

Commune de **CHOUILLY**

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU arrêté le 16 décembre 2024

PLU approuvé le 21 juillet 2025

Le Maire
Jacques KOSTOMIE



PREAMBULE

Parties du dispositif réglementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal. Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le document expose les orientations retenues par la commune de Chouilly dans le cadre de la révision de son PLU. Les orientations sont organisées en deux parties :

- ➔ **Deux orientations « sectorielles »** visant à définir les principes d'aménagement à suivre dans l'aménagement de deux secteurs à enjeux de la commune. Ces OAP, élaborées en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

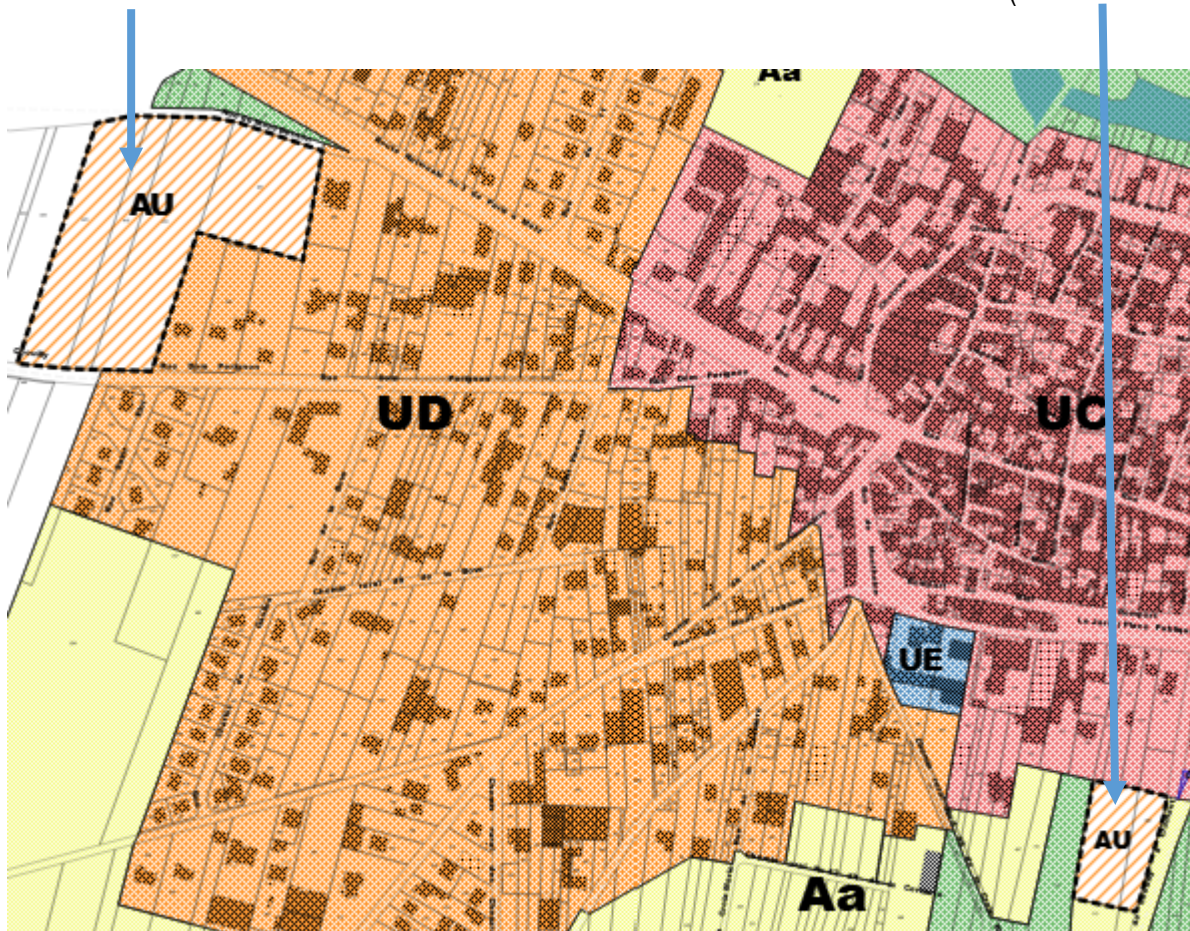
- ➔ **Une orientation d'aménagement « thématique »** visant à préserver la qualité du cadre naturel de la commune, le maintien des continuités écologiques (TVB). Cette OAP s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

1. LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Deux OAP sectorielles sont identifiées sur le territoire :

➡ Zone AU rue du Mont Bernon

➡ Zone AU rue d'Avize (chemin vicinal n°4)



ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude) car il est dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limité.

