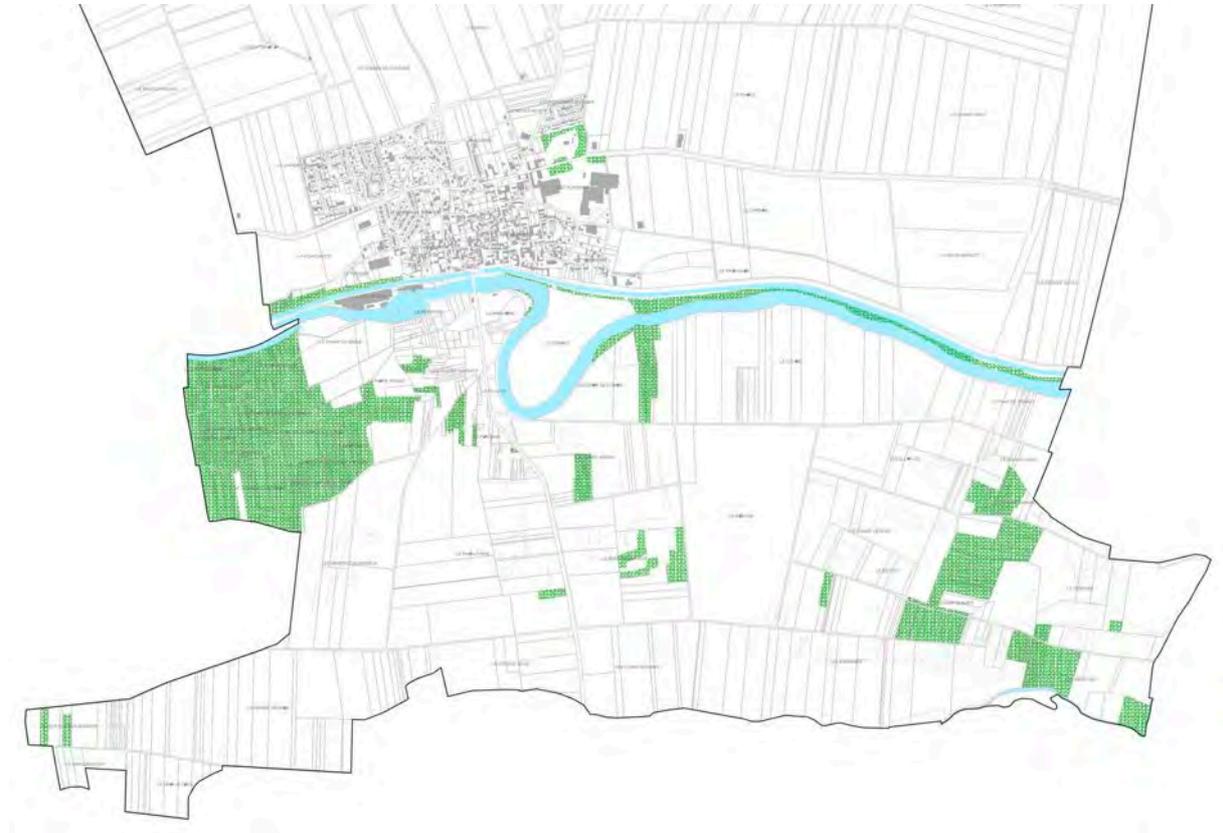
### 5.2.2. LES EBC DANS LE PLU

Les EBC ont été définis afin de répondre aux objectifs du PADD qui sont notamment de protéger les principaux milieux naturels emblématiques de la vallée de la Marne, et de poursuivre la valorisation paysagère des entrées de village.

Aussi, ils ont été délimités dans la partie Sud du territoire, et en grande majorité dans la vallée de la Marne là où la valeur des espaces boisés y est importante d'un point de vue paysager mais aussi environnemental. Ils sont notamment représentés par :

- un vaste boisement situé en limite Sud-Ouest du territoire,
- des boisements plus isolés localisés au Sud-Est du territoire,
- des alignements d'arbres implantés le long des anciennes crayères et le long de la RD 19,
- les principaux boisements accompagnant les rives de la Marne et du canal.

Au niveau des zones bâties, des EBC sont délimités au niveau du parc situé en entrée de ville Est, de part et d'autre de la RD 1, sur le site du champagne LAURENT PERRIER. Toujours en entrée de village Est, les arbres masquant les bâtiments agricoles font également l'objet d'un classement en EBC.



Les EBC représentent une surface totale de 98 hectares, ainsi que 15 kilomètres linéaires.

### 5.3. LES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS (EBP) AU TITRE DU L151-19

#### 5.3.1. 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 quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...).** »

#### 5.3.2. LES EPP DANS LE PLU

Avec le concours du PNR de la Montagne de Reims, la commune a identifié les principaux éléments du patrimoine bâti nécessitant une protection spécifique. Cela répond notamment à l'objectif du PADD qui est de préserver les qualités urbaines et architecturales du cœur de bourg ancien.

Localisés dans le vieux village, les éléments bâtis protégés sont le reflet de l'architecture champenoise et leur bon état de conservation mérite d'être maintenu. Il s'agit de 24 porches, 1 portillon, 3 ensembles bâtis, 1 porte, 1 statuette en façade et 3 croix. (voir tableaux pages suivantes)

Éléments à protéger	Adresse	Photos
<b>Porches, portillons et murets</b>		
Porche	2 rue de l'église	
Porche	4 rue de l'église	
Porche et mur	10 rue de l'église	
Porche (plus vieille maison du village) avec statue	10 place de l'église	
Porche	1 rue Saint-Antoine	
Porche	11 rue du pignon bavard	
Porche	9 rue Heurpé	
Porche	22 rue Heurpé	

Porche	17 rue Heurpé	
Porche	En face du 17 rue Heurpé	
Porche	10 rue Heurpé	
Porche	13 rue du bureau	
Porche	2 rue du touchet	
Porche et portillon	1 et 3 rue des fossés	
Porche	2 ruelle Saint-Maurice	
Porche	1 rue du Montcey	
Porche	3 rue du Montcey	

Porche	5 rue du Montcey	
Porche	1 rue de Crouy	
Porche	13 rue de Bisseuil	
Porche	22 rue de Bisseuil	
Porche	1 rue Bernard	
Porche	39 avenue de Champagne	
Porche	30 avenue de Champagne	
<b>Groupement bâti</b>		
4 maisons "cité"	Chemin de Bisseuil côté impair	
Ensemble bâti Champagne Chauvet	Avenue de Champagne	

<p>Ensemble bâti Champagne Laurent Perrier</p>	<p>Avenue de Champagne</p>	
<p><b>Éléments divers</b></p>		
<p>Porte</p>	<p>11 rue de la Halle</p>	
<p>Statuette</p>	<p>Rue Saint antoine</p>	
<p><b>Calvaire</b></p>		
<p>Croix</p>	<p>Place de l'Eglise</p>	
<p>Croix</p>	<p>37 avenue de Champagne</p>	
<p>Calvaire</p>	<p>A côté du 23 avenue de Champagne</p>	

## 5.4. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS (EPP) AU TITRE DU L151-23

### 5.4.1. 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 (...).** »





# Partie 4 : Prise en compte de l'environnement



Le présent chapitre expose, 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 Tours-sur-Marne est caractérisé par une biodiversité assez intéressante y compris au sein du tissu urbanisé. Cette qualité se traduit par la présence d'habitats exceptionnels et d'espèces animales et végétales bénéficiant d'un statut de protection légal.

#### 1.1.1. LES PELOUSES CALCICOLES

La commune abrite une portion du site des savarts et pinèdes des escaliers de Bisseuil. Ces pelouses et boisements calcicoles sont des habitats dit "patrimoniaux", en recul et localement menacé, et de grand intérêt pour la biodiversité : plusieurs programmes de préservation des pelouses dites "relictuelles" sont ainsi en œuvre en Europe. Cette partie du territoire est inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et à l'atlas des pelouses sèche du PNR.

#### 1.1.2. LES ZONES HUMIDES ASSOCIEES A LA VALLEE ALLUVIALE DE LA MARNE, ANCIENNES GRAVIERES ET LES RIPISYLVES DE LA MARNE

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

A Tours-sur-Marne, la disposition d'une mosaïque d'habitats, partie intégrante de la vallée, contribue à la valeur écologique du site : anciennes gravières ("les Epargnes"), boisements alluviaux anciens ("Champs Blaviers", "Champ de la Forêt"), Prairies ("le Nambly"), 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 I.

#### 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 des milieux ouverts en plaine crayeuse et la nature ordinaire (nature en ville).

## 1.2. IMPACTS DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS

Qu'ils soient en zone UC, UD, UE 1AU ou 2AU, 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 et pelouses de la plaine crayeuse.

La zone 1AU localisée en périphérie Nord de la ville ("la Garde"), concernent une superficie d'espace agricole (2,44 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 résidentielle). L'impact de l'urbanisation sera faible en raison de sa localisation 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 fruitiers et jardins partagés.

Les zones urbaines disponibles en densification sont concernées par des jardins et vergers le plus souvent à l'abandon, des zones avec des bâtiments agricoles ou industriels en cessation d'activités. L'impact de l'urbanisation sera faible en raison de sa localisation au sein de la zone urbanisée.

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.

