

# RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant le P.L.U. d'Épernay  
Le Maire,



Epernay Agglo Champagne  
Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire





## SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	7
A. La définition du PLU .....	7
B. Le contenu du PLU.....	8
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	11
A. PRESENTATION GENERALE.....	12
1. Epernay, dans la Région Grand Est.....	12
2. Epernay, dans le département de la Marne.....	12
3. Epernay, au sein du SCOT.....	13
4. Epernay, au cœur de la Communauté d’Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne .....	15
5. Fiche INSEE .....	18
B. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....	20
HABITAT & VIE SOCIALE.....	20
1. EPERNAY, BAISSSE DE POPULATION ET VIEILLISSEMENT.....	20
2. PHOTOGRAPHIE DU PARC DE LOGEMENTS.....	25
3. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES : SYNTHESE.....	27
4. LES GRANDS SECTEURS D’HABITAT.....	28
5. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT LOCAL DE L’HABITAT A EPERNAY : LES PRECONISATIONS ISSUES DU P. L. H .....	32
LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL .....	35
1. DES INDICATEURS ECONOMIQUES A FORT POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT.....	35
2. LE FONCIER : UN OUTIL A METTRE EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DES ENTREPRISES.....	38

3. LE TOURISME.....	45
EQUIPEMENTS & SERVICES .....	47
1. EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LIES A L'ENFANCE .....	47
2. EQUIPEMENTS CULTURELS .....	48
3. EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE.....	49
4. EQUIPEMENTS SPORTIFS .....	49
5. EQUIPEMENTS DE SANTE ET ACTIONS SOCIALES.....	50
6. RESEAUX ET INFRASTRUCTURES .....	51
7. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS .....	56
8. LE STATIONNEMENT .....	62
9. LES NTIC (NOUVELLES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION) .....	66
JUSTIFICATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU .....	67
Introduction.....	68
ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION .....	69
1. LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL EN TERMES DE COMPATIBILITE .....	70
a. Le SPR-AVAP .....	70
b. Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	71
c. Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.).....	85
d. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	85
e. Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eau (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eau (SAGE) .....	88
f. Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) .....	89

2. LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL EN TERMES DE PRISE EN COMPTE.....	90
a. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	90
b. Le Plan Climat Air Energie Régional (PCAER).....	91
c. Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) .....	92
3. LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL EN TERMES DE CONFORMITE .....	92
Les servitudes d'utilité publiques .....	92
Salubrité et sécurité publique .....	93
1. Les risques naturels .....	93
2. Les risques technologiques.....	94
3. La conservation du patrimoine.....	95
4. Les ressources naturelles .....	96
5. Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements .....	96
BILAN ET PERSPECTIVES .....	98
1. SYNTHESE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC .....	99
2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....	100
a. Bilan du foncier consommé.....	101
b. Prévision du PLU de 2006.....	102
3. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	103
a. Secteurs à enjeux.....	103
b. Potentiel constructible et prévisions démographiques .....	104
c. Objectifs de mobilisation et de valorisation des logements vacants de la commune .....	105

4. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	107
a. Le choix d'un scénario de développement maîtrisé et cohérent .....	107
b. L'état de la consommation foncière.....	107
c. Le réinvestissement des enveloppes urbaines .....	107
d. Objectifs chiffrés : les besoins induits par le projet .....	108
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS.....	111
1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	112
2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	119
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES .....	131
<b>a. Les zones urbaines : U</b> .....	131
<b>b. Les zones à urbaniser : AU</b> .....	134
<b>c. Les zones agricoles : A</b> .....	134
<b>d. Les zones naturelles : N</b> .....	135
<b>e. Tableau Des Surfaces</b> .....	137
<b>f. Les dispositions complémentaires</b> .....	138
<b>g. Les emplacements réservés</b> .....	139
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT .....	140
<b>a. Définitions et dispositions communes à toutes les zones</b> .....	141
<b>b. Dispositions particulières applicables aux différentes zones</b> .....	145
5. LES MODIFICATIONS REALISEES APRES ENQUETE PUBLIQUE .....	160

## AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EPERNAY a été approuvé en date du 19 juin 2006.

Par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2013, la Ville d'EPERNAY a souhaité effectuer la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin de prendre en compte les nouveaux enjeux sur la commune en matière de planification territoriale. Par ailleurs, cette révision s'inscrit dans la politique de la Ville qui a pour volonté de donner au développement durable une force réglementaire en matière d'urbanisme, selon l'action de son Agenda 21. Enfin, la révision intervient dans un contexte de mise à jour du cadre légal liée aux documents d'urbanisme communaux et permettra d'intégrer les nouvelles dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

### A. La définition du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est un document d'urbanisme, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et les règles d'aménagement d'utilisation des sols à moyen et long terme. Il détermine la réglementation liée au droit des sols, notamment le droit à construire et les servitudes applicables au territoire.

Sa création intervient dans le cadre de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 qui a remplacé les plans d'occupation des sols (POS) en plan locaux d'urbanisme (PLU). La loi ALUR du 24 mars 2014 engage ce document vers une meilleure prise en compte de l'environnement. En effet, le PLU doit prendre en considération les prérogatives écologiques en présentant au préalable l'état initial de l'environnement, qui contient aussi bien l'analyse des

zones dites naturelles, agricoles, que l'étude de la faune, de la flore ainsi que de la qualité de l'eau et des sols.

Conformément aux dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme. Il 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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.

## B. Le contenu du PLU

Le PLU comporte cinq éléments et leurs annexes graphiques éventuelles : un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. L'architecture mise en place par les lois SRU et urbanisme-habitat est donc maintenue mais les éléments constitutifs du PLU évoluent considérablement.



### a) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en exposant le contexte de son élaboration et en justifiant le projet de la collectivité.

La loi Grenelle de juillet 2010 introduit une différence significative par rapport aux lois SRU et Urbanisme et Habitat : le PLU doit dorénavant démontrer qu'il met en œuvre une politique active de développement durable.

Ainsi, le rapport de présentation n'est plus un simple état des lieux, il :

- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;

- explique les choix retenus pour établir le PADD et le règlement ;

- explique les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (nouveau) ;

- analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (nouveau) ;

- justifie la consommation d'espace au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques (nouveau) ;

- peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Il est à noter qu'il existe des obligations supplémentaires pour le rapport de présentation, dans le cas de PLU soumis à évaluation environnementale



(notamment en présence de sites Natura 2000). Ces obligations supplémentaires portent sur :

- un état initial de l'environnement plus approfondi,
- des justifications supplémentaires,
- les incidences sur les zones Natura 2000,
- des mesures visant à réduire ou compenser les effets négatifs du plan,
- un suivi au minimum tous les 10 ans,
- un résumé non technique.

#### **b) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, il :

- définit les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (nouveau) ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (nouveau).

#### **c) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP**

Les OAP remplacent les orientations d'aménagement qui étaient facultatives. Fixées dans le respect des orientations définies par le PADD, elles peuvent être écrites ou graphiques.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sur les secteurs à enjeux.

En aménagement, les OAP peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En matière d'habitat, les OAP : (en cas de PLU intercommunal)

- définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat (PLH) lorsque le PLU est établi par un EPCI compétent en matière d'habitat et de PLU.

En matière de transports et déplacements, les OAP : (en cas de PLU intercommunal)

- définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement,
- tiennent lieu du Plan de Déplacements Urbains (PDU) lorsque le PLU est établi par un EPCI compétent en matière d'organisation des transports urbain et de PLU.

#### **d) Le règlement**

Les dispositions des articles L 151-8 et suivants relatifs au contenu du règlement sont reprises dans leur totalité et complétées pour répondre aux enjeux nouveaux du développement durable.

Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de

construire, les règles concernant l'implantation des constructions en fonction des zones qu'il délimite. Désormais, le règlement peut également :

- imposer une densité minimale de constructions dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs qu'il détermine,
- imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation,
- fixer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### **e) Les documents graphiques**

Traditionnellement, il s'agit de plans du territoire délimitant :

- le zonage (zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones naturelles (N) ou agricoles (A) et forestières à protéger
- les emplacements réservés
- les espaces boisés classés, etc.

Toutefois, chaque pièce du PLU peut comporter des documents graphiques.

#### **f) Les annexes**

Elles comprennent à minima :

- Les servitudes d'utilité publique
- Les plans des réseaux et d'assainissement
- Les emplacements réservés

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## A. PRESENTATION GENERALE

### APPARTENANCES ADMINISTRATIVES

#### 1. Epernay, dans la Région Grand Est

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 5 559 051 habitants résident dans les 5 152 communes de la Région Grand-Est.

La population des 50 communes les plus importantes a baissé de 0,1 % en moyenne annuelle entre 2009 et 2014, pour une augmentation de 0,1 % dans l'ensemble des communes de la région.

Les grandes communes de l'est de la région sont plus dynamiques que celles du centre (+ 0,3 % entre 2009 et 2014 après + 0,4 % entre 1990 et 2009). Strasbourg et Colmar continuent d'être attractives avec un taux de croissance annuel moyen respectif de + 0,3 % et + 0,5 % alors que la population de Mulhouse reste stable. Les communes dont la population progresse fortement sont des communes périphériques aux grandes villes, comme Lingolsheim (+ 1,1 %), Wittenheim (+ 1,0 %) ou Rixheim (+ 0,9 %). Saint-Louis, commune frontalière avec l'Allemagne et la Suisse, conserve son attractivité (+ 0,5 %). À l'ouest de la région, la population augmente uniquement à Reims et à Romilly-sur-Seine (+ 0,2 % et + 0,8 %).

Sur le reste du territoire, les taux d'évolution moyens sont majoritairement en baisse. Quelques grandes communes du sillon lorrain se distinguent comme Fameck (+ 3,0 %), Woippy (+ 1,6 %) et Pont-à-Mousson (+ 0,6 %).

Avec ses 23 176 habitants (RP2014), la commune d'Epernay se trouve ainsi au 17<sup>ème</sup> rang des villes de la région après Reims, Troyes, Charleville-Mézières, Châlons-en-Champagne et Saint-Dizier pour les plus proches.

#### 2. Epernay, dans le département de la Marne

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le département de la Marne compte 572 293 habitants, faisant d'Epernay la 3<sup>ème</sup> ville la plus peuplée de la Marne derrière Reims et Châlons-en-Champagne.



### 3. Epernay, au sein du SCOT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région compte 118 communes, regroupées en 3 intercommunalités : la CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne, issue de la fusion des CC Epernay Pays de Champagne et de la Région de Vertus, la CC Grande Vallée de la Marne, dont le périmètre n'a pas évolué, et la CC Paysages de la Champagne, issue de la fusion de la CC de la Brie des Etangs, des Coteaux de la Marne, des Deux Vallées et d'une partie de la CC Ardre et Châtillonais.

#### Chiffres-clés du SCoTER (RP 2014)

- une superficie de 1 362 km<sup>2</sup>
- 85 405 habitants
- 37 199 emplois
- 43 710 logements

#### Les grands enjeux transversaux du SCoTER

**Les modes de développement** : une nécessaire diversification économique pour une attractivité résidentielle réactivée.

En termes résidentiels et économiques, le rythme de développement du territoire reste modéré. Malgré la présence de l'emploi, son attractivité résidentielle est peu élevée. A terme, le territoire peut s'exposer à une insuffisante disponibilité des actifs pour accompagner le développement des activités locales. Les marges de progression de l'économie sparnacienne sont interrogées : la filière champagne, mature et organisée, peut se heurter aux contingents spatiaux (périmètre AOC) qui limitent son expansion.

La diversification des ressources peut alors être une piste de développement pour le territoire, et en particulier l'économie présentielle ou encore les activités touristiques.

**La gestion de l'espace** : renouvellement urbain au sein des espaces contraints, et valorisation aux franges du territoire La préservation des espaces agricoles présente un niveau d'enjeu fort sur le territoire du SCoTER. Les protections et affectations dont ils font l'objet expliquent la maîtrise de l'urbanisation au sein du SCoT. Cependant, alors que les disponibilités foncières s'amenuisent, les besoins liés au développement résidentiel et économique sont croissants. Il s'agit alors d'optimiser les espaces urbanisés pour être en capacité d'accueillir de nouvelles populations et entreprises. Aux franges du territoire, l'enjeu est davantage celui d'une valorisation des espaces.

**L'équilibre du territoire** : une armature spatiale à affirmer à grande échelle sans tourner le dos à la proximité L'armature territoriale actuelle du SCoT, propice à une bonne irrigation des équipements et services, a tendance à s'affaiblir. Le poids des communes structurantes a en effet tendance à diminuer, au profit des communes périphériques, plus rurales. Un nouvel équilibre territorial est alors à affirmer, reposant sur la place de la dorsale « T » et sur son articulation avec les espaces ruraux du territoire, et soulevant des enjeux des connexions viaires et numériques au sein du SCoT.

**L'économie des flux** : une insertion à améliorer, via notamment le levier numérique A l'échelle locale, le quart nord-est du SCoT concentre les infrastructures reliant le pôle sparnacien à Reims et Châlons-en-Champagne. Par ailleurs, la faible irrigation du sud-ouest du SCoT pose l'enjeu d'une réorganisation autour d'espaces de vie cohérents prenant en compte les pratiques du territoire. A l'échelle nationale et internationale, le territoire demeure exclu des grands flux, ce qui peut expliquer le modèle économique spécifique du territoire, orienté essentiellement sur la filière champagne. Le déploiement numérique peut constituer un levier clé pour améliorer cette insertion du territoire à plus large échelle, mais aussi pour améliorer son fonctionnement en interne, en désenclavant les différents espaces du SCoT.

**La qualité du cadre de vie** : une attractivité à davantage affirmer Aussi bien en termes d'aménités rurales qu'urbaines, le SCoT bénéficie d'un rayonnement important. Cependant, cette image qualitative ne lui a pour le moment pas permis d'impulser une réelle dynamique de croissance. Une nouvelle stratégie de valorisation territoriale et environnementale pourrait alors être envisagée, via le développement d'activités touristiques et de loisirs, la requalification des espaces publics...

**La prévention des risques** : naturels, technologiques, mais aussi territoriaux Le territoire est soumis à de nombreux risques naturels et technologiques qui contraignent les espaces. Par ailleurs, il est également soumis à un risque de décrochage social vis-à-vis de sa trajectoire de croissance fragile, fondée sur une attractivité résidentielle faible et sur un modèle économique très spécifique aux marges de progression réduites.

**La liberté de choix** : une diversité territoriale à mettre en avant. De par sa spécialisation économique poussée, sa faible diversité résidentielle et son offre en mobilités inégale, le territoire offre un panel de choix de parcours assez restreint à ses habitants et entreprises. Il s'agit alors de valoriser la diversité territoriale, via la recherche de nouvelles ressources économiques, une offre résidentielle élargie, la mise en valeur de nouveaux espaces et la requalification du foncier urbain existant...

Le SCoTER et ses intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2017



#### 4. Epernay, au cœur de la Communauté d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne

Epernay est la ville centre de la Communauté d'agglomération, Epernay coteaux et plaine de Champagne (CAECPC), composée de 47 communes et qui rassemble 50.092 habitants (Population totale - INSEE RP 2014) sur une superficie de près de 587 km<sup>2</sup>.

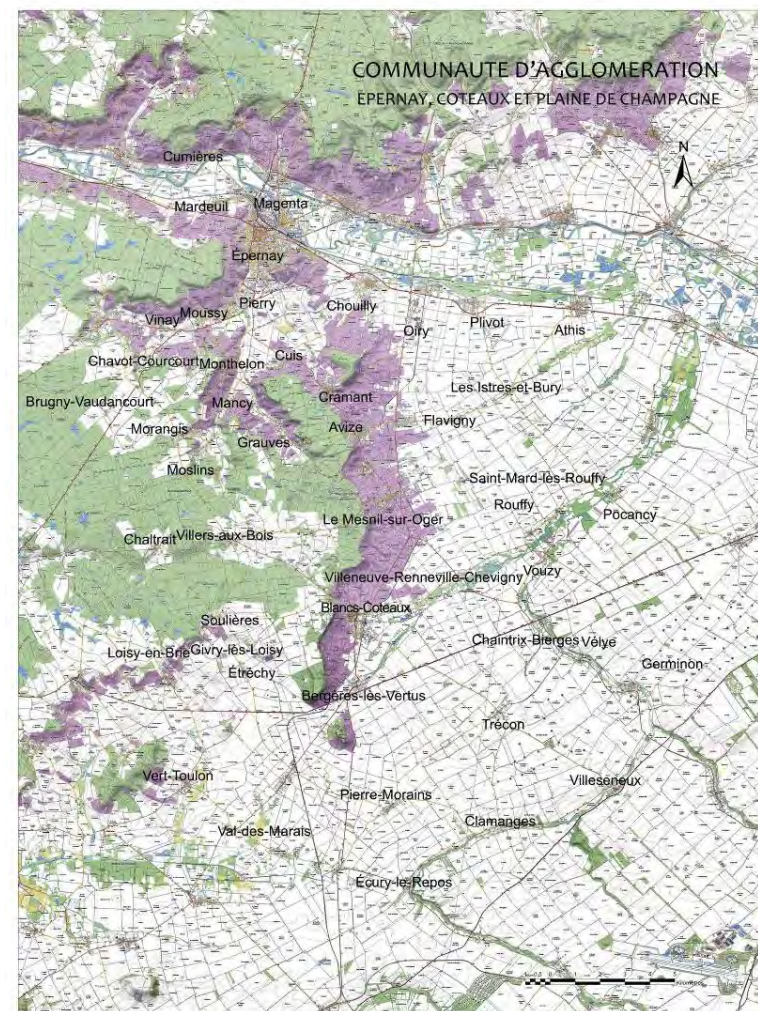
Fusion de deux communautés de communes celle d'Epernay, Pays de Champagne et celle de la Région de Vertus, la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne a vu le jour le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

##### Les compétences obligatoires :

- développement économique dont le développement touristique
- aménagement et urbanisme dont la mobilité (réseau de bus)
- équilibre social de l'habitat
- politique de la ville dont le CISPD
- accueil des gens du voyage
- collecte et traitement des déchets.

##### Les compétences optionnelles ou facultatives :

- protection et mise en valeur de l'environnement : eau potable, eaux usées, eaux pluviales (hors hydraulique des coteaux) et éolien (sur le secteur de Vertus)
- gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire : Le Millesium, Bulléo, Neptune
- aménagement numérique du territoire
- secours et incendie
- scolaire et périscolaire (sur le secteur de Vertus)
- maison des services au public (sur le secteur de Vertus)
- maison de santé (sur le secteur de Vertus)
- voirie dite intercommunale (sur le secteur de Vertus)



Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km <sup>2</sup> )	Population (dernière pop. légale)	Densité (hab./km <sup>2</sup> )
<u>Épernay</u> (siège)	<u>51230</u>	Sparnaciens	<u>22,69</u>	<u>23 169 (2015)</u>	1 021
<u>Athis</u>	<u>51018</u>		<u>16,88</u>	<u>871 (2015)</u>	52
<u>Avize</u>	<u>51029</u>	Avizois	<u>7,62</u>	<u>1 787 (2015)</u>	235
<u>Bergères-lès-Vertus</u>	<u>51049</u>	Bergeronnets	<u>18,28</u>	<u>630 (2015)</u>	34
<u>Blancs-Coteaux</u>	<u>51612</u>		<u>65,81</u>	<u>3 380 (2015)</u>	51
<u>Brugny-Vaudancourt</u>	<u>51093</u>	Brugniers-Vaudancouriers	<u>19,87</u>	<u>457 (2015)</u>	23
<u>Chaintrix-Bierges</u>	<u>51107</u>	Chaintriots et Biergeois	<u>10,31</u>	<u>323 (2015)</u>	31
<u>Chaltrait</u>	<u>51110</u>		<u>6,69</u>	<u>62 (2015)</u>	9
<u>Chavot-Courcourt</u>	<u>51142</u>		<u>4,42</u>	<u>354 (2015)</u>	80
<u>Chouilly</u>	<u>51153</u>	Chouillats	<u>16,12</u>	<u>1 017 (2015)</u>	63
<u>Clamanges</u>	<u>51154</u>	Clamangeots	<u>23,59</u>	<u>212 (2015)</u>	9
<u>Cramant</u>	<u>51196</u>	Cramantais	<u>5,37</u>	<u>875 (2015)</u>	163
<u>Cuis</u>	<u>51200</u>	Cuitas	<u>8,27</u>	<u>398 (2015)</u>	48
<u>Cumières</u>	<u>51202</u>	Cumariots	<u>2,99</u>	<u>776 (2015)</u>	260
<u>Écury-le-Repos</u>	<u>51226</u>	Écuriots	<u>9,96</u>	<u>63 (2015)</u>	6
<u>Étréchy</u>	<u>51239</u>		<u>6,64</u>	<u>108 (2015)</u>	16
<u>Flavigny</u>	<u>51251</u>		<u>7,98</u>	<u>166 (2015)</u>	21
<u>Germinon</u>	<u>51268</u>	Germinonais	<u>19,61</u>	<u>174 (2015)</u>	9
<u>Givry-lès-Loisy</u>	<u>51273</u>	Givryats	<u>5,05</u>	<u>78 (2015)</u>	15
<u>Grauves</u>	<u>51281</u>	Gravriots	<u>7,84</u>	<u>635 (2015)</u>	81
<u>Les Istres-et-Bury</u>	<u>51302</u>		<u>5,15</u>	<u>98 (2015)</u>	19
<u>Loisy-en-Brie</u>	<u>51327</u>	Mamains	<u>15,09</u>	<u>209 (2015)</u>	14



<u>Magenta</u>	<u>51663</u>	Magentais	<u>0,97</u>	<u>1 727 (2015)</u>	1 780
<u>Mancy</u>	<u>51342</u>	Mancéens	<u>3,57</u>	<u>257 (2015)</u>	72
<u>Mardeuil</u>	<u>51344</u>	Mardouillats	<u>9,19</u>	<u>1 539 (2015)</u>	167
<u>Le Mesnil-sur-Oger</u>	<u>51367</u>	Mesnilois	<u>7,91</u>	<u>1 127 (2015)</u>	142
<u>Monthelon</u>	<u>51378</u>	Monthelonnais	<u>2,66</u>	<u>352 (2015)</u>	132
<u>Morangis</u>	<u>51384</u>	Morangissois	<u>8,65</u>	<u>373 (2015)</u>	43
<u>Moslins</u>	<u>51387</u>	Moslinois	<u>11,72</u>	<u>313 (2015)</u>	27
<u>Moussy</u>	<u>51390</u>	Moussytiers	<u>2,81</u>	<u>735 (2015)</u>	262
<u>Oiry</u>	<u>51413</u>	Oiryats	<u>10,76</u>	<u>836 (2015)</u>	78
<u>Pierre-Morains</u>	<u>51430</u>		<u>13,44</u>	<u>100 (2015)</u>	7
<u>Pierry</u>	<u>51431</u>	Pierritiers	<u>5,16</u>	<u>1 184 (2015)</u>	229
<u>Plivot</u>	<u>51434</u>	Plivotiers	<u>12,6</u>	<u>757 (2015)</u>	60
<u>Pocancy</u>	<u>51435</u>	Pontcanciens	<u>26,93</u>	<u>168 (2015)</u>	6
<u>Rouffy</u>	<u>51469</u>	Rouffiots	<u>5,69</u>	<u>113 (2015)</u>	20
<u>Saint-Mard-lès-Rouffy</u>	<u>51499</u>	Saint-Mariots	<u>6,9</u>	<u>165 (2015)</u>	24
<u>Soulières</u>	<u>51558</u>	Soulièrats	<u>6,04</u>	<u>139 (2015)</u>	23
<u>Trécon</u>	<u>51578</u>	Tréconniers	<u>12,45</u>	<u>75 (2015)</u>	6
<u>Val-des-Marais</u>	<u>51158</u>		<u>39,85</u>	<u>567 (2015)</u>	14
<u>Vélye</u>	<u>51603</u>	Velytiots	<u>10,68</u>	<u>177 (2015)</u>	17
<u>Vert-Toulon</u>	<u>51611</u>	Vérats	<u>22,04</u>	<u>300 (2015)</u>	14
<u>Villeneuve-Renneville-Chevigny</u>	<u>51627</u>	Villeneuviots	<u>17,17</u>	<u>312 (2015)</u>	18
<u>Villers-aux-Bois</u>	<u>51630</u>	Villerois	<u>5,11</u>	<u>325 (2015)</u>	64
<u>Villeseneux</u>	<u>51638</u>	Villesenentais	<u>25,86</u>	<u>244 (2015)</u>	9
<u>Vinay</u>	<u>51643</u>		<u>3,09</u>	<u>602 (2015)</u>	195
<u>Vouzy</u>	<u>51655</u>	Vouziots	<u>9,44</u>	<u>294 (2015)</u>	31

## 5. Fiche INSEE

Commune d'Épernay (51230)

Date de référence : 01/01/2018

Le code officiel géographique de la commune d'Épernay est 51230.

- [Région : Grand Est \(44\)](#) dont le chef-lieu est la commune de [Strasbourg \(67482\)](#)
- [Département : Marne \(51\)](#) dont le chef-lieu est la commune de [Châlons-en-Champagne \(51108\)](#)
- [Arrondissement : Épernay \(512\)](#) dont le chef-lieu est la commune d'[Épernay \(51230\)](#)
- Canton(s) :
  - [Épernay-1 \(5107\)](#) dont le bureau centralisateur du canton est la commune d'[Épernay \(51230\)](#)
  - [Épernay-2 \(5108\)](#) dont le bureau centralisateur du canton est la commune d'[Épernay \(51230\)](#)

Informations sur les découpages statistiques territoriaux

La commune appartient :

- à l'[Etablissement Public de Coopération Intercommunale de CA Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne \(code 200067684\)](#)
- à l'[Unité urbaine d'Épernay \(code 51401\)](#)
- à l'[Aire urbaine d'Épernay \(code 175\)](#)
- à [la Zone d'emploi d'Épernay \(code 2104\)](#)
- au [bassin de vie d'Épernay \(code 51230\)](#)



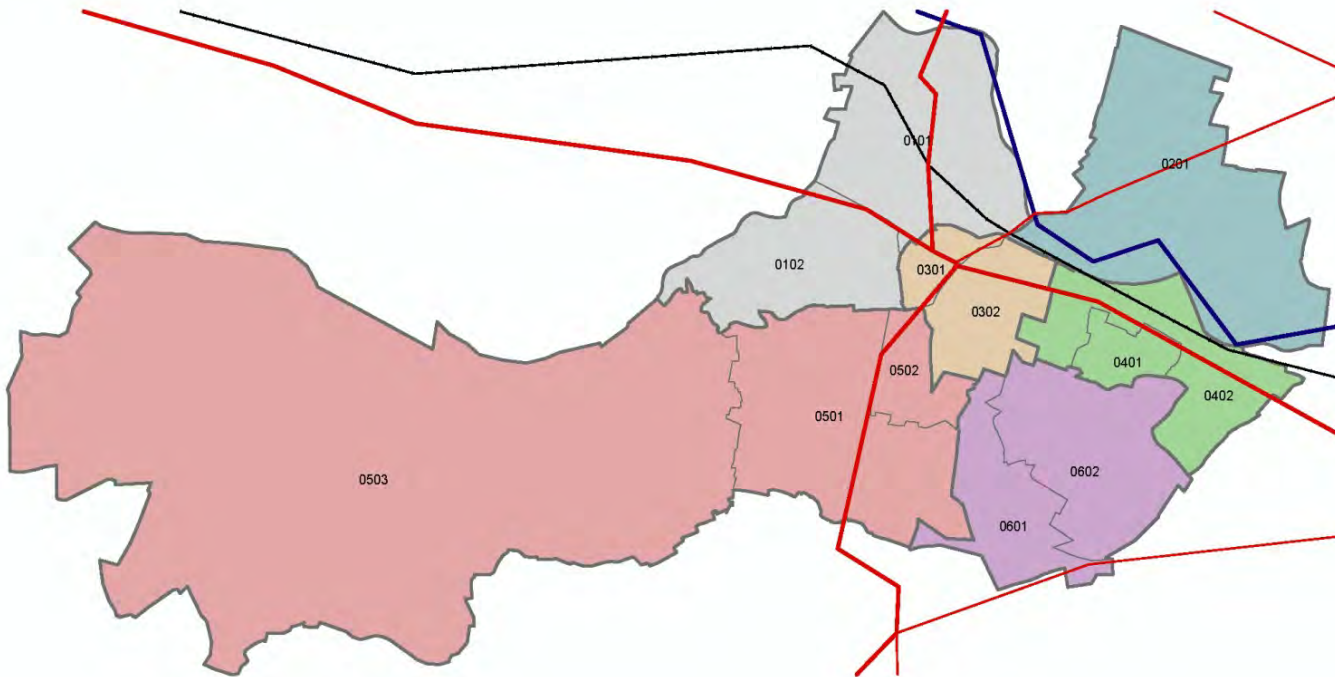


Plan d'assemblage Grands Quartiers - IRIS 2000 ©

EPERNAY - 51230

1/14

Répartition des IRIS sur la commune d'EPERNAY

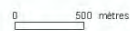


Définition de l'IRIS :  
 regroupement d'îlots contigus en fonction de facteurs socio-économiques communs, servant de base de diffusion des données statistiques de l'INSEE

- 01 - COTEAU NORD OUEST
- 02 - LA VILLA
- 03 - CENTRE
- 04 - BERNON-BELLENOUE
- 05 - COTEAU OUEST-LES FORGES
- 06 - VIGNES BLANCHES-BEAUSOLEIL

Edition mai 2001

Grands quartiers (green square) 0503 IRIS (grey square)  
 Voies routières (red line)  
 Voies ferrées (black line)  
 Voies fluviales (blue line)



© Insee - IGN 1999



## B. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### HABITAT & VIE SOCIALE

#### 1. EPERNAY, BAISSÉ DE POPULATION ET VIEILLISSEMENT

##### a. Des dynamiques naturelles insuffisantes au regard des pertes migratoires

Avec 48 774 habitants en 2014 selon le recensement de l'INSEE (population municipale), l'agglomération d'Épernay Coteaux et Plaine de Champagne représente 8,5 % des habitants de la Marne.

La baisse du nombre d'habitants, constatée depuis les années 1990, s'est accentuée entre 2009 et 2014. Ainsi, on note entre 2009 et 2014 un taux de croissance annuel de -0,4 % par an (- 192 habitants par an) contre - 0,1 % par an dans les années 2000 (- 43 habitants par an).

La commune d'Épernay se situe dans cette mouvance : avec 23 176 habitants recensés en 2014, elle connaît une baisse de sa population qui la situe en deçà du seuil atteint en 1968 (26 583 habitants).

	Population 1990	Population 1999	Population 2009	Population 2014
Épernay	26 682	25 844	24 317	23 176
Epernay Agglo Champagne	51 182	50 164	49 733	48 774
CC Grande Vallée de la M.	15 091	15 485	15 238	15 073
CC des Paysages de la Ch.	21 126	20 990	21 552	21 558
SCOT d'Épernay	87399	86 639	86 523	85 405
CA Châlons-En-Champ.	80 937	79 896	79 877	80 511
CU du Grand Reims	278 380	288 734	288 373	292 951
Marne	558 217	565 229	566 145	570 817

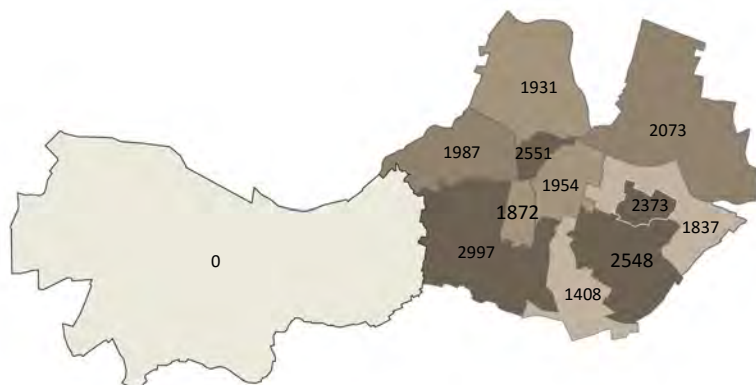
Source : INSEE RP 2014

Cette situation s'explique par le ralentissement de la dynamique naturelle<sup>1</sup> (+ 0,2 % par an entre 1999 et 2009 à +0,13 % par an entre 2009 et 2014) combiné à un creusement du déficit migratoire<sup>2</sup> (-0,3 % par an entre 1999 et 2009 à -0,5 % entre 2009 et 2014). A l'inverse, les dynamiques migratoires se sont améliorées (tout en restant déficitaires) dans les agglomérations de Reims et de Châlons-en-Champagne.

<sup>1</sup> Différence entre les naissances et les décès

<sup>2</sup> Départs plus importants de population par rapport aux arrivées

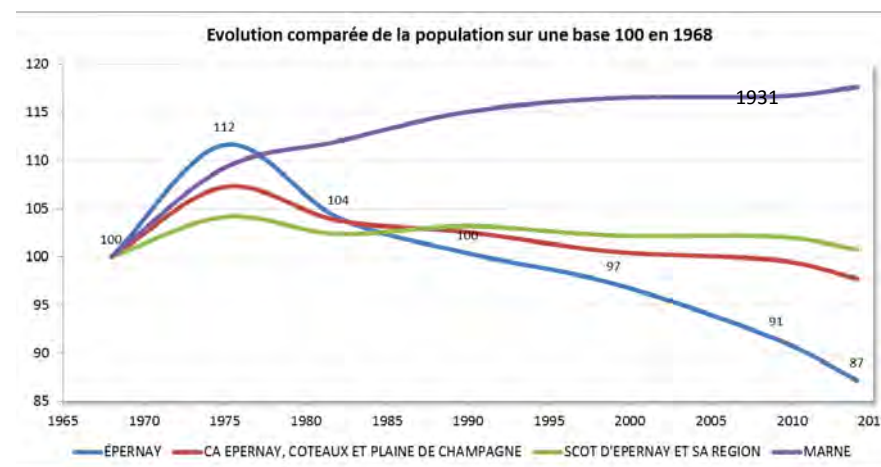
## Répartition de la population par quartier



Source : Insee, Recensement de la population 2009 et 2012 exploitations principale et complémentaire.

QUARTIER (Iris)	Population en 2009	en 2012
Coteau Nord Ouest-Nord	1901	1931
Coteau Nord Ouest-Sud	2105	1987
La Villa	2119	2073
Centre Ouest	2603	2551
Centre Est	2007	1954
Bernon-Bellenoue-Centre	2794	2373
Bernon-Bellenoue-Périphérie	1779	1837
Coteau Ouest-Les Forges-Sud et Ouest	2412	2997
Coteau Ouest-Les Forges-Est	1990	1872
Foret d'Epernay	0	0
Vignes Blanches-Beausoleil-Ouest	1737	1408
Vignes Blanches-Beausoleil-Est	2870	2548

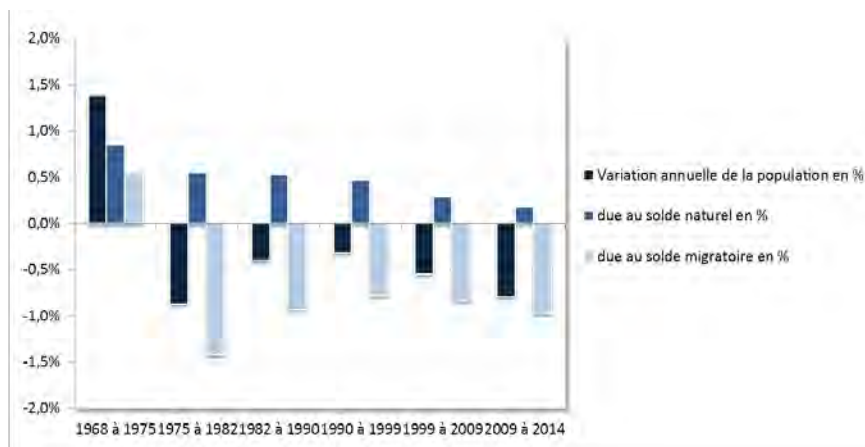
Dans le même temps, les communes périphériques connaissent des évolutions démographiques assez faibles, voire atones, traduisant certes des transferts d'Epernay vers la première, puis deuxième couronne, mais globalement, une diminution démographique générale de l'ensemble du bassin sparnacien.