Cet échéancier a été déterminé comme suit :

Ces deux zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation de manière concomitante.

Il n'est pas prévu de prioriser une zone par rapport à l'autre néanmoins l'urbanisation de la seconde zone est conditionnée à l'urbanisation de la première zone.

Orientation d'Aménagement et de Programmation sectoriel de la zone AU rue du Mont Bernon

Ce secteur, situé à l'entrée ouest du bourg, en bordure de la rue du Mont Bernon au nord et la rue Dom Pérignon au sud, s'étend sur une surface totale de 23 500m². Il fait l'objet d'un classement en zone AU.

Cette zone est urbanisable sous forme d'un aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➤ MIXITE FONCTIONNELLE :

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitation :	- Logement ; - Hébergement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	

➤ DENSITE DE LOGEMENTS

Sur l'ensemble du secteur, une densité¹ moyenne de **14 logements** par hectare doit être respectée.

➤ MIXITE SOCIALE :

Au moins 20% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

➤ ACCES, DESSERTE ET DEPLACEMENT :

- Un recul de 15 mètres par rapport à la RD3 est exigé.
- L'aménagement de la zone se fera en continuité avec le réseau viaire existant ; plusieurs points de connexions avec le réseau existant (rue du Mont Bernon et rue Dom Pérignon) doivent être prévus pour assurer une fluidité de circulation.
- Des cheminements piétons pourront être prévus et aménagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.

¹ Les indicateurs de densité sont entendus en « densité brute ».

- **RESEAUX AEP, RESEAU D'ASSAINISSEMENT ET GESTION DU PLUVIAL :**

- La zone AU sera alimentée par le réseau AEP et le réseau électrique situés à proximité de la zone AU.
- La zone AU sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Les eaux pluviales issues de la voirie à créer devront être infiltrées sur place avec un dispositif adapté.

➤ **AMENAGEMENTS**

- Un espace tampon de 5 mètres inconstructible sera prévu en limite ouest du secteur soumis à OAP. Cet espace devra être végétalisé.
- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - *espace vert en pleine terre*
 - *revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)*
- Éclairage extérieur et éclairage public : L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