Les zones 1AUE et 2AUE, localisées à l'extrémité Nord de la commune, en extension de la zone d'activités de la Côte des Noirs, concernent une superficie d'espace agricole de 34,65 hectares. Cette zone de développement se situe donc dans un milieu déjà significativement marqué par la présence humaine, compte tenu de l'activité agricole intensive, de la proximité immédiate de la zone d'activités et de la RD34.

L'impact de l'urbanisation sera faible en raison de sa localisation et cherchera à être compensé par des orientations d'aménagement en faveur d'une végétalisation qualitative des franges et des noues/bassins de rétention des eaux pluviales.

## 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, Ni, Nj, Nji et Npi, EBC),
- en faveur de la protection de la trame agricole et viticole et des éléments de diversification de la plaine crayeuse (zonage Np des pelouses calcicoles, classement en EPP des alignements d'arbre, reclassement de zone U et AU du PLU de 2008 en zone A),
- en faveur de la préservation et restauration des espaces verts urbains (classement en EPP des espaces verts, classement en EBC des espaces verts dans la zone UE, des 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") et les investigations menées par le PNR de la Montagne de Reims n'ont pas permis de conclure à la présence de zones humides sur les sites AU, AUE et UD selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Concernant les zones humides qui peuvent être présentes en milieu urbain, la DREAL 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 pelouse et boisements calcicole ("Les Coulommiers") par leur classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC) et par un zonage spécifique Np,
- classement de la vallée alluviale de la Marne en zone Naturelle (zone N), avec un sur-classement Ni pour la zone soumise au risque inondation et Np pour les zones reconnues à fort intérêt patrimonial ("le Nambly"),
- protection de la ripisylve de la Marne et des boisements alluviaux 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 Élément 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'aux portions de ZNIEFF de type II comprise sur le territoire communal.

Les pelouses et boisements calcicoles des "Coulommiers" et la prairie humide "le Nambly", à fortes valeurs patrimoniales, bénéficient d'un sur-classement Np définissant une inconstructibilité stricte de ces milieux.

### 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 boisements calcicoles,
- les boisements du parc Laurent Perrier.

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 ELEMENT PAYSAGER A PROTEGER

La présence d'un patrimoine vert important permet à Tours-sur-Marne 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.

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 de la zone urbaines : "les hauts de Tours", parc de la rue Bernard, square de la Liberté et les espaces verts route de Bouzy, "Derrière l'Eglise" et Rempart du Nord,
- l'espace vert du Chemin de la Princesse, le long de la RD19,
- L'ensemble des alignements d'arbres : le long de la RD1 et de la RD34.

Le règlement stipule que ces espaces identifiés doivent faire l'objet d'une préservation et prescrit l'utilisation d'essences adaptées au climat local citées en annexe du règlement. Les prescriptions s'appliquant à ces éléments paysagers à protéger sont décrites dans le règlement littéral du PLU.

### 1.6. MESURES COMPENSATOIRES

L'implantation d'espaces verts, de bandes paysagères, le choix d'essences, la création de cheminement doux, 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 :

- La vallée de la Marne qui représente l'une des principales continuités écologiques à l'échelle régionale.
- Les pelouses et boisements calcicoles de la noue des gendarmes qui font parties des milieux les plus emblématiques mais aussi les plus rares et menacés de Champagne.

Le classement en EPP de l'ensemble des espaces verts recensés dans la ville contribue au renforcement d'un réseau écologique fonctionnel en zone urbaine renforcé par la création de nouveaux espaces verts dans les zones AU et en fixant des mesures réglementaires visant à multiplier les plantations et espaces de pleine terre (Art 2.3).

## 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 accès aux réseaux d'eaux pluviales sont limités afin de favoriser le retour de l'eau vers le milieu naturel (Art 3.2.2).

## 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 espaces verts.

Les articles II-3 et III-2 du règlement, imposant le maintien de surfaces perméables, 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 conditions, de réaliser des toitures 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 généreront aucun effet négatif dans le sens la station d'épuration du village, d'une capacité de 2000 équivalents-habitants et devenue obsolète, vas être remplacée à court terme par un équipement permettant 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 et pelouses calcicoles.

#### 3.1.1. LA VALLEE DE LA MARNE

L'un des éléments de l'originalité paysagère de Tours-sur-Marne 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 et anciennes gravières, les roselières, les prairies humides...

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 ET PELOUSES CALCICOLES

Les savarts et pinèdes des Escaliers de Bisseuil jusqu'à la Noue des Gendarmes sont localisés au niveau d'un relief assez marqué avec un "mont crayeux" et surplombant la plaine crayeuse cultivée. Derniers vestiges des savarts Champenois, le classement des boisements calcicoles et de la pelouse de la noue des Gendarmes en zone Np répond à un objectif de diversité paysagère et du maintien de la biodiversité.

### 3.2. LE TISSU URBAIN ANCIEN

La protection du patrimoine concerne les caractéristiques qui marquent l'identité du centre bourg de Tours-sur-Marne y compris des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L151-19 du CU inventoriés et soumis à des prescriptions réglementaires spécifiques (Art. 2.2.3) : Démolition interdite ou soumis à condition particulière, reconstruction à l'identique, préservation et restauration des éléments de décor...

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 UC :

- le maintien du principe de continuité minérale avec implantation des constructions en bordure de la voie ou en continuité des constructions voisines,
- la limitation de la hauteur des constructions à 12 mètres au faitage,
- la réglementation des volumétries et de l'aspect général des constructions dans le respect de l'environnement architectural champenois,
- des règles spécifiques pour les façades, clôtures, porches et ouvertures sur rues dont l'utilisation du nuancier du PNR de la Montagne de Reims
- l'interdiction de réaliser des toitures terrasses à moins d'être non visible de la rue ou de l'espace public.

Une partie de ces dispositions est reprise pour la périphérie du bourg ancien (zone UD) afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain :

- l'implantation des constructions à l'alignement des constructions ou avec un recul de 5 mètres,
- la possibilité d'implantation des constructions en limite séparative,
- la limitation de la hauteur des constructions à 10 mètres au faitage,
- le respect de l'environnement local champenois,
- l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouvert,
- des règles spécifiques pour les façades, clôtures, porches et ouvertures sur rues dont l'utilisation du nuancier du PNR de la Montagne de Reims,

- l'interdiction de réaliser des toitures terrasses à moins qu'elles ne couvrent que 50% de la superficie totale.

### 3.3. SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN NÉCESSITANT UNE PRISE EN COMPTE PARTICULIÈRE

#### 3.3.1. LA ZONE A URBANISER RUE DE FONTAINE

Un secteur d'urbanisation future nécessite une prise en compte particulière : le secteur 1AU de la rue de Fontaine.

Ce secteur se localise entre la rue de Fontaine et le chemin rural de la Caille. Il représente une surface de 2,44 hectares.

#### Impact du PLU sur la zone à urbaniser

Ce site se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa localisation en interface entre zone d'habitat et zone agricole.

Par ailleurs, la définition de cette zone répond aux orientations inscrites au PADD visant à accompagner l'évolution démographique et structurer le développement autour de cette rue.

#### Mesures compensatoires

L'aménagement de la zone 1AU fait l'objet d'une orientation 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 :

- la ligne architecturale du bâti environnant,
- les contours de l'opération pour assurer la transition avec le paysage environnant (espace agricole),
- les perceptions depuis les espaces environnants et les axes de communication,
- une vigilance quant au maintien d'espaces de transition entre zone urbaine et agricole,
- 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.

#### 3.3.2. LA ZONE D'ACTIVITES DE LA COTE DES NOIRS

#### Impact du PLU sur la zone à urbaniser

Le secteur est localisé au Nord du territoire communal, en extension de la zone d'activités existante. Il est encadré par la RD 34 au Nord, et la RD 9 à l'Ouest.

D'une surface totale de 34,65 hectares, il est divisé en :

- une zone 1AUE contiguë à la RD 9 et d'une surface de 16,32 hectares,
- une zone 2AUE localisée le long de la RD 34, d'une surface de 18,33 hectares.

Ce site se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa localisation par rapport à la RD34 et à sa situation au sein de l'espace agricole. Il est donc nécessaire d'être vigilant quant au maintien d'espaces de transition depuis la départementale.

Le maintien de cette zone à urbaniser à vocation artisanale répond aux orientations d'étendre la zone d'activités de la Côte des Noirs inscrites au PADD et dans le SCOT d'Épernay.

### Mesures compensatoires

L'aménagement de cette zone AUE 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 :

- Un phasage privilégié en continuité de la zone urbaine,
- Un traitement paysager le long de la RD34 afin de valoriser l'entrée de ville,
- Un traitement paysager de la frange Sud,
- Une gestion qualitative des espaces verts et plantés devant assurer la transition avec l'espace agricole,
- La prise en compte des déplacements doux.

### 3.4. EFFETS CUMULÉS

Le PLU renforcera la préservation des paysages et du patrimoine bâti en privilégiant la densification des dents creuses, en préservant le centre ancien et le patrimoine bâti, en aidant à l'intégration des nouvelles constructions, en préservant les espaces verts urbains et en veillant à l'aménagement qualitatif des espaces publics.

## 4. MAITRISE DES DEPLACEMENTS

### 4.1. IMPACTS DU PLU SUR LES DÉPLACEMENTS

Conscient de la situation démographique à l'échelle du SCOT d'Épernay, le PADD de Tours-sur-Marne prône l'accompagnement de l'évolution démographique et l'encadrement du développement.