Les tendances structurelles de la commune d'Epernay sur le plan démographique démontrent clairement, et notamment sur la période 1999/2014, un double phénomène :

- Un solde naturel qui demeure positif : + 0,2 % entre 2009 et 2014, mais limité et qui se positionne nettement en deçà des rythmes constatés lors des périodes intercensitaires précédentes : + 0,9 % entre 1968 et 1975 et + 0,6 % entre 1975 et 1990.

- Des pertes migratoires régulières, et ce dans la durée : - 1 % de 2009 à 2014 contre + 0,7 % entre 1968 et 1975.



Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population à EPERNAY (RP2014)

Les facteurs déterminant les choix résidentiels des ménages sont nombreux et varient au cours de la vie : présence de formations supérieures, logements adaptés aux besoins et ressources des populations...

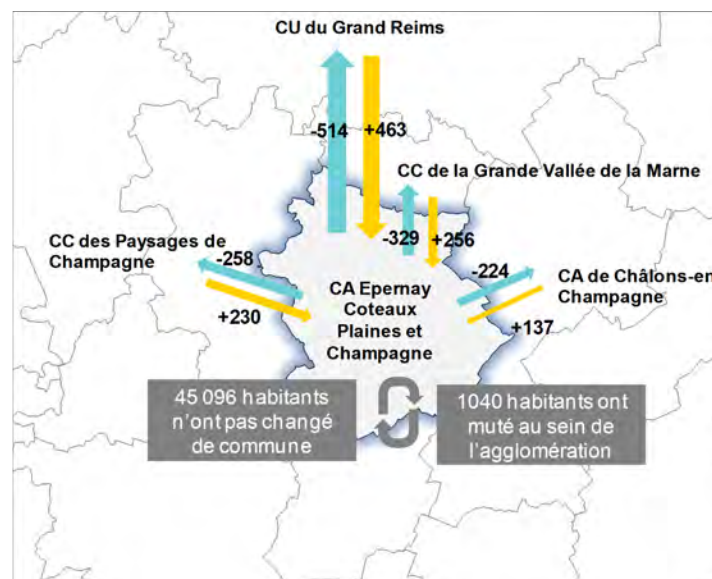
### b. Des migrations résidentielles essentiellement vers le Nord de l'agglomération

93 % des habitants de la communauté d'agglomération n'ont pas comme dans l'ensemble de la Marne, changé de commune (une partie peut cependant avoir changé de logement).

Parmi ceux qui ont déménagé :

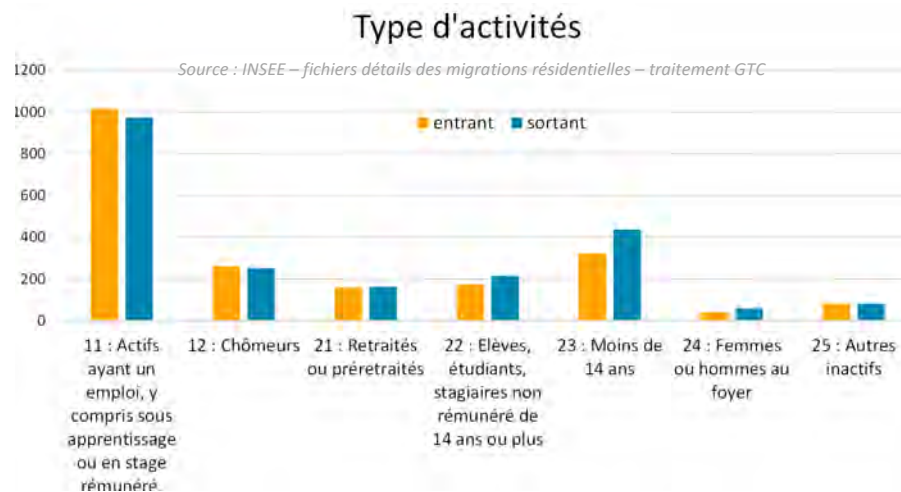
- 1 040 habitants ont quitté une commune de l'agglomération pour s'installer dans une autre commune de l'agglomération
- 2 189 habitants ont quitté l'agglomération
- 2 059 habitants se sont installés dans l'agglomération

L'analyse des flux résidentiels entre l'agglomération et les agglomérations voisines montre des échanges importants avec celles du Grand Reims et de la Grande Vallée de la Marne.



Source : INSEE – fichiers détails des migrations résidentielles – traitement GTC

Le solde est positif pour les actifs ayant un emploi, il est par contre logiquement déficitaire pour les jeunes de moins de 14 ans et les élèves et étudiants du fait de la proximité des pôles d'études supérieures (Reims, et dans une moindre mesure Châlons-en-Champagne).

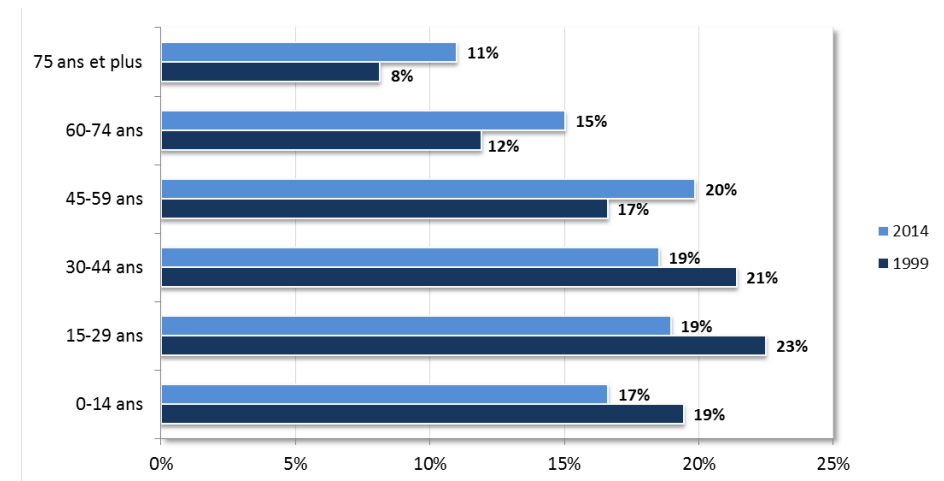


Le territoire est enfin attractif pour les ouvriers, mais est déficitaire sur les catégories socioprofessionnelles intermédiaires et des employés.

### c. Une population qui continue de vieillir

L'ensemble de ces phénomènes réguliers et cumulatifs fait que la population locale tend à vieillir. En effet, la tendance au vieillissement de la population sparnacienne s'est poursuivie sur la période 1999-2014, comme en témoigne le graphique ci-dessous.

Globalement, les trois premières tranches d'âges (moins de 45 ans) ont baissé sur la période au profit des trois dernières (45 ans et plus).



#### **Evolution de l'âge de la population entre 1999 et 2014**

Sources : Insee, RP1999 et RP2014 exploitations principales

Cette tendance au vieillissement est amenée à se renforcer encore dans les années à venir. L'INSEE table en effet sur une proportion autour de 30 % des plus de 60 ans à l'horizon 2030. Cette évolution s'inscrit dans une tendance nationale de fond.

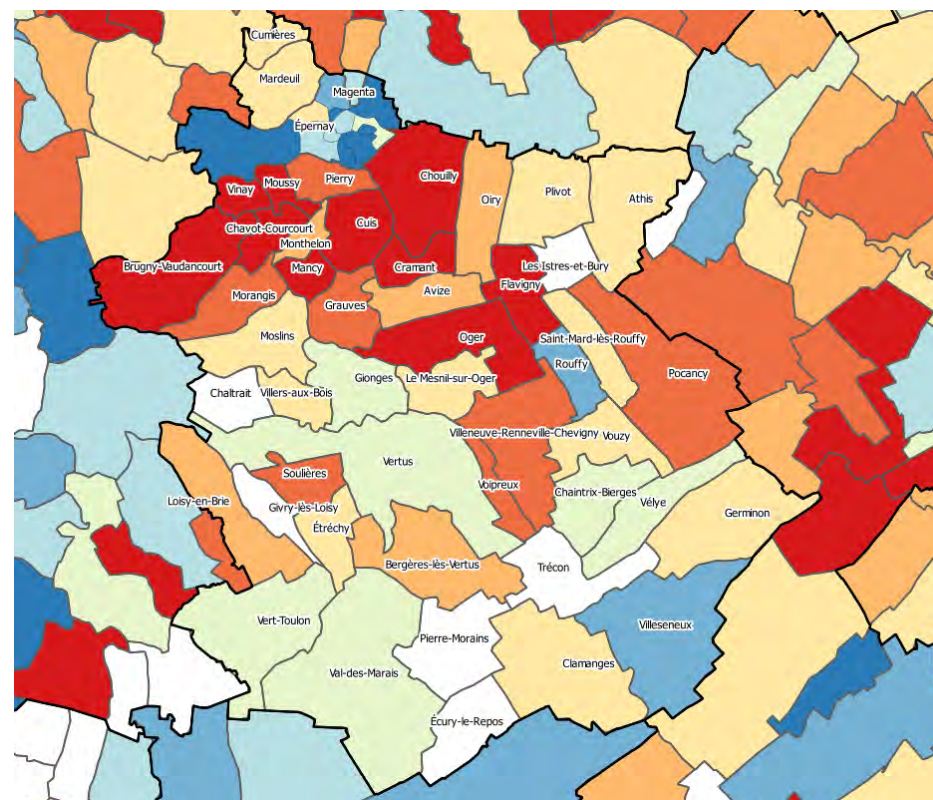
#### d. La taille des ménages poursuit sa baisse

Avec 2,1 personnes par ménage, le profil des ménages de l'agglomération est peu familial, à l'exception des villages où la taille moyenne des ménages est proche de 2,5. Le rythme de desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) a été très rapide sur la période la plus récente, particulièrement à Epernay, et correspond au phénomène combiné de départ d'une partie des jeunes vers les pôles étudiants, du vieillissement de la population, de l'augmentation des séparations et de la difficulté à retenir les familles. La taille moyenne des ménages est de 2,04 personnes à Epernay en 2014.

#### e. Des disparités socio-économiques importantes entre Epernay et sa périphérie

A l'échelle départementale, l'agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne apparaît comme ayant des ménages un peu plus aisés avec une médiane à 1 780 € par mois et par unité de consommation, contre 1 712 € par mois en moyenne pour la Marne. Cependant, cette situation cache des disparités importantes entre Epernay et avec le reste de l'agglomération. Le rapport interdécile, c'est-à-dire le rapport entre les ménages du 9<sup>ème</sup> décile et ceux du premier décile, permet d'estimer la disparité des revenus au sein du territoire. Il apparaît qu'au sein de la commune d'Epernay, une plus grande hétérogénéité existe qu'en moyenne dans le département.

À Epernay, on retrouve également de grandes disparités entre les quartiers. Bernon Bellenoue-centre (66 %) et Vignes blanches Beausoleil Ouest (44,5 %) constituent les quartiers les plus pauvres. En revanche, le quartier Coteaux nord-ouest-sud ne compte que 13,5 % de la population déclarant des revenus inférieurs à 60 % du revenu médian.



Revenu médian mensuel déclaré 2014



NB : les communes en blanc ne sont pas renseignées, leur nombre de ménages fiscaux étant trop faible

Source : INSEE Filosofi 2014 - Traitement GTC



## 2. PHOTOGRAPHIE DU PARC DE LOGEMENTS

### a. Un parc immobilier diversifié

En 2014, la Ville d'Épernay compte 12 873 logements dont 11 367 résidences principales.

Les petits logements (studios et 2 pièces) restent minoritaires et près de 78 % des logements possèdent 3 pièces ou plus.

La majorité de ces logements (soit 9623 habitations) ont été édifiés antérieurement à 1974.

Plus de 63 % du parc se compose de logements collectifs.

### b. Une majorité de locataires

La répartition entre propriétaires et locataires est relativement stable dans le temps : en 2014, Épernay compte environ 60 % de locataires contre 40 % de propriétaires. Cette proportion s'inverse toutefois dans les communes périphériques à Épernay.

A Épernay, la part du locatif privé représente environ 28 % des résidences principales. Cette part a augmenté depuis 1999 (25.7 %), ce qui s'explique notamment par une production importante en produits défiscalisés sur la ville centre.

### c. Une concentration de l'offre sociale intercommunale

La Communauté d'Agglomération Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne compte 4 088 logements sociaux conventionnés en 2016, soit environ 20 % de son parc de résidences principales. A l'échelle de l'Agglomération, la répartition du parc social est inégale : seules 16 des 50 communes possèdent un parc social.

Épernay concentre 85 % de l'offre de logements sociaux de l'agglomération avec un total de 3 474, soit 27 % de ses résidences principales.



#### d. Un parc social composé principalement de T3-T4

A l'échelle de l'Agglomération, le parc social est composé de près de 65 % de T3 et T4. Les T1 et les T2 ne représentent respectivement que 5 % et 21 % du parc social et les T5 9 %. Cette répartition typologique est similaire à celle que l'on retrouve en moyenne dans le département de la Marne.

#### Un parc social peu tendu, avec une forte mobilité et une vacance localisée

Afin de caractériser le fonctionnement du parc social sur le territoire, plusieurs indicateurs statistiques sont observés :

Le prix du loyer moyen au m<sup>2</sup> : il est de 4,9 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur Epernay, soit un prix moyen inférieur à celui de la Marne (5,2 €/m<sup>2</sup>).

Le taux de vacance<sup>3</sup> : il est de 5,5 % en moyenne sur l'agglomération et 5.8 % sur Epernay, soit une part plus élevée que celle du département (4,7%) avec un total de 222 logements vacants dont 200 logements situés à Epernay. Plus de la moitié des logements vacants recensés à Epernay le sont depuis plus de 3 mois (vacance qui dure plus longtemps qu'une vacance « classique » due à une remise en location).

Le taux de rotation : il est de 13,4 % en moyenne sur Epernay, soit une rotation plus élevée qu'à l'échelle départementale (10,8 %).

<sup>3</sup> Il s'agit de la vacance commerciale, elle concerne les logements mis en location mais non occupés, et exclut les logements qui ne sont pas sur le marché (logements en travaux par exemple).



Rue des Berceaux

#### e. Les logements privés vacants sur une longue durée

L'ensemble de l'Agglomération compte une part importante de logements privés vacants (15.7% contre 12% à l'échelle du département). Sur le territoire, 18 communes ont des durées moyennes de vacance supérieures à 7 ans et aucune n'a de durée moyenne de vacance inférieure à 2 ans, ce qui signifie que la vacance des logements est une véritable problématique.

En termes de volume, c'est la commune d'Epernay qui est la plus concernée avec plus de 1 500 logements.

Extrait du Diagnostic PLH 2018

3. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES : SYNTHESE

FAIBLESSES	ATOUTS
Décroissance globale depuis 1975	
Evolution démographique conditionnée par les mouvements migratoires	Solde naturel qui demeure positif
Une population qui vieillit : diminution progressive de la part des actifs et des jeunes au profit des plus de 45 ans	
Taille des ménages qui diminue	Des ménages plus nombreux
	Des indicateurs de revenus plus favorables qu'au plan national

OBJECTIF : LE RENOUVEAU DEMOGRAPHIQUE**ENJEUX :****1) CONSOLIDER LA POPULATION**

- Offrir un parcours résidentiel aux jeunes qui quittent actuellement le territoire
- Permettre aux actifs de s'installer avec des choix résidentiels valorisants
- Proposer un cadre de vie et une offre de service favorables aux populations les plus âgées

**2) ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS**

- Valoriser les services et équipements disponibles
- Mettre en valeur le cadre de vie et communiquer sur le bien vivre à Epernay
- Soutenir l'accès aux soins et les services à la personne

#### 4. LES GRANDS SECTEURS D'HABITAT

##### a. Le centre-ville et les axes structurants

Il comprend le centre-ville historique et plus largement sa périphérie autour des deux axes structurants de la ville que constituent l'avenue de Champagne et l'avenue Paul-Chandon. Sur ce secteur, et au-delà, a été instaurée une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, laquelle fait actuellement l'objet d'une transformation en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le cœur d'Epernay accueille un habitat diversifié, globalement dense, mais présentant des formes urbaines variées, du collectif à l'individuel.

Le centre-ville a fait l'objet d'une OPAH de janvier 1999 à décembre 2002, laquelle a permis de subventionner 340 logements de propriétaires bailleurs et 24 logements de propriétaires occupants.

Un potentiel de réhabilitation existe encore dans le centre-ville.

Par ailleurs, près de 150 logements dans le cadre d'opérations privées neuves « défiscalisables » de plus ou moins haut standing ont été construits dans le centre, par des promoteurs locaux ou extérieurs.

En 2018, la Ville fait partie des 222 bénéficiaires du programme « Action Cœur de Ville ». La collectivité engagera la réalisation d'un diagnostic de la situation de son cœur d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme. Sur le périmètre retenu, le diagnostic va couvrir les cinq axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- *Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre plus attractive de l'habitat en centre-ville ;*
- *Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;*
- *Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;*
- *Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;*
- *Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.*

En termes d'habitat, cette démarche vise à permettre la reconquête du parc existant et la diversification de l'offre de logements.

##### b. Les quartiers d'habitat social

Les deux guerres mondiales et la première guerre en particulier ont largement dévasté le parc de logements sparnacien.

La ville a connu une extension moderne et majeure au cours des années 1960 et 1970, durant lesquelles fut entre autre urbanisé le coteau Est.



Le quartier  
Vignes Blanches

Cette nouvelle urbanisation a majoritairement accueilli du logement social, destiné à accompagner le développement économique.

Epernay comprend de grands ensembles sociaux répartis sur trois quartiers auparavant classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) désormais placés en territoires de veille active et inscrits dans un contrat de ville : Beausoleil (devenu le quartier Rosemont), Vignes Blanches et Bernon.

### c. L'opération de renouvellement urbain du quartier Bernon

Le quartier de Bernon est situé sur le Mont Bernon, au sud est d'Epernay, à deux kilomètres du centre ville. La réalisation de ce quartier, qui s'est déroulée en deux phases (de 1968 à 1970 et de 1970 à 1972) devait entre autres permettre de répondre aux besoins démographiques très importants estimés dans le cadre du Schéma Directeur de l'agglomération en 1973.

Ce parc est rapidement apparu désajusté et des opérations de rénovation urbaine se sont succédé depuis 1977, avec notamment la démolition de deux tours en 1992.

Une opération de renouvellement urbain cadrée par l'ANRU a été engagée sur ce quartier en 2006.

Après 12 ans de travaux, la rénovation du quartier de Bernon s'est achevée en juin 2018. Tous financeurs confondus, environ 100 millions d'euros ont été investis dans le cadre de cette Opération de Renouvellement Urbain (ORU). Le quartier compte aujourd'hui 803 logements dans 49 immeubles

#### Quelques chiffres clés :

- Démolition de 523 logements, soit 17 immeubles.
- Reconstruction de 210 logements, dont 5 à Bernon (37, avenue de Middelkerke) et 205 hors Bernon (dans différents quartiers d'Epernay).

- Réhabilitation et résidentialisation de 784 logements.
- Relogement de 243 ménages.
- Restructuration de la Maison Pour Tous.
- Création de la médiathèque Daniel-Rondeau, de la Mairie de Quartier, du parc urbain et de son jardin partagé, d'une salle polyvalente, d'une halle couverte et de deux terrains multisports.
- Reconstruction du centre commercial.
- Réfection de la place Fada N'Gourma (également agrandie) et de l'avenue de Middelkerke, dont le tracé a par ailleurs été modifié.
- Création de la rue du Parc et de la rue des Coteaux.
- Prolongement de la rue Charles-Gounod et création d'un belvédère.
- Reconversion du parking Lalo en locaux d'activités.
- Mise en place d'un conseil de quartier.



*Le quartier Bernon requalifié*

#### d. L'opération de renouvellement urbain du quartier Terres Rouges Beausoleil, devenu l'éco-quartier Rosemont

Implanté sur une emprise foncière de plus de 6 hectares, ce quartier présente un fort potentiel et un ancrage paysager remarquable, avec des points de vue de qualité sur les paysages viticoles et boisés.

Construit dans les années 1960, dans le cadre d'un programme social de relogement, à la périphérie d'Épernay, ce quartier a rapidement été confronté à une double problématique, à la fois hydraulique (inondations causées par le ruissellement des bassins versants) et d'obsolescence du bâti, lequel, bien qu'ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans les années 1990, ne répondait plus aux exigences de confort et de sécurité.

Face à ces constats, et à la nécessité de repenser le fonctionnement global des équipements et des espaces publics de ce quartier, la Ville d'Épernay et Plurial Novilia ont entamé dès 2006 une réflexion conjointe sur le devenir de ce quartier. Celle-ci a été animée par la volonté de prendre en compte la dimension développement durable, avec un concept d'éco-quartier, proposant la démolition des 138 logements existants et leur substitution par une gamme étendue de logements en location et accession, et un cadre de vie qualitatif. La restructuration en profondeur de ce quartier s'appuie sur le traitement de sa problématique hydraulique, le réaménagement de ses espaces publics et la proposition d'un habitat redensifié, diversifié, tant sur le plan social qu'architectural.

En 2012, une première phase a permis de reconstruire 29 logements rue Jean-Talon, et au terme de l'opération prévu en 2020, 130 nouveaux logements devraient être livrés, qui répondent aux normes énergétiques de type THPE, ou BBC, dont 116 logements locatifs.



*Le projet d'éco-quartier Rosemont*

### e. La ZAC Porte Sud

Plus au sud, le secteur du 13<sup>ème</sup> régiment de génie sur lequel était implantée auparavant la caserne militaire a vu la réalisation d'un projet d'envergure. La ZAC, qui repose sur le principe de la mixité des fonctions urbaines, se compose à la fois de logements, commerces et bureaux et d'un équipement structurant, le MILLESIMUM.

En ce qui concerne l'habitat, ce nouveau quartier compte plus de 500 logements, essentiellement collectifs, dont 126 appartements d'une résidence seniors.

La création de cette offre nouvelle a été impulsée pour accompagner une politique volontariste de création d'emplois avec l'ouverture de nouvelles zones d'activités et de dynamiser l'attractivité résidentielle du territoire, dans l'objectif de pouvoir proposer des logements pour les nouveaux actifs et résidents.



### f. Les autres secteurs

Les autres quartiers périphériques du centre-ville d'Epernay sont constitués d'un tissu plus ou moins dense, surtout pavillonnaire. Le développement de l'habitat y est modéré. Un programme, le Domaine Pastural, réalisé par Plurial habitat se détache. Située en face du centre hospitalier Auban Moët, cette opération comprend 3 pavillons, 13 maisons de ville, 4 hôtels particuliers (30 appartements) et une résidence de 12 appartements.



## 5. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT LOCAL DE L'HABITAT A EPERNAY : LES PRECONISATIONS ISSUES DU P. L. H

### a. Le bilan triennal du P.L.H

Le premier P.L.H de la C.C.E.P.C a été adopté le 13 novembre 2008 est entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour 6 ans. Ce programme constitue le document stratégique sur lequel la Communauté s'appuie pour piloter sa politique de l'habitat à l'échelle des 17 communes qui la constituent.

Le bilan 2009-2011 du P.L.H alimenté notamment par les données issues de l'observatoire intercommunal de l'habitat fait apparaître les grandes tendances suivantes :

- Une déprise démographique et un vieillissement de la population,
- Un marché de l'habitat détendu, impacté par les opérations de défiscalisation et la crise de l'immobilier de cette période,
- Un niveau de construction plus faible que celui envisagé au moment de l'adoption du P.L.H (seulement 29 % de l'objectif initial atteint à mi-parcours du P.L.H),
- Une vacance de logements dans les centres anciens, notamment sur la ville centre,
- Une demande en logement locatif social stable, tandis que l'offre s'améliore au plan qualitatif,

- Des parcours résidentiels pour les ménages aux revenus intermédiaires qui se « grippent » en l'absence de réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété, sur le territoire.
- Ces tendances lourdes, déprise démographique et montée de la vacance, ont justifié le choix d'un recadrage des objectifs de production de logements, à la baisse, dans la perspective du second triennal du P.L.H.

### b. Les axes à prioriser sur Epernay, cœur urbain de l'agglomération

#### ***Maîtriser les objectifs de production de logements neufs***

Le taux encore élevé de la vacance sur Epernay, doit être pris en compte pour la mise en marché de nouveaux programmes de logements neufs.

Par ailleurs, la perte de population observée sur Epernay résulte pour partie de l'absence d'une offre de logements adaptée, qui permettrait d'ancrer durablement les ménages et d'attirer de nouvelles populations.

Avec un prix moyen de vente des maisons anciennes oscillant entre 1 080 et 1 599 € du m<sup>2</sup> en 2017, (selon le site [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)), et une pénurie de l'offre de terrains à bâtir, les familles notamment ont tendance à quitter la zone agglomérée pour s'installer en deuxième couronne.



Il est donc nécessaire d'orienter les constructions privées pour qu'elles servent un objectif de diversité de l'habitat en :

- Répondant aux besoins en habitat et en services des populations qui éprouvent des difficultés d'évolution dans leur parcours résidentiel : jeunes ménages en recherche de produits d'accession à la propriété à coûts maîtrisés, familles et publics seniors.
- Favorisant l'implantation de cadres et de CSP « supérieures » sur le bassin en privilégiant des choix résidentiels valorisants (habitat innovant, apport de services et équipements adaptés à leur mode de vie).

D'un point de vue qualitatif, il convient de veiller à ce que ces nouveaux programmes s'insèrent dans des espaces urbains de qualité et à la limitation du niveau de charges des futurs propriétaires et locataires, dans une logique de développement durable.

ENJEUX LIES A L'HABITAT

FAIBLESSES	ATOUS
Les ménages continuent de rechercher la maison individuelle et s'éloignent de la ville centre, voire de l'agglomération pour trouver des prix compatibles avec leurs ressources	Le marché de l'habitat, plutôt détendu est accueillant pour de nouveaux arrivants
Un taux de vacance élevé	Le parc de logements est globalement confortable, de qualité et diversifié
	Les prix se stabilisent et les mutations immobilières ont repris
	Le tissu urbain est également constitué de maisons de ville, produit recherché
	L'offre sociale est abondante ; l'opération de renouvellement urbain de Bernon a eu un impact positif sur l'image de ce quartier

OBJECTIF : OPTIMISER L'OFFRE RESIDENTIELLE

## ENJEUX

- Valoriser le cadre de vie et communiquer sur le bien vivre à Epernay
- Continuer d'améliorer la qualité des espaces : verts, faubourgs, entrées de ville
- Développer des produits d'accession à la propriété à coûts maîtrisés pour les familles et les jeunes ménages
- Favoriser l'implantation de cadres et catégories socioprofessionnelles supérieures sur le bassin en privilégiant des choix résidentiels valorisants (habitat innovant, apport de services et d'équipements).

## LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

### 1. DES INDICATEURS ECONOMIQUES A FORT POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

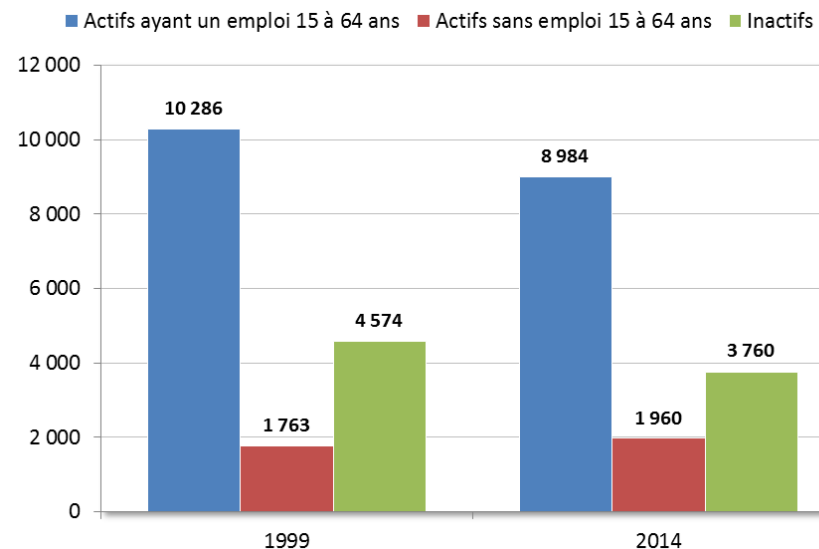
#### a. Photographie et évolution de la population active sparnacienne

	1999	2014
<b>Ensemble</b>	16 623	14 705
Actifs en %	72,5%	74,4%
<b>Actif ayant un emploi</b>	61,5%	61,1%
Chômeurs (en %)	10,6%	13,3%
<b>Inactifs en %</b>	27,5%	25,6%
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	10,3%	8,4%
Retraités ou préretraités en %	6,5%	7,4%
Autres inactifs en %	10,8%	9,8%

Sources: Insee, RP 1999 et RP 2014

Parallèlement à l'analyse démographique, entre 1999 et 2014 :

- le nombre d'habitants en âge de travailler (15-64 ans) a diminué de 8.9 %,
- la part des élèves étudiants a diminué passant de 10.3 % à 8.4 %
- la part des retraités a augmenté de 6.5 % à 7.4 %,



Evolution du statut de la population communale de 15 à 64 ans entre 1999 et 2014  
Sources : Insee, RP2009 et 2014

La part de la population active ayant un emploi est plus faible sur Epernay que sur l'agglomération et le département.

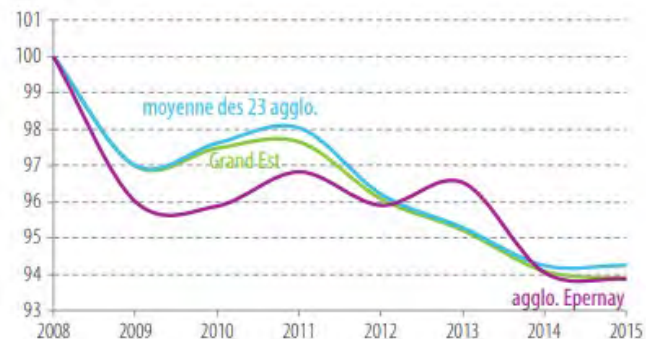
Au niveau des effectifs, entre 1999 et 2014, le nombre d'actifs ayant un emploi diminue nettement, passant de 10 223 à 8 984. Cet état de fait est lié à la baisse démographique que connaît Epernay.

### b. Un taux d'activité supérieur à la moyenne

A l'instar d'autres territoires, le bassin sparnacien a connu une baisse de ses emplois salariés entre 2008 et 2015 avec deux années de rebonds en 2011 et 2013. Néanmoins, le territoire connaît un dynamisme économique solide que traduit un taux d'activité nettement supérieur à la moyenne des 23 intercommunalités (75,8 % contre 71,2). Malgré une filière champagne, moteur de l'économie sparnacienne, affichant de bons résultats (expéditions record à l'international) sur la période donnée, l'emploi a suivi la même tendance que les territoires voisins champardennais, lorrains et alsaciens.

#### Évolution de l'emploi salarié privé (base 100 en 2008)

source : ACOSS



Source : Grand Est / Portrait d'agglomération | Mars 2017

### c. Un taux de concentration d'emploi supérieur à d'autres territoires champardennais

Si 64 % des 24 000 emplois du bassin sparnacien sont occupés par des résidents de la Communauté d'Agglomération d'Epernay, les échanges d'actifs sont importants avec la région rémoise (3 800 navetteurs) et dans une moindre mesure avec Châlons-en-Champagne (1 700 navetteurs).

#### Migrations résidentielles en 2013 avec les intercommunalités (principaux flux) - source : INSEE

Intercommunalités	Flux entrant	Flux sortant
CU du Grand Reims	22 %	25 %
CC de la Grande Vallée de la Marne	11 %	10 %
CA de Châlons-En-Champagne	8 %	10 %
CC des Paysages de la Champagne	13 %	12 %
Métropole du Grand Paris	4 %	4 %
CA Metz Métropole	-	1 %
Métropole Européenne de Lille	-	2 %

Les principales migrations résidentielles se font avec les intercommunalités suivantes : Reims, Châlons-en-Champagne, Grande Vallée de la Marne et Paysages de Champagne.

#### Navettes domicile-travail en 2013 avec les intercommunalités (principaux flux) - source : INSEE

Intercommunalités	Flux entrant	Flux sortant
CU du Grand Reims	10 %	7 %
CC de la Grande Vallée de la Marne	9 %	7 %
CA de Châlons-En-Champagne	4 %	5 %
CC des Paysages de la Champagne	8 %	3 %
Métropole du Grand Paris	-	1 %

Contrairement à sa voisine rémoise et malgré une proximité similaire, les migrations pendulaires vers l'Île de France sont moins marquées (215 navetteurs).

#### Part des actifs occupés vivant et travaillant sur le territoire - source : INSEE

CA Epernay	Moyenne des 23 agglomérations
75,2 %	76 %

Source : Grand Est / Portrait d'agglomération | Mars 2017

#### d. Un bassin économique attractif

Le territoire enregistre un taux comparable à la moyenne des 23 agglomérations de référence du Grand Est concernant les actifs occupés vivant et travaillant sur le territoire. Si celui-ci subit l'influence économique de la région de Reims, il attire lui aussi des actifs issus d'intercommunalités voisines (Reims, Châlons-en-Champagne, Dormans, Château-Thierry).

#### e. Des secteurs d'activités représentatifs de l'économie du Champagne

##### Le secteur tertiaire

Suivant la tendance nationale, la part des emplois du secteur tertiaire (73 % en 2014) est prédominante sur Epernay. Le dynamisme tertiaire est en proportion équivalent aux chiffres départementaux.

##### Les secteurs agricole et industriel fortement représentés

Avec ses 2 130 hectares de vignobles et ses 1 285 viticulteurs, ses maisons de Champagne de renom telles que Moët & Chandon, de Castellane, Mercier. Le territoire – ses industries, ses habitants, ses touristes - vit ainsi à l'heure et au rythme de la fabrication, de la vente et de la dégustation de cette boisson.

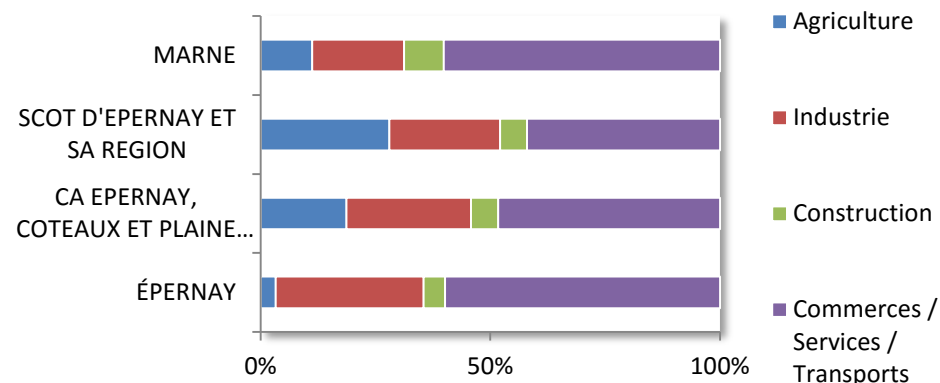
La filière « Champagne » qui constitue le pilier de l'économie sparnacienne modèle son tissu économique avec :

Sur l'agglomération sparnacienne, le secteur agricole est plus important qu'au niveau national et départemental. En revanche, la Ville d'Epernay, en milieu urbain, ne concentre pas ces emplois ;

Le secteur industriel, qui représente près d'un quart des emplois du territoire sparnacien, est fortement sur-représenté (22 % en 2014) par rapport aux moyennes de l'agglomération (20 %) et nationales (13 %)

Ce secteur industriel est en grande partie composé :

- Des industries du Champagne ;
- Des industries connexes au Champagne ayant pour principaux clients les vignerons, maisons de Champagne composées principalement de bouchonniers, de cartonneries, de verreries, de sociétés d'étiquetage. ;
- D'industries traditionnelles dont les plus représentatives sont les industries du bois ou de l'aluminium (Cordier-Lapeyre, Pastural), de la mécanique (Legras industries et Exel Industries), de l'outillage (Virax), du textile (Chantelle). A l'image de l'industrie française, ces entreprises sont tributaires de la situation économique et des baisses d'effectifs sont référencées chez certaines.



Emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2014 (exploitation complémentaire)

La sphère présentielle est quant à elle sous-représentée dans l'intercommunalité d'Épernay avec seulement 51.3 % des emplois comparée au reste du Grand Est (68.7 % des emplois en moyenne). L'administration publique, l'éducation ou la santé ne sont pas les secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois sur le territoire.

## 2. LE FONCIER : UN OUTIL A METTRE EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DES ENTREPRISES

Pour dynamiser le tissu économique du territoire, il est important de connaître ses conditions d'accueil et de voir si l'offre en immobilier et en foncier d'entreprise correspond à la demande des entreprises qui font le souhait de s'implanter ou de se développer sur son territoire.



*Des « quartiers » industriels situés historiquement au Nord d'Épernay*

### a. Les zones d'activités artisanales et Industrielles d'Épernay

Comme pour la plupart des territoires industriels, les zones d'activités industrielles et artisanales sur Épernay se sont implantées selon des logiques de desserte, d'accès et d'alimentation en eau.

C'est ainsi que les quartiers à dominantes industrielles ont vu le jour à proximité des voies ferrées et des bords de Marne.

L'un des plus anciens et des plus représentatifs de l'économie du territoire : **l'avenue de Champagne** qui regroupe aujourd'hui de nombreuses et prestigieuses Maisons de Champagne telles que Mercier, Moët & Chandon, Perrier Jouët, Pol Roger, De Venoge, Besserat de Bellefon... Situées parallèlement aux voies ferrées, ces grandes Maisons dont les caves étaient tournées vers les voies ferrées ont profité d'un accès ferroviaire pour optimiser leur livraison.



Aujourd'hui, les activités de ces établissements de champagne sont variées se tournant vers la champagnisation, la vinification, le commerce du champagne et de produits annexes et, plus récemment, le tourisme national et international.

D'autres zones à dominantes industrielles telles que la **Z.I. de l'Île Belon** ou la **Z.I. Nord** ont vu le jour au Nord de la Ville, regroupant des entreprises reconnues, bénéficiant de grandes emprises foncières comme Tecnomat, Virax, Smurfit, Pastural, Legras Industries...

#### b. Un territoire ayant su saisir les opportunités foncières : l'avènement de nouvelles zones d'activités

Dans une logique de dynamisme et d'attractivité, avec pour but d'accueillir des activités exogènes mais aussi, dans une logique de développement des entreprises locales, qui émettent le souhait de quitter le tissu urbain de centre-ville pour les zones d'activités en périphérie, le territoire a, depuis les années 2000, saisi plusieurs opportunités foncières notamment au sud d'Épernay, pour y créer des zones d'activités.

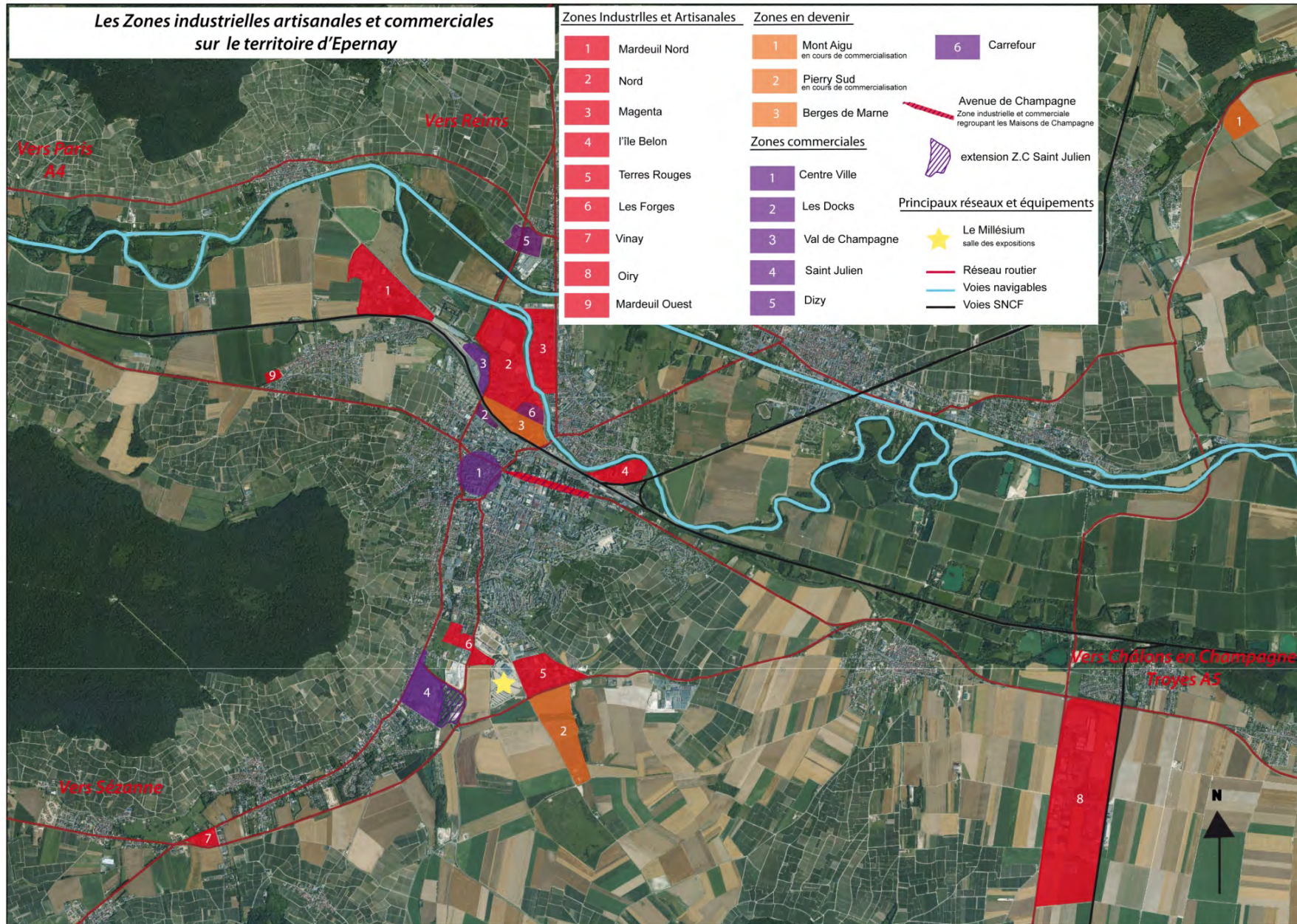
En 2000, le **lotissement d'activités Terres-Rouges** est créé sur 13 hectares. L'année 2009 marque la fin de sa commercialisation. Il recense aujourd'hui 300 salariés et 28 entreprises composées à plus de 50 % d'industries du Champagne et connexes au Champagne, mais aussi de services aux entreprises (La Poste, KPMG, Chèque Lire), d'entreprises de Bâtiments Travaux Publics et d'Artisanat.

Depuis le départ du 13<sup>ème</sup> régiment de Génie en 2005, plusieurs quartiers sont sortis de terre :

. **La ZAC Porte Sud** (zone mixte composée d'habitat, de bureaux, de résidences hôtelières et du Millesium)

. **Le Pôle d'activités Pierry-Sud Développement** de 25 hectares, situé sur la commune de Pierry, représentait une des dernières disponibilités foncières en franges urbaines d'Épernay.







### c. Des disponibilités foncières aux Franges d'Epernay

Après avoir commercialisé la zone d'activités de Terres Rouges, les terrains aujourd'hui disponibles sur Epernay sont quasi inexistantes.

Aujourd'hui, les besoins en foncier sont en partie assouvis par les différentes offres foncières situées aux franges d'Epernay :

**Le parc d'activités Pierry-Sud Développement à Pierry** avec 15 hectares de disponibles (prix : entre 26,40 € HT et 49 € HT du m<sup>2</sup>)

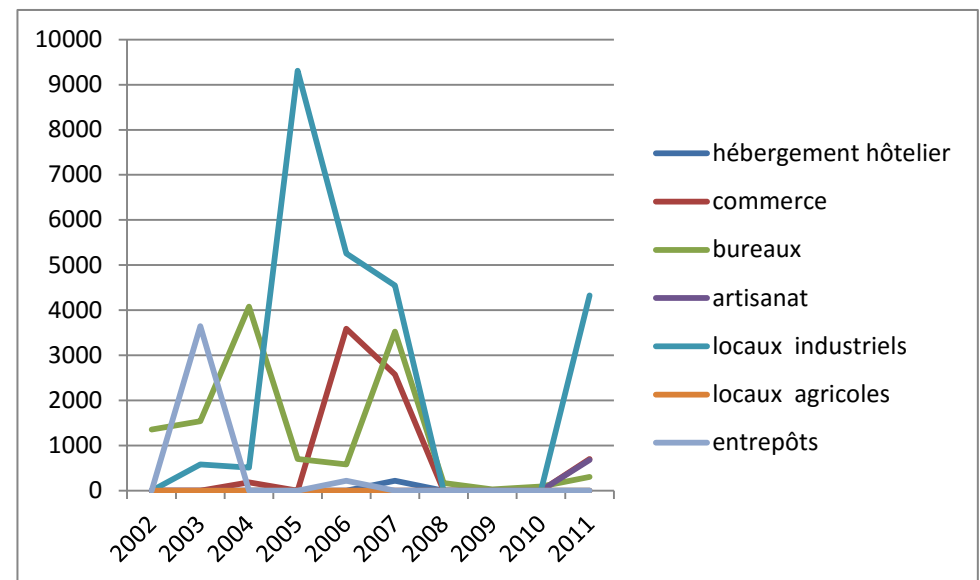
**La zone d'activités du Paradis à Avize** avec 4 hectares de disponibles (prix : entre 25 € HT et 35 € HT du m<sup>2</sup>)

**La zone d'activités du Mont Aigu à Avenay Val d'Or** sur laquelle 13 hectares sont disponibles (prix : 30 € /m<sup>2</sup>)

Les prix du foncier, à destination des activités industrielles et artisanales, sont relativement élevés sur l'agglomération. Ils avoisinent en effet les tarifs rémois et sont plus élevés que sur certaines zones châlonnaises. Ainsi, des entreprises locales et « captives », telles que les industries du Champagne ou connexes au Champagne, seront intéressées pour s'implanter sur ce territoire. En revanche, il est plus difficile d'attirer des entreprises exogènes hors secteurs champagne.

### d. L'immobilier d'entreprises : un outil d'accueil à mettre en adéquation avec les besoins des entreprises

L'ouverture de zones d'activités en périphérie d'Epernay a permis la création de nombreux locaux d'activités.



**Évolution des constructions de locaux d'activités  
commencés entre 2002 et 2011 (en m<sup>2</sup>)**

Source : Sitadel mise à jour en février 2013

La politique d'ouverture de zones d'activités industrielles et artisanales (Terres-Rouges 2000-2008) et commerciales (Les Forges II entre 2005 et 2007 et Val de Champagne entre 2006 et 2009) a porté ses fruits puisqu'elle a permis la création de nouveaux locaux d'activités (bureaux, commerces et locaux industriels).

Ainsi les pics relevés, notamment en ce qui concerne les commerces et les locaux industriels, sont notamment dus à l'implantation :

- En 2005 et 2006 des sociétés GANAU, AUTAJON et ID concept sur la ZA Terres Rouges
- En 2006 et 2007 des enseignes Kiabi, Décathlon... (sur la zone des Forges II)

### ***Des locaux en inadéquation avec la demande***

Par ailleurs, tous les ans, des entreprises exogènes ou locales recherchent des locaux d'activités sur le territoire. Un grand nombre de ces demandes n'a pas été satisfait car l'offre en immobilier ne correspond pas aux attentes des entreprises.

Pour autant, ces dernières années, plusieurs opérations de reconversion ou de réaffectation de locaux d'activités ont pu voir le jour, par exemple :

- Pôle emploi qui s'est installé dans les anciens locaux EDF ;
- Le centre de conservation du futur Musée dans des anciens locaux commerciaux



Toutefois, qu'ils soient industriels, commerciaux ou tertiaires, de nombreux locaux ont des difficultés à être reloués ou vendus à d'autres entreprises.

En cause, l'inadéquation des offres et notamment :

- **La configuration des bâtiments** (les recherches se portent le plus souvent sur des bureaux de 150 à 300 m<sup>2</sup> à la vente ou à la location, et sur des entrepôts destinés aux industries agro-alimentaire travaillant avec les industries du Champagne)
- **La qualité du bâtiment** (la majorité des locaux présentés sont obsolètes) ;
- **Les prix élevés** par rapport à la qualité du produit (entre 4 à 5 €/m<sup>2</sup>/mois pour les entrepôts et entre 8 et 11 €/m<sup>2</sup>/mois pour les bureaux et les commerces) ;
- **Le défaut de mise aux normes « accessibilité »**, notamment pour les locaux à vocation commerciales ou tertiaires qui accueillent du public.

Ainsi, pour structurer économiquement le territoire, plusieurs solutions pourraient être trouvées en termes d'immobilier d'entreprises notamment pour des activités tertiaires à majorité libérale qui ne trouvent pas de locaux adaptés sur le territoire (kinésithérapeute, cabinet de radiologie...) et les locaux d'activités à destination des artisans.

Concernant les entreprises qui, pour tester le marché sparnacien ou pour créer leur activité, sont en recherche de locaux, une offre spécifique a ainsi été mise sur le marché à compter de février 2018. L'équipement **Pep's in Champagne** situé dans l'hyper-centre d'Épernay propose une offre qui allie pépinière, hôtel d'entreprise, co-working et bureaux partagés.

D'autres solutions pourront être envisagées dans le cadre de la réflexion sur le devenir du **quartier des Berges de Marne**.

#### e. Le maillage commercial sparnacien

Plus de la moitié des achats des Marnais se fait sur l'agglomération de Reims (taux en progression de 1 point en 3 ans), la part des commerces de Châlons-en-Champagne se situe autour de 17 % (en très léger recul), et l'agglomération d'Épernay reste constante autour de 10 % (données décembre 2008).

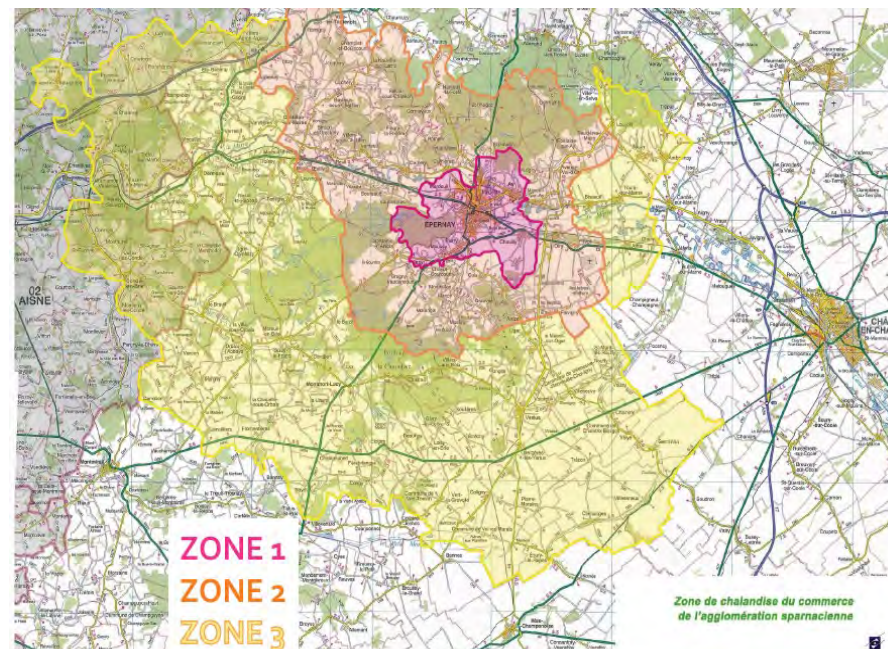
**La zone de chalandise « impactée » par la proximité des bassins rémois et châlonnais.**

La zone de chalandise d'Épernay reste principalement concentrée autour de son agglomération, car son extension est freinée, voire limitée :

- au Nord, par l'attraction de Reims et par la barrière naturelle de la montagne de Reims,
- à l'Est, par l'attraction de Châlons-en-Champagne,
- au Sud, par l'attraction de Sézanne,
- à l'Ouest, par l'attraction de Château-Thierry.

Néanmoins, elle parvient à s'étendre au sud sur le secteur de Vertus et au Sud-ouest sur celui d'Orbais-l'Abbaye, et même jusqu'à Montmirail.

La zone de chalandise d'Épernay dénombre 107 communes et compte plus de 80.000 habitants.



#### f. Une armature commerciale s'articulant autour de 4 pôles commerciaux majeurs

Quatre principaux pôles commerciaux réunissent la grande majorité des commerces de l'agglomération sparnacienne :

- Deux pôles périurbains aux franges Nord (Dizy) et Sud d'Épernay (Pierry-St Julien et les Forges II)
- Un pôle inséré dans le tissu urbain au nord d'Épernay (s'étendant du centre commercial Carrefour jusque Netto)

- Le centre-ville qui regroupe une grande majorité de petites unités de commerces de proximité.

### **L'équipement commercial sparnacien**

Le chiffre d'affaires de l'agglomération d'Epernay augmente de 11 % entre 2008 et 2011, soit 30 millions d'euros supplémentaires. Cette évolution s'explique principalement par le renforcement de l'offre commerciale sur les communes de Pierry et de Dizy.

> La commune de Pierry génère 37,5 % du chiffre d'affaires de l'agglomération (stabilité depuis 2008), elle reste ainsi le pôle majeur de l'agglomération. Même si sa contribution dans le chiffre d'affaires total reste inchangée, il est important de noter que son chiffre d'affaires a augmenté de 13 %. Cette évolution s'explique notamment par le renforcement de l'appareil commercial sur l'équipement de la personne.

> 22 % du chiffre d'affaires est réalisé sur le pôle « Quartiers Nord d'Epernay » (stabilité depuis 2008). Cependant son chiffre d'affaires a augmenté de 5 M€ environ qui s'explique par l'extension de Netto notamment.

> La commune de Dizy génère également 22 % du chiffre d'affaires (+ 2 points par rapport à 2008). Cela s'explique par l'extension de l'hypermarché Leclerc (passé de 4 066 m<sup>2</sup> à 6 253 m<sup>2</sup>) et l'implantation de Noz.

> Le centre-ville d'Epernay contribue à hauteur de 14,5 % du chiffre d'affaires de l'agglomération.

> Enfin le pôle secondaire « Quartiers Sud d'Epernay » gagne 1 point dans sa contribution au chiffre d'affaires de l'agglomération (représentant 2 %).

*Données CCI de Reims et Châlons-en-Champagne/Etude des flux d'achat dans le département de la Marne Février 2012*

### **Les chiffres du commerce sparnacien (données 2017)**

Le commerce d'Epernay est composé de :

- 533 cellules commerciales occupées sur l'ensemble du territoire dont 159 enseignes nationales (banques, assurances, opticiens, GMS : Carrefour city, Monop et Monoprix, agences immo, prêt-à-porter...)

Sur le périmètre de centre-ville (la tortue) :

- 295 cellules ouvertes commerciales, artisanales et de service dont : dont 101 enseignes appartenant à un réseau

Contrairement à une majorité de centre-villes, celui d'Epernay se porte bien avec un taux de vacance qui reste stable entre 5 et 6 %.

Depuis quelques années, l'offre commerciale se tourne vers une clientèle touristique avec le développement des bars à champagne et des métiers de bouche et petite restauration.

La tendance au retour vers un commerce de proximité et de qualité respectant les circuits courts est marquée par l'ouverture d'épiceries fines (deux ouvertures en 5 ans et deux autres prévues dans l'année 2018).

Le commerce alimentaire repart à la hausse et est à ce jour reconnu sur Epernay avec des commerces de qualité, notamment, depuis 2009 avec la création de bars à champagne mais aussi des « commerces-vitrines » de vignerons indépendants, d'une école du chocolat, d'une brasserie installée dans l'ancienne banque de France ou encore d'un chocolatier classé parmi les 30 meilleurs de France.

Si l'implantation de grandes et moyennes surfaces reste un phénomène majeur observé au cours des dernières décennies, le centre-ville a su conserver un dynamisme commercial indéniable en proposant une complémentarité de l'offre.

**La démarche « Action Cœur de Ville » visera à renforcer l'attractivité du territoire tout en préservant cet équilibre entre centre-ville et périphérie.**

### 3. LE TOURISME

#### a. Les clientèles touristiques

L'attractivité touristique du territoire est indiscutablement liée à l'image véhiculée, tant au niveau national qu'international, par le champagne.

Depuis l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO et le développement de l'offre œnotouristique, la durée de séjour à Epernay a tendance à s'allonger.

Ainsi, à l'instar d'autres territoires viticoles (Colmar, Beaune, Saumur), la réalisation de projets hôteliers, l'implantation d'un ballon captif, l'ouverture prochaine du musée du vin de Champagne et d'Archéologie régionale... concourent au développement de l'œnotourisme basé sur la trilogie : vin, patrimoine, gastronomie.

Au cœur du vignoble champenois, la région d'Epernay est un lieu d'attrait touristique reconnu internationalement.

500 000 touristes viennent en effet chaque année en visite dans la capitale du Champagne et sa région :

33 % de Français dont 50 % venant de trois régions :

- L'Île de France (32 %),
- Nord-Pas-de-Calais (9 %)
- Rhône-Alpes (8 %).

77 % d'étrangers parmi lesquels :

- La Belgique (19 %)
- La Grande-Bretagne (23 %)

Parmi eux, 39 % sont des chefs d'entreprises ou cadres supérieurs et 21% des retraités. La clientèle de zone possède donc de hauts revenus.

**La Champagne est prioritairement identifiée comme une destination œnotouristique. Elle est aussi vue comme une destination de luxe et comme une destination patrimoniale.**

La clientèle française confirme de façon encore plus marquée que la tendance observée sur l'ensemble des clientèles.

Pour la clientèle britannique, la perception de destination œnotouristique est aussi donnée pour qualifier la Champagne mais moins fortement que pour les autres clientèles ; le luxe est prioritairement donné à la Champagne devant les autres destinations. Pour la clientèle belge, l'œnotourisme ressort avec le côté luxe et festif beaucoup plus prononcé que sur les autres régions œnotouristiques. Pour la clientèle chinoise, la vision de la Champagne est beaucoup plus équilibrée même si la vision de destination œnotouristique persiste.

Pour les Japonais, la vision luxe est citée prioritairement pour la Champagne comparée aux autres vignobles.

**Impact positif du classement Unesco** surtout pour les Chinois et Britanniques  
Le classement à l'UNESCO est clairement corrélé positivement au projet de visite de la Champagne.

*Source : Les chiffres clés du Tourisme en Champagne - Edition 2018*

## b. L'offre en hébergement

L'offre en hébergement, notamment en hôtellerie, doit être encore développée :

### Hôtels et campings à Épernay

Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2017

	<b>Hôtels</b>	<b>Chambres</b>
<b>Ensemble</b>	13	452
<b>1 étoile</b>	1	79
<b>2 étoiles</b>	3	35
<b>3 étoiles</b>	5	162
<b>4 étoiles</b>	1	12
<b>5 étoiles</b>	1	15
<b>Non classé</b>	2	149

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016

La commune dispose également d'un camping municipal 3 étoiles de 109 emplacements.

Situé allée de Cumières, le camping est ouvert d'avril à octobre. Classé 3 étoiles par l'Agence de Développement Touristique de France, le camping d'Epernay est situé en bordure de rivière, dans un cadre verdoyant et paisible à deux kilomètres du centre-ville.



## EQUIPEMENTS & SERVICES

### 1. EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LIES A L'ENFANCE

#### a. Equipements scolaires du premier degré

chiffres académie Reims rentrée 2018

##### 3 écoles maternelles privées

Sacré Cœur  
Saint-Charles  
Notre – Dame / Saint -Victor

##### 8 écoles maternelles publiques

Belle Noue (88 élèves)  
Crayère 151 élèves)  
Louise de Savoie (86 élèves)  
Horticulture (89 élèves)  
Jancelins (68 élèves)  
Langevin (87 élèves)  
Pré aux Coudes – Rive droite (75 élèves)  
Saintonge (139 élèves)

##### 2 écoles élémentaires privées

Sainte-Marie  
Saint-Charles

##### 8 écoles élémentaires publiques

Bachelin (285 élèves)  
Belle Noue (132 élèves)  
Chaude Ruelle (120 élèves)  
Crayère (170 élèves)  
Marx Dormoy (86 élèves)  
Jean-Jaurès (124 élèves)  
Vignes-Blanches (208 élèves)

##### 4 collèges

Collège Jean Monnet  
Collège Côte Legris  
Collège Terres Rouges  
Collège Privé Notre-dame / Saint Victor

#### b. Equipements scolaires du second degré et supérieurs

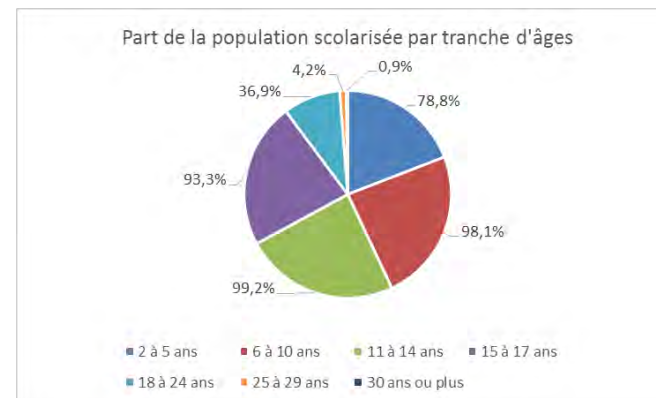
##### 1 lycée public (Lycée Général Et Technologique & Lycée Professionnel)

Lycée Stéphane Hessel  
regroupant environ 1 900 élèves environ

##### 2 lycées privés

Lycée Général Notre-Dame Saint Victor  
Lycée Professionnel Sainte Marie

##### 1 Centre de formation aux Métiers de la Santé



Source : Insee, Recensement de la population 2014  
exploitations principale et complémentaire.

### c. Les établissements d'accueil de la petite enfance

La commune possède plusieurs structures de gardes complémentaires sur son territoire :

#### Les crèches collectives

Tom Pouce  
Thiercelin

#### La crèche familiale

La Piraterie (Ferme de l'hôpital)

#### Les haltes-garderies

Les P'tits bouchons  
La Piraterie  
La baleine bleue (Maison Pour Tous)

#### Le Lieu d'accueil Parents / enfants

La Passerelle  
La maison des parents et de l'enfant

### d. L'accompagnement social

Le service de Protection Maternelle et Infantile (P.M.I.)  
Le Centre Médico-Psychologique pour Enfants (C.M.P.E.)  
Centre d'Action Médico-sociale Précoce (C.A.M.S.P.)



### 2. EQUIPEMENTS CULTURELS

La commune dispose de divers équipements culturels :

- Le Musée d'Archéologie Régionale et du Vin de Champagne (en cours de réhabilitation)
- La Maison pour tous
- Le palais des fêtes
- La salle de spectacle, concerts, expositions « Le Milleium »
- Le théâtre Gabrielle-Dorziat
- Le cinéma Le Palace
- 2 médiathèques
- une ludothèque
- Maison des Arts et de la vie associative (école de musique et école de danse )



*La médiathèque Daniel Rondeau*



### 3. EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE

En plus de l'Hôtel de Ville, la commune dispose de deux mairies annexes :

- la Mairie accueil (en centre-ville)
- la Mairie de quartier (à Bernon)



- Deux équipements au service des associations :  
La maison des arts et de la vie associative (MVA)  
et l'espace Paul-Bert

### 4. EQUIPEMENTS SPORTIFS

La ville compte de nombreux équipements sportifs :

- 1 salle omnisports (le Hall des Sports Pierre-Gaspard),
- 8 gymnases,
- 5 salles de sport,
- 3 stades,
- 8 terrains de football et/ou de rugby,
- 5 terrains de basket-ball, handball, volley-ball, et/ou badminton,
- 1 dojo,
- 11 courts de tennis,
- 1 base nautique,
- 1 boulodrome,
- 1 piscine (complexe aquatique Bulléo),
- 1 skate-parc,
- 1 parcours de santé sur les bords de la Marne.



## 5. EQUIPEMENTS DE SANTE ET ACTIONS SOCIALES

La commune d'Épernay est dotée d'un établissement hospitalier d'envergure (hôpital Auban-Moët), et d'une clinique (clinique Saint Vincent).

Selon le répertoire SIRENE de l'année 2013, on trouve donc à Epernay un grand nombre d'activités touchant au domaine médical. On dénombre :

- 82 médecins,
- 33 spécialistes,
- 19 dentistes
- 23 infirmiers
- 37 kinésithérapeutes
- 2 laboratoires d'analyses

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) intervient dans les domaines de la petite enfance, des séniors mais aussi du handicap.

### **Structures d'accueil pour les personnes âgées**

- La Résidence " Le Cèdre" (65 appartements en location pour les personnes âgées autonomes)
- La résidence "André-Chenier" (38 appartements en location pour les personnes âgées autonomes)
- La maison de retraite "Le Hameau Champenois" (220 lits pour les personnes âgées de 60 ans et plus ; seules ou en couple ; valides ou semi-valides)
- La résidence "Les Trois Roses" (66 lits pour les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie dont 11 Hébergement Permanent Alzheimer)
- la résidence senior "La Girandière" (127 appartements adaptés pour les personnes âgées autonomes)
  
- L'Unité de Soins de Longue Durée "Les Bulles d'Or" (U.S.L.D.) (60 lits)
- La Maison de Convalescence Sainte Marthe
  
- Le Pôle Animation Seniors (lieu d'accueil, d'information et de promotion d'actions à destination des Sparnaciens de 55 ans et plus,)
  
- La Résidence Gallice (en construction)

### **Structures d'accueil pour les handicapés**

- Le Foyer de vie "Jacques-Paul Bru"
- La Résidence de l'Horticulture
- Le Centre d'Accueil Familial Spécialisé et Thérapeutique (C.A.F.S.T.)

## 6. RESEAUX ET INFRASTRUCTURES

### a. Alimentation en eau potable

La Ville d'Épernay a transféré à l'échelon intercommunal (création du District Urbain d'Épernay en 1966) la compétence globale eau potable.

Historiquement, les ressources en eau principales de la ville d'Épernay étaient aussi celles du District Urbain. Ces points d'eau étaient implantés à proximité du centre-ville rue de Verdun et dans l'Île Belon. Ces ressources, si elles ne souffraient d'aucune inquiétude du point de vue quantitatif, présentaient néanmoins une vulnérabilité importante en termes de protection naturelle.

En 1998, une pollution aux hydrocarbures de la Marne a provoqué une contamination de la ressource en eau et par voie de conséquence l'accélération des recherches, déjà initiées, d'un nouveau captage d'eau naturellement protégé et présentant un potentiel pouvant répondre aux besoins futurs du bassin de vie d'Épernay.

C'est sur le territoire de la commune de Chouilly, au lieu-dit « les Mortreux », que la nouvelle ressource en eau a été mise en service en 2000.

Cette politique de gestion de la ressource en eau se conforme aux orientations européennes qui se sont imposées aux états membres.

#### **Règlementations générales européennes et nationales**

- La directive du 3 novembre 1998 a imposé à la France d'assurer la salubrité et la propreté des eaux destinées à la consommation humaine en garantissant que ces eaux ne contiennent pas de micro-organismes, de parasites ou d'autres substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes et qu'elles sont conformes à des exigences minimales.

Cette directive est venue renforcer les obligations de contrôles sanitaires de l'eau produite et distribuée en imposant des mesures correctives en cas d'anomalie, des interdictions de consommation le cas échéant et une information des abonnés.

- La directive-cadre n° 2000/60/CE du 23 octobre 2000 établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (directive-cadre sur l'eau)

La directive-cadre sur l'eau (DCE) a pour objet de prévenir et réduire la pollution des eaux afin d'en promouvoir une utilisation durable. Les états membres sont tenus d'assurer l'identification et l'analyse de leurs eaux, recensées par bassin et district hydrographiques et d'adopter des plans de gestion et des programmes de mesures appropriées à chaque masse d'eau.

A ce titre, toutes les masses d'eau utilisées pour le captage d'eau destinée à la consommation humaine fournissant plus de 10 m<sup>3</sup> par jour ou desservant plus de 50 personnes doivent être recensées. En outre, les états membres ont l'obligation de prévoir la tarification de l'eau en fonction de son coût réel.

- Une directive du 17 octobre 2006 relative à la qualité des eaux souterraines s'inscrit dans le cadre de la DCE. Elle fixe notamment des seuils maximaux pour la présence de pesticides et de nitrates.

Cette réglementation européenne a été retranscrite en lois françaises (loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006) codifiées dans les codes de l'environnement et de la santé publique essentiellement.

Les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exception des eaux minérales et médicinales, sont règlementées principalement par le code de la santé publique R1321-1 à R1321-66.

## b. La ressource en eau

La principale ressource en eau de la ville d'Épernay est située au champ captant des Mortreux sur le territoire de la commune de Chouilly. 4 forages de 25 m de profondeur captent l'eau de la nappe de la craie. L'aquifère crayeux est très perméable et donc très productif. Les alluvions qui recouvrent le site sont composées de matériaux peu perméables maintenant la nappe de la craie captive.



Chaque forage est équipé de pompes de capacité de 200 m<sup>3</sup>/h chacune et le site a une capacité de production de 18 000 m<sup>3</sup>/j alors que les besoins fluctuent entre 8 et 9 000 m<sup>3</sup>/j.

L'étude hydrogéologique réalisée préalablement à la mise en place des périmètres de protection souligne que le réservoir crayeux n'est qu'indirectement en liaison avec les cours d'eau de la Marne et des Tarnauds, ce qui limite l'influence du captage sur les régimes hydrographiques.

Du point de vue qualitatif, la ressource en eau brute présente une qualité microbiologique conforme, des teneurs en nitrates faibles et en pesticides inférieures aux seuils réglementaires.

Le captage a été Déclaré d'Utilité Publique le 20 juin 2003. Le périmètre de protection immédiat appartient à la CAECPC et s'étend sur presque 17 hectares. Le périmètre de protection rapproché est d'environ 265 hectares et le périmètre éloigné englobe plus de 309 hectares de terre.

L'ancien forage de la rue de Verdun qui avait été contaminé lors d'une pollution aux hydrocarbures de 1998, fait toujours l'objet d'une procédure de démantèlement.

Quant au forage de l'Île Belon (2 forages de 40 m de profondeur équipés de pompes de 200 m<sup>3</sup>/h fonctionnant alternativement), il est actuellement mis hors service mais conservé et mobilisable moyennant un rééquipement en cas d'incident.

Trois interconnexions, permettant d'alimenter si nécessaire la ville d'Épernay, existent avec le Syndicat mixte des Eaux de Bisseuil au niveau des communes de Magenta et de Dizy (limite de territoire entre l'agglomération et la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne CCGVM), de la commune de Chouilly appartenant à la CAECPC et de la commune de Cramant appartenant également au périmètre communautaire. Le point d'eau du SYMEB est déclaré d'utilité publique.

### c. La Qualité de l'eau

En 2017, 257 analyses microbiologiques et 114 analyses physicochimiques ont été effectuées sur le territoire de l'agglomération.

La qualité de l'eau distribuée est très satisfaisante. Sur les deux dernières années, une seule analyse non-conforme a été décelée sur l'ensemble des paramètres microbiologiques et physicochimiques. L'eau distribuée est qualifiée de dure. En effet, en moyenne le titre hydrométrique (TH) est de plus de 25 degrés français et le titre alcalimétrique complet (TAC) supérieur à 20.

L'eau présente un risque de dépôt de tartre dans les canalisations.

En sortie de traitement de l'usine, l'eau subit une désinfection au chlore gazeux. Depuis la mise en place du plan Vigipirate, la teneur de chlore dans l'eau produite doit être de 0,3 mg par litre avec un résiduel au robinet de 0,1 mg par litre.

### d. Patrimoine

#### **Usine de traitement de Belle-noue**

La mise en service de la nouvelle ressource en eau communautaire s'est accompagnée de la construction d'une usine de traitement afin de fiabiliser la qualité de l'eau dans le temps. Cette usine de traitement au charbon actif permet de pallier tous les problèmes liés à la présence accidentelle d'hydrocarbures ou de produits phytosanitaires.