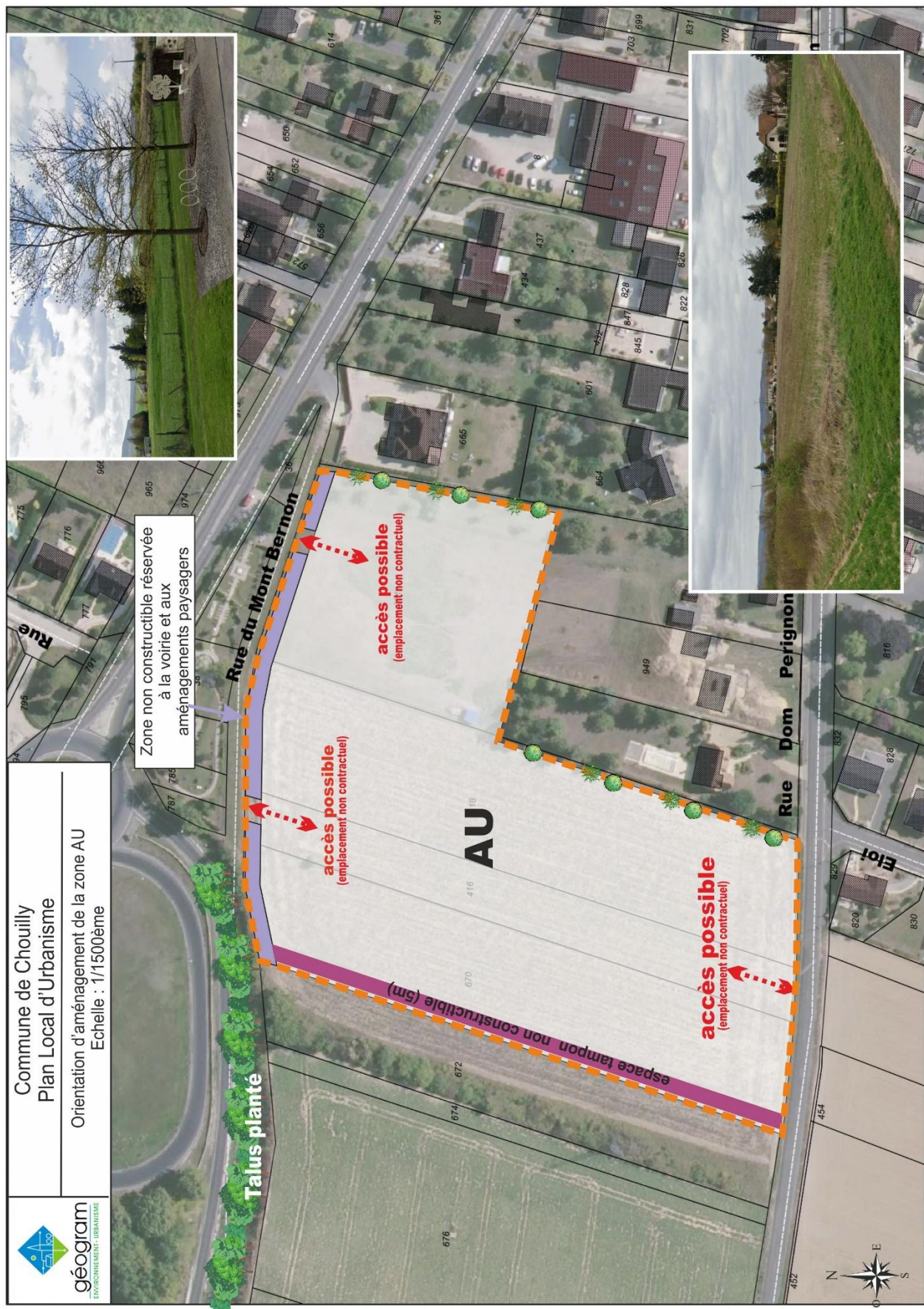
➤ **PRECONISATIONS**

- La zone AU est comprise dans une zone de sensibilité faible au phénomène de remontées de nappe. Il devra en être tenu compte lors de l'aménagement de la zone.
- Afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, le calendrier suivant doit être anticipé et intégré pour les porteurs de projet

TYPE D'INTERVENTION	PERIODE
Défrichage	Entre septembre et fin février de l'année suivante inclus – mi-mars au plus tard. <i>(en dehors période de forte sensibilité pour la faune, notamment celle de nidification des oiseaux)</i> – les opérations de taille et de coupe étant effectuées avec des outils adaptés.
Taille d'entretien ultérieure	
Décapage des terrains préalable aux travaux de terrassement.	

Viabilisation et terrassement	Pas de contrainte de calendrier, dès lors que les défrichements (si requis) et décapages ont été réalisés.
-------------------------------	--

- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ courir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies.
 - ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
 - ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
 - ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).



Orientation d'Aménagement et de Programmation sectoriel de la zone AU rue d'Avize (chemin vicinal n°4)

Ce secteur, situé au sud du bourg, en bordure du chemin vicinal n°4 de Chouilly à Cramant, s'étend sur une surface totale de 4 500m². Il fait l'objet d'un classement en zone AU.

Cette zone est urbanisable sous forme d'un aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➤ MIXITE FONCTIONNELLE :

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitation :	- Logement ; - Hébergement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	

➤ DENSITE DE LOGEMENTS

Sur l'ensemble du secteur, une densité² moyenne de **14 logements** par hectare doit être respectée.

➤ MIXITE SOCIALE :

Au moins 20% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

➤ ACCES, DESSERTE ET DEPLACEMENT :

L'aménagement de la zone se fera en continuité avec le réseau viaire existant ; plusieurs points de connexions avec le réseau existant peuvent être prévus pour assurer une fluidité de circulation :

- Un accès depuis le chemin vicinal n°4.
- Un accès depuis la rue des Écoles via la parcelle n°273.
- Des cheminements piétons pourront être prévus et aménagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.

² Les indicateurs de densité sont entendus en « densité brute ».

- **RESEAUX AEP, RESEAU D'ASSAINISSEMENT ET GESTION DU PLUVIAL :**

- La zone AU sera alimentée par le réseau AEP et le réseau électrique situés à proximité de la zone AU.
- La zone AU sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Les eaux pluviales issues de la voirie à créer devront être infiltrées sur place avec un dispositif adapté.