La réalisation des projets d'habitat induira inévitablement un accroissement du trafic et des besoins en termes 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 l'amélioration des circulations dans le village via la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer la voirie. Il est également nécessaire de désengorger le pôle d'activités de la Côte des Noirs via l'aménagement d'un nouveau carrefour et la prise en compte des circulations douces. La commune souhaite également poursuivre l'aménagement du chemin de ceinture au Nord.

La commune a également l'ambition de développer les circulations douces non seulement vers la zone d'activités mais aussi vers les communes voisines de Ambonnay et Bouzy.

La municipalité désire tirer parti de la zone d'activités de la Côte des Noirs pour y aménager un parking relais destiné à accueillir les véhicules des usagers du covoiturage.

### 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 l'amélioration des circulations dans le village et l'incitation à l'usage des modes de déplacements doux et du covoiturage, par l'aménagement de liaisons douces et le développement des réseaux collectifs de production d'énergie.

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 préservation et la création de nouveaux espaces verts et à la densification de l'espace 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 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.

- sécuriser les circulations dans le village via des travaux d'élargissements et de désenclavement de voiries (rue du Magasin, rue de la Garde),
- poursuivre l'aménagement du chemin de ceinture au Nord,
- créer une aire de covoiturage dans la zone d'activités de la Côte des Noirs,
- aménager une liaison douce entre le bourg et la zone d'activités de la Côte des Noirs.

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 cheminements doux à connecter avec la rue du Noyer Revey.

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.

### 4.4. EFFETS CUMULÉS

Le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis, la recherche du désenclavement, le développement des modes doux et du covoiturage sont autant de facteurs qui devraient contribuer à limiter l'augmentation des émanations de gaz à effet de serre. Dans ces intentions, le PLU contribue à répondre à l'objectif de réduction des gaz à effet de serre. Cependant, 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 seront transcrites dans le futur Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Marne sur le secteur d'Épernay en cours d'élaboration par les services de l'Etat.

Dans l'attente de la finalisation du PPRi, le PLU prend en compte le risque d'inondation. Les choix de zonage tiennent compte de l'aléa en limitant la constructibilité des secteurs les plus

exposés. La vallée de la Marne est classée en zone Ni dont le règlement interdit la constructibilité.

Seuls les secteurs :

- Npi, correspondant aux secteurs "le Nambly" voué à une valorisation écologique avec un objectif d'éducation à l'environnement,
- Nli correspondant aux terrains de sports et de loisirs de plein air,
- Nji correspondant aux jardins familiaux,

autorisent certaines installations devant répondre strictement à la vocation et aux besoins du secteur concerné (Art 1.1 de la zone N).

## 5.2. 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 isollements 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 pour la voie ferrée Paris-Strasbourg : l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées du 24 juillet 2001.

Il convient de rappeler que les orientations du PADD qui visent notamment à améliorer les circulations dans le village et vers la Côte des Noirs, à développer les cheminements doux et à favoriser le covoiturage sont autant d'éléments contribuant à réduire les nuisances liées aux transports terrestres.

## 5.3. EFFETS CUMULÉS

L'encadrement du développement urbain dans les zones soumises au risque inondation 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.

# Partie 5 : Evaluation Environnementale



Conformément à l'article R104-30 du code de l'urbanisme, une saisine d'examen au cas par cas du PLU de Tours-sur-Marne a été faite à la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) Grand-Est le 18 février 2018. Selon la décision de l'Autorité Environnementale du 22 juin 2018, le PLU de Tours-sur-Marne est soumis à Evaluation Environnementale décision n°MRAe2018DKE85.

## 1. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

### 1.1. PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme divise le territoire de la commune de Tours-sur-Marne en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

#### • Les zones urbaines "U"

Il s'agit des zones déjà urbanisées. Elles sont repérées sur les règlements écrits et graphiques par la lettre "U" :

- la zone UC correspondant au centre ancien de Tours-sur-Marne,
- la zone UD, zone mixte à vocation dominante d'habitat, correspondant aux différents quartiers pavillonnaires qui se sont développés en extension du centre ancien,
- la zone UE, zone principalement destinée à recevoir des activités économiques et à l'accueil d'équipements collectifs publics ou privés.

La zone UD comporte un secteur UDi concerné par des remontées de nappes.

#### • Les zones d'urbanisation future "AU"

Ce zonage intègre des secteurs destinés à être urbanisés prochainement, soit sans aucune modification majeure des équipements publics, soit après la mise en compatibilité des réseaux publics :

- Une zone 1AU a été délimitée rue de Fontaine. Elle a pour vocation à recevoir une extension résidentielle à court ou moyen terme.
- Par ailleurs, des zones 1AUE et 2AUE à vocation d'extension de la zone d'activités de la Côte des Noirs ont été délimitées. Elles correspondent à l'extension de la zone d'activités en deux phases : court à moyen termes et long terme.

#### • La zone Agricole "A"

La zone A est destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles de la Champagne crayeuse. La zone A compte les secteurs suivants :

- le secteur Anc qui est non constructible,
- le secteur Av sur les vignobles classés en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée.

#### • La zone Naturelle "N"

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels.

De plus, au titre des articles R.151-31 à R.151-34 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :

- des Espaces Boisés Classés (EBC) : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement ;

- des Emplacements Réservés (ER) : l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme permet de réserver des emplacements aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Le **secteur Ni** définit au niveau de la vallée de la Marne qui est concernée par l'aléa inondation ;
- Le **secteur Nji** qui correspond aux jardins familiaux en secteur d'aléa inondation,
- Le **secteur Nli** délimité sur les espaces de loisirs localisés dans la vallée de la Marne,
- Le **secteur Np** de protection de patrimoine naturel,
- Et enfin le **secteur Npi** de protection de patrimoine naturel concerné par l'aléa inondation.

## 1.2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN DE ZONAGE REVISE

La traduction règlementaire de la révision du PLU de Tours-sur-Marne a abouti à la modification des documents graphiques présentés ci-après. Les zones sont redéfinies afin de limiter le mitage et de recentrer l'urbanisation future sur deux uniques sites.

La révision concerne essentiellement **la zones 1AU correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle rue de Fontaine.**

Cet espace est destiné à l'extension des zones résidentielles contiguës désormais entièrement urbanisées. Ce secteur de développement résidentiel est créé en appui de l'existant rue de Fontaine, à l'intérieur du cœur aggloméré (5,02 ha). L'objectif est d'y réaliser un aménagement d'ensemble permettant notamment de désenclaver la rue de la Garde). Les zones AU à vocation résidentielle sont réduites de près de 10 ha par rapport au 12,4 ha du PLU de 2008.

La révision concerne également **l'extension de la zone d'activités de la Côte des Noirs** suite au constat à l'échelle du SCOTER d'une disponibilité faible d'espaces d'activités consacrée au secteur Champagne malgré une demande soutenue.

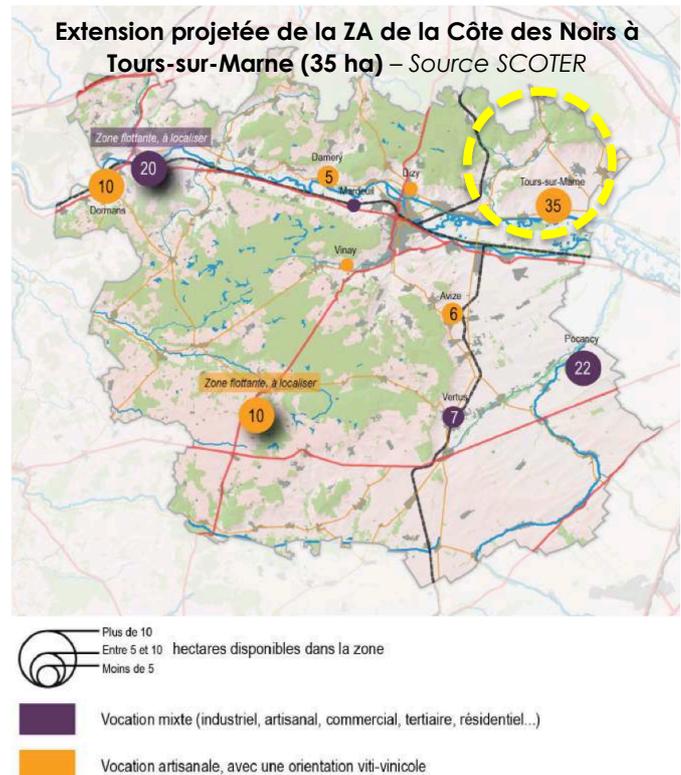
Cette extension de la zone d'activités de la Côte des Noirs (34,65 ha) est localisée à l'extérieur du village.

Les zones AU à vocation économique augmentent de 1,35 ha par rapport au PLU de 2008 mais sont redéfinies dans leurs limites afin de tenir compte des infrastructures et du bâti existants.

**Extrait du DOO du SCOT d'Epernay et sa Région arrêté le 11/10/2017**

**« Les projets de développement économique, leur surface et leur vocation au sein du SCOTER » p. 55**

Leurs ouvertures à l'urbanisation bénéficient d'Orientations d'Aménagement.