Cette infrastructure confère à Epernay et à l'agglomération une haute sécurisation de la ressource en eau.

#### **Les secteurs de distribution**

Le schéma de distribution de l'eau potable sur la ville d'Epernay est ramifié partant de la ressource principale vers le réservoir de tête dit « des Pavements ».

Ce réservoir alimente gravitairement une majorité d'abonnés au centre-ville, en rive droite, les communes de Magenta, Pierry, Moussy, Vinay, Mardeuil et Cumières.

3 pompages de reprise permettent de créer d'autres étages de distribution, réservoir de Bernon (quartiers Ettligen et Bernon), réservoir de Meltin (coteaux ouest) et de sécuriser les liaisons intercommunales par le réservoir de la commune de Cramant.

### Sites de stockage

La ville d'Épernay compte actuellement 4 réservoirs d'eau potable mutualisés avec les besoins des autres communes de l'agglomération.

- Réservoir des Pavements : 3 000 m<sup>3</sup>
- Réservoir Meltin : 300 m<sup>3</sup>.
- Réservoir Bernon : 2 000 m<sup>3</sup>.
- Réservoir Cliquot : 700 m<sup>3</sup>.
- Réservoir des Cotes : 3 000 m<sup>3</sup> (construit en 2013)



Réservoir des Pavements

Le fonctionnement de ces ouvrages est satisfaisant.

### Réseaux

Le linéaire de canalisations sur Épernay est de 110 km environ. En 2017, on compte 8 339 abonnés.



La construction du réseau date des années 30. Une forte reconstruction et extension des réseaux a eu lieu après la seconde guerre mondiale. Le réseau est constitué à plus de 90 % de conduite en fonte à ce jour.

45 % des diamètres sont inférieurs ou égaux à 100 mm, ce qui correspond aux canalisations de distribution. Le diamètre le plus important est de 800 mm. Il correspond à la liaison usine de traitement réservoir des Pavements.

Sur les 5 dernières années, le taux de renouvellement des réseaux approchait 1 %. Cet indicateur signifie que tout réseau posé sur le territoire de la Ville d'Épernay doit avoir une durée de vie centennale.

S'agissant des branchements en plomb, près de 2 700 unités avaient été répertoriées. Ils ont été renouvelés avant la fin de l'année 2013 afin d'éliminer tout contact entre l'eau potable et le plomb dans le réseau de distribution public. Le code de la santé publique a fixé la teneur maximale en plomb dans l'eau à 10 microgrammes par litre à compter du 25 décembre 2013.

### ***Défense incendie***

La réglementation (en cours de révision) impose actuellement un débit de 60 m<sup>3</sup>/h à une pression de 1 bar (exceptionnellement 0,6 bar) pendant 2 heures de sollicitation d'un poteau incendie.

Pour des besoins spécifiques, les Services Départementaux d'Incendie et de Secours peuvent exiger une protection complémentaire (zones d'activités, immeubles, risque ...).

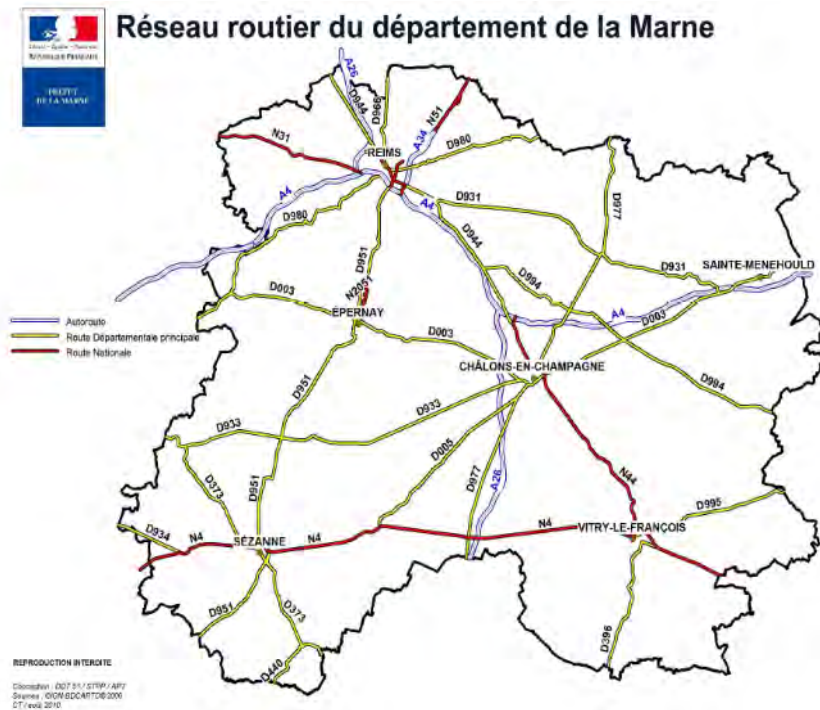
172 poteaux ou hydrants sont implantés sur la ville d'Épernay (2017).



**7. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS**

Le département de la Marne correspond à un lieu de passage historique entre le nord et l'est de la France. Epernay se situe à proximité immédiate de grands marchés européens, entre la région parisienne et la France de l'Est et au-delà de l'Allemagne, le Bénélux et la vallée du Rhône.

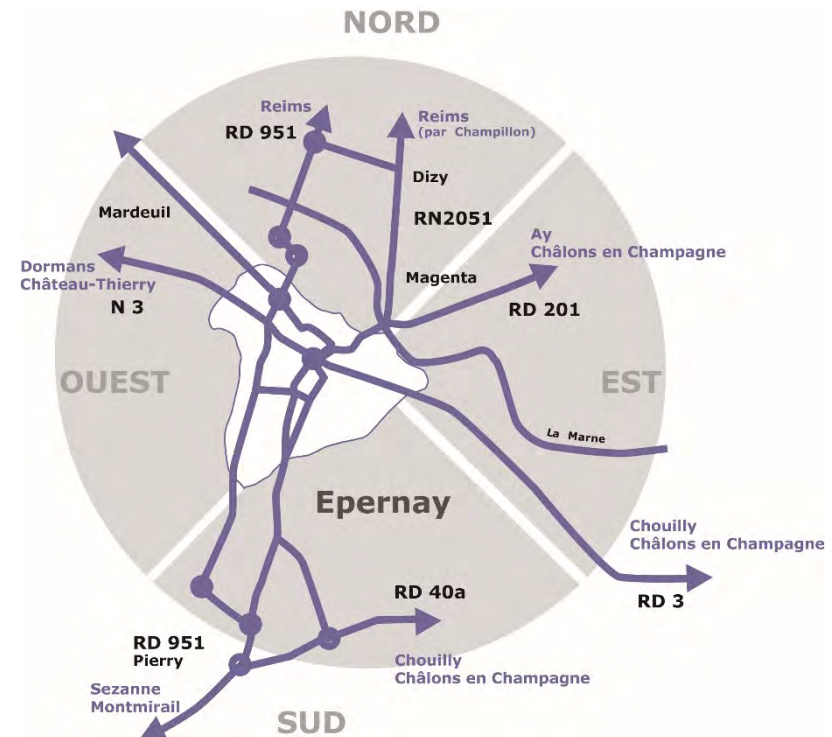
**Le réseau routier**



Les routes départementales représentent la plus grande partie du réseau avec 4 218 km dont 500 km classés à grande circulation.

La D 951 constitue l'unique axe important qui relie Reims à Epernay (2 x 1 voie).

Avec plus de 17 000 véhicules par jours (dont 3 000 déplacements pour le travail), la RD 951 supporte le trafic le plus important des routes départementales du département entre Reims et Epernay.



L'axe Châlons-en-Champagne (RD3) supporte quant-à lui près de 7500 véhicules par jour en moyenne (dont 800 déplacements pour le travail).





Ainsi, la voiture reste actuellement le moyen de transport majoritaire avec 88,9 % des ménages, comptant au moins un actif, équipés d'au moins une voiture pour le pôle urbain d'Épernay.

Source : DDT - Les déplacements dans le département de la Marne – sept 2011

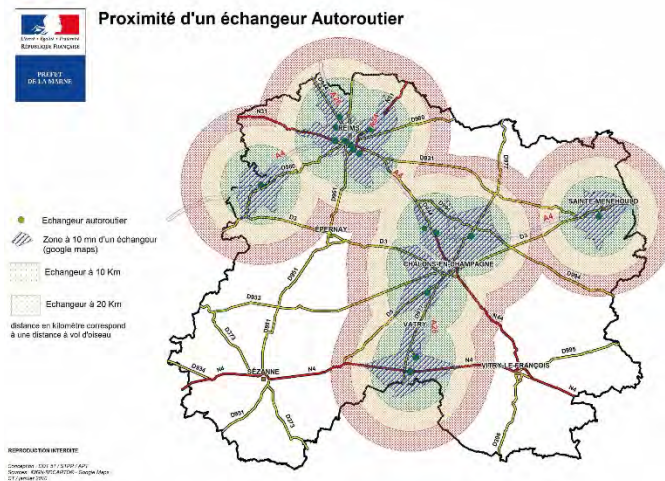
En termes de circulation, on peut souligner certaines particularités propres à Épernay :

- part peu importante du trafic de transit avec 15 % des véhicules seulement, l'essentiel des déplacements ayant pour escale Épernay
- l'attractivité de l'aire urbaine d'Épernay concentrant plus de 8 déplacements sur 10
- l'importance du trafic en provenance du Nord d'Épernay avec 1/3 des véhicules lié aux déplacements pendulaires.
- Part importante du trafic des poids lourds avec près de 3/4 des PL qui ont pour destination l'Aire urbaine d'Épernay en lien avec le Champagne et ses activités connexes.

Source : Etude Cordon SCOTeR – sept 2006



## Autoroute



Épernay se situe à :

> 26 min de l'entrée d'autoroute A26 à Saint-Gibrien  
(accès à Troyes et à l'autoroute A4 vers Metz, Strasbourg)

> 22 min de l'entrée d'autoroute A26 à Champfleury  
(accès à l'autoroute des Anglais A26 vers Laon, St Quentin, Calais...)

> 28 min de l'entrée d'autoroute A4 à Villers-Agron-Aiguizy  
(accès à l'autoroute A4 vers Paris)

Par comparaison, 60 % de population du département se situe à moins de 10 km d'un échangeur, et 78 % de la population à moins de 20 km

### **L' Aéroport Paris-Vatry**

Situé à 50 km d'Épernay, l'aéroport de Paris-Vatry offre une alternative intéressante aux aéroports d'Orly et Roissy pour les habitants du quart nord-est de la France. Connecté au réseau autoroutier (A 26 et A 24) et à 150 km de Paris, l'aéroport présente un fort potentiel de développement avec un triple enjeu pour le territoire régional :

- la création de nouveaux emplois avec l'activité passagers complétant l'activité « fret »,
- une attractivité renforcée de la région par l'ouverture de liaisons aériennes européennes,
- le développement touristique des espaces Paris/Champagne. Le choix fait par la principale compagnie « low cost » d'Europe - Ryanair - d'établir une liaison à partir de Paris Vatry témoigne de la pertinence du positionnement de la région.

L'aéroport de Paris-Vatry s'est bien développé depuis plusieurs années. Avec 110 126 passagers accueillis en 2017, la fréquentation est en léger retrait après une année 2016 exceptionnelle. Ce résultat reste le second meilleur niveau atteint depuis 2005.

La destination vers Porto est la ligne qui fonctionne le mieux avec plus de 41 % des passagers enregistrés, suivi de Marrakech avec plus de 22 % des passagers.

Source : Union des Aéroports Français et Aéroport Paris Vatry

#### Chiffres clés :

**110 126 passagers en 2017**  
**+2.1% entre 2013 et 2017**  
**Porto, première destination**

### **Le réseau ferroviaire**



La gare d'Épernay est fréquentée chaque an par près de 800 000 voyageurs. Elle accueille en moyenne 62 trains par jours, dont 17 allers-retours vers Reims et 11 allers-retours vers Paris.

**Sur l'axe Reims/Épernay, la part du trafic TER en 2017 atteint 617 847 voyageurs par an. La part du trafic routier représente ainsi plus de 90 % du trafic.**

Malgré son caractère très compétitif par rapport au mode routier, avec 100 000 voyageurs par an, la ligne TER reste encore peu fréquentée sur l'axe Châlons-en-Champagne/Épernay. La part du trafic routier représente près de 97 % contre 3 % pour la part du trafic TER.

## L'axe Reims /Epernay

### Une offre limitée à deux modes de déplacement

L'axe Reims /Epernay est desservi par une route départementale et par le TER. La desserte par route est plus directe. Néanmoins, celle du chemin de fer dessert 6 communes intermédiaires aux deux agglomérations et trois arrêts sont situés dans l'agglomération de Reims.

Très fréquentée, la RD 951 présente un trafic routier important (17 000 véhicules par jour recensés) engendrant des temps de parcours très aléatoires. La portion Champfleury-Montchenot est très accidentogène.

Il n'y a pas de desserte bus sur l'axe Reims Épernay. Seule l'offre TER peut concurrencer la voiture. (La seule desserte en bus entre Reims et Epernay est au service des personnes à mobilité réduite, MOBULYS).

### Une offre de transport ferroviaire parfois plus rapide que la voiture

Sur cet axe (RD951), le mode routier est concurrencé par le mode ferroviaire parfois plus rapide. Le temps de trajet minimum en TER (desserte directe) est plus rapide qu'en mode routier. Ce mode se montre donc concurrentiel à la voiture en fonction de l'origine et de la destination du déplacement, au sein des agglomérations rémoise et sparnacienne.

## Le réseau de bus urbain

Le réseau de transports urbain Mouveo est composé de :

- 9 lignes régulières
- 10 lignes de transport à la demande (dont une nouvelle ligne prolongée vers Oger, le Mesnil-sur-Oger et Vertus en 2017)

18 véhicules dédiés :

- 14 bus
- 4 minibus pour TAD et Mobilibus
- 36 personnes qui travaillent au quotidien

### Chiffres clés :

862 423 voyages réalisés en 2017 :

- 849 447 en lignes régulières (bus)
- 3 625 en transport à la demande (TAD)
- 9 351 en Mobilibus (TPMR)

632 946 kms réalisés en 2017 :

- 517 270 km en bus
- 115 676 km en TAD + Mobilibus





### ***Le transport des personnes à mobilité réduite***

Le service proposé par la communauté d'agglomération existe depuis 2004.

Ce service est ouvert toute l'année du lundi au samedi de 6h à 20h et permet aux personnes en situation de mobilité réduite ne pouvant utiliser le bus et le TAD de se déplacer sur l'ensemble des communes de l'ex-CCEPC.

En 2017, on recense 9 351 voyages effectués en Mobilibus.



Par ailleurs, il existe une ligne régulière de car mise en place par le Conseil Départemental et assurée par Champagne Mobilité (groupe RATP):

LIGNE N°160 EPERNAY-AVIZE-VERTUS-FERE CHAMPENOIS

### ***Le réseau de bus interurbain***

Les lignes de car interurbains desservant Epernay sont principalement destinées au transport scolaire. L'utilisation du bus est assez insignifiante par rapport à l'automobile ou au train.

**Il n'existe aucune ligne de car desservant Reims** (mis à part le service Mobulys destiné aux personnes à mobilité réduites),

## 8. LE STATIONNEMENT



Après une quinzaine de mois de travaux, le parking des Arcades a rouvert ses portes en septembre 2016. Entièrement rénové et rebaptisé "Parking Centre-Ville", il devrait permettre de désencombrer le stationnement aérien de l'hyper-centre et notamment de libérer une partie parking de l'esplanade Charles-de-Gaulle.

### Les parcs dits fermés

- parking Centre-ville (souterrain) > 656 places
- parking de l'esplanade Charles-de-Gaulle > 860 places
- parking Rempart Perrier > 77 places

Les usagers bénéficient d'une heure gratuite de stationnement dans tous les parkings fermés d'Épernay. La tarification est ensuite progressive, décomptée au ¼ d'heure pour un paiement ajusté au temps réellement passé. Plusieurs formules d'abonnement peuvent également être souscrites en fonction des besoins : forfaits journée, abonnements hebdomadaires, mensuels (5 ou 6 jours par semaine), trimestriels, tarifs "flotte"...

### Le stationnement en voirie

Il existe deux zones réglementées :

#### - zone rouge (522 places) dans l'hyper-centre

Stationnement de courte durée, limité à 2 heures, pour garantir une rotation constante et faciliter l'accès aux commerces. Pas de formule d'abonnement.



#### - zone verte (852 places) en périphérie de l'hyper-centre

Stationnement de moyenne durée, limité à 8 heures, qui permet une rotation journalière des usagers et offre une solution de stationnement résidentiel. Des formules d'abonnement sont proposées pour cette zone (hebdomadaire, mensuel, trimestriel), ainsi que des formules à tarifs préférentiels pour les résidents.

Un dispositif particulier existe en faveur des artisans réalisant ponctuellement des travaux ou des interventions en centre-ville. Un forfait à la demi-journée, sous forme de carte à gratter pré-payée, autorise ainsi le stationnement en zone rouge et en zone verte.

#### **- Zone bleue**

Le stationnement est gratuit mais limité dans le temps. Six zones bleues sont implantées à Épernay :

Stationnement limité à 1h30 : place Lasnier et rue Jean-Moulin - rue Henry-Dunant (parking du cimetière nord) - quai de l'Île Belon

Stationnement limité à 30 minutes : parc Roger-Menu (emplacement en épi face à Bulléo) - avenue Middelkerke (devant les nouvelles cellules commerciales)

Stationnement limité à 20 minutes : rue de l'Arquebuse

Pour en bénéficier, il suffit d'apposer un disque de stationnement "Zone bleue" derrière le pare-brise du véhicule en y faisant simplement figurer l'heure d'arrivée sur l'emplacement. Il est alors autorisé de stationner gratuitement le temps indiqué par les panneaux indicateurs présents sur chaque zone.

#### **- Zones à bornes minute**

Stationnement gratuit mais limité à 15 minutes : place de la République - section Fleuricourt /avenue de Champagne (2 places) - rue du Général Leclerc (2 places) - rue de la Juiverie (2 places) - rue Saint-Thibault (4 places) - rue des Archers (2 places)

Le contrôle du temps de stationnement s'effectue de façon automatique, grâce à des bornes électroniques qui indiquent le temps de stationnement autorisé et

affichent un décompte visuel du temps restant. Ces bornes sont reliées au service de surveillance du stationnement.

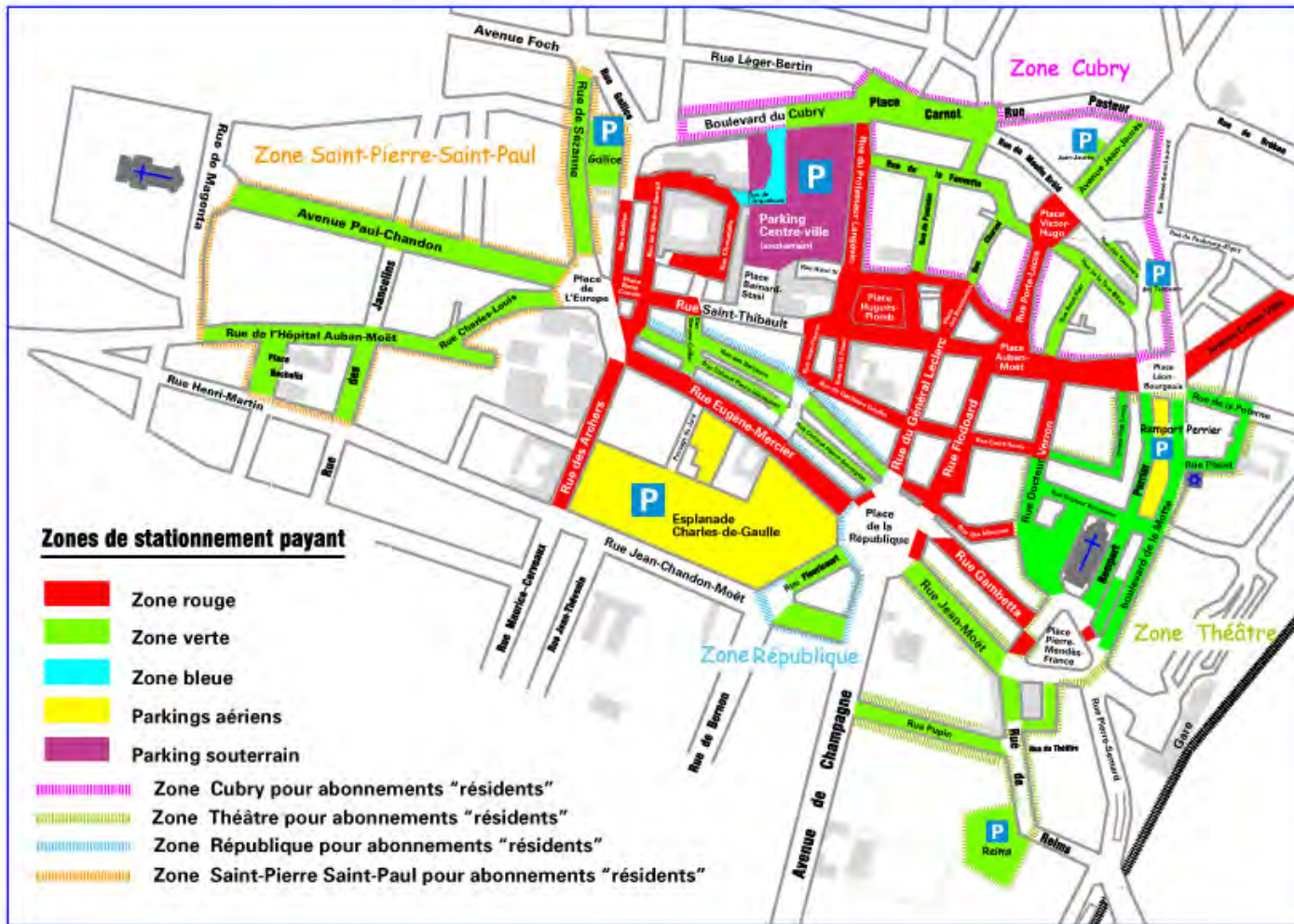
#### **- Les zones de stationnement libre et gratuit**

Représentant la majorité des places disponibles, elles concernent l'ensemble du territoire communal non soumis à un régime spécifique. Certains secteurs proches du centre permettent de stationner gratuitement à 5 minutes du centre-ville tel que le parking du square Raoul-Chandon (300 places)

#### ***Véhicules propres***

Afin de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'inciter les automobilistes à devenir éco-responsables, les véhicules propres (véhicules électriques, hybrides, GNV, GPL, E85) bénéficient désormais à Épernay de deux heures quotidiennes de stationnement gratuit sur voirie, via le dispositif national "Disque vert" en zone rouge et en zone verte.

Le "Disque vert" est remis aux possesseurs de véhicules écologiques GPL, GNV, électriques, hybrides, flexfuel E 85 ou petits véhicules de moins de 3 mètres émettant moins de 100 g/km de CO2 sur présentation de la carte grise du véhicule.





## Mobilité durable

Le Conseil Régional Grand Est et l'ADEME Grand Est ont lancé, à travers leur programme Climaxion, un appel à projets « Ambassadeurs de la mobilité ». Cet appel à projets constitue la première pierre de la future politique régionale d'écomobilité. Il vise à accompagner les territoires volontaires dans la mise en œuvre opérationnelle de leur plan d'actions en matière de mobilité durable sur un périmètre pertinent.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne compétente en matière de mobilité, s'est engagée dans une démarche de sensibilisation et de promotion de la mobilité durable (PDIE, covoiturage, véhicules propres, transport en commun, mobilités douces, événementiel, achats de communication, réseaux ...).

Un chef de projet dédié a été recruté en 2018 pour déployer les actions à mener sur son territoire d'intervention correspondant à la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne et pouvant être élargi autour du bassin sparnacien et du triangle marnais Epernay-Reims-Châlons en Champagne.

Le programme d'actions prévu sur une période de 3 ans (du 01/01/2018 au 31/12/2020) prévoit les actions suivantes :

- l'animation du programme d'actions mobilité avec la mise en place d'un conseiller en mobilité
- des actions de communication, d'information et de sensibilisations,
- des études pré-opérationnelles et aide au démarrage d'actions dédiées



### **Covoiturage**

Dans le cadre de l'Agenda 21 de la Ville d'Épernay et du Plan de Déplacements Inter-Entreprises NOEMIE, une plateforme de covoiturage a été lancée. Mis en place par la Ville d'Épernay et les structures de l'avenue de Champagne, le service s'étend à l'ensemble des salariés sparnaciens. L'objectif est de mettre en relation des conducteurs et des passagers se déplaçant sur un trajet domicile-travail similaire et désireux de partager leur véhicule.



### **Le vélo**

Un réseau de plus de 20 kilomètres de pistes et bandes cyclables sécurisées a été développé sur la commune, et plus de 148 points d'attache pour vélos ont été installés à proximité des sites fréquentés d'Épernay.

De plus, dans son Agenda 21, Action 61 : promouvoir les solutions alternatives à la voiture individuelle et les véhicules propres, la Ville d'Épernay renouvelle chaque année son opération de subvention pour l'achat de vélos à assistance électrique.

### **Autopartage**

Depuis décembre 2017, les usagers ont la possibilité de louer l'un des quatre véhicules électriques, mis à leur disposition dans le cadre du nouveau service d'autopartage.

La Ville d'Épernay est la première collectivité de la Marne, et une des premières dans la région, à mettre en place ce service. Ce mode de déplacement alternatif, à la fois économique et écologique, s'inscrit dans le cadre de son Agenda 21 et répond à la volonté de la collectivité de favoriser la mobilité douce.

## **9. LES NTIC (NOUVELLES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION)**

### **Internet, fibre optique et très haut débit à Épernay**

EPERNAY est classée 412<sup>ème</sup> parmi les 928 grandes villes avec une note couverture de 78.34/100.

À Épernay, 100 % des habitants ont accès à internet via la technologie DSL (**ADSL ou VDSL**) qui est présente sur la totalité de la commune.



49.4 % des logements sparnaciens ont accès au très haut débit avec un accès à la fibre optique et un **débit potentiel de + de 100 Mbit/s**.

Le haut débit (entre 8 et 30 Mbit/s) concerne 70.9 % des Sparnaciens tandis qu'il y a encore 0.2 % des Sparnaciens qui n'ont accès qu'au bas débit (< 3 Mbits).

Le **déploiement de la fibre optique** sur l'ensemble de la Ville d'Épernay se terminera en 2019 et permettra de donner accès à des débits supérieurs à 100 Mbit/s à l'ensemble des logements et entreprises sparnaciens.

Source ©2003-2018 - Zone ADSL.

# JUSTIFICATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

## Introduction

### Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit 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.

## ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

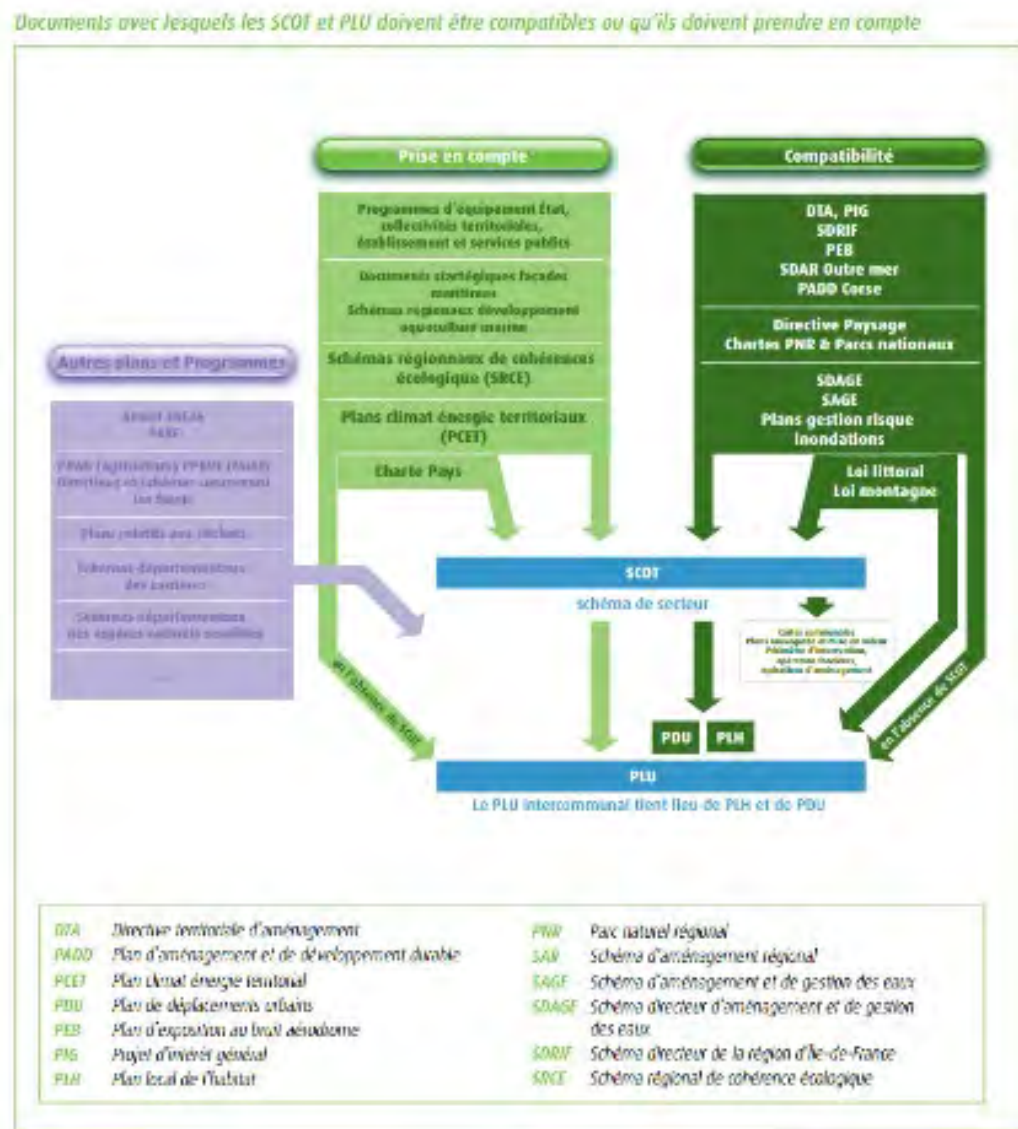
La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE et les articles du code de l'urbanisme (L.110, L.121-1, L.111-1-1, L.121-2, L.123-1-9 et L.123-1-10).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme en renforçant le **SCOT intégrateur qui devient l'unique document de référence** (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

Deux types de relations existent entre les documents de planification :

> **La compatibilité** : le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

> **La prise en compte** : le PLU doit s'accorder avec les orientations du document hiérarchiquement supérieur en les retraduisant à l'échelle appropriée. C'est une obligation de ne pas ignorer.



## 1. LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL EN TERMES DE COMPATIBILITE

### a. Le SPR-AVAP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) d'Épernay a été créée par arrêté du Préfet de Région en date du 1<sup>er</sup> août 2003.

La commune d'Épernay, par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2013, a décidé de réviser sa ZPPAUP parallèlement à la procédure de révision du PLU pour la transformer en un « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

**Ce SPR-AVAP (aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) approuvé le 25/03/2019** a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Il doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, et les dispositions réglementaires du présent PLU doivent être compatibles avec les règles de l'AVAP.

### Les zones du PLU en vigueur comprises dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP)

Le périmètre du SPR-AVAP couvre les zones du PLU suivantes :

- La zone UA (avec ses sous-secteurs UAa, UAb et UAm)
  - la zone UE en partie
  - la zone UCm en partie
  - la zone UK en partie
  - la zone AU en partie
- } secteur urbain

- La zone A en partie
- la zone N (avec son sous-secteur Ne) en partie

} secteur paysager

### La compatibilité du règlement du PLU :

**Les différentes dispositions intégrées dans les différentes zones du règlement du PLU sont toutes compatibles avec le SPR-AVAP**, notamment les dispositions relatives aux QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES qui interviennent dans les mêmes champs d'application (règles de volumétrie et d'implantation des constructions, aspects extérieurs des constructions...).

### Les annexes du PLU : le plan des servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique est complétée avec l'adjonction du SPR-AVAP.

De même, le plan des servitudes d'utilité publique tient compte du périmètre de général du SPR-AVAP, de ses effets sur les périmètres du site inscrit et des abords des monuments historiques.

## b. Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)

**La commune fait partie du SCoT d'Épemay et de sa Région approuvé le 5 décembre 2019.**

Dans le cadre d'un même bassin de vie, le SCoT coordonne les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'implantations commerciales, de loisirs, des déplacements, du stationnement de la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages et de la répartition du trafic automobile sur la base d'un projet global de territoire partagé: le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Compte tenu de son échelle et de son caractère prospectif, il fixe des grandes orientations et des grands équilibres.

Le PLU est compatible avec les dispositions de ce schéma dont les objectifs sont les suivants :

### > Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable

Orientation 1.1 : Une armature agro environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique

Orientation 1.2 : Un territoire à énergie positive

Orientation 1.3 : Une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux

Orientation 1.4 : La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale

Orientation 1.5 : Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire

### > Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays

Orientation 2.1 : L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays d'Épemay dans le pôle métropolitain

Orientation 2.2 : Des espaces de qualité au service de la stratégie économique

Orientation 2.3 : Une armature touristique structurée et lisible

Orientation 2.4 : Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale

### > Irriguer et développer les services en lien avec les mobilités durables

Orientation 3.1 : Une politique des transports et des déplacements articulée avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements

Orientation 3.2 : Un territoire qui s'adapte à la révolution numérique

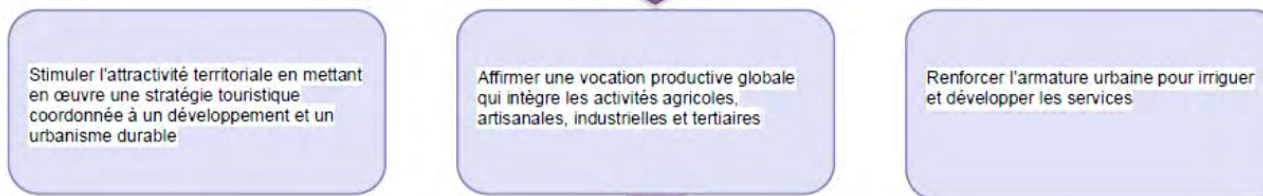
Orientation 3.3 : Des centres villes, bourgs et villages vivants facteurs d'attractivité touristique et résidentielle

Orientation 3.4 : Organiser le grand commerce et les grands équipements pour renforcer les pôles et optimiser les mobilités

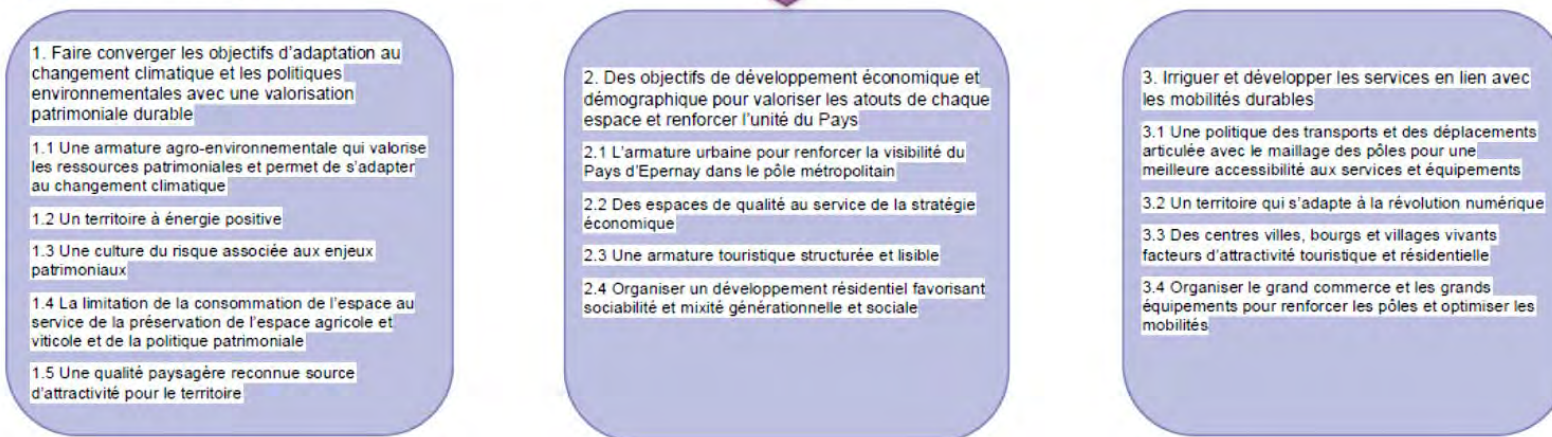
LES ENJEUX DU TERRITOIRE



LES AXES DU PADD



LES ORIENTATIONS DU DOO





Traduction des orientations du SCOT dans le PLU d'EPERNAY  
(PADD, OAP et règlement)

## I- Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable

Objectifs du SCoT	Compatibilité du PLU
<b>Orientation 1.1 : Une armature agro environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique</b>	
<b>1.1.1 Protéger les réservoirs de biodiversité</b>	Le PLU protège le patrimoine paysager de la commune, notamment les coteaux viticoles et le Mont Bernon. Les espaces naturels (Marne, forêt, boisements humides) de la commune sont également préservés par le PLU au travers du zonage et du règlement avec l'instauration de zones N spécifiques, en particulier les zones à dominantes humides (Nzh) garantissant la préservation des caractéristiques écologiques des sites.
<b>1.1.2 Renforcer la perméabilité écologique associant espaces naturels, viticoles, forestiers et agricoles</b>	La prise en compte des espaces verts urbains se traduit notamment par la protection des cœurs d'îlots et des alignements d'arbres remarquables dans le règlement et le zonage. Un référentiel d'espèces locales d'arbres et arbustes a également été annexé au règlement afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement.
<b>1.1.3 Protéger les milieux humides et les cours d'eau</b>	Le PLU prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux humides et des cours d'eau. Le règlement définit notamment des « zones de recul » non constructibles aux abords de la Marne et du Cubry Toute végétation, boisements remarquables qui bordent les cours d'eau, est préservée ou favorisée dans le plan de zonage avec la mise en place d'une protection au titre du L151-23 du C.U. et dans les OAP avec des préconisations spécifiques.