➤ **AMENAGEMENTS**

- Un espace tampon de 5 mètres inconstructible sera prévu en limite ouest du secteur soumis à OAP. Cet espace devra être végétalisé.
- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - *espace vert en pleine terre*
 - *revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)*
- Éclairage extérieur et éclairage public : L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

➤ **PRECONISATIONS**

- Afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, le calendrier suivant doit être anticipé et intégré pour les porteurs de projet

<u>TYPE D'INTERVENTION</u>	PERIODE
Défrichement	Entre septembre et fin février de l'année suivante inclus – mi-mars au plus tard. <i>(en dehors période de forte sensibilité pour la faune, notamment celle de nidification des oiseaux)</i> – les opérations de taille et de coupe étant effectuées avec des outils adaptés.
Taille d'entretien ultérieure	
Décapage des terrains préalable aux travaux de terrassement.	
Viabilisation et terrassement	Pas de contrainte de calendrier, dès lors que les défrichements (si requis) et décapages ont été réalisés.

-
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ courir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies.
 - ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
 - ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
 - ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

2. ORIENTATION THEMATIQUE : PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

A. LES OBJECTIFS

L’Orientation d’Aménagement ci-dessous s’inscrit dans le respect du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elle est opposable aux tiers pour tout projet dans un rapport de compatibilité.

Elle tend à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d’interagir. Ces réseaux d’échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

L’objectif de cette OAP est d’inscrire cette protection et de mettre en valeur la trame verte et bleue dans le PLU, en fixant des prescriptions et propositions d’aménagements vertueuses pour l’environnement qui peuvent être appliquées de manière adaptée aux projets qu’ils soient en milieu urbain, agricole ou naturel.

Outre l’enjeu écologique, cette politique envers la trame verte et bleue constitue un projet socio-économique visant à améliorer la qualité de vie des habitants. Les prescriptions de cette OAP s’accompagnent donc d’un volet paysager qui permet de travailler sur le cadre de vie et la mise en valeur du territoire conjointement à la protection de l’environnement. L’application des prescriptions qui suivent doit se faire de manière proportionnée au projet sans que cela n’entraîne des contraintes ou coûts insurmontables pour le porteur de projet.

B. LES ACTIONS ET OPERATIONS PROPOSEES

1. Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains

➞ Encourager la perméabilité du sol

L'Article 10 du règlement des zones UD, UE et AU impose un pourcentage minimum de maintien de surface non imperméabilisée.

Pour y parvenir le porteur de projet pourra :

- ✓ Travailler sur les volumes des nouvelles constructions afin de veiller à ce qu'elles soient le plus compactes possible.
- ✓ Réfléchir sur la position des nouveaux bâtiments afin de conserver certains éléments naturels du sol (fossés, noues végétales ...).
- ✓ Limiter l'emprise des accès, voies ou espaces publics imperméabilisés.

➞ Privilégier les revêtements semi-perméables

Lors de la réalisation d'espaces publics, cheminements doux, accès ou autres aménagements n'étant pas amenés à accueillir un trafic important, les matériaux perméables ou semi-perméables sont à privilégier pour le revêtement.

Exemples de matériaux qui peuvent être privilégiés

- ✓ Dalles engazonnées
- ✓ Pavé drainant
- ✓ Asphaltes poreux
- ✓ Etc...

Pour les parcs de stationnement de plus de 3 places, il est exigé au PLU l'utilisation de matériaux drainants. Pour se faire, les points suivants sont à privilégier lors de la réalisation de parc de stationnement :

- ✓ Opter pour des matériaux perméables, laissant entrevoir une strate herbacée lorsque c'est

possible (dalles engazonnées, espaces de pleine terre ...).

- ✓ Mutualiser les espaces alloués au stationnement lorsque cela est possible et fonctionnel.
- ✓ Prévoir des circulations douces et accompagnées de végétation à l'intérieur des parcs de stationnement.