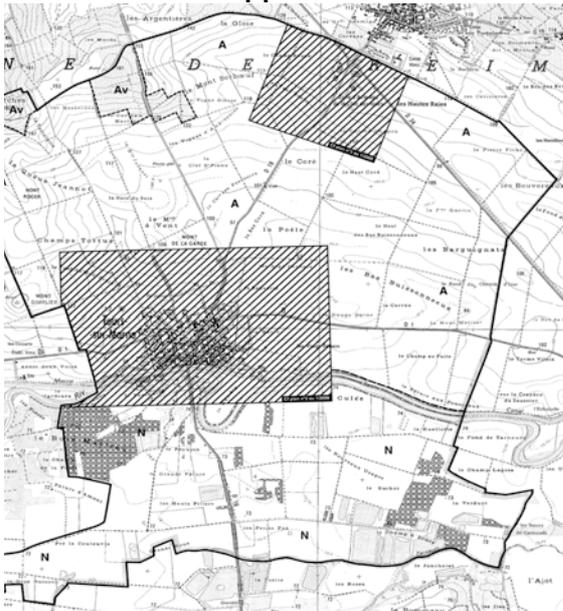


Les autres évolutions du zonage réglementaire consistent essentiellement en une mise à jour de l'enveloppe urbaine, une réduction des zones à urbaniser et la restitution de surfaces au zonage agricole.

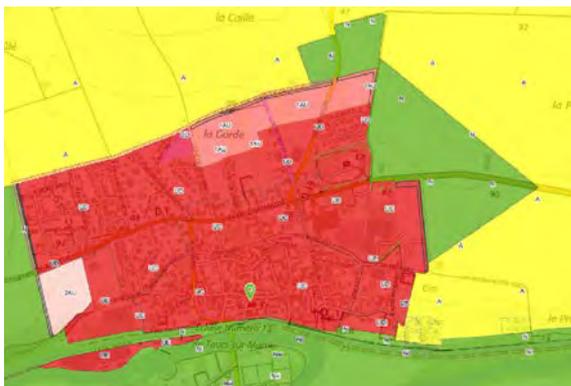
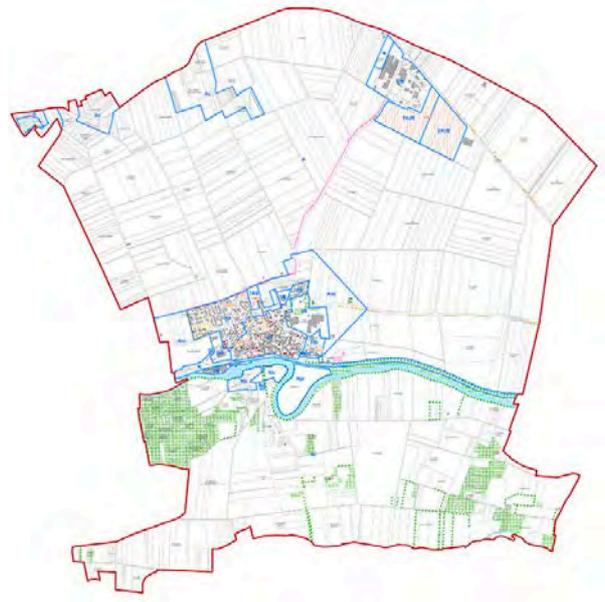
Le contour de la zone N a également été mis à jour en prenant en compte les évolutions récentes de connaissance sur les milieux naturels et trois secteurs de zone Nj et Ni à vocation de jardins et loisirs ont été créés et Np à valeur patrimoniale (Vallée de la Marne, pelouses calcicoles).

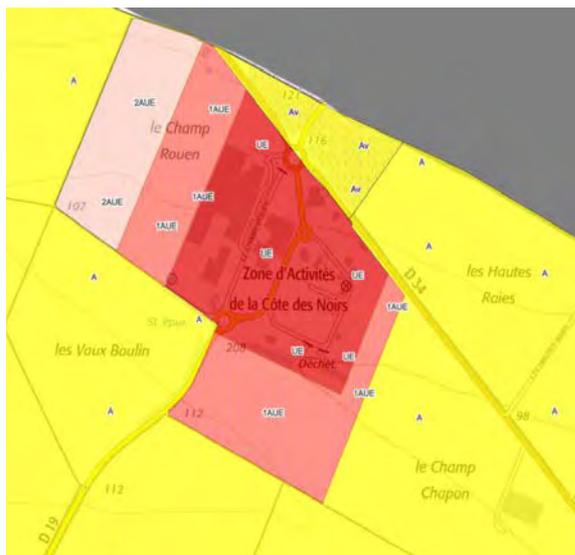
Le PLU a également reclassé une centaine d'hectares de zones N situées en entrée de village au profit des zones Anc à inconstructibilité stricte.

**PLU approuvé en 2008**

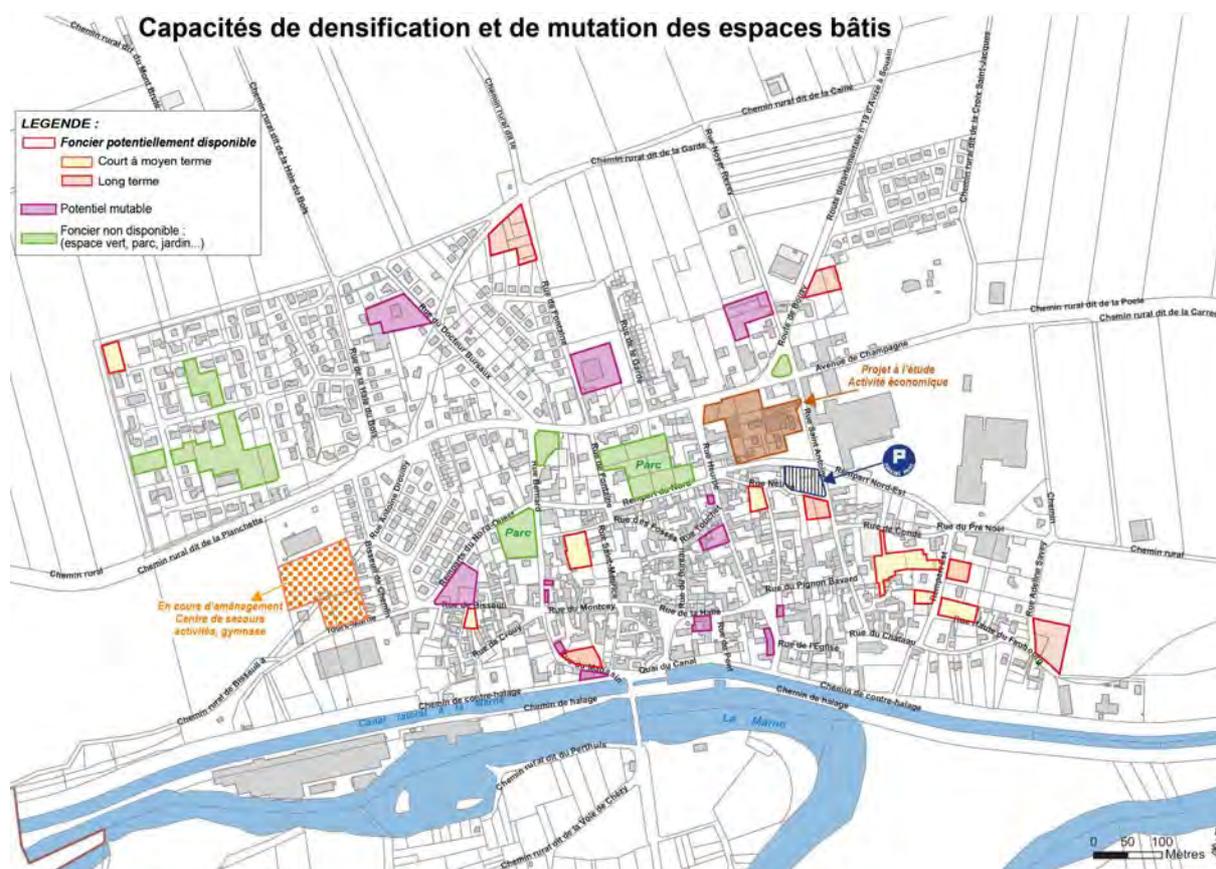


**Proposition de révision**





Le projet d'aménagement de ces zones s'inscrit dans une démarche globale de développement durable dont l'objectif principal est de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain. Un inventaire des disponibilités foncières a mis à jour les quelques possibilités de développement existant en zone U : 10 logements sur le court à moyen terme en densification et 10 logements sur le court à moyen terme en mutation.



En sus des zones en densification, bénéficiant également pour certaines d'orientations d'aménagement, une partie du développement futur du village concernera donc la zone d'extension rue de la Fontaine, pour une superficie de 2,44 ha.

### 1.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE RUE DE FONTAINE



Vue du site depuis l'extrémité Nord de la rue de Fontaine

Bien que sa population soit inférieure au seuil normalement nécessaire, la commune a été reconnue comme ayant un rôle de "bourg-centre". Ce statut a été délivré au regard de l'importance du nombre d'emplois offert par les entreprises de la commune, mais aussi de son rayonnement sur les villages voisins.