	<p>Le PLU préconise également l'utilisation des essences de plantations locales. Les milieux humides et cours d'eau de la commune sont également préservés par le PLU au travers du zonage et du règlement avec l'instauration de zones N spécifiques, en particulier les zones à dominantes humides (Nzh) garantissant la préservation des caractéristiques écologiques des sites.</p>
<b>1.1.4 Protéger la ressource en eau</b>	<p>Conformément aux orientations du SDAGE, le PLU d'EPERNAY édicte des prescriptions relatives à la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, à la lutte contre les inondations, et à la protection et préservation de la ressource en eau potable, des espaces naturels et des zones humides.</p> <p>La Marne et ses berges sont classées en zone Nzh afin de protéger les milieux naturels</p> <p>Le règlement prévoit également le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, le maintien de surfaces libres non imperméabilisées de façon à limiter le ruissellement des eaux superficielles et à favoriser leur infiltration dans le sol. Est également introduite dans le règlement la possibilité de réaliser des toitures terrasses végétalisées qui permettent le retour des eaux pluviales au milieu naturel.</p> <p>Enfin, les OAP prévoient l'instauration d'un Coefficient de biotope optimal pour les 9 secteurs à aménager.</p>
<b>Orientation 1.2 : Un territoire à énergie positive</b>	
<b>1.2.1 La gestion énergétique</b>	<p>Afin de réduire les besoins en énergie primaire et les émissions de GES, dans son PADD et ses OAP, le PLU préconise un urbanisme économe valorisant le potentiel foncier et bâti de l'enveloppe urbaine existante et permettant donc l'amélioration des performances énergétiques du centre urbain par sa rénovation.</p> <p>L'OAP n°7 avec le projet Berges de Marne à Épernay prévoit notamment un projet d'envergure avec la reconversion de friches en milieu urbain.</p> <p>De plus, afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, les OAP prescrivent un principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique</p>

	des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'incitation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS).
<b>1.2.2 La production d'énergies renouvelables</b>	Le PLU prévoit le classement de la forêt d'Epernay en zone N plutôt qu'en EBC, autorisant son exploitation et la possibilité de production de bois de chauffage dans le cadre d'une filière bois.
<b>1.2.3 L'utilisation des ressources du sous-sol</b>	Le PLU prévoit l'utilisation des ressources du sous-sol dans la zone Npl liée à l'aménagement du Plan d'eau de l'île Bleue, avec l'autorisation d'exploitation d'une gravière préalable au projet touristique.
<b>Orientation 1.3 : Une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux</b>	
<b>1.3.1 Mettre en œuvre le PPR et en organiser les conséquences sur les espaces à renforcer</b>	Le PLU prend en compte les risques naturels existants, notamment définis dans le PPRNGT et le futur PPRI (prise en compte de la carte d'aléa). Une zone Ni spécifique a été créée sur le plan de zonage correspondant à la plaine inondable.
<b>1.3.2 Anticiper les risques et nuisances et développer une culture du risque</b>	Afin d'anticiper les risques et nuisances et de réduire la vulnérabilité des constructions, des préconisations spécifiques sont prévues dans le règlement du PLU concernant leur implantation en zone à risque lorsqu'elles n'y sont pas strictement interdites.
<b>Orientation 1.4 : La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale</b>	
<b>1.4.1 Privilégier l'enveloppe urbaine</b>	Afin de maîtriser l'étalement urbain, le PLU encourage, à travers le PADD, les OAP et le règlement, la reconquête des espaces bâtis existants, et la reconstitution des fronts bâtis en réinvestissant les dents creuses. Il préconise également la requalification des friches urbaines, notamment le quartier Berges de Marne.

<b>1.4.2 Limiter la consommation d'espace en extension</b>	En termes d'extension, le PADD préconise un phasage économe, progressif et adapté aux besoins, qui se traduit également dans les OAP des zones AU.
<b>1.4.3 Utiliser les STECAL et les changements de destination au service de la stratégie</b>	Les zones N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt... Elles comprennent 5 sous-secteurs correspondant à des STECAL spécifiques permettant des constructions limitées prioritairement en continuité des espaces déjà bâtis.
<b>Orientation 1.5 : Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire</b>	
<b>1.5.1 Inscrire le patrimoine mondial dans l'aménagement du territoire</b>	Le PLU, au travers de son PADD, de ses OAP et de son règlement, protège le patrimoine paysager de la commune, notamment les coteaux viticoles et le Mont Bernon.
<b>1.5.2 Reconnaître et maintenir la qualité paysagère de l'ensemble du territoire</b>	Le PLU a pour ambition, au travers de son PADD, de ses OAP et de son règlement, de redynamiser son territoire en mettant en valeur son patrimoine existant sur l'ensemble de ses zones U et N, mais également en créant de nouveaux aménagements dans ses zones AU.
<b>1.5.3 Renforcer l'accessibilité aux paysages et valoriser le rapport à la nature</b>	La collectivité valorise la trame verte et bleue dans son PLU, notamment avec le projet de requalification du Cubry ou encore le réaménagement du Mont Bernon qui permettra une vue panoramique sur les Paysages de Champagne. De plus le règlement prévoit la végétalisation des espaces urbains, notamment par la plantation d'arbres dans les parkings et la réduction des surfaces imperméabilisées dans les aménagements.

<b>1.5.4 Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel</b>	<p>Afin de maîtriser l'étalement urbain, le PLU encourage, à travers le PADD, les OAP et le règlement, la reconquête des espaces bâtis existants, et la reconstitution des fronts bâtis en réinvestissant les dents creuses.</p> <p>Il préconise également la requalification des friches urbaines, notamment le quartier Berges de Marne.</p> <p>Les OAP prévoient notamment une urbanisation sur de petites parcelles, sous forme de maisons de ville et opérations d'habitat calibrées pour répondre aux besoins sans dilapider un foncier précieux.</p>

## II- Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays

Objectifs du SCoT	Compatibilité du PLU
<b>Orientation 2.1 : L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays</b>	
<b>2.1.1 Renforcer le pôle sparnacien</b>	<p>Bien que possédant un bon réseau d'équipements de proximité, la commune se doit de conforter son attractivité résidentielle en améliorant et en faisant évoluer ses équipements en fonction des besoins de sa population. Le PADD, le règlement et les OAP prévoient l'implantation d'équipements publics dans l'ensemble des zones du PLU.</p> <p>En termes de desserte par les réseaux (eau, assainissement, NTIC) ou encore de tri sélectif, de nouvelles directives sont données par le PLU afin de respecter les enjeux du développement durable.</p> <p>Le projet Berges de Marne présente notamment un potentiel qui devrait permettre de renforcer la dynamique de développement à l'échelle du Pays.</p> <p>Sur le plan économique et touristique combiné, ce projet en particulier constituera le point d'appui du développement des fonctions tertiaires supérieures pour affirmer le territoire à grande échelle.</p>

	<p>En plein cœur de ville, à proximité de la gare et donnant directement sur la Marne, a notamment pour ambition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redynamiser la démographie sparnacienne, en proposant une nouvelle offre de logements – alternative aux produits périurbains – et en améliorant l’attractivité de ce secteur,</li> <li>- Compléter l’offre sparnacienne en termes d’hôtels (pour répondre à la demande touristique – potentiellement en hausse suite à l’inscription UNESCO),</li> <li>- Etoffer l’offre commerciale et de services, pour favoriser le développement d’une vie de quartier,</li> <li>- Proposer de nouveaux espaces publics, vecteurs d’attractivité résidentielle, avec la redécouverte du Cubry et le réaménagement des Berges de la Marne, le développement de pistes cyclables...</li> </ul>
<b>2.1.2 Valoriser des vocations</b>	<p>Le PLU a pour ambition, au travers de son PADD, de ses OAP et de son règlement, de redynamiser son territoire en mettant en valeur son patrimoine existant sur l’ensemble de ses zones U, A et N, mais également en créant de nouveaux aménagements dans ses zones AU.</p>
<b>2.1.3 Renforcer les pôles dans la programmation</b>	<p>Le PLU d’Epernay présente des enjeux forts en matière de développement démographique, notamment au regard de la déprise démographique des dernières années. Ainsi, le PADD, le règlement et les OAP sont en adéquation avec les objectifs inscrits dans le SCOT, que ce soit en préconisant une mixité sociale et générationnelle, ou en imposant de diversifier l’offre de logements pour rééquilibrer le peuplement.</p>
<b>2.1.4 Réaffirmer le rôle clé des infrastructures ferrées et routières dans le projet de développement</b>	<p>Le PADD et l’OAP 7 prévoit notamment le renforcement du pôle multimodal d’Epernay.</p> <p>Une nouvelle solution routière facilitant la traversée d’Epernay est inscrite comme un des axes important dans l’OAP Berges de Marne.</p>

<b>Orientation 2.2 : Des espaces de qualité au service de la stratégie économique</b>	
<b>2.2.1 Développer les fonctions métropolitaines dans le pôle sparnacien</b>	Dans le but de rester un pôle d'emploi attractif, et au vu de la rareté du foncier, le PADD préconise un développement des activités tertiaires à forte valeur ajoutée, relativement peu consommatrices d'espace. La reconquête du site Berges de Marne (OAP 7), à proximité du centre-ville d'Epernay, constitue une réelle opportunité pour étoffer l'offre tertiaire du territoire, à proximité de la gare.
<b>2.2.2 Favoriser les activités dans le tissu urbain (tertiaire en lien avec les nouveaux modes de travail, artisanat)</b>	Dans son règlement, le PLU favorise le principe de mixité fonctionnelle dans chaque zone, permettant, dès que possible, la création d'activités non nuisantes dans les espaces résidentiels.
<b>2.2.3 Développer une offre ciblée d'espaces d'activités</b>	Afin de conforter et valoriser les sites d'activités économiques existants, le PADD préconise la préservation de l'activité vitivinicole mais également le maintien d'une diversité économique en promouvant notamment un développement du secteur tertiaire et du tourisme. Ainsi, le PLU permet la cohabitation de l'espace viticole avec l'urbanisation, indispensable au vu de la configuration géographique du territoire.
<b>2.2.4 Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité</b>	Pour ses zones industrielles et d'activités, le règlement du PLU prévoit notamment des recommandations architecturales et paysagères qualitatives : volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions, stationnement.

<p><b>2.2.5 Faciliter le bon fonctionnement des exploitations viticoles, agricoles...</b></p>	<p>La ville d'Epernay protège par le biais de son PLU les zones AOC plantées, classées inconstructibles lorsqu'elles sont hors zone urbaine.</p> <p>De plus, le PLU, à travers son PADD, ses OAP et son règlement préconise la préservation de l'activité vitivinicole et permet la cohabitation des exploitations viticoles avec l'urbanisation, indispensable au vu de la configuration géographique du territoire.</p>
<p><b>2.2.6 Soutenir le développement et la diversification des activités primaires (sylviculture, agriculture, viticulture...)</b></p>	<p>Le PLU prévoit le classement de la forêt d'Epernay en zone N plutôt qu'en EBC, autorisant son exploitation et la possibilité de production de bois de chauffage dans le cadre d'une filière bois.</p>
<p><b>Orientation 2.3 : Une armature touristique structurée et lisible</b></p>	
<p><b>2.3.1 Valoriser l'armature touristique et organiser les parcours</b></p>	<p>Le PLU souscrit notamment au projet d'aménagement d'une base de loisirs au niveau de la plaine inondable vers Aÿ, alliant à la fois équipements de tourisme et de loisirs des habitants.</p> <p>La réhabilitation du Château-Perrier et le réaménagement du Jard sont deux exemples emblématiques des projets touristiques portés par le PLU. De plus, le projet de création d'un nouveau quartier sur les emprises SNCF prévoit également un volet touristique et de loisirs, notamment avec la réappropriation des Berges de Marne.</p>
<p><b>2.3.2 Développer l'e-tourisme</b></p>	<p>Le PADD, le règlement et les OAP prévoient l'accessibilité en tout point du territoire aux réseaux numériques pour toute construction, équipements et activités de services touristiques.</p>
<p><b>2.3.3 Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'événementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives et de loisirs</b></p>	<p>Afin de permettre le développement de l'hébergement touristique, le PLU autorise l'implantation d'hôtellerie dans toutes les zones urbaines du centre-ville, comme de la périphérie.</p>



<b>Orientation 2.4 : Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale</b>	
<p><b>2.4.1 Développer une offre de logement pour renforcer les pôles et soutenir des bourgs et villages vivants et actifs</b></p>	<p>Le PLU d'Épernay présente des enjeux forts en matière de repeuplement, notamment au regard de la déprise démographique des dernières années.</p> <p>Le PLU d'Épernay affirme la nécessité de penser les extensions urbaines de manière raisonnée afin de limiter la consommation d'espace, et définit quelques secteurs prioritaires pour accueillir les logements neufs sur la commune (pour rappel, le rythme de construction envisagé pour la ville est de 80 logements par an).</p> <p>Il mobilise prioritairement les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine par un règlement et des projets d'aménagement adaptés (OAP 1,2,3,5,7,8).</p> <p>Afin de lutter contre la vacance, le PLU prévoit des règles spécifiques encourageant l'amélioration du confort des logements, la mise aux normes énergétiques, l'accessibilité, le stationnement, la proximité des services, des espaces verts...)</p>
<p><b>2.4.2 Organiser la mixité sociale et générationnelle</b></p>	<p>Ainsi, le PADD, le règlement et les OAP sont en adéquation avec les objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), que ce soit en préconisant une mixité sociale et générationnelle, ou en imposant de diversifier l'offre de logements pour rééquilibrer le peuplement.</p> <p>Les OAP prévoient notamment une urbanisation sur de petites parcelles, sous forme de maisons de ville et opérations d'habitat calibrées pour répondre aux besoins sans dilapider un foncier précieux.</p>

### III- Irriguer et développer les services en lien avec des mobilités durables

Objectifs du SCoT	Compatibilité du PLU
<b>Orientation 3.1 : Une politique des transports et des déplacements articulée avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements</b>	
<b>3.1.1 Organiser les transports au sein du pôle sparnacien</b>	Le PADD prévoit d'optimiser les transports et l'intermodalité avec son maillage de transports lié au Pôle multimodal, notamment avec l'opération Berges de Marne. Le PLU prévoit également de conforter et d'optimiser le stationnement à proximité. Une nouvelle solution routière facilitant la traversée d'Epernay est inscrite comme un des axes important dans l'OAP Berges de Marne.
<b>3.1.2 Organiser l'intermodalité et le rabattement sur les gares</b>	Le PADD, le règlement et les OAP préconisent une alternative à la circulation automobile en favorisant l'usage des modes « doux ». Le stationnement des deux roues et véhicules hybrides devra être prévu dans les projets d'aménagement et d'habitat collectif.
<b>3.1.3 Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les équipements et services de proximité et encourager les modes doux</b>	Le PLU prévoit de valoriser le Pôle multimodal afin de renforcer l'accessibilité d'Epernay et d'apporter des solutions alternatives à la voiture. L'OAP 7 prévoit la reconversion des friches SNCF avec la création d'un nouveau quartier durable et multifonctionnel. Les principes d'aménagement retenus prévoient de renforcer le rôle central du pôle multimodal de transports, et du pôle industriel tout en favorisant l'implantation d'un nouveau quartier rassemblant les fonctions d'habitat, de commerces, d'industrie et d'activités (tertiaire, culture, formation, loisirs et tourisme). Le projet comporte également un projet de voirie qui permettra d'atténuer la circulation du centre ancien sur l'axe menant vers Reims.

<b>Orientation 3.2 : Un territoire qui s'adapte à la révolution numérique</b>	
<b>3.2.1 Favoriser le développement des services numériques au profit de la stratégie touristique, économique et des déplacements alternatifs</b>	Le PADD, le règlement et les OAP prévoient l'accessibilité en tout point du territoire aux réseaux numériques pour toute construction. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.
<b>3.2.2 Anticiper sur les besoins en infrastructures</b>	Afin d'anticiper les besoins en infrastructures, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.
<b>Orientation 3.3 : Des « centres » villes, bourgs et villages vivants facteurs d'attractivité touristique et résidentielle</b>	
<b>3.3.1 Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville d'Epernay</b>	Le PADD, le règlement et les OAP prévoient de renforcer l'attractivité du centre-ville d'Epernay, au cœur du pôle sparnacien, afin de favoriser une dynamique touristique, économique et résidentielle à plus large échelle.
<b>3.3.2 Créer les conditions de renforcement des usages des centres pour favoriser le commerce</b>	Le PLU prévoit notamment des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale en centre-ville. Ces règles visent à définir les occupations et utilisations du sol des zones facilitant la mixité fonctionnelle et sociale du secteur en préconisant notamment une adaptation des constructions afin d'en limiter la vacance. La démarche « Action Cœur de Ville » visera également à renforcer l'attractivité du territoire tout en préservant cet équilibre entre centre-ville et périphérie.

<b>3.3.3 Aménager les centres-villes comme pôles d'animation associés à un commerce de qualité</b>	Contrairement à une majorité de centre-ville, le commerce d'Epernay se porte bien avec un taux de vacance qui reste stable. Ainsi, l'offre commerciale se tourne vers un commerce de proximité mais aussi vers une clientèle touristique.
<b>Orientation 3.4 : Organiser le grand commerce et les grands équipements pour renforcer les pôles et optimiser les mobilités</b>	
<b>3.4.1 Définir des localisations préférentielles</b>	Dans un souci de complémentarité avec l'offre commerciale présente en périphérie (Pierry, Dizy), le PLU encourage le développement d'une offre commerciale dans le centre-ville.
<b>3.4.2 Concentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles existants</b>	Pour limiter la consommation foncière en dehors des espaces urbanisés, le PLU prévoit le développement ou le réaménagement des équipements commerciaux existants au sein de l'enveloppe urbaine.

### c. Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)

Les Plans de Déplacement Urbain, outils de politique de développement durable à rôle économique, social et environnemental, définissent les principes de l'organisation des déplacements des personnes et des transports des marchandises au sein d'une agglomération.

Ils ont été créés en 1982 pour rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Par la suite, la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 a modifié ces plans pour en faire des outils de lutte contre la pollution atmosphérique.

Enfin, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a modifié une nouvelle fois les PDU afin de les articuler plus fortement avec les documents d'urbanisme.

L'élaboration d'un plan de déplacement urbain est obligatoire dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

**NB : La commune d'EPERNAY ne possède pas de plan de déplacements urbains.**

### d. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

En application des dispositions de l'article L131-4 du code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH en vigueur.

Article L302-1 du CCH : « Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement... Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des

options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent ».

Le PLH 2009-2014 de la communauté de communes Épernay Pays de Champagne est terminé.

Un nouveau Programme Local de l'Habitat établi pour l'Agglomération d'Épernay Coteaux et Plaine de Champagne devrait être adopté avant fin 2019.

La phase de diagnostic du prochain PLH a permis de faire émerger les enjeux habitat du territoire à l'échelle de l'agglomération.

La phase d'orientations vise à se saisir de ces enjeux prospectifs, pour fonder les grands axes de la politique de l'habitat.

Ainsi, une territorialisation des orientations a été réalisée, afin de tenir compte des spécificités locales au sein de l'agglomération, selon les secteurs résidentiels et le niveau de services et de commerces des communes.

**5 orientations, constituant les futurs axes de travail de la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération, ont émergé dans le cadre des travaux menés :**

**1. Accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée**

**2. Soutenir l'équilibre de développement des bourgs structurants et des petites communes**

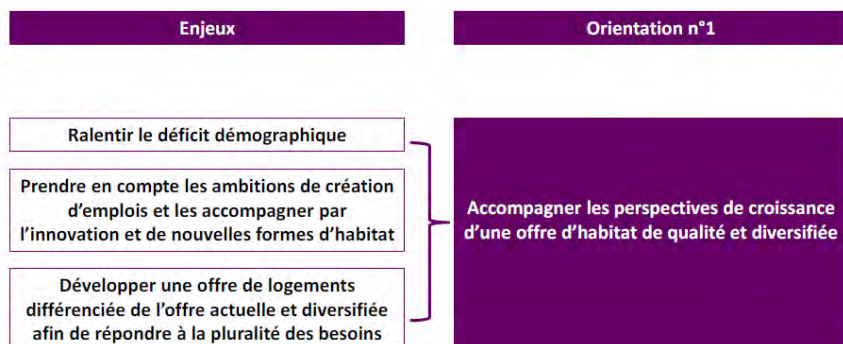
**3. Améliorer le parc de logements existants et favoriser la remise sur le marché des logements vacants**

**4. Travailler une offre locative sociale qui participe à l'amélioration de l'habitat et réponde à des besoins ciblés ; tout en veillant aux équilibres du parc existant**

**5. Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement**

Au regard des premiers éléments du diagnostic réalisé et des orientations retenues, le PLU s'inscrit parfaitement dans la politique intercommunale de l'habitat arrêtée à ce jour, et amenée à être adoptée prochainement.

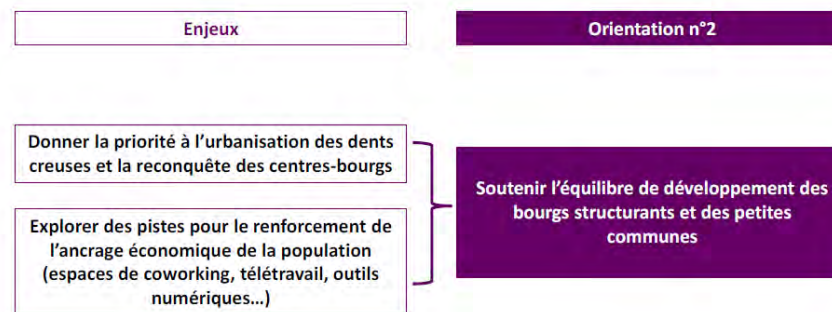
**ORIENTATION 1**



Pour mener à bien cette orientation, le PLU, à travers son PADD, son règlement et ses OAP, est compatible avec les dispositions suivantes :

- diversifier l'offre de logements, afin de répondre aux besoins endogènes et de la rendre attractive pour les ménages extérieurs au territoire, en travaillant sur les prix de sortie, les produits, les formes urbaines, les usages et l'innovation
- accompagner le développement touristique, notamment lié à l'oénotourisme, en veillant au développement d'une offre de logements mobilisables par les salariés du secteur touristique, et au développement d'une offre de logements pour les touristes.

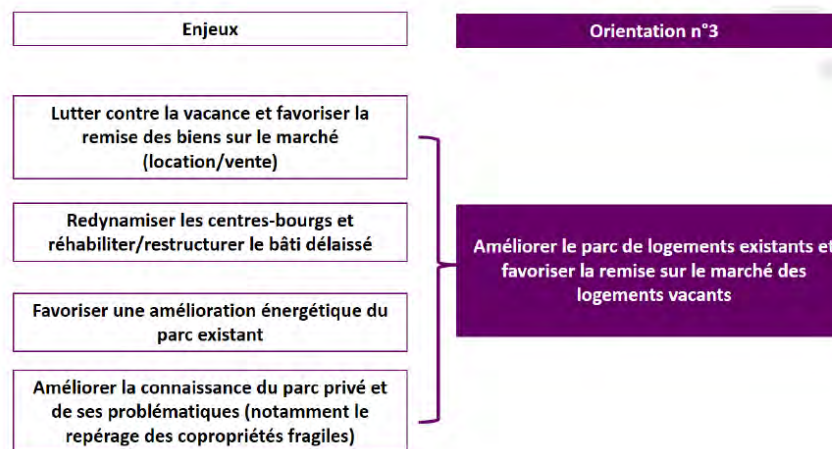
**ORIENTATION 2**



Dans le respect de cette orientation, le PLU, à travers son PADD, son règlement et ses OAP, permet d'agir sur :

- la diversification de l'offre de logements afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération
- la planification et le développement de projets ajustés en lien avec la demande en logement
- la réalisation d'opérations de logements qualitatives

**ORIENTATION 3**

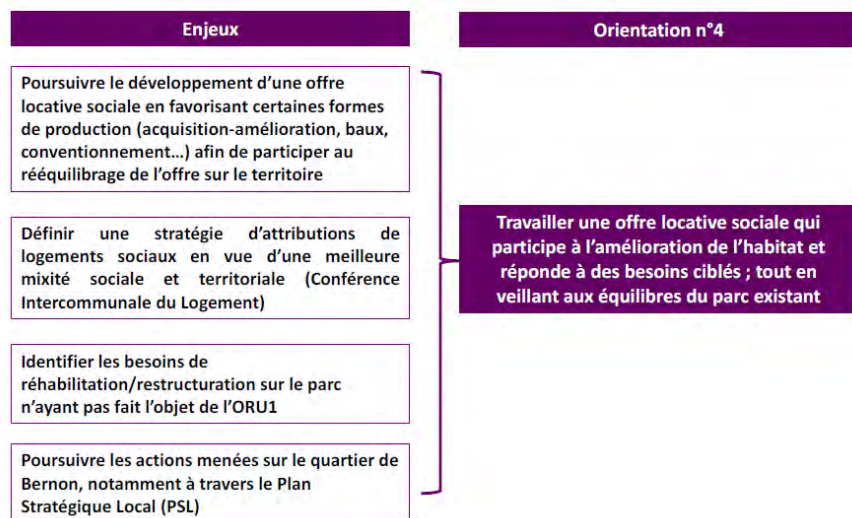


Afin de favoriser la mise en place d'actions permettant d'améliorer le parc privé existant, et favorisant la remise sur le marché de biens vacants ou délaissés, le PLU prévoit des règles spécifiques encourageant l'amélioration du confort des logements, la mise aux normes énergétiques, l'accessibilité, le stationnement, la proximité des services, des espaces verts...

Le PLU prévoit notamment des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale en centre-ville en préconisant notamment une adaptation des constructions afin d'en limiter la vacance.

Il prend en compte la problématique des étages de commerces, souvent rencontrée en centre-ville, dont la suppression des accès induit de la vacance de logements.

#### ORIENTATION 4

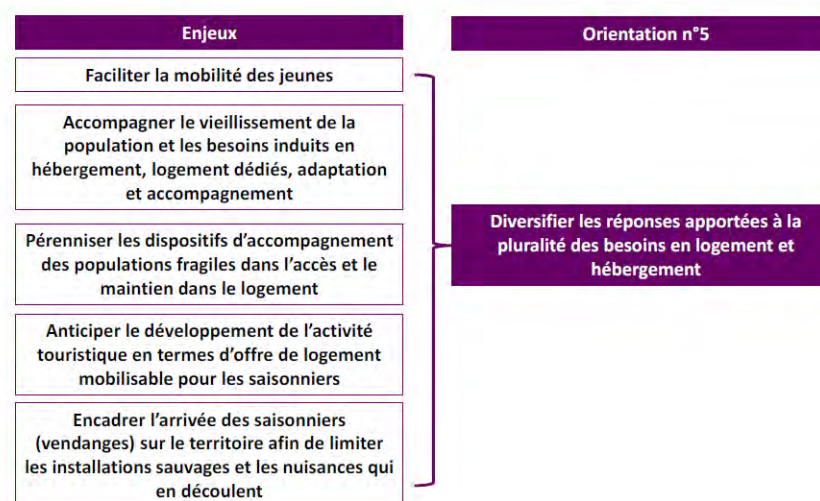


Le PLH précise que le développement du parc social doit permettre de répondre à des besoins ciblés et être adapté en fonction des territoires de l'intercommunalité, avec par exemple une offre de logements familiaux en individuel groupé ou des petits logements dans les communes les plus urbaines.

Le PADD, le règlement et les OAP sont en adéquation avec ces objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat, que ce soit en préconisant une mixité sociale et générationnelle dans toutes les zones U et AU, ou en imposant de diversifier l'offre de logements pour rééquilibrer le peuplement.

Le règlement quant à lui, rappelle l'obligation réglementaire de réaliser des logements locatifs sociaux dans les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup>.

#### ORIENTATION 5



Pour diversifier les réponses apportées en termes de développement de l'offre ou d'accompagnement, le PLU, à travers son PADD, son règlement et ses OAP prévoit de :

- développer une offre de petits logements pour les jeunes ou les personnes âgées non dépendantes qui souhaitent rester sur le territoire, dans des communes dotées de préférence de services,
- poursuivre les actions facilitant la mobilité pour favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible,
- poursuivre le travail sur l'accueil des gens du voyage en conformité avec le futur schéma départemental (les dispositions de la zone Ne permettent la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage)

### e. Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eau (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eau (SAGE)

#### Le SDAGE

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau et des objectifs environnementaux. Il s'impose notamment aux décisions de l'État en matière de police de l'eau.

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau impose aux communes, en complétant le dernier alinéa de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, de rendre, s'il y a lieu, compatible le PLU avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, en application de l'article L212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE, en application de l'article L212-3 du même code.

**Toutes les dispositions des documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs des SDAGE et SAGE en vigueur.**

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9000 communes dont EPERNAY fait partie.

Au-delà des objectifs d'état par masse d'eau, le SDAGE fixe les orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (L212-1 du Code de l'Environnement).

Les Orientations Fondamentales du SDAGE répondent aux principaux enjeux identifiés à l'issue de l'état des lieux sur le bassin :

- Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- Anticiper les situations de crise, inondation, sécheresse

- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

**Voir Etat initial de l'environnement/ TOME 2 /chapitre 2 / LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION**

#### Compatibilité du PLU

Conformément aux orientations du SDAGE, le PLU d'EPERNAY édicte des prescriptions relatives à la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, à la lutte contre les inondations, et à la protection et préservation de la ressource en eau potable, des espaces naturels et des zones humides.

En termes de lutte contre les inondations, pour les constructions et installations situées en zone PPRI, quelle que soit la zone d'aléa, le règlement prévoit que les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...) sont interdits. De même les clôtures devront favoriser la transparence hydraulique.

Le PLU impose notamment via son règlement et ses OAP des marges de recul des constructions neuves par rapport aux berges des cours d'eau.

Afin de prendre en compte la Trame Vert et Bleue et de garantir la pérennité des réservoirs de biodiversité, et la fonctionnalité des corridors écologiques, l'ensemble des espaces naturels (Marne, forêt, boisements humides) de la commune sont préservés par le PLU au travers du zonage et du règlement avec l'instauration de zones N spécifiques, en particulier les zones à dominantes humides (Nzh) garantissant la préservation des caractéristiques écologiques des sites.

Par ailleurs, le PADD, le règlement et les OAP imposent notamment la prise en compte des espaces verts urbains par la protection des cœurs d'îlots ou encore des alignements d'arbres remarquables de la commune.



En matières de gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, le PLU impose notamment des règles relatives à l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle. Il préconise également dans ses OAP, un coefficient de biotope optimal (CBS) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, et la végétalisation des toitures et des façades.

De plus, un référencier d'espèces locales d'arbres et arbustes a également été annexé au règlement afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement.

### LE SAGE

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) conforte le rôle du SDAGE en imposant l'élaboration d'un SAGE chaque fois que cela s'avérerait nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE. Cette loi renforce la loi précitée du 21 avril 2004 qui impose la compatibilité des documents d'urbanisme avec les SDAGE et les SAGE.

Le SAGE détermine les modalités d'utilisation et de protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des unités hydrographiques.

**NB : La commune d'EPERNAY n'est pas couverte par un SAGE.**

### f. Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) constitue un nouvel outil de gestion des risques inondation engendré par la loi Grenelle 2 (Art. L. 566-7 et s. et R. 566-10 à R. 566-13 du code de l'environnement).

Les Articles L.122-1-13 et L.123-1-10 du Code de l'urbanisme précisent que lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation est approuvé, les Scot et par conséquent les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation et les orientations fondamentales définis par ce plan.



Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté en décembre 2015. Il fixe pour six ans quatre grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Il propose un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise et la culture du risque.

**NB : Les PGRI doivent être compatibles avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans les SDAGE.**

**Les Plans de prévention des risques (PPR) doivent être compatibles avec l'ensemble du PGRI.**

**Le territoire étant couvert par un SCoT approuvé, document intégrateur, l'articulation du PLU révisé avec le PGRI n'est pas à analyser.**

## 2. LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL EN TERMES DE PRISE EN COMPTE

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. L'article L111-1 du Code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique et les Plans Climat-Energie Territoriaux lorsqu'ils existent.

### a. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

**Prise en compte du SRCE au regard des problématiques de continuité écologique.**

La loi pour l'engagement national pour l'environnement de 2010 (dite loi GRENELLE II) a renforcé le rôle des documents d'urbanisme en matière de protection des écosystèmes et des continuités écologiques.

Il se doit dès lors de proposer un projet de trame verte et bleue au sein de leur document d'urbanisme afin d'assurer la pérennité des écosystèmes de leur périmètre d'intervention.

Conformément à la loi, le projet de trame verte et bleue doit s'organiser autour de la notion de réservoir de biodiversité et de corridors :

> Les réservoirs de biodiversité qui sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

> Les corridors écologiques qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité (...).

**Le schéma régional de cohérence écologique de Champagne-Ardenne a été adopté par arrêté du préfet de région le 8 décembre 2015 : arrêté préfectoral du 8 décembre 2015**

*Voir Etat initial de l'environnement/ TOME 2 /chapitre 3 /BIODIVERSITÉ, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES*

### Prise en compte dans le PLU

Afin de prendre en compte la Trame Vert et Bleue et de garantir la pérennité des réservoirs de biodiversité, et la fonctionnalité des corridors écologiques, l'ensemble des espaces naturels (Marne, forêt, boisements humides) de la commune sont préservés par le PLU au travers du zonage et du règlement avec l'instauration de zones N spécifiques, en particulier les zones à dominantes humides (Nzh) garantissant la préservation des caractéristiques écologiques des sites.

Par ailleurs, le PADD, le règlement et les OAP imposent notamment la prise en compte des espaces verts urbains par la protection des cœurs d'îlots ou encore des alignements d'arbres remarquables de la commune.

En matière de gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, le PLU impose notamment des règles relatives à l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle. Il préconise également dans ses OAP, un coefficient de biotope optimal (CBS) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, et la végétalisation des toitures et des façades.