➞ Mettre en valeur le patrimoine naturel

Lors d'aménagements, les actions suivantes sont à privilégier :

- ✓ Maintenir les éléments naturels remarquables existants (arbres anciens, haies paysagères ...).
- ✓ Privilégier les essences locales dans tout projet comprenant de nouvelles plantations (clôture végétale, parking, parc urbain ...).
- ✓ Opter pour des essences diversifiées (style haies champêtres), en évitant les linéaires mono-essences.
- ✓ Conserver des ouvertures visuelles afin d'éviter le cloisonnement d'espaces paysagers.

➞ Adapter l'éclairage public

La trame noire est particulièrement présente en milieu rural. Cette trame noire concerne aussi bien les animaux, les hommes et les végétaux. Ainsi, des mesures doivent être prises pour limiter la pollution lumineuse et pour réduire son impact sur l'environnement. Des mesures techniques et technologiques peuvent aller dans ce sens.

Les actions suivantes sont donc à privilégier :

- ✓ Adapter l'éclairage en fonction des espaces et de leur pratique.
- ✓ Les points lumineux devront présenter des caractéristiques techniques favorisant la biodiversité nocturne (température de couleur, orientation, temporisation et organisation spatiale).

2. Protéger la trame verte et bleue

➡ Pour la trame verte

Le PLU identifie les massifs boisés participants aux continuités écologiques de la trame verte et les secteurs naturels.

- ✓ Pour les boisements classés en EBC : les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'urbanisme. La superficie totale occupée par les espaces boisés de la commune doit-être maintenue.
- ✓ Les ZNIEFF présentes sur le territoire communal (de type 1 et de type 2) sont classées en zone naturelle où les constructions nouvelles sont interdites.
- ✓ Sur l'ensemble de la commune, l'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite Les essences locales seront à privilégier. Les listes des espèces invasives et des espèces végétales à privilégier sont annexées au règlement du PLU.

➡ Pour la trame bleue

La trame bleue comprend tous les milieux aquatiques, qu'ils soient en eau de manière permanente ou non. Cette trame particulièrement fragile doit être prise en compte dans les aménagements pour son caractère écologique, mais également en raison des risques naturels qui l'accompagnent (inondation de cours d'eau, remontées de nappe, retrait gonflement des argiles ...).

Pour se faire, les prescriptions suivantes ont été définies :

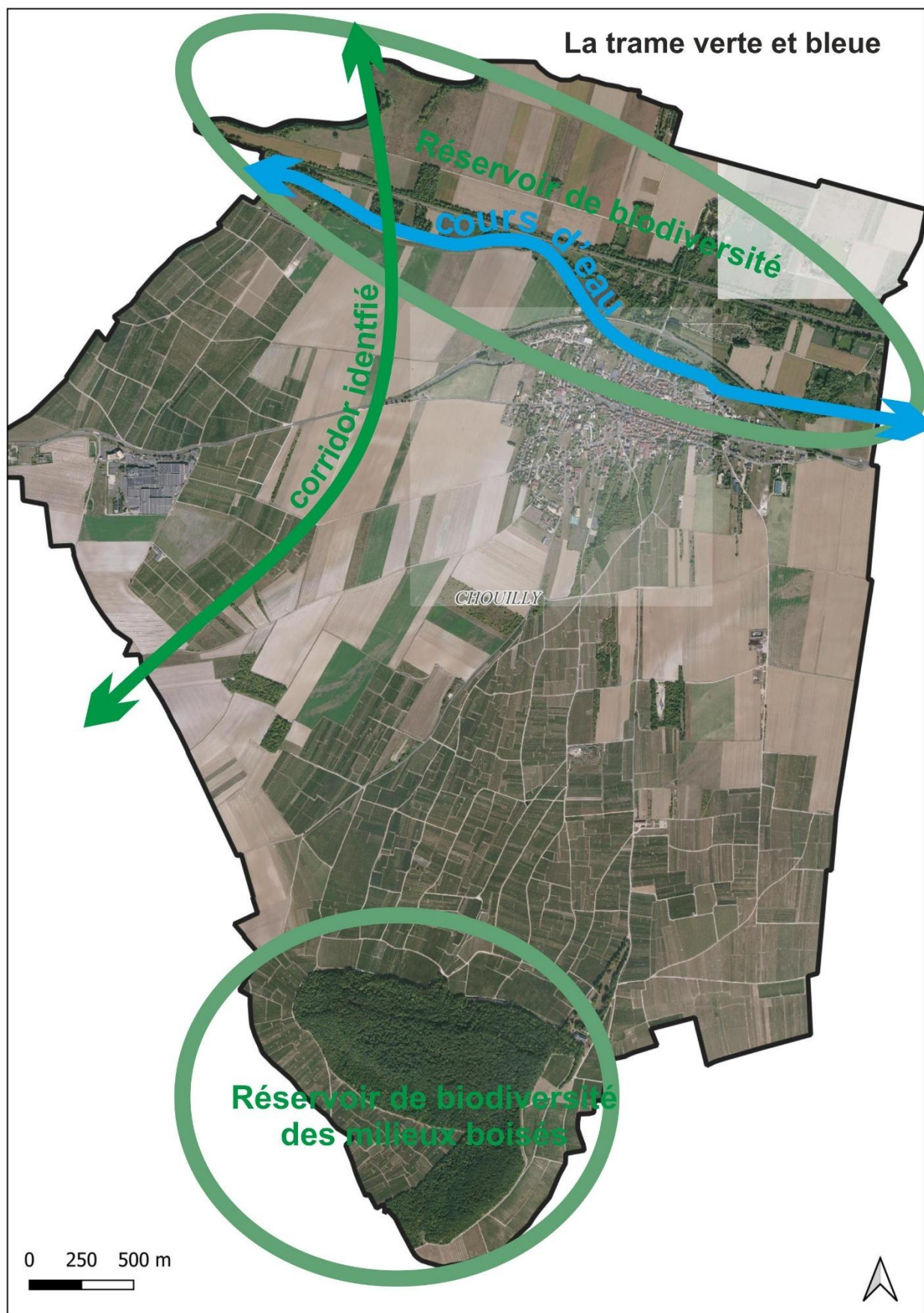
- ➔ Les zones humides avérées sont protégées strictement. Sont interdits tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides :
 - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements.
 - ✓ Les nouveaux drainages.
 - ✓ Les dépôts de toute nature.
 - ✓ La création de plans d'eau artificiels.
 - ✓ L'imperméabilisation des sols.
- ➔ Les terrains compris dans les périmètres de protection des captages d'eau potable sont classés en zone naturelle ou en zone agricole inconstructible (Acv).