L'objectif démographique communal est d'atteindre 1 525 habitants sur le moyen terme, nécessitant une cinquantaine de logements supplémentaires sur le court terme, et 1 600 habitants sur le long terme. **Le rythme d'évolution démographique projeté sera ainsi moins rapide que l'évolution démographique des 10 dernières années** (+13% entre les 2 derniers recensements).

Cet objectif est défini en accord avec le SCOTER qui privilégie, dans le secteur de la "Grande Vallée de la Marne", **le bourg centre de Tours-sur-Marne non contraint par les zones d'AOC Champagne et le risque inondation** comme cela est le cas pour de nombreuses communes voisines. A ce titre Tours-sur-Marne comme est désigné comme « **pôle d'irrigation** ».

Le site a été retenu pour plusieurs raisons :

- Conformément au PADD, le village et ses abords immédiats concernés par la zone agricole ou la vallée de la Marne doivent être préservés de toute implantation et le développement urbain maîtrisé. Les spécificités environnementales du centre bourg (îlots de verdure...) et de ses abords (vallée de la Marne) ne permettent pas l'implantation de zones d'habitat en périphérie immédiate.
- La zone résidentielle UD est entièrement urbanisée.
- Le secteur est éloigné des zones de risques (inondation) et nuisances (sonores et ICPE).
- L'organisation spatiale du site permet de préserver les perspectives sur la Montagne de Reims et de prendre en compte les insertions paysagères, tant des espaces bâtis que ceux ouverts au public.
- Les règles et orientations liées aux plantations, à l'insertion paysagère, spécialement celles se situant en périphérie de l'opération, à la prise en compte de la gestion des eaux et à l'accessibilité vont permettre une intégration satisfaisante, tant en vues rapprochées qu'en vues éloignées et le respect des qualités environnementales.
- Absence de zone humide (cf. Diagnostic zone humide réalisé par le PNRMR).

### OAP zones 1 AU et 2 AU

#### Insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Hauteur des immeubles d'habitation individuels limitée à R+1
- Hauteur des immeubles d'habitation collectifs limitée à R+2
- Espaces verts (10% des délaissés) : mutualisés + fonction favorisant le lien social (promenade, jeu, verger collectif, potager partagé, par exemple).
- Traitement paysager de la frange nord : arbres fruitiers localisés sur l'emprise collective afin d'être accessibles à tous.
- Espace vert en partie sud-ouest de la zone (partie basse de l'actuelle parcelle n°410).

#### Mixité fonctionnelle et sociale

- Densité minimale : 18 logements par hectare, mixant lots libres à bâtir, pavillonnaire dense (type maisons en bande ou groupées) et petits immeubles collectifs (habitat intermédiaire).
- Pavillonnaire dense / immeubles collectifs : mini. 50% du parc
- Logements locatifs aidés : mini. 30% du parc

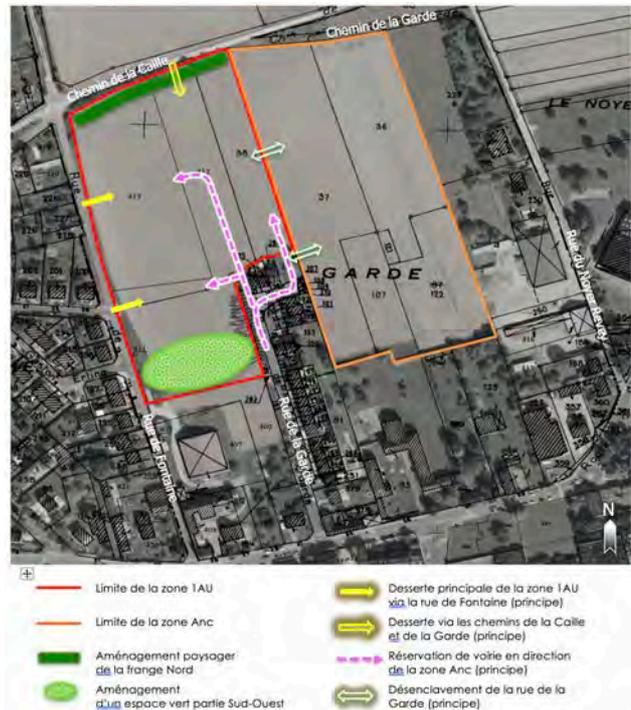
#### Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion des eaux pluviales des espaces collectifs effectuée par un réseau collecteur à ciel ouvert de type noues et/ou bassin de rétention.
- Parkings de surface des emprises collectives réalisés avec des matériaux perméables ou bien proposer des dispositifs de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

#### Desserte et accessibilité (cf. schéma)

#### Stationnement

- Espaces publics et/ou collectifs : stationnement visiteur à raison d'un minimum d'une place par logement créé.
- Immeubles de logements collectifs : un local couvert et sécurisé dédié au stationnement des vélos.



Zonage et classement	Surface	Distance à la zone N2000	Fonctionnalité écologique	Intérêt	Remarques
Zone 1AU en extension de l'urbanisation	2,44 Ha	Sans objet	Végétation de grande culture et des bords de chemin	Faible → habitat répandu et composé majoritairement d'espèces communes Superficie limitée	A proximité : espace résidentiel, espaces cultivés
<b>Perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU</b>		<b>Effets notables probables</b>		<b>Mesures E/R/C</b>	
En l'état actuel, risque d'urbanisation de la zone : 1AU au PLU actuel autorisant les constructions lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et les bâtiments liés à l'exploitation viticole.		Milieu physique (sol, eau, air, climat) - Imperméabilisation des sols - Pollution de l'air modérée (activités humaines, chauffage, déplacement)..		* Mesures réglementaires au PLU : Infiltration des eaux à la parcelle, utilisation de 30% d'énergie renouvelable en collectif, 60% d'espace perméable * Création d'espace vert et plantation de la frange Nord	

Orientation d'aménagement peu développée.	Biodiversité (Faune/Flore) → pas d'impact voire impact positif : créations de nouveaux biotopes dans un espace très banalisés : espaces verts diversifiés, noues, bassin de rétention des eaux de pluie...	* Recommandations d'essences à planter
---	---	--

#### 1.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE DE "LA CÔTE DES NOIRS"

Conformément au PADD, l'objectif économique principal est de favoriser le développement de la zone économique intercommunale de la Côte des Noirs pour des activités principalement viti-vinicoles demandant des surfaces importantes (actuellement la tendance est à la relocalisation des sites de production souvent très contraints dans les villages). Pour exemple, l'entreprise VRANKEN-POMMERY implantée dans la zone d'activités de la Côte des Noirs occupe une surface totale approchant les 17 ha d'un seul tenant. Dans le village de Tours-sur-Marne, le site LAURENT PERRIER occupe lui une quinzaine d'hectares.

A proximité de la zone d'activités, mais à l'extérieur de celle-ci, une autre entreprise productrice de champagne s'est implantée récemment en zone A sur une surface de 4,5 ha. Elle contribue, avec plusieurs autres bâtiments agri-viticoles récents, disséminés le long de la route départementale 34, au mitage du territoire.

Cet objectif d'extension est affiché dans le SCOT d'Epernay et sa Région. Il répond à l'objectif de développer une offre ciblée d'espaces d'activités **non contraint par les zones d'AOC Champagne et le risque inondation** (voir précédemment).

Le site se situe au Nord du village en continuité de la zone d'activités déjà existante. Le site d'implantation était identifié en partie comme zone A dédiée à l'activité agricole au PLU approuvé en 2008. Les contours de la zone d'activités ont été redéfinis au PLU révisé avec le reclassement en zone A des Zones 1AUE et 2AUE du "Champ Rouen".

Le site a été retenu pour plusieurs raisons :

- Conformément au PADD, l'objectif est de permettre le maintien et le développement des activités viti-vinicoles installées dans la commune, principal secteur d'emploi local.
- La zone d'activités récemment requalifiée est quasiment remplie et ne dispose plus que de quelques délaissés.
- Le secteur est éloigné des zones résidentielles afin d'éviter les nuisances éventuelles sur la population.
- Les règles et orientations liées à l'insertion paysagère et environnementale, aux plantations et à l'accessibilité, vont permettre une intégration satisfaisante.
- Absence de zone humide (cf. Diagnostics zone humide réalisés par le PNRMR).

**OAP zones AUE**

**Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- Aménagement d'une bande paysagère de 10 mètres de profondeur le long de la zone sur la limite avec l'emprise de la RD 34. Pourra recevoir les cheminements dédiés aux mobilités actives non motorisées.
- Traitement paysager frange Sud visant afin de limiter l'impact visuel des futures constructions au niveau des espaces agricoles environnants.
- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

**Qualité environnementale et prévention des risques**

- La gestion des eaux pluviales des espaces collectifs doit être effectuée par un réseau collecteur à ciel ouvert de type noues et/ou bassin de rétention. Ces aménagements devront participer à la mise en valeur des espaces verts.
- Les parkings de surface des emprises collectives devront être réalisés avec des matériaux perméables ou bien proposer des dispositifs de mise en œuvre garantissant une perméabilité.