De plus, un référencier d'espèces locales d'arbres et arbustes a été annexé au règlement afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement.

### b. Le Plan Climat Air Energie Régional (PCAER)

**Cadre structurant** les politiques régionales et territoriales d'ici à 2020 et 2050 en matière d'adaptation au changement climatique, de préservation de la qualité de l'air et de maîtrise des consommations d'énergie, le Plan Climat Air Énergie Régional offre un cadre commun d'orientations stratégiques et de vision prospective, à même de guider les différentes actions à l'échelle régionale.

**Le Plan Climat Air Energie Régional (PCAER) a été approuvé par le Conseil Régional de Champagne-Ardenne le 25 juin 2012 puis par le Préfet de Région le 29 juin 2012.**

Les orientations du PCAER permettent de répondre à six grandes finalités :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20 % d'ici à 2020 ;
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles ;
- réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine ;
- réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique ;
- accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45 % (34 % hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020. La Champagne-Ardenne, possédant d'importants atouts en matière de production d'énergies renouvelables et ayant déjà créé une dynamique, pourra dépasser les objectifs nationaux (le SRE s'inscrit dans cet objectif).

Le PCAER intègre un Schéma Régional Eolien, qui définit par zone géographique le potentiel énergétique valorisable en évitant le mitage du territoire, la dégradation des paysages, des patrimoines architectural et archéologique et les atteintes à la biodiversité.

### Prise en compte dans le PLU

Consciente des enjeux qui pèsent sur son territoire en termes de développement durable, et notamment en ce qui concerne la lutte contre le réchauffement climatique et la gestion des ressources et des énergies, la Ville d'Épernay, dans la continuité de son Agenda 21, a tenu à conférer une dimension environnementale à son nouveau PLU.

La gestion économe des ressources et des énergies est notamment préconisée dans le PADD, le règlement et les OAP qui imposent ou incitent à :

- économiser la ressource foncière, limiter l'étalement urbain ;
- préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers, préserver la biodiversité ;
- protéger et gérer la ressource en eau, protéger et renforcer la trame verte et bleue ;
- développer les énergies renouvelables ;
- améliorer les performances énergétiques des constructions neuves et anciennes
- réduire les déplacements, mieux gérer le stationnement automobile ;
- favoriser les transports en commun et les modes de déplacements doux ;
- favoriser la mixité fonctionnelle.

### c. Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Créés par la loi NOTRe du 7 août 2015, les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), devront à terme absorber plusieurs outils de planification sectoriels préexistants, dont le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT), le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), ou encore le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

**NB : Il n'existe pas actuellement de SRADDET dans la région Grand Est, celui-ci devrait être approuvé avant le 28 juillet 2019.**

## 3. LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL EN TERMES DE CONFORMITE

La conformité représente le rapport normatif le plus exigeant. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation.

### Les servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales ...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF ...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations ...). Leur liste, dressée par décret du Conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques,
- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine,
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes à la défense nationale.

**Ces servitudes soumises aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme figurent en annexe du PLU conformément aux dispositions de l'article R123-14 du même code.**

À l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du PLU ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules les servitudes annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

## Salubrité et sécurité publique

### 1. Les risques naturels

L'article L101-2 du code de l'urbanisme précise que le PLU détermine les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, l'article R 123-11 b) du même code dispose que les documents graphiques du PLU font apparaître l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifiant que, dans les secteurs concernés, soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

**Parmi les servitudes liées à la prévention des risques, le PLU doit être en conformité avec le plan de prévention des risques naturels (PPRN)**

Le PPRN fixe des règles relatives à l'occupation du sol et à la construction de futurs biens, mais aussi des règles ou des recommandations applicables aux biens existants.

Il crée des servitudes d'utilité publique qui s'imposent à tous, aussi bien aux particuliers, aux entreprises, aux collectivités qu'à l'État. Il peut être élaboré à l'échelle communale ou intercommunale voire interdépartementale. Les plans locaux d'urbanisme présents dans le périmètre d'un PPRN doivent être mis en conformité avec ce document.

La commune d'EPERNAY est soumise à trois types de servitudes liées au PPRN :

- Le PPS valant PPRI / Plan de surfaces submersibles de la Vallée de la Marne, valant Plan de Prévention du Risque d'inondation (Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau) selon Décret du 10 décembre 1976 (PSS)

(Plan des Surfaces submersibles de la vallée de la Marne, dans le département de la Marne, en aval d'Epernay)

- L'article R111-3 - zones exposées aux risques d'inondation (arrêté préfectoral du 04/12/1992)

- Le PPRnGT / Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain

#### **a) Sécurité publique - Servitude résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles** (SERVITUDE PM1)

Par arrêté préfectoral du 4 décembre 1992, des zones exposées aux risques d'inondation ont été délimitées sur le territoire de la commune au titre de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme. Ce périmètre, valant plan de prévention des risques naturels depuis 1995, est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (servitude PM1). L'objectif est d'interdire les constructions ou de les subordonner à des conditions spéciales dans les zones exposées aux risques.

**Le territoire communal appartient au périmètre du futur Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) par débordement de la rivière Marne, Le PPRI du secteur d'Epernay se substituera alors au Plan de Surfaces Submersibles (PSS) de 1976 et au Plan d'Exposition au Risque d'Inondation de 1992 (R.111-3 du Code de l'Urbanisme) sur le territoire qui est soumis à cette étude. Dans l'attente, des études hydrauliques de la rivière Marne ont été réalisées sur le secteur d'Epernay, donnant lieu à une nouvelle modélisation de l'aléa. Cette cartographie et les dispositions associées sont d'ores et déjà opposables au PLU.**

Par ailleurs, la commune est concernée par le **règlement de surveillance de prévision et de transmission de l'information sur les crues du service de prévision des crues Seine Amont Marne Amont (RIC SAMA)**, approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2014, qui précise notamment les informations utiles relatives aux crues de la Marne, la Saulx, l'Ornain, la Seine et l'Aube.

Ce règlement, en application du Schéma Directeur de la Prévention des Crues (SDPC) fixe les principes selon lesquels s'effectuent la surveillance et la transmission de l'information sur les crues sur les bassins de la Seine Amont, de la Marne Amont, de l'Oise et de l'Aisne.

**b) Le PPRnGT / Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain**

(SERVITUDE PPRGT)

La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de terrain :

**Le PPRn GT - Vallée Marne - Glissement de terrain (de la Côte d'Ile-de-France, secteur Vallée de la Marne Tranche 1) - Approuvé le 05/03/2014**

Par ailleurs, la commune est concernée par :

**Les risques de retrait-gonflement des argiles**

La commune est exposée aux risques de retrait-gonflements des sols argileux, aléa moyen et faible, sans être toutefois soumise à un PPR spécifique.

Voir <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonfiement-des-argiles#/>

**Les risques liés aux cavités souterraines**

La commune est exposée aux risques d'affaissement ou effondrement de cavités souterraines, (18 caves ont été recensées par le BRGM), sans être toutefois soumise à un PPR spécifique.

## 2. Les risques technologiques

### a) Liste des établissements à risques forts

Le ban communal d'Epernay accueille **une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) classé SEVESO II seuil bas** et présentant des risques technologiques importants impliquant un périmètre de maîtrise de l'urbanisation.

Il s'agit de la Coopérative du Syndicat Général de Vignerons, CSGV, situé allée de Cumières, pour ses activités de stockage de produits agropharmaceutiques, 300 tonnes de produits phytosanitaires (risque d'incendie, de nuage toxique)

**Un périmètre de 100 m est établi autour des stockages.**

**Le Porté à Connaissance de l'Etat indique d'autres installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), générant un périmètre d'isolement réglementaire :**

- **La société SMURFIT KAPPA BAG IN BOX** {transformation de matières plastiques}, Quai de l'Ile belon - BP 21064, est réglementée par arrêté préfectoral du 11 avril 2011, risque d'incendie de l'entrepôt, **périmètre de sécurité de 0 à 59m.**

- **La société SMURFIT KAPPA FRANCE** {transformation de papier et carton} - Quai de l'Ile Belon - BP 1029, est réglementée par arrêté préfectoral du 11 avril 2011 ; risque d'incendie du stockage de bobine et de stockage de produits finis, **périmètre de sécurité de 16 à 27 m.**

- **La SOGESSAE**, lieu-dit " La Fertiline ", ancien site de stockage de « déchets non dangereux », site clos, génère **un périmètre d'isolement de 10 m à partir de la limite de la propriété (AY 37)** depuis le dernier arrêté préfectoral du 28/03/2019, (Toutes constructions interdites/ Tous travaux d'affouillement ou toute intervention sur le sous-sol de plus de 20 cm, sauf ceux liés à la réhabilitation du site (entretien, suivi du site, prélèvement), ne sont autorisées qu'après l'avis conforme de Monsieur le préfet de la Marne.

### b) Les sites et sols pollués

La base de données BASOLS répertorie 5 établissements sur la commune :

**- Lieu-dit « la Fertiline »**

Ancienne dépositante de matières de vidange d'Epervay (SOGESSAE)

**- ETS ROHRBACHER**

36 Bd Joffre - Site industriel en activité - pollution de surface

**- SNCF – EIMM**

Ancien Site industriel SNCF - Sols pollués aux hydrocarbures

**- SOCIETE METALLURGIQUE D'EPERNAY :**

ZI de l'île Belon -Site industriel en activité- Sols pollués aux hydrocarbures

**- site EDF-GDF**

Rue Marcel Paul

**A consulter <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/>**

**NB : Le repérage par la BD BASOLS ne constitue pas une servitude de risques.**

### c) Le risque transports matières dangereuses

La commune est concernée par le risque lié au transport des matières dangereuses via les lignes Paris/Strasbourg et Epervay/Charleville-Mézières, la RD3 en entrée d'agglomération (descente avenue Jean-Jaurès) et la rivière Marne (DDRM-2012).

### 3. La conservation du patrimoine

#### **Servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits**

##### **(SERVITUDE AC1)**

Un périmètre de 500m autour de l'église de Vauciennes soumet les travaux sur les immeubles à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **Servitudes de protection des sites et des monuments naturels**

##### **(SERVITUDE AC2) (EN COURS DE REVISION)**

Servitude de protection du Mont Bernon : sommet du Mont (site classé le 20 juin 1934) avec obligation pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation de l'autorité compétente avant travaux susceptibles de modifier l'aspect des lieux. Interdiction de toute publicité dans les sites inscrits ou classés.

#### **Le Périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP)**

(qui remplace le périmètre de la *Zone Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager* depuis le 25 mars 2019.)

##### **(SERVITUDE AC4)**

Servitude de protection relative à la protection du patrimoine architectural urbain et paysager applicables autour des monuments historiques et dans les quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique.

Les servitudes relatives aux monuments historiques et aux sites naturels classés continuent de s'appliquer, mais les abords des monuments historiques ne produisent plus d'effet.

Obligation pour le propriétaire d'obtenir une autorisation spéciale de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France, pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre.

Interdiction de toute publicité dans le périmètre.

#### 4. Les ressources naturelles

##### *Le Périmètre de protection des eaux potables et minérales*

(SERVITUDE AS1)

Servitude de protection relative à la Conservation des eaux : résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (Captage en eau potable de l'agglomération d'Épernay situé à Chouilly)

#### 5. Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

##### *Navigation intérieure - Servitudes de halage et de marchepied*

(SERVITUDE EL3)

Servitude imposée sur chaque rive de la rivière Marne

En outre là où le chemin de halage a disparu par suite de travaux d'amélioration des conditions de navigation, la servitude de marchepied subsiste.

Servitude de halage : largeur de 9,75 m depuis le point de débordement du cours d'eau (crête de berge)

Servitude marchepied de 3,25 m sur les deux rives et interdiction de planter ou de se clore.

La servitude de halage et de marchepied s'applique sur les deux rives de la rivière Marne (particularité de la Marne).

##### *Circulation routière - Servitudes d'alignement*

(SERVITUDE EL7)

Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales.

Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement.

Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

Route départementale :

- RD 201
- RD 951
- RD 3
- RD 3 (avenue Jean Jaurès)

Voies communales soumises aux plans d'alignement :

- rue Pasteur
- rue Placet
- rue des Petits Prés
- rue des Vignerons

*Remarque : En plus des servitudes d'alignements existantes, deux implantations obligatoires des façades sont fixées autour de la place Victor Hugo, afin d'affirmer la volonté de symétrie de l'aménagement de la place.*

##### *Électricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques*

(SERVITUDE I4)

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques.

Profitant :

##### **1) au réseau d'alimentation publique HTA et BT**

– Cf plan des servitudes

##### **2) aux lignes HTB**

- Poste 63 kV EPERNAY
- Ligne 63 kV DAMERY-EPERNAY-OIRY
- Ligne 63 kV DAMERY-EPERNAY
- Ligne 90kV DAMERY-VERTUS

Pour les lignes HTB, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages.



***Servitudes de protection des installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public***

**(SERVITUDE JS1)**

Application de la servitude sans formalité particulière aux équipements sportifs privés suivants :

- La piste d'athlétisme du parc Maigret
- Un mur d'escalade dans la salle multi-sports du collège Terres Rouges
- Un dojo
- Les vestiaires au stade de Belle Noue
- Une salle de tennis
- Un sol et une balustrade mobiles spécifiques à la pratique du roller-hockey

***Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques***

**(SERVITUDE PT1)**

Concerne le centre de réception à **EPERNAY/AV MIDDELKERKE**

***Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat***

**(SERVITUDE PT2)**

Zone secondaire de dégagement du centre radioélectrique de **EPERNAY/AV MIDDLEKERKE**

Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique

Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne de

- **EPERNAY ↔ SAINT-MARTIN-SUR-LE PRE**
- **HAUTVILLERS/LÉS-LHUYS ↔ EPERNAY**

Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique

***Voies ferrées - Servitudes relatives aux chemins de fer***  
***Servitude attachée à la voie***

**(SERVITUDE T1)**

- Ligne N°070000 Noizy-le-sec ↔ Strasbourg
- Ligne n°074000 Epernay ↔ Reims
- Ligne n°074306 Raccordement d'Epernay

Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie.

***Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)***

**(SERVITUDE T7)**

Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne.

Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur

- 50 m hors agglomération
- 100 m en agglomération

## BILAN ET PERSPECTIVES

## 1. SYNTHÈSE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC

	<b>Etat des lieux</b>	<b>Perspectives et enjeux</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisse de la population depuis 1975</li> <li>- Vieillesse de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabiliser la population et/ou permettre son accroissement</li> <li>- Favoriser l'accueil des familles et retenir les jeunes</li> <li>- Assurer l'attractivité résidentielle d'Epernay</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un marché de l'habitat détendu, impacté par les opérations de défiscalisation</li> <li>- Un parc assez qualitatif mais une vacance qui se renforce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer une offre d'habitat répondant aux attentes des jeunes ménages</li> <li>- Maintenir une offre de logements équilibrée et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels</li> <li>- Favoriser la mixité résidentielle</li> </ul>
<b>Economie et Commerce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de disponibilités foncières</li> <li>- La filière « Champagne » constitue le pilier de l'économie sparnacienne</li> <li>- Un bassin d'emploi assez attractif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le tissu économique existant</li> <li>- Préserver l'activité vitivinicole tout en maintenant une diversité économique</li> <li>- Renforcer l'attractivité économique à l'échelle communale et intercommunale</li> <li>- Préserver le commerce de proximité</li> </ul>
<b>Equipements et services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de nombreux équipements combinant diverses fonctions (scolaire, culturelle, santé, sportive ou de proximité), à diverses échelles (quartier, commune, agglomération) avec une répartition homogène sur l'ensemble de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter les équipements et services de proximité</li> <li>- Favoriser une attractivité résidentielle pour les jeunes ménages</li> <li>- Conforter le statut de ville-centre de l'agglomération</li> </ul>
<b>Déplacement et stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Usage de la voiture prépondérant</li> <li>- Part importante du trafic PL en ville dû à l'activité Champagne</li> <li>- Stationnement assez bien répartis en centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolider le réseau des transports en commun</li> <li>- Favoriser les modes de déplacement doux</li> <li>- Optimiser les parkings existants</li> </ul>

## 2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, est opérée sur la période 2006-2012, c'est-à-dire depuis la dernière révision générale du document d'urbanisme à savoir 2006 dans le cas d'Epernay.

**Aujourd'hui, selon la source Corinne Land Cover (CLC2012), le territoire artificialisé sparnacien totalise 664 ha sur une superficie globale de 2 269 ha :**

- **Territoires artificialisés > 664 ha** (29 % du territoire)
- **Territoires agricoles > 555 ha** (24% du territoire)
- **Forêts et milieux semi-naturels > 1 041 ha** (46 % du territoire)
- **Zones humides > 0 ha**
- **Surfaces en eau > 25 ha** (1% du territoire)

Depuis 50 ans, les plus grandes phases d'évolutions des constructions correspondent principalement à des grandes opérations d'ensemble telles que Bernon, La Vaute ou encore Belle-Noue qui représente une superficie considérable (plus de 80 ha). La consommation des espaces naturels s'est donc faite de manière assez exponentielle jusqu'à atteindre ses limites.

On estime :

**- de 1936 à 1958 > 45 ha consommés**

20 406 à 21 500 habitants > + 1 000 habitants env.

**- de 1958 à 1967 > 85 ha consommés**

21 500 à 26 500 habitants > + 5 000 habitants env.

**- de 1967 à 1990 > 120 ha consommés**

26 500 à 26 682 habitants > + 200 habitants env.

**- de 1990 à 2006 > 28 ha consommés**

26 682 à 24 456 habitants > - 2 200 habitants env.

**- de 2006 à 2012 > 25 ha consommés** (clc 2012)

24 456 à 23 529 habitants (RP 2012) > - 927 habitants

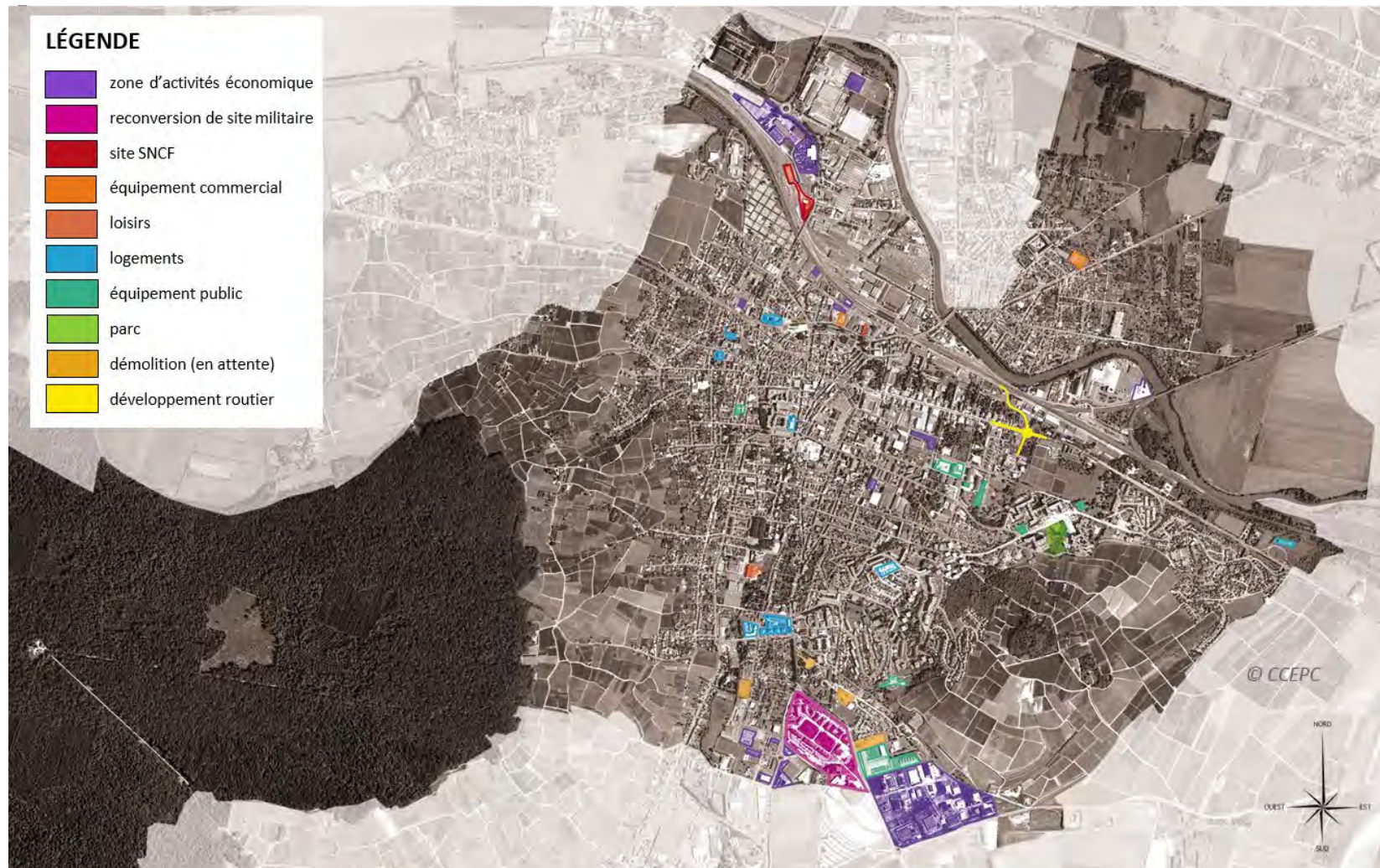


La superposition des cartographies depuis 1936 permet de montrer l'extension urbaine jusqu'aux limites naturelles qui ceignent la ville avec en premier lieu les coteaux viticoles à l'ouest, mais également le relief au sud-est et la plaine inondable au nord-est.

**Globalement, 250 ha ont été consommés de 1936 à 1990 et en parallèle 6 200 habitants ont été gagnés. Avec une tendance inverse, depuis 1990, 53 ha ont été consommés (estimation CLC 2012) pour une perte de 3 000 habitants environ.**

### a. Bilan du foncier consommé

La consommation totale de foncier entre 2006 et 2012 représente 25 hectares selon l'estimation CLC 2012.



La cartographie précédente met en lumière la grande majorité des surfaces du territoire qui ont vu une mutation entre 2006 et 2012.

Elle a été réalisée grâce à une superposition des photos aériennes de ces deux dates. L'évolution pendant cette période est plutôt bien répartie sur l'ensemble du territoire, avec tout de même une concentration importante au nord du territoire (au niveau du développement économique autour de la ZA Val de Champagne) et au sud de la ville (avec la ZAC Porte Sud et la ZA Terres Rouges).

### Étalement urbain

L'étalement urbain est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes.

Seule une portion très limitée du territoire d'Épernay peut donc être considérée comme de l'étalement urbain : son extrémité sud.

Les surfaces colorées du plan précédent rentrant dans cette catégorie sont les surfaces violettes de la ZA Terres Rouges tout au sud vers Pierry et l'extension du collège Terres Rouges (en vert) à proximité. Ces surfaces ont bien été prises sur le paysage agricole, en frange de la ville.

Les petites zones violettes à l'ouest de cette zone sont aussi en limite de l'urbanisation, mais elles viennent remplir des interstices encore vierges.

De même, les zones d'activités au nord de la ville se sont construites entre la ville et les voies ferrées sur des friches ferroviaires. Nous ne pouvons pas alors parler d'étalement urbain.

Ce phénomène de requalification de friches urbaines et de densification de la ville est également visible dans les autres domaines d'activités. En effet, le nouveau quartier de la ZAC Portes Sud est bien la requalification d'un site militaire suite au départ du régiment de génie.

Les constructions d'équipements publics ou de logements à Épernay se situent aussi en zone déjà urbanisée et ne sont pas des surfaces prises sur les zones naturelles du territoire.

### b. Prévision du PLU de 2006

Le PLU classait en 2006 environ 12 hectares en zone IAU afin de recevoir les extensions urbaines de la ville.

Si l'on fait le compte des secteurs AU qui ont été urbanisés depuis 2006, peu d'espaces ont été réellement consommés. Il s'agit de :

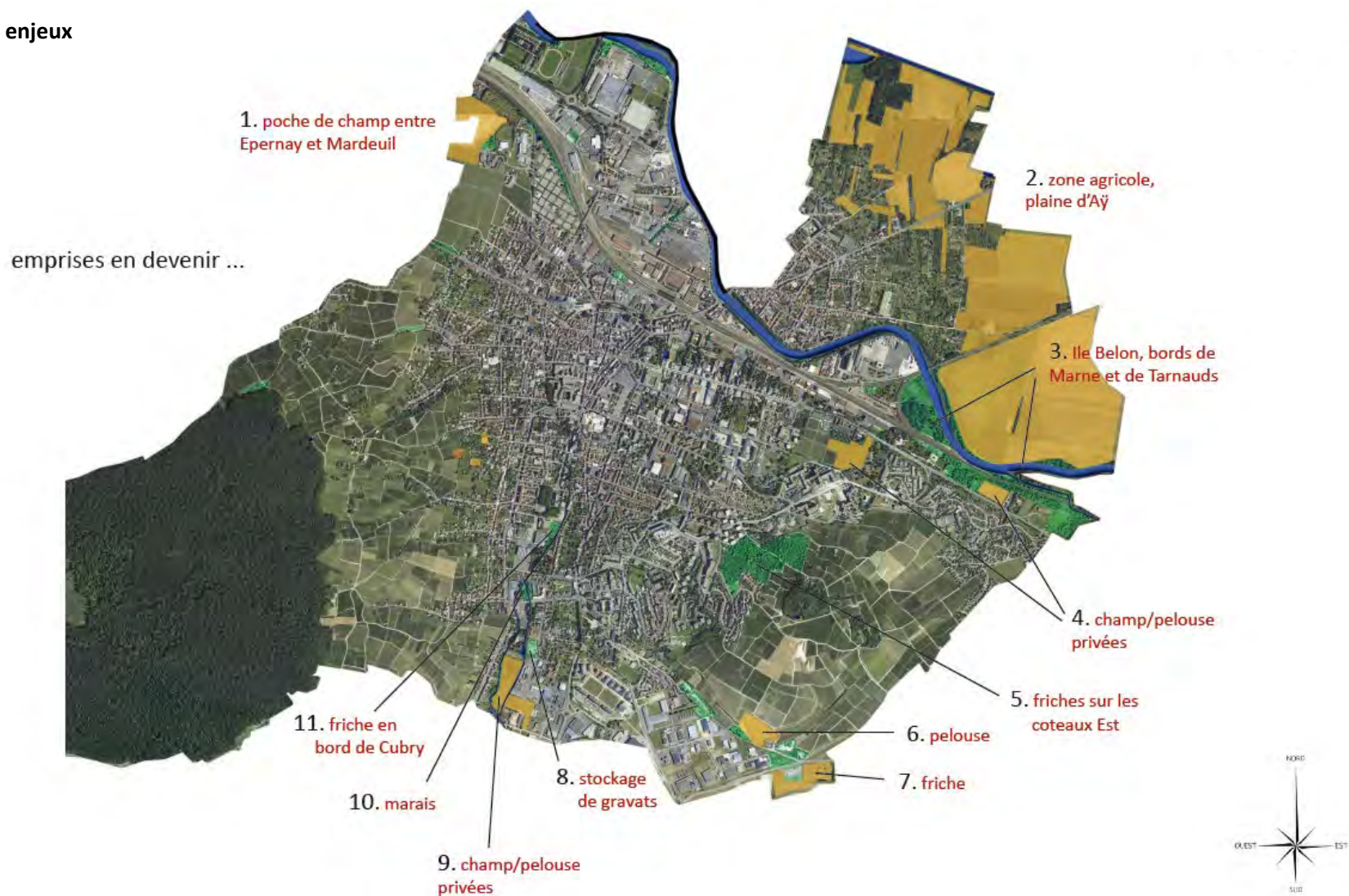
- La Haute-Vaute, zone IAU située au pied du Mont Bernon, partiellement construite sur env. 1ha, et dont les 0.7 ha restant ont été reclassés en zone N
- Le secteur des Futies, zone IAU située sur le coteau ouest, soit env. 1.1 ha

Ainsi, seulement 20 % du foncier classé en IAU a été consommé.

Le reste correspond essentiellement à la zone du Platet (2,70 ha), le Fond des 4 maisons (2,50 ha) et Côte Legris (5,60 ha) qui sont maintenues en zone AU dans le cadre de la présente révision du PLU et font l'objet d'OAP sectorielles.

### 3. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

#### a. Secteurs à enjeu



## b. Potentiel constructible et prévisions démographiques

Le manque de foncier urbanisable disponible est intrinsèquement lié aux caractéristiques physiques du territoire. En effet, la présence du vignoble, de la forêt et de la plaine inondable, ont imposé les limites de l'urbanisation, de par leurs protections et leurs risques (voir E.I.E.).

**La ville est donc figée dans ses limites bâties et ne peut pratiquement plus que se reconstruire sur elle-même, préservant ainsi son cadre de vie et son paysage.**

Seuls quelques secteurs « à enjeux » existent encore : ils ont été repérés sur la photo aérienne ci-dessus.

Ainsi, quelques rares champs ponctuent encore le territoire communal.

La surface agricole la plus vaste se situe au niveau de la plaine inondable à la limite de la commune d'Aÿ, elle n'est évidemment pas urbanisable. Une partie de ce secteur est concerné par le projet touristique de base de loisirs de « l'île Bleue ».

**Sous réserve des quelques rares espaces en dents creuses de taille très restreinte, et disséminés sur l'ensemble du territoire, si l'on élimine les secteurs à protéger pour leur potentiel de biodiversité, c'est donc au total 40 ha de foncier qui sont susceptibles de faire l'objet de densification ou de mutation.**

Les emprises SNCF à requalifier (OAP 7- Berges de Marne) représentent à elles seules environ 21 ha.

On recense ensuite les autres secteurs couverts par les OAP :

- Le Jard sur une superficie de 2,50 (OAP 1) > mutation
- Le Fond des 4 maisons sur une superficie de 2,50 (OAP 2) > densification
- Les Malbouches sur une superficie de 3 ha (OAP 3) > densification
- Coulée verte du Cubry (OAP 5) avec 3 opérations potentielles sur une superficie de 6 ha > densification
- Porte Sud sur une superficie de 0,60 ha (OAP 8) > mutation

Deux autres secteurs, en zone urbaine sont également susceptibles d'évoluer et de se densifier, il s'agit des quartiers :

- Rosemont sur une superficie de 4 ha > mutation
- St Laurent sur une superficie de 1 ha environ > mutation

**En termes d'extension urbaine, on recense les trois opérations suivantes pour une superficie de 9.20 ha :**

- Côte Legris sur une superficie de 5,60 (OAP 4)
- Les Forges sur une superficie de 0,90 ha (OAP 6)
- Le Platet sur une superficie de 2,70 (OAP 9)

**Ainsi, conformément aux objectifs du SCOT et comme inscrit dans le PADD, le choix a été fait de privilégier l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine, avec une limitation la consommation d'espace en extension.**

**Un développement fondé sur la préservation du foncier destiné à capter, maintenir et résidentialiser la population d'Épernay pour renforcer son rôle de ville centre.**

**Il est à noter que l'ensemble des secteurs visés ne sont pas exclusivement destinés à la construction d'habitat. On peut estimer qu'un tiers des surfaces sera dédié à de l'activité (selon OAP).**

**Afin de s'inscrire dans une dynamique démographique positive pour stabiliser, puis regagner de la population d'ici une quinzaine d'année, il est essentiel pour Epernay de maintenir un rythme de constructions neuves qui engendre un certain renouvellement du marché du logement et permette la réalisation de parcours résidentiels sur le territoire.**



Pour ce faire, le SCOT préconise des objectifs en termes de nombre de logements à construire (dont les logements en extension), de densité de logements par hectare, et de consommation maximale d'espace.

Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne

OBJECTIFS	Nombre de logements à construire	Nombre de logements à construire en extension	Densité en logements / ha	Consommation maximale d'espace (en ha)
<b>POLE SPARNACIEN</b>				
Epernay	1 676	670	30	22
Magenta				
Mardeuil				
Pierry				
<b>POLES STRUCTURANTS</b>				
Vertus	155	108	20	5
<b>POLES D'IRRIGATION</b>				
Avize	116	99	18	5
<b>COMMUNES ACTIVES</b>				
	1 279	1151	14	82
<b>TOTAL Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne</b>	<b>3 226</b>	<b>2 028</b>		<b>115</b>

Pour Epernay, sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2.2 personnes par foyer à l'horizon des quinze prochaines années, le besoin en logements nouveaux est estimé à 80 constructions par an.

Au total, il s'agira à terme, de réaliser 1 200 logements nouveaux répartis à la fois sur du foncier à requalifier (env. 40 ha) et également sur du foncier en extension (env. 9.20 ha).

### c. Objectifs de mobilisation et de valorisation des logements vacants de la commune

Identifiée comme ville moyenne conjointement par l'État et la Région, Épernay est bénéficiaire du **programme Action Cœur de Ville** comme 23 autres villes en région Grand Est.

La convention-cadre pluriannuelle du dispositif « Action cœur de Ville » a été signée le 1er Octobre 2018 entre l'État, les partenaires financeurs du programme et la Ville d'Épernay, et la phase de déploiement devrait durer cinq ans maximum jusqu'en décembre 2022.

**A ce titre, le volet thématique du logement et de l'habitat est un des principaux axes d'action de la ville d'Épernay pour la revitalisation de son centre-ville.**

**Dans cet objectif, la ville d'Épernay prévoit un diagnostic opérationnel très complet sur l'habitat tenant compte notamment des orientations inscrites dans le PADD et dans le PLH, et visant à apporter une offre de logements plus adaptée à la demande et à retenir les habitants à Epernay.**

#### Articulation de l'axe habitat avec les autres axes

Les habitants d'un centre-ville contribuent au dynamisme économique, commercial, et permettent de faire vivre un cœur de ville. Ainsi, il s'agit d'améliorer un cadre de vie propice à l'épanouissement de ces habitants pour qu'ils puissent utiliser selon leurs besoins, leur logement mais aussi l'espace public, les commerces, les équipements publics du centre-ville.

Ces enjeux interagissant entre eux, le volet habitat est lié aux quatre autres axes du programme Action cœur de ville.

**Ainsi, la ville d'Épernay souhaite inscrire la poursuite de la reconquête du bâti existant de la ville centre comme levier de redynamisation.** Elle souhaite s'inscrire dans une réflexion transversale, dépassant la seule question du logement, pour aborder une approche urbaine globale, intégrant les questions d'espaces publics et d'espaces privés d'équipements et services, de mobilités, d'animation, d'accessibilité physique et financière,... L'examen des hypothèses alternatives telles

que la requalification de bâti, la restructuration d'îlots et le renouvellement urbain devra être considéré attentivement.

**Aussi, il est apparu nécessaire de mener une action spécifique sur les logements vacants, dégradés ou insalubres situés en centre-ville d'Épernay, via un outil de type OPAH, voire OPAH Renouvellement Urbain dédiée (OPAH RU).**

Le parc de logements existants peut se trouver inadapté aux modes de vie actuels, en termes de composition des espaces, luminosité, confort thermique et acoustique, voire sanitaire. Le cumul de problématiques soulève la nécessité d'une intervention globale et transversale pour adapter le bâti aux attentes et modes de vie actuels.

De plus, la création d'un nouveau quartier les Berges de Marne représente une des actions les plus emblématiques du programme action cœur de ville. Il s'agit de l'aménagement d'une friche SNCF qu'il convient de travailler en complémentarité avec le centre historique d'Épernay.

**Cette opération est en adéquation avec les objectifs du PADD notamment celui de réinvestir le tissu urbain existant en utilisant et en valorisant les friches urbaines.**

Ce quartier est concerné par l'axe habitat puisqu'il prévoit une programmation mixte de logements, de bureaux, de commerces. Ainsi, l'enjeu est de garantir l'équilibre et la complémentarité entre l'offre de logements du quartier des Berges de Marne et l'offre des logements existants au sein du cœur historique d'Épernay.