➡ Les clôtures au sein de la trame verte et bleue

L'installation de clôtures pour délimiter les jardins ou propriétés agricoles (hors nécessité agricole) est susceptible de créer des obstacles pour le déplacement de la faune. En aménageant des ouvertures dans les clôtures, ou en les rendant perméables à la base, les déplacements pourront être assurés. Afin d'agir contre les effets néfastes induits par le cloisonnement, en matière de fragmentation des espaces naturels et d'appauvrissement de la biodiversité, l'installation de clôtures au sein ou au contact de la trame verte et bleue de la commune devra prendre en compte la circulation des espèces.

Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle en zone naturelle devront respecter les dispositions suivantes :

- elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- leur hauteur sera limitée à 1,20 mètre,
- elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune,
- elles seront en matériaux naturels ou traditionnels.



3. La prise en compte des risques

Le territoire communal de Chouilly est concerné par :

Des risques inondation et glissements de terrain

Au sein des zones concernées, il est rappelé l'obligation de prise en compte du :

- Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mars 2014.
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Marne aval (secteur Épernay) approuvé le 15 février 2022.

L'aléa retrait gonflement des argiles

La commune de Chouilly est exposée au risque retrait-gonflement des argiles avec une exposition faible à forte. Du fait de la nature du sous-sol, le risque fort reste très localisé à savoir au droit des marnes et argiles éocènes qui caractérisent la butte de Saran (au sud du territoire communal). L'aléa reste faible au niveau de la zone bâtie.

Depuis 2020, la réglementation en vigueur³ pour la construction de maisons individuelles **situées dans une zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles** prévoit qu'en cas de :vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'exposition moyenne ou forte, **une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur** afin que l'acquéreur soit informé de la nature du terrain ;

- projet de construction ou d'extension d'un bien situé en zone argileuse d'exposition moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) est tenu, soit de *suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception* (étude ayant pour objectif de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction) fournie par le maître d'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

³ Code de la Construction et de l'Habitation - articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8

À noter, par ailleurs, que le code de la construction et de l'habitation (CCH) consacre une section aux risques liés aux sols argileux, tant dans sa partie réglementaire que sa partie législative (Livre Ier - Titre III - Chapitre II – section 4).