**Desserte et accessibilité (cf. schéma)**

Zonage et classement	Surface	Distance à la zone N2000	Fonctionnalité écologique	Intérêt	Remarques
Zone AUE en extension de l'urbanisation	34,65 Ha	Sans objet	Végétation de grande culture, des bords de champs et chemin et des bords de routes	Faible → habitat répandu et composé majoritairement d'espèces communes Superficie limitée	A proximité : zone d'activité, espaces cultivés
Perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU		Effets notables probables		Mesures E/R/C	
En l'état actuel, risque d'urbanisation des zones 1AU et 2AU situées à l'Est de la ZA et de la zone 1AUE située au Sud. Possibilité d'urbanisation dans la zone A autorisant les bâtiments liés à l'exploitation agricole y compris les logements des exploitants.		Milieu physique (sol, eau, air, climat) - Imperméabilisation des sols - Pollution de l'air difficilement quantifiable dépendra des activités s'y implantant... Biodiversité (Faune/Flore) → pas d'impact		* Mesures réglementaires au PLU : végétalisation (essences locales) des franges avec les zones agricole, végétalisation des espaces libres, traitements des eaux pluviales à la parcelle... * bandes et traitements paysagers, noues et/ou bassin de rétention, espaces verts, stationnements perméables... * Recommandations d'essences à planter	

## 1.5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD de la commune a été établi sur la base d'une volonté d'accompagner l'évolution démographique tout en cadrant le développement urbain, d'éviter l'étalement urbain, d'améliorer les déplacements et de protéger les espaces sensibles de la commune.

La maîtrise de l'urbanisation est un axe important du PADD. Ce dernier se traduit réglementairement par une réduction des surfaces urbanisables qui figuraient au sein du PLU antérieur.

Orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat		
Objectifs	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner l'évolution démographique tout en cadrant le développement urbain :</li> <li>- 1 525 habitants soit environ 110 habitants supplémentaires à horizon 2030.</li> </ul>	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Croissance démographique modérée.</li> <li>- Etabli au regard du potentiel constructible encore disponible dans la commune</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier une densification des dents creuses dans le village</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorise le maintien des logements dans le bourg, limite l'étalement urbain et la consommation foncière : préserve l'espace agri-viticole et les sites naturels</li> <li>- Limite l'étalement urbain</li> <li>- Imperméabilisation des sols limitée</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structurer le développement de l'urbanisation autour de la rue de Fontaine</li> </ul>	-0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site desservi par les réseaux</li> <li>- Limite l'étalement urbain : localiser dans l'enveloppe bâti</li> <li>- Augmentation modérée des déplacements, consommations énergétiques, imperméabilisation des sols, production de déchets, consommations d'eau, etc.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller au maintien d'une offre en logements diversifiée</li> </ul>	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suit l'adaptation du parc résidentiel à l'évolution des modes de vie et des statuts sociaux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper le développement sur le long terme tout en tenant compte de l'existant :</li> <li>- Inconstructibilité à court terme des parcelles agricoles en continuité de la zone d'extension rue de Fontaine, entre le chemin de la Caille et la rue du Noyer Revey</li> </ul>	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les qualités urbaines et architecturales du cœur de bourg ancien : préserver l'ambiance urbaine du vieux Tours-sur-Marne, maintenir les grandes caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du cadre de vie des habitants</li> </ul>

Orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique		
Objectifs	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
- Etendre la zone d'activités de la Côte des Noirs : permettre un développement phasé de cette zone, permettre d'accueillir des bâtiments d'activité de taille importante	-	- Consommation foncière : espace agricole - Imperméabilisation des sols - Peut avoir des incidences sur les déplacements
- Encourager installation de commerces, de services et d'artisans dans le village	+	- Favorise le développement des commerces de proximité et la diminution des déplacements motorisés : Préservation de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES...
- Permettre le maintien et le développement des activités agricoles et viti-vinicoles installées dans la commune : permettre un développement des activités existantes, l'installation de nouvelles activités et une diversification de ces activités	0	- Sans objet
- Favoriser le renouvellement urbain de la friche industrielle chemin de Bisseuil	0	Sans objet

Orientations en matière d'équipements, de loisirs, de développement des communications numériques et de réseaux d'énergie		
Objectifs	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
- Aménager une place de village à proximité de la mairie - Etendre et requalifier la place de la République	0	
- Construire une nouvelle station d'épuration - Aménagement d'une nouvelle station d'épuration communale : redimensionnement et respect des normes	+	- Préservation de la qualité de la ressource en eau souterraine - Préservation de la qualité des eaux superficielles - Suppression des nuisances engendrées par l'ancienne station
- Poursuivre la mise en valeur des bords de marne : poursuivre les aménagements de mise en valeur des bords de Marne et d'aménager, avec le CENCA, un observatoire de la nature au lieu-dit "Le Nambly"	+	- Préservation de la biodiversité, conservation des corridors et continuités écologiques de la vallée Amélioration de l'éducation à l'environnement - Préservation des sites et paysages naturels - Préserve la qualité de l'air et la ressource en eau...
- Prendre en compte le plan régional en matière de déploiement de la fibre : faciliter l'installation de la fibre dans les nouvelles opérations d'aménagement	0	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement de réseaux de chaleur en alternative au gaz naturel sans pour autant contraindre : privilégier l'installation de systèmes collectifs de production d'énergie</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration de la qualité de l'air</li> <li>- Lutte contre la précarité énergétique</li> <li>- Lutte contre le changement climatique</li> </ul>
---	---	---

<b>Orientations en matière de transport et déplacements</b>		
Objectifs	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les circulations dans le village :</li> <li>- Sécuriser la circulation au niveau de la rue du Magasin</li> <li>- Désenclaver la rue de la Garde</li> <li>- Réajuster les largeurs de voirie au niveau des principaux goulets</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration du cadre de vie</li> <li>- Amélioration de la qualité de l'air, lutte contre le changement climatique</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fluidifier les déplacements de transit via le chemin de ceinture nord :</li> <li>. Poursuivre l'aménagement du chemin de ceinture au Nord et aménagement d'un carrefour sécurisé, réduire les vitesses en entrée d'agglomération</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relier l'eau à la forêt par une voie douce</li> <li>. Aménagement d'une liaison douce entre le bourg et la zone d'activités</li> <li>. Extension de ce cheminement vers les communes voisines</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la qualité de l'air</li> <li>- Baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique</li> <li>- Lutte contre la précarité énergétique</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Désengorger le trafic de la zone d'activités de la Côte des Noirs : l'aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 34</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation d'espace modérée</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer le covoiturage pour les déplacements domicile-travail : création de 2 parkings relais destiné à accueillir les véhicules des usagers du covoiturage</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la qualité de l'air</li> <li>- Baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique</li> <li>- Lutte contre la précarité énergétique</li> </ul>

<b>Orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques</b>		
Objectifs	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
- Poursuivre la valorisation paysagère des entrées de village : Entrées Ouest et Est du village, le long de la RD 1 (Avenue de Champagne), au niveau de la RD 19 (entrée de village en provenance de Bouzy), zone d'activités de la Côte des Noirs le long de la RD 34	+	- Amélioration des paysages et du cadre de vie des habitants - Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire - Préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain
- Intégrer les bâtiments d'activité dans le paysage	+	- Amélioration des paysages et du cadre de vie des habitants
- Préserver les îlots de verdure dans le village	+	- Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire - Préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain - Préservation des paysages et du cadre de vie des habitants
- Protéger les principaux milieux naturels emblématiques de la vallée de la Marne particulièrement : - les milieux humides - les boisements de vallée - gestion écologique du méandre du Nambly	+	- Protection et restauration de la biodiversité, des sites naturels remarquable, de la nature ordinaire... - Préservation et restauration des continuités et corridors écologique - Services écosystémiques : préservation de la qualité de l'eau, lutte contre le changement climatique, espaces de loisirs, etc.
- Prendre en compte le risque inondation	+	- Préservation de la sécurité des biens et des personnes - Préservation de la Trame Verte et Bleu

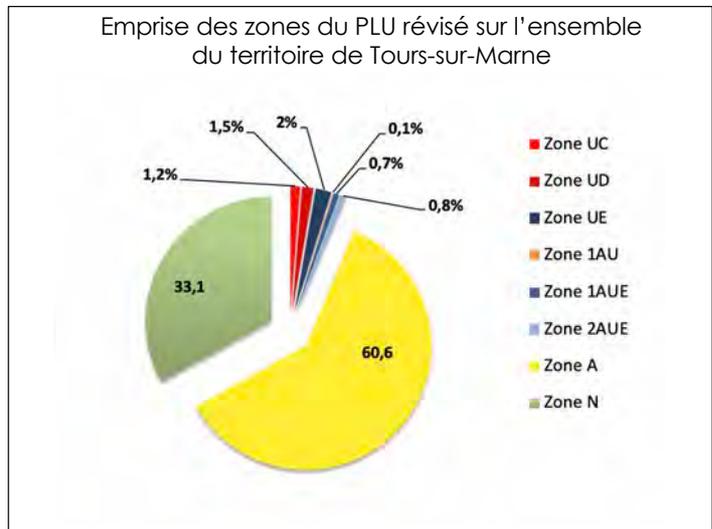
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>		
Objectifs	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
- Le développement résidentiel Scénario envisagé : 1 525 habitants sur le court à moyen terme, 115 nouveaux logements. Potentiel estimé dans le village en matière de nouveaux logements : 25 logements * Réinvestissement de logements vacants existants -> 10 logements * Réhabilitation / reconversion -> 5 logements * densification -> 10 logements - Extension urbaine rue de Fontaine : 45 logements avec une réserve pour le long terme (zone Anc)	-	- Consommation d'espaces, augmentation des déplacements, consommations énergétiques, imperméabilisation des sols, production de déchets, consommation d'eau, etc.
- Le développement d'équipements publics : pas de consommation d'espace pour les équipements publics	0	Sans objets

<p>- Le développement économique : consommation totale à terme de 34,65 hectares</p>	<p>-</p>	<p>Consommation d'espaces, augmentation des déplacements, consommations énergétiques, imperméabilisation des sols, production de déchets, consommation d'eau, etc.</p>
--	----------	--

En conclusion, le PADD ne génère pas d'incidences négatives particulières sur l'environnement.