**L'engagement de la ville d'Épernay dans la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU s'inscrit dans ce contexte.**

**Ainsi, le futur dispositif opérationnel à mettre en place devra conduire à l'adaptation, la remise en état ou la réhabilitation de logements afin qu'ils répondent aux attentes de la population conformément au PADD.**

## 4. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### a. Le choix d'un scénario de développement maîtrisé et cohérent

Consciente de la nécessité de lutter contre la déprise démographique, la Ville d'Epernay affiche des enjeux visant à favoriser son attractivité résidentielle et à conforter sa position de ville-centre. Ainsi, les différentes OAP contribuent à la volonté affichée de maintenir le rythme de construction neuve et de diversifier l'offre de logements. La consommation d'espace en extension est limitée à environ 9 ha sur trois secteurs distincts, et qui correspondent à une typologie de logements différente de celle présente en centre-ville par exemple. En effet, chaque OAP a été élaborée afin de proposer, en fonction des secteurs et de leur contexte urbain, une offre diversifiée en matière d'habitat, renforçant l'attractivité résidentielle d'Epernay.

En vue de la réalisation de son projet urbain, la Commune d'Epernay a décidé de modérer sa consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon des 15 prochaines années :

La commune a retenu un scénario de croissance démographique basé sur une perspective de croissance annuelle de 0.35%/an préconisée par le SCOT pour retrouver une population d'environ 25.000 habitants d'ici 2035. (RP 2018 / 23 169 habitants)

**Cette orientation doit permettre à Epernay de répondre aux objectifs du projet du PLH arrêté, lui-même conforme aux orientations du SCoT, soit tendre vers un objectif de 564 logements neufs à programmer à l'horizon 2024 (fin du PLH), et poursuivre dans cet élan jusqu'à 2035.**

### b. L'état de la consommation foncière

Le PLU opposable (2006) distinguait un total de 10.5 ha de zones 1AU destinées à l'extension de l'urbanisation défini de la façon suivante :

- le secteur du Platet, à l'Ouest, d'une surface d'environ 2 hectares,
- le secteur des Futies à l'Ouest, d'une surface d'environ 1 hectare
- le secteur de Côte Legris, au Nord-Ouest, d'une surface d'environ 5 hectares
- le secteur des coteaux du Mont Bernon d'une surface d'environ 4 hectares
- le secteur du "Fond des 4 Maisons" d'une surface d'environ 1,5 hectare.

En 2006, la collectivité a fait le choix de reclasser des zones d'urbanisation future d'un total de 106 hectares environ à 10,5 hectares, soit un reclassement des secteurs non consommés en espace non constructible de plus de 73 hectares. (p118 RP2006)

Le PLU proposé se place dans la continuité du précédent en termes d'extension urbaine. Ainsi, on recense les trois opérations suivantes pour une superficie de 9.20 ha :

- Côte Legris sur une superficie de 5,60 (OAP 4)
- Les Forges sur une superficie de 0,90 ha (OAP 6)
- Le Platet sur une superficie de 2,70 (OAP 9)

### c. Le réinvestissement des enveloppes urbaines

Le DOO du SCOT prévoit dans son objectif 1.4.1 « Privilégier l'enveloppe urbaine », une mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés. Des objectifs chiffrés de mobilisation minimum de l'enveloppe urbaine y sont exposés.

Ainsi, pour le Pôle Urbain d'Epernay, c'est une proportion de 60% de logements qui est à construire dans l'enveloppe urbaine (au minimum).

Avec un objectif global fixé par le SCOT à 1 200 logements neufs à prévoir sur l'ensemble du territoire sparnacien, la proportion attendue serait donc de :

- 60 % soit environ 720 logements à construire dans l'enveloppe urbaine
- 40 % soit environ 480 logements à construire en extension

Conformément aux objectifs du SCOT et comme inscrit dans le PADD, Epernay a fait le choix de privilégier l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine, avec une limitation la consommation d'espace en extension. La commune prévoit une proportion de constructions en extension beaucoup plus modérée avec :

- 80 % soit environ 960 logements à construire dans l'enveloppe urbaine
- 20 % soit environ 240 logements à construire en extension

#### d. Objectifs chiffrés : les besoins induits par le projet

Conformément à l'ambition affichée par le SCOT et le PLH, on recense un total de 1200 constructions à prévoir à échéance 2035.

Par ailleurs, le PLU doit pouvoir également, s'agissant des besoins en logements, prévoir l'utilisation des espaces interstitiels (dents creuses) et des capacités de densification. C'est précisément ce que prévoient les OAP 1,2,3,5,7, et 8.

D'autres opérations de requalification ou de densification pourront s'ajouter dans le tissu urbain, au cours des 15 prochaines années, en fonction des opportunités, estimés à environ 1/3 des constructions (PCMI, Opérations Bailleurs, aménageurs privés...).

À noter qu'aucune zone à urbaniser à vocation industrielle ou artisanale n'est présente sur la commune, ces zones étant prévues en périphérie, sur le territoire de l'agglomération. Seule une proportion de constructions à usages de commerces ou d'activités est prévue dans les zones AU dans le cadre d'opération mixtes.

**Ainsi en comptant les besoins en termes de logements et d'activités, les objectifs de consommation de l'espace sont estimés à environ 40 ha (dont 30 ha en requalification et 9 ha en extension), soit une consommation annuelle de 0.6 ha en extension.**

**De facto, le projet de PLU affiche une ambition de modération des espaces artificialisés et une moyenne de 30 logements/ha sur l'ensemble des opérations projetées.**

En terme de densité de logements, comme le recommande le SCOT, chaque OAP préconise des opérations diversifiées (mixtes ou non), aux typologies résidentielles variées (petits collectifs, individuel, maisons groupées...) afin de proposer une offre élargie de logements, à même d'accueillir différents types de ménages, aux besoins différenciés (jeunes primo-accédants, grandes familles, retraités, personne seule...).

Le SCOT précise dans son DOO que « Pour le développement résidentiel, les collectivités s'appuient sur des objectifs de densité brute ... **Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques...**

**Elles sont mutualisables** principalement au travers des PLUi qui prennent en compte les spécificités des sites de projet... **Les typologies de logements désirées au sein des opérations peuvent être précisées au sein des OAP des PLU et PLUi, et autres documents d'urbanisme. ... Ainsi, les densités moyennes inférieures, lorsque justifiées par les spécificités du site d'urbanisation, sont admissibles si le projet de PLUi aboutit à une consommation d'espace globale égale ou plus vertueuse in fine.**

**...Ces densités s'adaptent donc aux opérations d'aménagement, qui peuvent être de petite taille, et faire l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui fixe des objectifs de création de logements pour les secteurs concernés.**

**... Ces densités n'ont pas vocation à être traduites littéralement dans les règlements pour les dents creuses ou îlots ne nécessitant aucun aménagement viaire ... »**

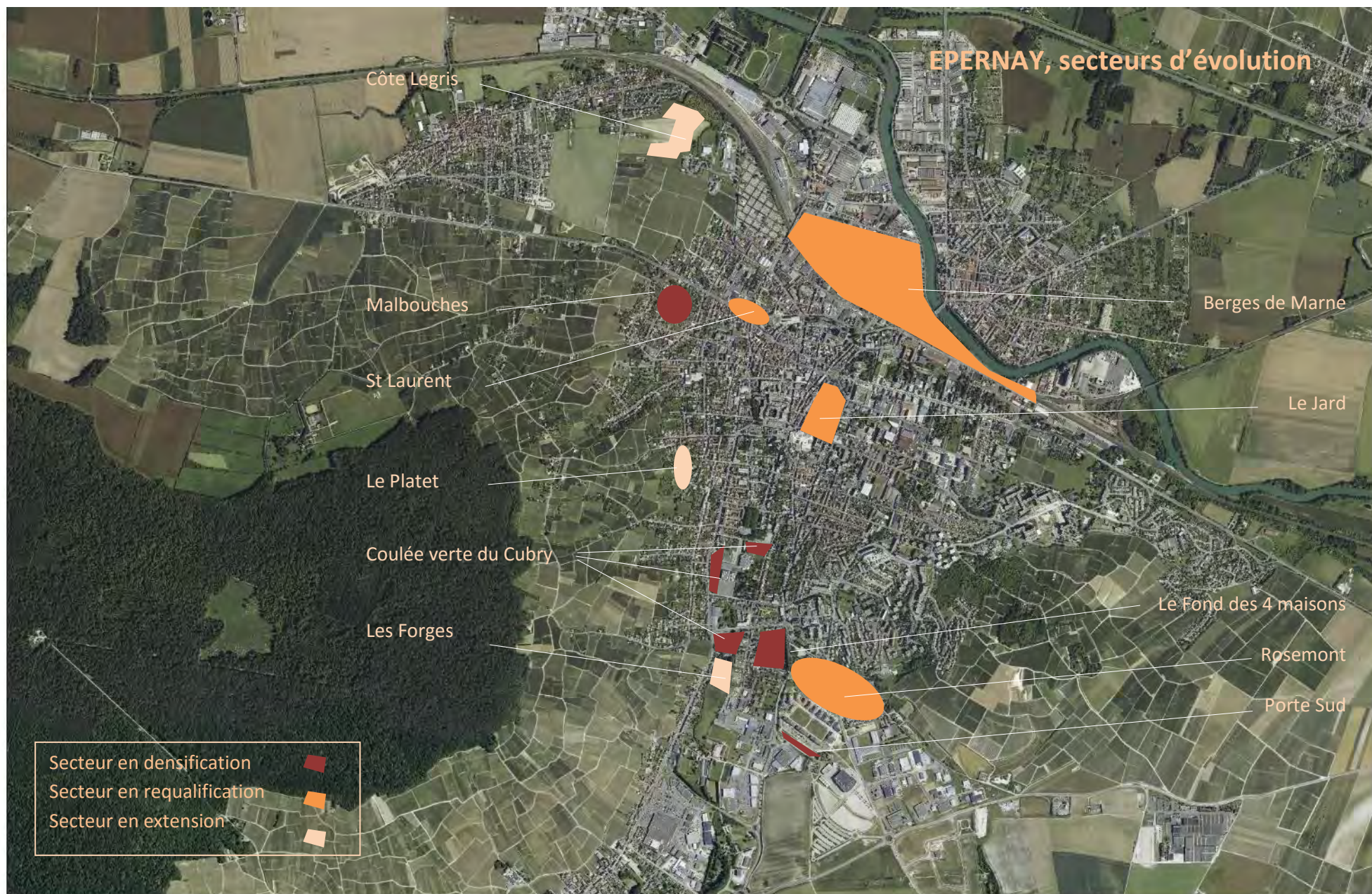
**Ainsi, cet objectif de 30 logements/ha constitue une moyenne, à l'échelle du pôle urbain d'Epernay et les OAP précisent les objectifs attendus en matière de logement au regard du contexte urbain.**

#### En synthèse

Le tableau présenté ci-après recense les opérations d'habitat projetées dans le cadre des OAP, les superficies à bâtir estimées, le nombre de logements projetés, leur densité et l'échéance envisagée.

Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement. Le projet étant amené à évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de changer.

OAP	Superficie globale Y compris espaces naturels préservés	Superficie à bâtir	Zonage	Aménagement projeté	Nombre de logements projetés	Densité moyenne envisagée Logts/ha	Echéance envisagée
OAP 1 Le Jard	2,60 ha	1,2 ha	UAm	Jardin public + habitat collectif (R+2+Combles max), + commerce, activités ou équipement public	80 collectifs	66 logts/ha	Court terme
OAP 2 Le Fond des 4 maisons	4 ha	1,50 ha	AU UDm	Jardins familiaux Petit collectif en front de l'avenue Paul Bert (R+1+Combles max) + habitat de type individuel ou individuel groupé en cœur d'îlot (R+1+Combles max)	26 collectifs 6 individuels	22 logts/ha	Court terme Moyen terme
OAP 3 Les Malbouches	3 ha	1 ha	UAm UDm	Jardins familiaux Petit collectif en front de rue J.Jaurès (R+2 max) – 6 logts + 8 lots X 4 logts (habitat de type individuel ou individuel groupé) en cœur d'îlot (R+1+Combles max)	6 collectifs 12 à 24 groupés	30 logts/ha	Court terme
OAP 4 Côte Légris	7 ha	5 ha	AU N	Espace boisé protégé habitat de type individuel ou individuel groupé (R+1+Combles max) + commerce, activités ou équipement public	60 individuels 70 groupés	27 logts/ha	Moyen terme Long terme
OAP 5 Coulée verte du Cubry	13 ha	1,4 ha	UEm	Jardin public – coulée verte individuel groupé et/ou petit collectif – (R+3 max) Av. Foch, av. Paul-Bert, et angle de la rue James-et-Gabriel- Lecomte + habitat de type individuel ou individuel groupé en cœur d'îlot (R+1+Combles max) Rue Dom Pérignon + commerce, activités ou équipement public	32 collectifs 32 collectifs 32 collectifs 8 individuels	70 logts/ha	Court terme Moy.terme Long terme
OAP 6 Les Forges	0,90 ha	0,90 ha	AU	habitat de type individuel ou individuel groupé (R+1+Combles max)	8 individuels	9 logts/ha	Long terme
OAP 7 Berges de Marne (Friche SNCF)	30 ha	15 ha	AU UCm	Jardin public+ Pôle multimodal + habitat collectif (R+2+Combles max), + commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et activités secondaire ou tertiaire	350 collectifs	27 logts/ha	Long terme
OAP 8 Porte Sud	0,60 ha	0,60 ha	UDm	habitat de type individuel ou individuel groupé (R+1+Combles max)	16 individuels	27 logts/ha	Court terme
OAP 9 Le Platet	2,70 ha	1,5 ha	AU	Vignes – jardins familiaux habitat de type individuel ou individuel groupé (R+1+Combles max)	17 individuels	12 logts/ha	Moyen terme



# JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

## I. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLU d'Épernay s'inscrit dans la volonté de respecter les principes de développement durable des territoires. Il vise à atteindre les objectifs édictés dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :

Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

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 ;

La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

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.

Les orientations du PADD découlent des grands enjeux recensés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés précédemment tout en prenant en compte les perspectives d'évolution et les besoins du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Épernay s'articule autour des 5 grands axes :

### 1<sup>er</sup> axe : EPERNAY, VILLE DE PATRIMOINE ET DE PRESTIGE

Les orientations proposées dans ce thème relatif au patrimoine sparnacien consistent à :

#### **PROTÉGER LE PATRIMOINE SPARNACIEN SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

- Poursuivre la politique de protection du patrimoine bâti dans le PLU au-delà du périmètre de l'A.V.A.P./ S.P.R.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager
- Restaurer et mettre en valeur le patrimoine privé

#### **Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:**

Épernay bénéficie de la présence sur son territoire d'un riche patrimoine architectural urbain et paysager, faisant l'objet notamment d'une protection via un Site Patrimonial Remarquable et d'une inscription sur la Liste du patrimoine mondial UNESCO.



Sa mise en valeur, en continuité de ce qui a déjà été réalisé dans le cadre du précédent PLU, vise un impact positif en termes d'attractivités résidentielle, mais aussi touristique, commerciale et économique.

#### Objectifs liés au développement durable:

Cette orientation participe à la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (1°d), la qualité urbaine, architecturale et paysagère (2°), la protection des milieux naturels et des paysages (6°). Elle contribue à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (6°).

#### AUGMENTER ET GÉRER LA DENSITÉ URBAINE

- Gérer la restructuration d'une partie du tissu déjà urbanisé (réinvestir le tissu urbain existant, valoriser les friches urbaines)
- Réhabiliter le parc privé (préservation et entretien de l'habitat existant)

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Epernay souhaite réinvestir le tissu urbain existant, en utilisant et en valorisant les friches urbaines, en proposant des opérations de démolition-reconstruction et en mobilisant les terrains non encore occupés au cœur des quartiers.

En privilégiant ce mode d'urbanisation, elle favorise notamment l'économie de l'espace, la réduction des distances à parcourir aux pôles attractifs, et concoure ainsi à la préservation de l'environnement et à l'économie d'énergie.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation participe à la diversité des fonctions urbaines et rurales (3°), au renouvellement urbain, au développement urbain maîtrisé, à la restructuration des espaces urbanisés et à la revitalisation des centres urbains (1°b), à la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (1°d) et la qualité urbaine, architecturale et paysagère (2°). Elle contribue par ailleurs à répondre aux besoins en matière de mobilité (1°e), à la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°) et concourt à la sécurité et la salubrité publiques (4°).

## 2<sup>nd</sup> axe : EPERNAY, CITÉ ACCUEILLANTE

Les orientations proposées dans ce thème relatif à la population, à l'habitat et au cadre de vie sparnacien consistent à :

#### STABILISER LA DÉMOGRAPHIE

- Favoriser l'accueil des familles et retenir les jeunes
- Maintenir une offre de logements équilibrée (réhabilitations / constructions) et diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels (maisons de ville, petits collectifs, résidence seniors ...)

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Epernay a pour objectifs de stabiliser sa démographie, retenir les jeunes et attirer les familles en proposant à tous des réponses adaptées à leurs besoins en matière d'habitat. A travers cet enjeu, il s'agit également de lutter contre une certaine migration de la population de la ville-centre vers les communes périphériques de la première couronne.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation participe à assurer la satisfaction des besoins présents et futurs de 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 des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°). Elle contribue également à l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (1°).

#### ÉTENDRE L'URBANISATION DE MANIÈRE RAISONNÉE

- Prévoir un phasage économe, progressif et adapté aux besoins en termes d'habitat
- Augmenter et gérer la densité urbaine
- Projet d'aménagement « Berges de Marne »
- Autres projets de requalification à développer

### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Epernay a pour objectif la préservation du foncier, bien rare sur le territoire dans le contexte viticole. Cet objectif répond à plusieurs enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, notamment la préservation du paysage viticole, tout en permettant l'évolution de la ville, en favorisant la reconquête des dents creuses et la reconversion de la friche urbaine centrale de Berges de Marne.

### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation participe à l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (1°a), le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux (1°b), 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 (1°c). Elle concourt à 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, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (6°). Enfin, elle s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (7°).

### HABITAT : TENDRE VERS UNE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE

- Favoriser les opérations de renouvellement urbain (quartier St Laurent, Rosemont...)
- Favoriser la mixité résidentielle et l'accession sociale à la propriété
- Permettre la cohabitation de l'espace viticole avec l'urbanisation future (zones AOC non plantées)
- Favoriser la densification aux abords des dessertes en transport collectif

### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Epernay a pour objectif d'appliquer le principe de mixité sociale et de développement durable par des programmations équilibrées pour favoriser la mixité sociale et une gestion rationnelle de l'espace dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable. Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les objectifs définis en matière d'habitat, conformément aux préconisations du précédent PLH et aux orientations du SCOT.

### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation participe à favoriser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés (1°b), d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ces quartiers (2°), d'assurer la diversité des fonctions urbaines 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 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 des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°).

### CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Conforter les équipements et services de proximité
- Consolider et optimiser les réseaux et les énergies
- Développer des pôles attractifs à Epernay ville-centre de l'agglomération

### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Epernay a pour objectifs de poursuivre la réalisation d'aménagements structurants qui contribue à l'amélioration de l'offre existante et renforce son attractivité résidentielle, touristique et commerciale. Il s'agit également de pourvoir les quartiers des services de proximité indispensables à un cadre de vie de qualité.

Par ailleurs, la desserte numérique du territoire constitue un levier de développement économique indispensable pour garantir une compétitivité du tissu économique local.

#### **Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:**

Cette orientation participe à 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 ; (3°), mais aussi à favoriser la sécurité et la salubrité publiques (4°).

### **3<sup>ème</sup> axe : EPERNAY, PÔLE DE DÉVELOPPEMENT**

Les orientations proposées dans ce thème relatif au développement économique consistent à :

#### **CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT**

- Préservation de l'activité vitivinicole
- Maintien d'une diversité économique

#### **Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:**

La filière viti-viticole constitue l'un des principaux atouts économiques du territoire, et Epernay a pour objectif de développer de nouvelles filières et secteurs d'activités connexes au Champagne. Parallèlement, la ville souhaite veiller au maintien d'activités artisanales et commerciales au cœur des quartiers afin de maintenir une certaine diversité économique.

#### **Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:**

Cette orientation participe à répondre aux besoins présents et futurs d'activités économiques en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services (3°). Par ailleurs, elle participe à l'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 (1°c). Elle concourt à 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, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (6°). Enfin, elle s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement et, la réduction des émissions de gaz à effet de serre (7°).

#### **RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE A L'ÉCHELLE DE LA VILLE**

- Promouvoir le développement des activités tertiaires
- Développer les activités touristiques
- Maintenir un équilibre entre les commerces traditionnels de centre-ville et les zones commerciales en périphérie

#### **Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:**

Compte tenu de ces contraintes, la ville d'Epernay souhaite se spécialiser et orienter son développement économique autour des activités tertiaires, à forte valeur ajoutée. De plus, profitant de la notoriété tirée de son statut de Capitale du Champagne, Epernay souhaite renforcer son attractivité touristique. Le renforcement de l'attractivité d'Epernay à travers le développement de ses activités tertiaires et du tourisme local devrait ainsi permettre au commerce de centre-ville de se renforcer et maintenir ainsi un certain équilibre face aux zones commerciales en périphérie.

#### **Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:**

Cette orientation participe notamment à assurer la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques en tenant compte des objectifs de

répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°) et l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains (1°b).

#### DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELON INTERCOMMUNAL

- Maintenir une diversité des activités économiques à l'échelle intercommunale
- Positionner l'agglomération d'Épernay au niveau national
- Valoriser l'image du champagne en termes d'emplois
- Favoriser l'apport du numérique

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Ville-centre de l'intercommunalité, Épernay constitue un pôle d'emploi attractif à l'échelle de l'agglomération et même au-delà. Elle concentre plus de 70 % des emplois de l'agglomération, principalement ceux liés à l'activité du champagne, mais également à sa fonction administrative. Par ailleurs, la desserte numérique du territoire constitue un levier de développement économique primordial pour Épernay, comme l'a révélé le diagnostic territorial. Elle est garante de la compétitivité du tissu économique local, mais aussi d'attractivité touristique, commerciale et résidentielle.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation s'inscrit dans les objectifs du développement durable, notamment assurer la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°), particulièrement à l'échelle supra-communale. Elle participe également à l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains (1°b).

### 4<sup>ème</sup> axe : EPERNAY, CARREFOUR D'ÉCHANGES

Les orientations proposées dans ce thème relatif aux problématiques de déplacements et de stationnement consistent à :

#### VALORISER LES AXES DE CIRCULATION

- Veiller à l'amélioration de la circulation dans Épernay « intra-muros »
- Développer les liaisons inter quartiers
- Orienter les flux de poids lourds (maisons de champagne)
- Améliorer l'offre en transport en commun
- Favoriser l'usage des modes « doux »
- Améliorer la signalisation routière externe (reporter le trafic de transit en périphérie)
- Revoir le plan de circulation dans le cadre du projet d'aménagement « Berges de Marne »

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

L'attractivité d'Épernay passe également par son offre en termes de transports. En effet, sa position enclavée dans le vignoble limite la création de contournements routiers. Les poids-lourds, les trajets domicile-travail ainsi que les véhicules de touristes se mêlent engendrant des flux de circulation au centre-ville. Épernay a donc pour objectifs de réduire les impacts des déplacements sur l'environnement, de diminuer le trafic automobile à l'échelle de l'agglomération en développant l'usage des transports collectifs et les moyens de déplacements doux.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation participe à répondre aux besoins en matière de mobilité (1°e), à la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°) et concourt à la sécurité et la salubrité publiques (4°). Elle satisfait aux objectifs de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°), à la préservation de la qualité de l'air (6°), et à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce

changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des ressources fossiles (7°).

#### MAÎTRISER LE STATIONNEMENT URBAIN

- optimiser les parkings sparnaciens existants
- prévoir la possibilité de créer un nouveau parc de stationnement
- optimiser le pôle multimodal d'Épernay
- assurer un aménagement de qualité des différents parkings de stationnement existants et à venir

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

En raison de la densité du tissu urbain, la Ville d'Épernay souhaite améliorer la gestion des aires de stationnement en optimisant les parcs de stationnement existants, voire à travers la création de nouveaux parcs de stationnement en ouvrage. Il s'agit également de valoriser le Pôle multimodal afin de renforcer l'accessibilité d'Épernay et d'apporter des solutions alternatives à la voiture.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation participe à répondre aux besoins en matière de mobilité (1°e), à la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°) et concourt à la sécurité et la salubrité publiques (4°). Elle satisfait aux objectifs de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°), à la préservation de la qualité de l'air (6°), et à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des ressources fossiles (7°).

#### POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN

- conforter le réseau des transports en commun à l'échelle de la ville, et de l'agglomération
- prévoir de nouvelles liaisons inter-quartiers
- développer le pôle « gare » à travers le projet d'aménagement « Berges de Marne »

#### PROMOUVOIR L'OFFRE ET L'USAGE DES « MODES DOUX

- prévoir la mise en œuvre de cheminements piétons/vélos
- prévoir la desserte et le stationnement des pôles de développement

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Au-delà de la création ou de l'aménagement de parkings, la maîtrise du stationnement, devenu problématique en cœur de ville est également liée à la diminution du trafic automobile et au développement des transports collectifs et des moyens de déplacements doux. Il s'agit ainsi de renforcer l'efficacité des réseaux de transport collectif et de favoriser l'interconnexion des modes de déplacement notamment à travers le projet d'aménagement « Berges de Marne », mais également de structurer et développer les réseaux de déplacements « doux » piétons et cycles qui inter-quartiers.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Ces orientations participent à répondre aux besoins en matière de mobilité (1°e), à la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°) et concourent à la sécurité et la salubrité publiques (4°). Elles satisfont aux objectifs de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°), à la préservation de la qualité de l'air (6°), et à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des ressources fossiles (7°).

## 5<sup>ème</sup> axe : EPERNAY, CONSTRUIRE UNE VILLE DURABLE

### PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE

- Les coteaux (préserver les zones classées AOC plantées)
- Les espaces boisés (préserver la forêt et le Mt Bernon en interdisant tout type de constructions et promouvoir leur développement en termes paysager)
- Les espaces verts en ville (protéger les cœurs d'îlots)
- Les jardins publics et les plantations d'alignement (mettre en œuvre une véritable liaison écologique entre les quartiers)
- La plaine inondable Aÿ-Epernay (projet d'aménagement touristique)
- L'eau (requalification urbaine et touristique de la Marne et du Cubry)

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Première commune de Champagne-Ardenne à avoir mis en place un Agenda 21, Épernay se montre concernée par le développement durable depuis plusieurs années maintenant. La Ville bénéficie d'un important patrimoine végétal constitué par les coteaux, les espaces boisés, les espaces verts en milieu urbain, les jardins publics et privés, les plantations d'alignement, la plaine inondable, mais aussi la Marne et le Cubry. Aussi, il s'agit de créer un véritable maillage autour de ces ensembles végétaux issus du domaine public et privé et de répondre ainsi aux impératifs liés à la préservation de la biodiversité.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation répond aux objectifs d'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 (1°c), de qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville (2°), de sécurité et de salubrité publiques (4°), de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°).

Elle permet également 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 (6°). Enfin, elle contribue à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (7°).

#### AMÉNAGEMENT DES ENTRÉES DE VILLE ET MISE EN VALEUR DES VUES

- Requalification des entrées de villes
- Préservation et mise en valeur des vues sur le vignoble

#### Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement:

Epernay a pour objectifs d'afficher son identité territoriale unique à travers la requalification de ses entrées de villes par des restructurations profondes, des aménagements d'espaces publics, ou des mises en scènes ponctuelles. Il s'agit avant tout de préserver et de mettre en valeur les atouts de son relief, avec ses vues panoramiques sur les vignes.

#### Objectifs liés au développement durable au vu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme:

Cette orientation répond aux objectifs d'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 (1°c), de qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville (2°), de sécurité et de salubrité publiques (4°), de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°). Elle permet également 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 (6°).

## 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de compléter le dispositif réglementaire du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagements sur des secteurs à forts enjeux.

Conformément à l'Article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et portent sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP édictent des principes d'aménagement que les projets à venir sur les périmètres concernés doivent respecter, dans un rapport de compatibilité, puisqu'elles sont juridiquement opposables au tiers.

Neuf périmètres à enjeux font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle :

- OAP 1- Le Jard
- OAP 2- Le Fond des 4 maisons
- OAP 3- Les Malbouches
- OAP 4- Côte Legris
- OAP 5- Coulée verte du Cubry
- OAP 6- Les Forges
- OAP 7- Berges de Marne
- OAP 8- Porte Sud
- OAP 9 - Le Platet

### OAP 1- LE JARD

Le périmètre de l'OAP concerne un secteur de 2.6 hectares environ, actuellement occupé par un espace public utilisé comme aire de stationnement en centre-ville. Le principe d'aménagement retenu consiste à requalifier la partie sud du Jard en véritable jardin public paysager en revégétalisant l'espace et à combler la « dent creuse » de la rue Eugène-Mercier.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** dans le respect des prescriptions applicables au secteur urbain du Site Patrimonial Remarquable. La reconstitution du front bâti de la Rue Eugène Mercier permettra de combler les dents creuses et de sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien.

- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité des fonctions** avec un aménagement comprenant à la fois habitat et activités touristiques et de loisirs, et la requalification de l'esplanade.

- Cette OAP prévoit également de **favoriser la mixité sociale et générationnelle** en préconisant une variété de typologie de logements adaptés pour les projets d'habitat collectifs.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :

- **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'incitation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) grâce à un bonus (emprise au sol majorée de 10% et/ou d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres correspondant à un niveau) pour les bâtiments exemplaires.

- **principe de préservation de la biodiversité** avec l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS  $\geq$  0.3) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), la conservation des alignements plantés existants, l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement engendré sera majoritairement traité en souterrain.

- Cette OAP prévoit également que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

## OAP 2- LE FOND DES 4 MAISONS

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 4 hectares. C'est un espace hétérogène mêlant habitat et jardins. Le secteur est construit principalement en périphérie et demeure peu dense en son centre. Le principe d'aménagement retenu consiste à aménager ce secteur en recomposant le front bâti de l'avenue Paul-Bert tout en accueillant de l'habitat de type individuel, ou individuel groupé en cœur d'îlot.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** dans le respect des prescriptions applicables au secteur urbain du Site Patrimonial Remarquable. La reconstitution du front bâti



de l'avenue Paul-Bert permettra de combler une dent creuse et de sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien.

- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité des fonctions** avec un aménagement comprenant à la fois habitat et équipements d'intérêt collectif et services publics

- Cette OAP prévoit également de **favoriser la mixité sociale et générationnelle** en préconisant une variété de typologie de logements adaptés pour les projets d'habitat collectifs.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :

- **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'incitation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS)

- **principe de préservation de la biodiversité** avec l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS  $\geq$  0.6) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), la conservation des alignements plantés existants, l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit notamment que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

### OAP 3- LES MALBOUCHES

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 3 hectares. C'est un espace hétérogène mêlant habitat et jardins. Le secteur est construit principalement en périphérie et demeure peu dense en son centre. Le principe d'aménagement retenu consiste à aménager ce secteur en recomposant le front bâti de l'avenue Jean-Jaurès tout en accueillant de l'habitat de type individuel, ou individuel groupé en cœur d'îlot.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** dans le respect des prescriptions applicables au secteur urbain du Site Patrimonial Remarquable. La reconstitution du front bâti

de l'avenue Jean-Jaurès permettra de combler une dent creuse et de sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien.

- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité des fonctions** avec un aménagement comprenant à la fois habitat et équipements d'intérêt collectif et services publics

- Cette OAP prévoit également de **favoriser la mixité sociale et générationnelle** en préconisant une variété de typologie de logements adaptés pour les projets d'habitat collectifs.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :

- **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'obligation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS).

- **principe de préservation de la biodiversité** avec l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS  $\geq$  0.6) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), la conservation des alignements plantés existants, l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit notamment que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

#### OAP 4- COTE LEGRIS

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 7 hectares dont 2 hectares d'espaces boisés qui seront préservés. Le secteur est situé au nord d'Epernay, entre la zone d'habitat social de Fort Chabrol et la zone pavillonnaire à l'est de la commune de Mardeuil. La zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat (individuel, individuel groupé ou intermédiaire) venant compléter l'offre en logements du secteur.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** en recherchant la meilleure intégration dans le site par le volume, l'échelle, et le gabarit des constructions conformément aux

édifices voisins sans dépasser R+1+Combles et en préconisant l'utilisation de matériaux durables pour les constructions.

De plus, la superficie des parcelles sera comprise entre 250 et 600 m<sup>2</sup> pour **limiter l'étalement urbain**, avec une densité supérieure à 27 logements à l'hectare.

- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité fonctionnelle et sociale** avec un aménagement comprenant à la fois habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :

- **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'obligation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS).

- **principe de préservation de la biodiversité** avec l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS  $\geq$  0.6) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), la création d'espaces publics végétalisés sur 20% minimum de la superficie de chaque tranche, l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit notamment que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

#### OAP 5- COULEE VERTE DU CUBRY

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 13 hectares qui se situe au sud-ouest d'Epernay, et longe le ruisseau du Cubry depuis l'avenue Paul-Bert au sud jusqu'à l'Avenue Paul-Chandon au nord.

Le périmètre contient déjà des espaces végétalisés importants qui ne sont toutefois pas reliés entre eux. Ainsi, l'OAP devra permettre de créer une véritable coulée verte en connectant les espaces naturels et en favorisant le déploiement de la trame verte et bleue à l'échelle communale. Le nouveau maillage végétal constituera ainsi une invitation à la promenade le long du Cubry. La zone pourra accueillir des aménagements paysagers, mais aussi de l'habitat et des activités de loisirs et touristiques.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** dans le respect des prescriptions applicables au secteur urbain du Site Patrimonial Remarquable. La reconstitution du front bâti de l'avenue Foch, avenue Paul-Bert et rue Dom Pérignon permettra de combler les dents creuses et de sauvegarder le principe de continuité urbaine.
- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité des fonctions** avec un aménagement comprenant à la fois habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Cette OAP prévoit également de **favoriser la mixité sociale et générationnelle** en préconisant une variété de typologie de logements adaptés pour les projets d'habitat collectifs.
- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :
  - **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'incitation (avenue Foch et avenue Paul-Bert) ou l'obligation (rue Dom Pérignon) à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS).
  - **principe de préservation de la biodiversité** avec la volonté de valoriser le cours d'eau du Cubry sans imperméabiliser les sols et en préservant la capacité d'infiltration des terres, en étudiant la mise en place d'une continuité avec le parc de l'Horticulture, avec l'instauration d'un coefficient de biotope ( $CBS \geq 0.4$ ) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration

des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), la conservation des alignements plantés et espaces verts existants, la préservation des zones humides, l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit également que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

### **Compléments argumentaires apportés après consultations des services de la DDT**

Le projet paysager consiste à aménager une aire de camping-car tout en constituant une promenade dans un ensemble végétal. Des arbres, des arbustes et des vivaces de milieu humides seront replantés pour réduire la présence des ronces et orties.

En France les aires de camping-car classiques participent rarement à la qualité paysagère d'un lieu, cet aménagement prévoit d'être un espace végétal et non un océan d'enrobé.

Pour contribuer à cet effet, l'aspect routier des circulations est écarté avec comme objectif d'offrir la sensation d'être hors de la ville. La mise en œuvre de chemins et de stationnements enherbés y participera principalement.

Les circulations piétonnes ainsi que les accès et parking destinés aux campings car seront donc engazonnés avec des structures en mélange terre pierre afin de permettre la bonne tenue du gazon.

La réalisation de noues d'infiltration permettra l'installation d'une végétation plus humide.

Le reprofilage de la berge ouest permettra aux plantes de bord d'eau de s'installer.

La réalisation d'un ponton en bois à proximité du bras Est permettra d'observer le Cubry.

La minéralisation du site sera réduite uniquement à l'entrée au niveau de la barrière de contrôle d'accès et à l'emprise destinée au stockage des poubelles.

L'ensemble de ces eaux issues de la minéralisation sera infiltré.

*Afin d'assurer une réelle protection du patrimoine paysager de la vallée du Cubry, des dispositions réglementaires existent : « 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.*
- »

*Peuvent se superposer à ces différentes zones :*

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,*
- des éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement définit des prescriptions spécifiques. »*

#### **Raison 1**

- 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 ;*

Le site a été jusqu'en 1958 exploité en jardin et a été utilisé sur le majeur parti de son emprise pour stoker des conteneurs (photo aérienne de 1963 études sol Ginger CEBTP).