A contrario, ce dernier intègre plusieurs mesures visant à concilier vitalité urbaine et économique et préservation des spécificités environnementales et paysagères du territoire et à l'amélioration du cadre de vie, particulièrement l'amélioration des déplacements, la préservation des terres agricoles, des sites naturels et des paysages.

Les objectifs globaux de consommation d'espace ont été appréhendés à l'échelle intercommunale.



A l'échelle du SCOTER, seule la ZA de la Côte des Noirs offre les possibilités d'extension suffisantes pour l'accueil de vastes sites viti-vinicoles. Les autres zones sont principalement dédiées aux commerces et/ou services ce qui les rend incompatibles pour l'accueil de telles activités.

## 1.6. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU engendrera la consommation à terme de 34,65 ha en matière d'activité (zones AUE) et 2,44 ha en extension résidentielle (zone 1AU).

### • Mesures d'évitement

L'espace agricole a été sectorisé selon les spécificités locales et/ou les constructions sont autorisées sous condition du respect desdites spécificités : activités agricoles, activités viti-vinicoles, etc.

La constructibilité des secteurs autour du village a été strictement limitée (zones Anc) afin de protéger l'outil agricole, les paysages d'entrée de ville et les perspectives vers la Montagne de Reims.

### • Mesures de réduction

Le règlement de la zone agricole prévoit la limitation de l'emprise au sol des constructions, mais aussi l'intégration paysagère des bâtiments et des mesures en faveur d'un aménagement durable des espaces bâtis et non bâtis : espaces verts avec essences locales, maintien des plantations existantes, qualité environnementale, utilisation d'énergies renouvelables...

### • Mesures compensatoires

Néant.

## 1.7. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Les orientations du PLU en faveur du patrimoine naturel : niveau de protection élevé, inconstructibilité stricte, assurer les continuités écologiques... ont pour objectif de renforcer les atouts du territoire en termes de biodiversité.

Le PLU prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux naturels les plus intéressants en matière de biodiversité ainsi qu'au maintien d'un réseau d'habitats complémentaires permettant la présence et les déplacements de la faune : classement de l'ensemble des milieux naturels de la Vallée de la Marne et des pelouses calcicoles en zone N et en EBC avec délimitation de secteurs de zones spécifiques selon les spécificités des sites :

- (p) pour les sites à haute valeur patrimoniale ;
- (i) pour les sites concernés par l'aléa inondation ;
- (j) qui correspond aux jardins familiaux ;
- (l) délimité sur les espaces de loisirs localisés dans la vallée de la Marne.

La zone 1AU de la "Rue de Fontaine" est actuellement essentiellement vouée à la grande culture intensive (céréales, poix, etc.). Ponctuellement, hormis des reliquats de végétation de friches arbustive sur le talus le long du "Chemin de la Caille", on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

### • Mesures d'évitement

Le site retenu comme zone à ouvrir à l'urbanisation n'abrite que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficient de protection réglementaire.

Les orientations de végétalisation de la zone et particulièrement l'aménagement paysager de la frange Nord, le long du chemin de la Caille et la création d'un espace vert au Sud-Ouest ont pour objectif de préserver et restaurer les corridors écologiques actuellement fragmenté sur cette portion.

Les orientations d'insertions paysagères et pour la qualité environnementale (végétalisation, noues, maintien de surfaces perméables...) et la réglementation du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (Art. 2.3) sont autant de mesures en faveur de la biodiversité.

Les zones AUE de "la Côte des Noirs" est actuellement essentiellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

### • Mesures d'évitement

Le site retenu comme zone à ouvrir à l'urbanisation n'abrite que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficient de protection réglementaire.

Les orientations de végétalisation des interfaces (bande paysagère le long de la RD34 et végétalisation de la frange Sud) et la réglementation du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (Art. 2.3) sont autant de mesures en faveur de la biodiversité et du maintien des connexions écologiques : utilisation d'essences locales, haies vives et/ou alignements, murs et toitures végétalisés...

## 1.8. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

L'aménagement des zones va engendrer de nouvelles consommations en eau potable et une pression accrue sur la ressource, les différents réseaux (eau potable, assainissement) ont une capacité suffisante néanmoins la station d'épuration ne répond plus aux besoins de la collectivité que ce soit en matière de capacités, mais aussi sur le volet environnemental.

### • Mesures d'évitement

Le projet d'aménagement de la commune compte **l'aménagement d'une nouvelle station d'épuration communale**.

Dans certains cas le rejet dans le réseau communal d'assainissement est subordonné à un pré-traitement : restauration, de commerces de bouche, eaux industrielles et résiduares...

Dans certains cas liés au dimensionnement des réseaux, il sera imposé un système d'épuration individuel et l'obtention d'une autorisation de rejet

De plus, les aménagements réalisés doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation.

## 1.9. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS

Les orientations du PLU en faveur de l'amélioration des circulations dans le village, de fluidification des déplacements de transit par l'aménagement de la ceinture nord, de création de cheminement doux vers la vallée de la Marne, de désengorgement de la zone d'activités, de développement du covoiturage, de développement des circulations douces et de développement des transports collectifs ont pour objectifs l'amélioration de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources énergétiques.

L'accueil d'une nouvelle population et la réalisation de l'extension de la zone résidentielle induiront un accroissement modéré de la circulation qui doit être absorbée et canalisée de façon optimale afin de garantir l'accessibilité pour l'ensemble des usagers tout en limitant les nuisances engendrées du trafic.

### • Mesures d'évitement

La zone 1AU de la rue de Fontaine est localisée en continuité avec le quartier pavillonnaire rue Gaston Erling. L'accès se fera via la rue de Fontaine dont le gabarit a été prévu à l'origine pour des flux et une desserte des 2 côtés de la voirie. Aucun accès individuel ne se fera le long du chemin rural de la Caille. La voirie interne devra prévoir le désenclavement de la rue de la Garde contiguë. Les voiries en impasse sont interdites et les dessertes internes prioriseront les modes de déplacement actifs.

Les zones AUE de la Côte des Noirs sont localisées au Nord du territoire, encadrée par la RD34 et la RD19 en continuité de la zone d'activités déjà existante et aménagée. L'accès se fera via le carrefour déjà existant sur la RD19. L'aménagement de la zone 2AUE est soumis à l'aménagement d'un carrefour sur la RD34.

### • Mesures de réduction

L'accompagnement des nouveaux flux liés à l'arrivée d'une nouvelle population et de nouvelles activités passe par :

- Le désenclavement de la rue de la Garde et le réajustement des largeurs de voiries sur les goulets d'étranglements,
- La poursuite de l'aménagement de la ceinture Nord,
- La poursuite de l'aménagement du carrefour sur la RD 19,

- L'aménagement d'une liaison douce entre le bourg et la zone d'activités (le long de la RD 19) et vers les communes de Ambonnay et Bouzy,
- L'aménagement d'un carrefour sur la RD 34 au niveau de la zone d'activités,
- L'aménagement de 2 aires de covoiturage, une sur la zone d'activités et une dans le bourg.

### 1.10. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

L'urbanisation des sites ainsi que l'augmentation du trafic routier liés à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont favoriser les émissions de gaz à effet de serre et engendrer de la nouvelle pollution en quantité limitée.

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.

#### • Mesures de réduction

Le PADD fixe ainsi comme objectifs un développement réfléchi du village, une densification de la zone urbaine, un développement des réseaux de chaleur, l'amélioration et fluidification des circulations et le développement des circulations douces et de l'usage collectif de la voiture.

Par ailleurs, les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, au classement des espaces boisés, à la protection et à la création des îlots de verdure dans le village sont également porteuses d'incidences sur la qualité de l'air.

### 1.11. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

La prévention de ces risques passe avant tout par le contrôle de l'utilisation des sols et un dispositif juridique (loi du 2 février 1995, article L 567-1 du code de l'environnement) permet la prise en compte des risques naturels, dans les règles d'urbanisme, à travers les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).

L'ensemble de l'enveloppe soumise au risque inondation cartographié dans le cadre du PPRi par débordement de la Marne - secteur d'Epernay en cours d'élaboration est identifié au plan de zonage réglementaire par un secteur de zone inondable. Cette zone inconstructible correspond à la zone de la vallée de la Marne classée en N.

Le règlement littéral prend en compte l'exposition à ces risques via principalement les articles 1.1 et 1.2 qui réglementent les usages et affectations des sols. Les **secteurs concernés par l'aléa inondation ont une constructibilité strictement limitée.**

#### • Mesures d'évitement

La seule zone urbaine susceptible d'être impactée par les risques naturels est liée à une petite zone résidentielle déjà urbanisée UDi, rue Basse du Faubourg, sensible aux phénomènes de remontées de nappe, et sur laquelle les sous-sols sont désormais interdits. Le reste de cette zone sensible a été reclassé en zone N au PLU.

## 2. RESUME NON TECHNIQUE

### 2.1. INTRODUCTION

Par la délibération du 08/02/2016, le Conseil Municipal de Tours-sur-Marne a engagé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette commune de 23,51 km<sup>2</sup> pour 1376 habitants est localisée sur la Côte d'Ile de France, au sein de la Montagne de Reims et en bordure de la vallée de la Marne, qui sont à l'origine de la richesse du cadre de vie de la commune. Outre son cadre de vie agréable et ses caractéristiques agri-viticoles, physiques et hydrauliques spécifiques.

Compte tenu de la présence d'une zone d'activités, l'autorité environnementale a soumis la révision du PLU de Tours-sur-Marne à évaluation environnementale.

### 2.2. PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Rendre le PLU compatible avec le SCOTER, développer la zone d'activités intercommunale, confirmer le rôle de bourg centre du village en renforçant l'activité commerciale et la présence des services, veiller à la mixité sociale et générationnelle, améliorer les déplacements intramuros et les déplacements doux, préserver les qualités paysagères, modérer la consommation d'espaces et prendre en compte les spécificités environnementales sont les axes principaux de la révision du PLU.

Pour accomplir ces objectifs, deux secteurs à urbaniser ont été identifiés par la commune et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à :

- L'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- La desserte et l'accessibilité,
- Le stationnement.

La révision du PLU a également été l'occasion de préciser et renforcer la protection des spécificités environnementales du territoire : la mosaïque de milieux qui forment la vallée de la Marne, le vignoble champenois, les pelouses calcicoles, les îlots de verdure en zone urbaine, le risque inondation et les spécificités paysagères.

### 2.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU doit intégrer et respecter les orientations des plans et programmes de niveau supérieur. Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et le SCoT d'Epernay et sa région sont parmi les plus importants à prendre en compte.

Enfin, d'autres plans et programmes sont intéressants à prendre en compte comme la charte de la Montagne de Reims.

### 2.4. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Le diagnostic environnemental a permis de mettre en évidence les enjeux communaux :

- Préserver et prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles (ZNIEFF, ZH...),
- Limiter la consommation de foncier agricole,
- Tenir compte des risques majeurs (inondation),
- Préserver, voire restaurer, les continuités écologiques locales (corridors et réservoirs de biodiversité).

### 2.5. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La mise en œuvre du PLU a été analysée sous l'angle les thématiques environnementales.

Aucune incidence négative significative sur l'environnement n'en ressort et, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou compensatoire ont été requises.

- **Évaluation du règlement graphique**

Les zonages 1AU et AUE ont fait l'objet d'une analyse. Aucune incidence significative n'est à prévoir vis-à-vis de ce plan de zonage révisé.

L'intégration des enjeux environnementaux permet d'éviter les incidences notables sur l'environnement.

Le PLU renforce le zonage naturel (N) de la vallée de la Marne et le classement en EBC des boisements les plus intéressants de la commune. Les corridors écologiques sont pris en compte dans les Orientations d'aménagement par des mesures permettant leur protection et leur restauration (création d'espaces verts, bandes paysagères).

Le classement en EBC, associé à une sectorisation du zonage N selon les spécificités des sites, permet de préserver les éléments les plus remarquables : vallée de la Marne, pelouse calcicole, zone inondable...

Le périmètre de la zone urbaine a fait l'objet d'une mise à jour et d'une redéfinition par rapport au précédent document afin de les perspectives paysagères et l'outil de production agricole.

- **Évaluation du règlement**

Tous les articles ont été rédigés et analysés en prenant en compte les divers aspects environnementaux. Il en résulte que les articles sont compatibles avec la protection de l'environnement car aucune incidence négative n'a été détectée.

## 2.6. CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à structurer de manière raisonnée et réaliste l'espace constructible, en protégeant la vallée de la Marne et sa mosaïque de milieux associés et les milieux naturels patrimoniaux par un zonage pertinent, en préservant les îlots de verdure de l'espace urbain et en œuvrant à un développement mesuré de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation de l'espace et des activités agri-viticole de la Montagne de Reims, de la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et d'un cadre de vie préservé.

En outre, les documents constituant le PLU ont été débattus et appropriés par les élus municipaux, accompagnés par leurs prestataires, le Syndicat mixte du SCOT d'Epernay et sa Région, le Parc Naturel de la Montagne de Reims et les services de l'Etat.

La préservation de l'environnement par le PLU résulte d'une démarche d'évaluation environnementale qui a permis de garantir l'absence d'incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement en général. En définitive, le PLU préserve ainsi un espace naturel de qualité tout en permettant de conforter un développement démographique, agri-viticole et urbain réaliste, conformément aux objectifs légaux des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

# Partie 6 : Critères, indicateurs et modalités de suivi



## 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 réglementairement.

## 2. DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI PERMETTANT L'ANALYSE DES RESULTATS

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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface urbanisée (en m<sup>2</sup>) et localisation</li> <li>- Répartition espaces bâtis / espaces libres / espaces publics (en %)</li> <li>- Type de bâti (collectif / individuel)</li> <li>- Nombre de logements</li> <li>- Densité (nbr. de logements à l'hectare)</li> <li>- Surface imperméabilisée (en m<sup>2</sup>)</li> <li>- Surface en espace vert dans l'emprise collective (en m<sup>2</sup>)</li> <li>- Equipements publics mis en place</li> </ul>	Commune de Tours-sur-Marne Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel
2- Urbanisation des zones AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface urbanisée (en m<sup>2</sup>) et localisation</li> <li>- Répartition espaces bâtis / espaces libres / espaces publics (en %)</li> <li>- Type de bâti (collectif / individuel)</li> <li>- Nombre de logements</li> <li>- Densité (nbr. de logements à l'hectare)</li> <li>- Surface imperméabilisée (en m<sup>2</sup>)</li> <li>- Surface en espace vert dans l'emprise collective (en m<sup>2</sup>)</li> <li>- Equipements publics mis en place</li> </ul>	Commune de Tours-sur-Marne Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel
3- Urbanisation des zones AUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface urbanisée (en m<sup>2</sup>) et localisation</li> <li>- Type d'activité (commerce, artisanat, industrie, service...)</li> <li>- Répartition espaces bâtis / espaces libres / espaces collectifs (en %)</li> <li>- Surface imperméabilisée (en m<sup>2</sup>)</li> <li>- Surface en espace vert dans l'emprise collective (en m<sup>2</sup>)</li> <li>- Nombre d'emplois créés</li> </ul>	Commune de Tours-sur-Marne Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel

### 2.2. THÈME : MOBILITÉS ET RÉSEAUX

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

4- Déploiement des communications électroniques	- Mètres linéaires de rues desservis par la fibre et localisation	Commune de Tours-sur-Marne 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 Tours-sur-Marne 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 Tours-sur-Marne Nbr. et description 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 Tours-sur-Marne  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 Tours-sur-Marne 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 nouveaux équipements publics	- Type d'équipement et localisation	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
2- Création de nouveaux équipements commerciaux, de service ou autre activité économique	- Type et localisation	Commune de Tours-sur-Marne 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/ habitants et du volume d'eaux traités par la STEP	- Nbr. d'EH traité annuellement - Nbr. de m <sup>3</sup> d'eaux usées traités	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel

2- Restructuration de la STEP	- Aménagement d'une nouvelle STEP (localisation, type de dispositif, Nbr. d'EH)	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
3- Evolution du nombre d'ICPE en zone U ou AU	- Nbr. d'ICPE, localisation et descriptif	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
4- Incidents liés au risque inondation	- Nombre d'incidents déclarés, localisation et descriptif	Commune de Tours-sur-Marne 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 m <sup>2</sup> ) et localisation - Type d'espace (boisement, friche, pelouse...)	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
2- Urbanisation de surfaces agricoles cultivées	- Surface consommée (en m <sup>2</sup> ) et localisation	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
3- Urbanisation de surfaces agricoles toujours en herbe	- Surface consommée (en m <sup>2</sup> ) et localisation	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
4- Evolution quantitative en espaces verts et plantations publics	- Surface des nouveaux espaces verts (en m <sup>2</sup> ) et localisation - Linaire d'arbres plantés (en m) et localisation	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
5- Biodiversité et milieux naturels	- Suivi de la faune, de la flore et des habitats des zones AU et AUE	Commune de Tours-sur-Marne Bilan quinquennal

## 2.8. THÈME : RESSOURCES NATURELLES

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi / Source / Périodicité
1- Evolution de la consommation en eau	- Consommation annuelle (en m <sup>3</sup> )	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
2- Evolution de la qualité de l'eau distribuée	- Respect des références de qualité	Contrôles sanitaires effectués pour le Ministère 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 chez les particuliers (descriptif du dispositif)	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
2- Rénovation thermique des bâtiments	- Nbr. d'autorisations de changement de façade accordées pour isolation thermique par l'extérieur	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel
3- Développement du co-voiturage	- Aménagement du parking de co-voiturage dans la zone d'activités - Aménagement d'autres parkings de co-voiturage	Commune de Tours-sur-Marne Bilan annuel

4- 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 Tours-sur-Marne Bilan annuel
------------------------------------	---	--