Des remblais, crayeux, limono-argileux grisâtre, limon argileux avec sable et limono-crayeux ont été mis en place (sondage du 21/12/17) sur des hauteurs différentes allant de 90cm à 1,40m.

La lecture des photos aériennes montre des jardins potagers puis la mise en œuvre de remblais. Un « *patrimoine écologique* » n'a pas existé dans l'histoire contemporaine de ce site exploité par l'homme. Le bas de la berge (à fleur d'eau) du bras Est du Cubry a un intérêt avec des aulnes, des saules et une strate intermédiaire de bord de rivière (arbustes et vivaces).

Les berges à l'ouest sont tellement remblayées que la berge est plus proche du mur que d'une pente douce.

**Cet espace central abandonné c'est donc au fil des années transformé en friche et est aujourd'hui recouverte de végétation dominante comprenant des orties, des ronces et du liseron de type prairie ... dont l'intérêt paysager est très discutable.**

**Le site n'est pas constitué de station d'espèces végétales intéressantes caractéristiques de milieux humides (roselière, iris, jonc...). Le potentiel de renaturation sans intervention de l'homme par d'autres espèces que le saule et l'aulne est très faible.**

La berge Est est la seule qui comporte des tronçons avec un intérêt paysager.

#### Raison 2

*2 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

Ce site n'est pas une exploitation forestière

#### Raison 3

*3 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

Ce site n'a pas un caractère naturel du fait de sa forte anthropisation passée.

#### Raison 4

*4 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

En effet la ressource naturelle de ce site a été malmenée et un des objectifs est de restaurer ce site.

#### Raison 5

*5 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»*

Le site n'est pas considéré comme inondable et donc ne joue à priori pas un rôle dans l'expansion des crues.

La carte inondation dans les sédiments du Prédiagnostic zone à dominante humide (annexe 6.5) indique qu'un large secteur autour du site est sujet à un aléa très élevé, nappe affleurante.

L'aménagement se fera avec un bilan de déblais remblais à l'équilibre mais en remblayant une partie des secteurs les plus bas.

La mise en œuvre d'une sonde de niveau des eaux du Cubry permettra d'informer la collectivité en cas de montée des eaux rapide de la rivière.

L'accès quotidien aux berges facilitera le contrôle du bon l'écoulement de l'eau.

### OAP 6- LES FORGES

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 0,9 hectare au sud d'Epernay, en limite de la commune de Pierry. Le secteur se situe entre deux bras du ruisseau du Cubry à proximité de l'avenue James-et-Gabriel-Lecomte et de la rue des Forges.

Cette OAP prévoit une zone à vocation d'habitat, en continuité de l'OAP n°5 (Coulée verte du Cubry) et qui devra présenter une unité architecturale de qualité et une intégration environnementale du projet prenant en compte les caractéristiques de la zone à dominante humide au cœur de l'îlot.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine** avec un projet d'aménagement qui devra prévoir une architecture innovante et adaptée à la configuration du terrain, les constructions seront édifiées sur pilotis ou à défaut, sur vide sanitaire afin de limiter l'impact sur le site et une zone tampon d'au moins 10 mètres par rapport au cours d'eau du Cubry sera prévue.
- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité fonctionnelle et sociale** avec un aménagement comprenant à la fois habitat et équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :
  - **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des

constructions induisant une économie d'énergie.) et l'obligation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS).

- **principe de préservation de la biodiversité** avec l'instauration d'un coefficient de biotope ( $CBS \geq 0.6$ ) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), l'aménagement d'une zone tampon en limite du Cubry, l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit notamment que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

### OAP 7- BERGES DE MARNE

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 30 hectares au centre d'Épernay (dont plus de 20 ha de friches SNCF) à proximité du pôle multimodal. L'OAP prévoit la reconversion du site avec la création d'un nouveau quartier durable et multifonctionnel. Les principes d'aménagement retenus prévoient de renforcer le rôle central du pôle multimodal de transports, et du pôle industriel tout en favorisant l'implantation d'un nouveau quartier rassemblant les fonctions d'habitat, de commerces, d'industrie et d'activités (tertiaire, culture, formation, loisirs et tourisme). Le projet comporte également un projet de voirie qui permettra d'atténuer la circulation du centre ancien sur l'axe menant vers Reims.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** dans le respect des prescriptions applicables au secteur urbain du Site Patrimonial Remarquable. La reconversion du site sera une véritable opportunité de renouvellement urbain, dans le respect des objectifs du grenelle de l'environnement : lutte contre l'étalement urbain avec pour principes de « reconstruire la ville sur la ville », une densification du secteur avec la création d'un nouveau quartier durable et multifonctionnel proche du centre-ville, une reconversion de certains bâtiments industriels ayant une valeur patrimoniale...
- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité des fonctions** avec un aménagement comprenant à la fois habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Cette OAP prévoit également de **favoriser la mixité sociale et générationnelle** en préconisant une variété de typologie de logements adaptés pour les projets d'habitat collectifs.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :

- **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'incitation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) grâce à un bonus (emprise au sol majorée de 10% et/ou d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres correspondant à un niveau pour les bâtiments exemplaires.

- **principe de préservation de la biodiversité** avec la volonté de renaturation des Berges de la Marne et la réouverture du cours d'eau du Cubry permettant de renforcer la continuité des trames bleue et verte liée au cours d'eau, l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS  $\geq$  0.4) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), la conservation des alignements plantés existants, l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit notamment que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.



La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

### OAP 8- PORTE SUD

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 0,6 hectares au sud d'Epernay, à proximité de l'Hôtel de Communauté, sur l'ancienne emprise du 13<sup>ème</sup> R.G. Le secteur Porte Sud a déjà subi de nombreuses évolutions, et le périmètre retenu pour l'OAP est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel ou individuel groupé venant compléter l'offre en logements du secteur.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** en exigeant que les constructions présentent une harmonie d'ensemble privilégiant l'utilisation de matériaux durables et le mur d'enceinte historique de la caserne militaire devra être conservé. Par ailleurs, les parcelles devront avoir une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> pour limiter l'étalement urbain.
- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité fonctionnelle et sociale** avec un aménagement comprenant à la fois habitat et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :

- **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'obligation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS).

- **principe de préservation de la biodiversité** avec l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS  $\geq$  0.4) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit notamment que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet,

ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

#### OAP 9 – LE PLATET

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 2,7 hectares situé en frange du coteau ouest d'Épernay, dans un espace de transition entre la partie urbanisée et le vignoble. C'est un espace hétérogène mêlant habitat et jardins, ainsi que quelques parcelles de vignes. L'OAP prévoit que la zone à vocation d'habitat déjà partiellement construite devra présenter une unité architecturale de qualité et une intégration environnementale du projet.

**Cette OAP est conforme aux objectifs énoncés dans le PADD et aux dispositions de l'article R.151-8 :**

- Cette OAP prévoit notamment de **préserver la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** en exigeant une zone tampon large de 15 m non-constructible en bas du coteau viticole. Par ailleurs, la hauteur maximale du bâti est établie à R+1+comble afin de favoriser son insertion paysagère en limite du coteau et les parcelles de vigne existantes devront obligatoirement être conservées, garantissant une certaine perception verdoyante du secteur.
- Cette OAP s'inscrit notamment dans le **respect du principe de mixité fonctionnelle et sociale** avec un aménagement comprenant à la fois habitat et équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **La qualité environnementale et la prévention des risques** sont également prises en compte grâce aux dispositions suivantes :
- **principe d'amélioration de la qualité environnementale du bâti** par l'intégration des constructions dans leur environnement et la recherche de performance énergétique (disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage

naturel, isolation renforcée, compacité des volumes, inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.) et l'incitation à la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS).

- **principe de préservation de la biodiversité** avec l'instauration d'un coefficient de biotope (CBS  $\geq$  0.6) optimal (intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades), l'utilisation d'essences locales majoritaire dans les aménagements extérieurs, l'engazonnement des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes, le tri sélectif intégré au projet de construction.

- Cette OAP prévoit notamment que les **besoins en matière de stationnement** seront calibrés en fonction des usages et que l'impact visuel et environnemental doit être minimisé et assuré en dehors des voies publiques.

- Cette OAP prévoit notamment que l'aménagement de l'espace doit prendre en compte **la desserte par les transports en commun** en relation avec le réseau existant ainsi que **la desserte des terrains par les voies et réseaux**. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme d'Epernay ont été élaborées pour répondre aux objectifs que la commune s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur cinq axes fondamentaux et les orientations afférentes :

1er axe : EPERNAY, VILLE DE PATRIMOINE ET DE PRESTIGE

- protéger le patrimoine sparnacien sur l'ensemble du territoire
- augmenter et gérer la densité urbaine

2nd axe : EPERNAY, CITÉ ACCUEILLANTE

- stabiliser la démographie
- étendre l'urbanisation de manière raisonnée
- tendre vers une mixité résidentielle
- conforter les équipements publics

3ème axe : EPERNAY, PÔLE DE DÉVELOPPEMENT

- conforter le tissu économique existant
- renforcer l'attractivité économique à l'échelle de la ville
- développer une stratégie économique à l'échelon intercommunal

4ème axe : EPERNAY, CARREFOUR D'ÉCHANGES

- valoriser les axes de circulation
- maîtriser le stationnement urbain
- poursuivre le développement des transports en commun

5ème axe : EPERNAY, CONSTRUIRE UNE VILLE DURABLE

- préserver les continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue
- aménagement des entrées de ville et mise en valeur des vues

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 4 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones naturelles (N) ;
- Les zones agricoles (A).

**La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.**

#### a. Les zones urbaines : U

**Le PLU distingue six zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal pour une superficie totale de 573 hectares, soit 25 % du territoire environ.**

##### La Zone UA

La zone UA correspond au centre ancien d'Epernay. Elle est entièrement incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

La zone à dominante d'habitat comporte trois sous-secteurs :

- **un secteur UAa** qui correspond à « la Tortue », cœur historique au tissu dense et aux deux axes historiques : l'Avenue de Champagne et l'Avenue Paul Chandon
- **un secteur UAb** qui correspond aux premiers faubourgs et contient un patrimoine urbain assez dense.

- un **secteur UAm** identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le zonage et la réglementation du SPR-AVAP prennent en compte la diversité urbaine de la zone UA et apportent les éléments réglementaires nécessaires à la définition de l'implantation des constructions, ce qui induit une véritable corrélation des règles du PLU, notamment en matière d'alignement, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont de :**

- Préserver l'identité historique du secteur et mettre en valeur le patrimoine ancien,
- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en respectant la morphologie, le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants en adéquation avec les dispositions du SPR,
- Stabiliser la démographie avec des projets d'habitat collectifs présentant une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle,
- Tendre vers une mixité résidentielle en maintenant la diversité des fonctions et usages, et en conciliant notamment habitat et activité commerciale,
- Conforter le niveau des équipements en permettant l'accueil d'activités tertiaires et d'équipements collectifs,
- conforter le tissu économique existant en favorisant le commerce de proximité,
- Renforcer l'attractivité économique à l'échelle de la ville, notamment au travers du tourisme,
- Maîtriser le stationnement urbain en adaptant les règles à la configuration du secteur ancien,
- Préserver les continuités écologiques en valorisant les espaces publics et en préservant les cœurs d'îlots repérés.

**La zone UC**

La zone UC correspond à la zone périphérique du centre ancien, constituée principalement d'habitat individuel continu organisé sous forme d'îlots. Elle associe à l'habitat, des commerces, des services, des activités de production et commercialisation de Champagne.

La zone à dominante d'habitat comporte un sous-secteur UCm identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont :**

- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en respectant le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants en continuité des dispositions du SPR contigu,
- Stabiliser la démographie avec des projets d'habitat collectifs présentant une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle,
- Tendre vers une mixité résidentielle en maintenant la diversité des fonctions et usages, et en conciliant notamment habitat et activité commerciale, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (excepté l'industrie)
- Conforter le niveau des équipements en permettant l'accueil d'activités tertiaires et d'équipements collectifs,
- Conforter le tissu économique existant en favorisant le commerce de proximité,
- Renforcer l'attractivité économique à l'échelle de la ville, notamment au travers des activités de production et commercialisation de Champagne,
- Maîtriser le stationnement urbain en adaptant les règles à la configuration du secteur,
- Préserver les continuités écologiques en valorisant les espaces publics et en préservant les cœurs d'îlots repérés.

**La zone UD**

La zone UD est une zone d'habitat intermédiaire, majoritairement individuel pouvant intégrer de petits immeubles d'habitat collectif ou des équipements.

La zone à dominante d'habitat comporte un sous-secteur UDM identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont de :**

- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en respectant le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants,
- Stabiliser la démographie avec des projets d'habitat collectifs présentant une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle,
- Tendre vers une mixité résidentielle en maintenant la diversité des fonctions et usages, et en conciliant notamment habitat et activité commerciale,
- Conforter le tissu économique existant en favorisant le commerce de proximité,
- Maîtriser le stationnement urbain en adaptant les règles à la configuration du secteur,
- Préserver les continuités écologiques en valorisant les espaces publics et en préservant les cœurs d'îlots repérés.

**La zone UE**

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaire, culturel, sanitaire, social, culturel, sportif ou de loisirs).

La zone UE comporte un sous-secteur **UEm** identifiant des espaces en mutation, et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UE est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont de :**

- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en respectant la morphologie, le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants en adéquation avec les dispositions du SPR,
- Stabiliser la démographie avec des projets d'équipements collectifs présentant un attrait résidentiel,
- Conforter le niveau des équipements collectifs,
- Renforcer l'attractivité économique à l'échelle de la ville, notamment au travers du tourisme,

- Maîtriser le stationnement urbain en adaptant les règles à la configuration du secteur,
- Poursuivre le développement des transports en commun,
- Préserver les continuités écologiques en valorisant les espaces publics.

**La zone UI**

La zone UI est une zone dédiée aux activités économiques, commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La zone UI est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont de :**

- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en respectant le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants en conformité avec les dispositions du SPR,
- Tendre vers une mixité des fonctions et usages, et en conciliant notamment activité commerciale, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Conforter le niveau des équipements en permettant l'accueil d'activités tertiaires et d'équipements collectifs,
- Renforcer l'attractivité économique à l'échelle de la ville,
- Développer une stratégie économique à l'échelon intercommunal,
- Maîtriser le stationnement urbain en adaptant les règles à la configuration du secteur,
- Préserver les continuités écologiques en valorisant les espaces publics et en préservant les cœurs d'îlots repérés.

**La zone UK**

La zone UK est une zone à dominante d'habitat collectif.

La zone UK est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont de :**

- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en respectant le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants,
- Stabiliser la démographie avec des projets d'habitat collectifs présentant une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle,
- Tendre vers une mixité résidentielle en maintenant la diversité des fonctions et usages, et en conciliant notamment habitat et activité commerciale,
- Conforter le tissu économique existant en favorisant le commerce de proximité,
- Maîtriser le stationnement urbain en adaptant les règles à la configuration du secteur,
- Préserver les continuités écologiques en valorisant les espaces publics et en préservant les cœurs d'îlots repérés.

**b. Les zones à urbaniser : AU**

Les zones AU sont des zones insuffisamment équipées destinées à être urbanisées ou requalifiées, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise aux conditions édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

**Le PLU distingue cinq zones d'urbanisation future distinctes sur l'ensemble du territoire communal pour une superficie totale de 33 hectares, soit 1.45 % du territoire.**

**Sur ces 33 hectares, il faut différencier les zones à urbaniser en extension de celles déjà partiellement urbanisées sur lesquelles un projet de requalification est envisagé. En effet, le secteur Berges de Marne, par exemple, correspond à une friche SNCF représentant plus de 20 hectares.**

Ces zones AU sont détaillées par les OAP suivantes avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles :

- OAP 2- Le Fond des 4 maisons
- OAP 4- Côte Legris
- OAP 6- Les Forges

- OAP 7- Berges de Marne
- OAP 9 – Le Platet

Les zones AU sont pour parties incluses dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont de :**

- Préserver l'identité historique du secteur et mettre en valeur le patrimoine ancien,
- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en respectant la morphologie, le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants en adéquation avec les dispositions du SPR,
- Stabiliser la démographie avec des projets d'habitat collectifs présentant une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle,
- Tendre vers une mixité résidentielle en maintenant la diversité des fonctions et usages,
- Conforter le niveau des équipements en permettant l'accueil d'équipements collectifs,
- conforter le tissu économique existant en favorisant le commerce de proximité lorsque c'est possible,
- Maîtriser le stationnement urbain en adaptant les règles à la configuration du secteur ancien,
- Poursuivre le développement des transports en commun,
- Préserver les continuités écologiques en valorisant les espaces publics et en préservant les cœurs d'îlots repérés.

**c. Les zones agricoles : A**

Les zones A recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Le PLU prévoit une zone A qui correspond essentiellement le secteur AV correspondant au vignoble à protéger, inscrit en AOC Champagne, présent sur le territoire communal. La zone représente une superficie totale de 306 hectares, soit 13.5 % du territoire.**

La zone A est majoritairement incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont :**

- Préserver l'identité historique du vignoble et mettre en valeur le patrimoine végétal,
- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en autorisant sous conditions les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; l'entretien des constructions à condition qu'elles existent dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; l'extension, jusqu'à une surface de plancher de la construction de 120 m<sup>2</sup>, des constructions à usage d'habitation existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, si leur surface de plancher est supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup>; les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière ou à la gestion hydraulique des coteaux viticoles.
- Construire une ville durable en préservant les continuités écologiques

*NB : Le règlement ne permet pas l'extension des habitations existantes de surface inférieure à 80 m<sup>2</sup> afin de ne pas encourager l'habitat dans des constructions sommaires de types annexes ou loges de vignes qui sont assez nombreuses dans le vignoble.*

**d. Les zones naturelles : N**

Les zones N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de la commune présents sur le territoire communal pour une superficie totale de 1357 hectares, soit près de 60 % du territoire. Elle comprend 6 sous-secteurs dit STECAL « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » :**

- **un secteur Ne** qui correspond au secteur naturel lié aux activités de sports et de loisirs ou autres équipements spécifiques tels que l'usine de traitement d'eau potable de Belle-Noue, ou encore les cimetières communaux.
- **un secteur Ni** qui correspond au secteur naturel de la plaine inondable,
- **un secteur Nih** qui correspond à un secteur limité d'habitat de la plaine inondable,
- **un secteur Nj** qui correspond au secteur des jardins familiaux situés dans la plaine inondable,
- **un secteur Npl** qui correspond au périmètre du projet d'aménagement du plan d'eau « l'île bleue » situé dans la plaine inondable,
- **un secteur Nzh** qui correspond au secteur naturel à dominante humide (site Natura 2000, et autres réservoirs de biodiversités).

La zone N est pour partie incluse dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) de la commune dont les règles s'imposent au PLU.

**Dans le respect des orientations du PADD, les objectifs du zonage sont :**

- Protéger le patrimoine sparnacien sur l'ensemble du territoire, notamment le patrimoine végétal,
- Etendre l'urbanisation de manière raisonnée en limitant au minimum les constructions dans l'ensemble des secteurs, et en autorisant en secteur Ne, sous conditions, les constructions et installations liées à aux activités de loisirs, sport, détente et celles nécessaires aux services publics.

- Préserver les continuités écologiques en protégeant notamment les zones humides en secteur Nzh.

**Pour définir ces secteurs Nzh, la commune s'est appuyée sur le diagnostic de zones humides ou à dominantes humides annexé au présent PLU.**

**A ce titre, ce sont plus de 210 hectares qui sont ainsi protégés par le PLU.**



## e. Tableau Des Surfaces

PLU de 2006				PLU révisé			
Dénomination		Superficie	% du territoire communal	Dénomination		Superficie	% du territoire communal
		(en ha)				(en ha)	
<b>Zone U</b>		<b>608,50</b>	<b>26,82</b>	<b>Zone U</b>		<b>573,00</b>	<b>25,25</b>
UA		208,00		UA	UAa	66,50	173,00
					UAb	102,50	
					UAm	4,00	
UC		55,00		UC	UC	64,50	79,50
					Ucm	15,00	
UD		104,50		UD	UD	109,00	113,00
					UDm	4,00	
UG		68,00		UE	UE	41,00	54,00
					UEm	13,00	
UF		142,50		UI	UI	110,50	110,50
UK		30,50		UK	UK	43,00	43,00
<b>Zone AU</b>		<b>10,50</b>	<b>0,46</b>	<b>Zone AU</b>		<b>33,00</b>	<b>1,45</b>
Zone 1AU		10,50		OAP 2- Le Fond des 4 maisons		2,50	33,00
				OAP 4- Côte Legris		5,60	
				OAP 6- Les Forges		0,90	
				OAP 7- Berges de Marne (Friche SNCF)		21,30	
				OAP 9 – Le Platet		2,70	
<b>Zone A</b>		<b>—</b>		<b>Zone A</b>		<b>306,00</b>	<b>13,49</b>
<b>Zone N</b>		<b>1 650,00</b>	<b>72,72</b>	<b>Zone N</b>		<b>1 357,00</b>	<b>59,81</b>
		dont forêt, plaine et coteaux		N		921,00	
				Ne		41,00	
				Ni		107,90	
				Nih		0,10	
				Nj		45,00	
				Npl		31,00	
				Nzh		211,00	
<b>Total</b>		<b>2 269,00</b>	<b>100,00</b>	<b>Total</b>		<b>2 269,00</b>	<b>100,00</b>

## f. Les dispositions complémentaires

### Les cœurs d'îlots

Les élus ont décidé de préserver un maximum d'espaces verts plantés en cœurs d'îlots soit plus de 15 ha, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette protection est d'éviter la suppression de ces espaces de respiration qui participent à la constitution d'une trame verte au sein de l'espace urbanisé.

### Les Espaces Naturels Remarquables

La commune a souhaité protéger, chaque fois que cela était possible, les parcs, jardins publics ou espaces boisés, ou encore les alignements d'arbres. Ainsi, ce sont plus de 30 ha qui sont préservés en milieu urbain.

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ces éléments sont repérés au plan de zonage. Ils sont protégés par l'obligation de maintenir leur aspect malgré les éventuelles modifications.

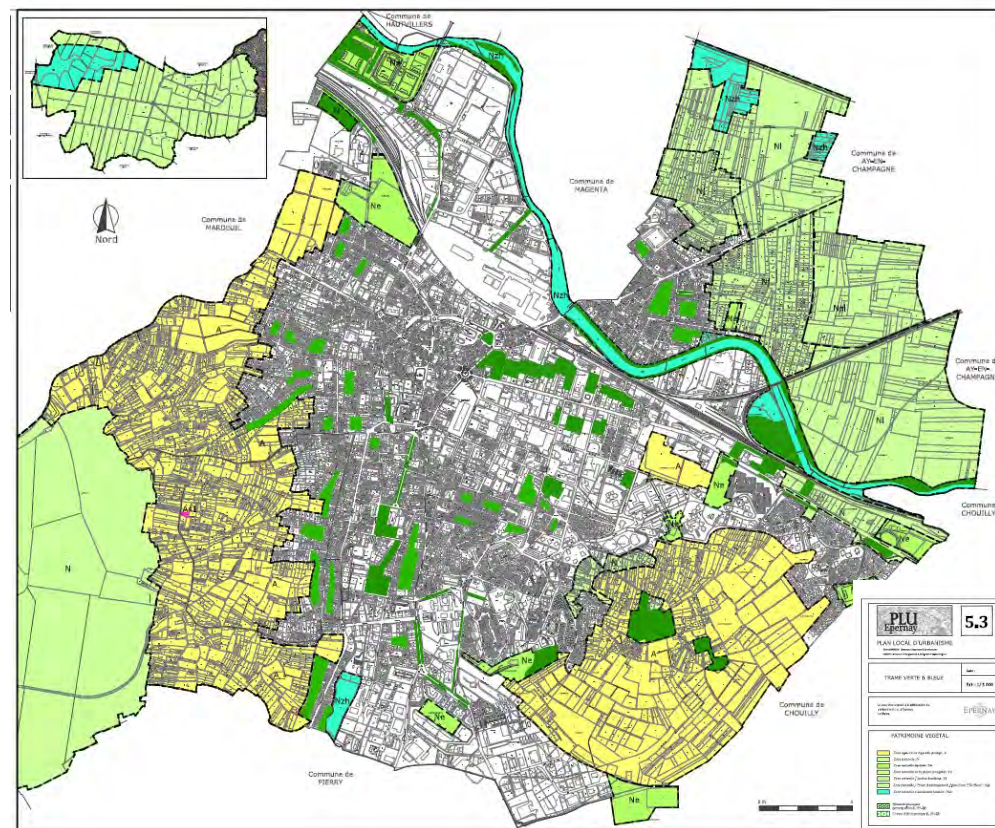
**L'ensemble de ces dispositions, additionné à la protection induite par le classement en zones A et N, traduit une véritable volonté de la commune de créer une trame verte et bleue à l'échelle communale, en cohérence avec la trame régionale existante.**

### Les Eléments Bâti Remarquables

Le P.L.U. s'appuie sur l'article issu de la Loi Paysage évoqué ci-dessus pour soumettre à autorisation les travaux, déplacements et modifications concernant un élément intéressant du patrimoine non classé.

Il s'agit de deux beaux murs de pierre entourant une propriété rue Godart-Roger et rue Maurice Cerveaux.

Ils sont également repérés au plan de zonage.



### g. Les emplacements réservés

Cette servitude (article L.151-41 du code de l'urbanisme) a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination serait différente de celle prévue pour l'emplacement réservé généralement destiné à la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations et de constructions d'intérêt général ou encore d'espaces verts.

Le P.L.U. prévoit 4 emplacements réservés.

- L'E.R. n°1 correspond à la création d'une voirie dans le secteur du Platet. Il s'agit de la voie qui servira de support d'urbanisation à cette zone AU et qui sera créée à l'emplacement du sentier. Sa largeur est de 7 mètres, et sa surface totale de 1 000 m<sup>2</sup>.

Il est établi au profit de la commune.

- L'E.R. n°2 est destiné à la réalisation d'une passerelle reliant Epernay à Magenta. Sa largeur est de 12 mètres, et sa surface totale de 1 800m<sup>2</sup>.

Il est établi au profit de la commune.

- L'E.R. n°3, correspond à la réalisation d'un chemin piétonnier et cyclable en lien avec le chemin des Tarnauds vers Chouilly. Sa largeur est de 3.5 mètres, et sa surface totale de 1 000m<sup>2</sup>.

Il est établi au profit de la commune.

- L'E.R. n°4, est destiné à la réalisation d'une voie permettant d'améliorer l'accès au quartier du Fond des 4 maisons. Sa largeur est de 4.5 mètres, et sa surface totale de 1 000m<sup>2</sup>.

Il est établi au profit de la commune.

## 4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### Nouvelle structure du règlement

Conformément à l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement se compose de :

- pièces écrites, à savoir le règlement à proprement parler où sont définies les dispositions réglementaires, et l'annexe au règlement qui complète et explicite les dispositions du règlement écrit et des documents graphiques.
- documents graphiques comprenant les plans de zonage, plans annexes

Epernay a fait le choix de faire évoluer la forme de son règlement écrit et de se mettre ainsi en conformité avec la loi ALUR et son décret d'application en date du 28 décembre 2015. Cette réorganisation thématique du règlement du PLU participe au principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi.

Les dispositions réglementaires ne sont pas présentées sous la forme des 14 articles de l'ancien PLU, mais selon la nouvelle structure définie par le code de l'Urbanisme:

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations – (Art. R151-30 à R151-36)

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – (Art. R151-37 à R151-38)

### II- QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions – (Art. R151-39 et R151-40)

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – (Art. R151-41 à R151-42)

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – (Art. R151-43)

4 - Stationnement – (Art. R151-44 à R151-46)

### III- ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

1 - Desserte par les voies publiques ou privées – (Art. R151-47 et R151-48)

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50)

Pour faciliter la compréhension et éviter les répétitions, le règlement de PLU se présente désormais en deux parties :

- La première partie contient les règles générales et dispositions communes applicables à l'ensemble des zones. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone.

- La seconde partie concerne les dispositions réglementaires particulières applicables à chacune des zones.

## a. Définitions et dispositions communes à toutes les zones

Ce chapitre regroupe :

- **des définitions** de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.

Cette partie du document comprend notamment un ensemble de dispositions visant à clarifier la compréhension des règles et à mieux appréhender la procédure d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- **des dispositions réglementaires** applicables dans toutes les zones et qu'il n'y a pas lieu de reproduire dans le règlement de chaque zone.

### DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

#### DC1 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Selon les dispositions des articles R151-30 et R151-33 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent interdire ou soumettre à des conditions particulières certains types d'activités qu'ils définissent ainsi que les constructions selon leurs destinations et sous-destinations prévues aux articles R151-27 et R151-28. Ces dispositions réglementaires précisent le champ des dispositions législatives prévues à l'article L151-9.

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### SALUBRITE ET SECURITE

Ces règles visent à définir les occupations et utilisations du sol des zones. Il s'agit notamment d'interdire les usages incompatibles ou inadaptés à la zone et de définir les conditions permettant de réduire les nuisances éventuelles et d'assurer une meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain ou naturel.

Pour des raisons évidentes de sécurité, les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées.

De plus, au regard des problématiques récurrentes d'occupations illicites de terrains sur la commune, notamment sur des périodes prolongées en amont des vendanges, le camping et le stationnement de plus d'un mois des caravanes et mobil-homes hors terrains aménagés par la collectivité sont interdits.

##### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SITUEES EN ZONE D'ALEA INONDATION

Conformément à la cartographie d'aléa inondation, les secteurs du territoire exposés au risque d'inondation, notamment sur la rive droite de la Marne, devront respecter des dispositions strictes en fonction de la zone d'aléa.

L'ensemble de ces dispositions est issu du porter à connaissance émit par les services de l'Etat. Elles s'imposent au PLU.

##### MARGE DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Ces prescriptions s'appliquent au cours d'eau du Cubry et de la Marne.

Elles ont pour objectifs de préserver les cours d'eau et leur écoulement naturel. Elles visent à sécuriser les constructions existantes et à ne pas freiner l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau en cas d'inondation.

##### BONUS DE CONSTRUCTIBILITE EN ZONES U

L'ensemble de ces dispositions ont pour objectifs de favoriser un développement durable en promouvant les bâtiments « exemplaires » en matière de performance énergétique et environnementale.

Conformément à l'article 8 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le présent article du PLU prévoit les exigences auxquelles doivent répondre les constructions pour bénéficier ce dépassement.

#### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Ces règles visent à définir les occupations et utilisations du sol des zones facilitant la mixité fonctionnelle et sociale de l'ensemble des zones en préconisant notamment une adaptation des constructions afin d'en limiter la vacance.

## DC2 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ces dispositions ont pour objectif la production de formes urbaines spécifiques permettant notamment et selon le cas, une intégration au tissu urbain existant en préservant ses caractéristiques morphologiques.

Elles visent également à préserver le patrimoine architectural et l'amélioration des conditions d'habitabilité dans le centre-ville, tout en permettant l'évolution du bâti et l'expression d'une architecture contemporaine.

Elles ont enfin pour objectif de régir l'organisation du stationnement sur la propriété privée afin d'éviter l'encombrement de l'espace public tout en s'attachant à la problématique particulière du centre-ville, et incitent au développement des modes de déplacement doux ainsi qu'à la préservation et la végétalisation des espaces libres, notamment afin de lutter contre l'artificialisation des sols.

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Ces dispositions permettent, en cas d'impossibilité de respecter les dispositions du présent PLU, notamment pour des raisons techniques, aux CINASPIC de déroger à certaines dispositions, notamment relatives à l'implantation et au volume des constructions, sous réserve de soigner l'aspect extérieur.

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

Ces règles ont pour objectif la production de formes urbaines spécifiques permettant notamment et selon le cas, une intégration au tissu urbain existant en préservant ses caractéristiques morphologiques, quels que soient les zones.

Elles visent également à préserver le patrimoine architectural et l'amélioration des conditions d'habitabilité, tout en permettant l'évolution du bâti et l'expression d'une architecture contemporaine.

Elles ont enfin à l'organisation du stationnement sur la propriété privée afin d'éviter l'encombrement de l'espace public tout en s'attachant à la problématique particulière du centre-ville, et incitent au développement des modes de

déplacement doux ainsi qu'à la préservation et la végétalisation des espaces libres, notamment afin de lutter contre l'artificialisation des sols.

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Matériaux, détails architecturaux,

Afin d'assurer une harmonie des constructions et une certaine qualité de du cadre de vie, la commune a fait le choix d'annexer un nuancier conseil au présent règlement afin de limiter les écarts de couleurs et de préconiser des couleurs pour les façades (enduits, briques peintes, menuiseries, ferronneries).

De plus, en cas de travaux exécutés sur une construction existante, les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés.

##### Toitures

Les pentes, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent dans la rue (ou dans la zone le cas échéant).

Les toitures réfléchissantes non peintes sont interdites. Seul l'aspect mat des toitures est autorisé.

A l'exception des toitures-terrasses qui seront de préférence végétalisées, les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect ardoise, tuile, cuivre, zinc, ou verre. Les toits de types bacs aciers sont autorisés pour les constructions de type industriel ou de faible pente (20% maximum).

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

##### Façades commerciales

Les façades commerciales (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

## PERFORMANCES ENERGETIQUE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

**Caractéristiques thermiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent la réglementation thermique en vigueur. (Code de la construction et de l'habitation - Art R111-20)

**Déchets**

Dans un objectif de développement durable, la collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction. Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets.

## LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS

**Abris de jardin**

Pour une meilleure intégration dans le paysage, la hauteur des abris de jardin au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3 mètres. Ils seront réalisés en bois d'aspect naturel ou peint.

**Dispositifs extérieurs**

Les dispositifs techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc...) doivent être implantés en toiture ou intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils doivent être positionnés de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'implantation de panneaux solaires doit être organisée en fonction de l'architecture, pour participer à la composition de la toiture ou de la façade.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les éléments tels que coffrets, boîtes à lettres, etc... devront être intégrés soit à la construction, soit à la clôture.

## CLOTURES

Dans l'ensemble des zones, les dispositions relatives aux clôtures ont pour objectifs de préserver la qualité esthétique urbaine notamment en protégeant, les murs de clôtures anciens en limite de voies et emprises publiques.

De plus, dans l'objectif de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité, les haies seront composées majoritairement d'essences locales.

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

## REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de favoriser la végétalisation des espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, il est préconisé de les planter, les engazonner, ou de les aménager en espace de jeux ou de rencontre.

Le présent règlement présente également en annexe une liste des essences végétales recommandées à laquelle il convient de se référer pour les haies et les plantations.

Dans un objectif de préservation et de développement de la biodiversité, les éléments paysagers remarquables identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Seuls leur entretien, régénération ou la création d'accès, sont autorisées.

**4 - Stationnement**

La réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est obligatoire. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres).

Dans un objectif de développement durable, cette obligation peut être réduite de 15 % pour les constructions à usage principal d'habitat de plus de 10 logements et de bureaux ayant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. (Article L151-31 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (engagement de location de 15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L151-33 du Code de l'Urbanisme)

Dans un souci de développement durable, pour l'aménagement des surfaces de plancher existantes, la règle applicable est divisée par deux afin de favoriser la requalification du bâti existant.

Par ailleurs, **dans le centre ancien (zone UA)**, pour les projets de reconquête de dents creuses ou pour l'aménagement des surfaces de plancher existantes destinées au commerce ou à l'artisanat, aucune place de stationnement n'est exigée pour une surface inférieure à 300m<sup>2</sup>. Toutefois, les places de stationnement existantes ne peuvent être supprimées sans être recrées par ailleurs.

#### **Stationnement des véhicules électriques et des deux-roues**

(Article R111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation)

Les installations devront être conformes au Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides

rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs.

Les parcs de stationnement doivent disposer d'une installation nécessaire pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides, le nombre de places variant en fonction de la capacité de stationnement.

D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Toute nouvelle opération d'habitat collectif devra disposer d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues, d'une surface minimum de 3 m<sup>2</sup> + 0.75 m<sup>2</sup> par T2 et 1.5m<sup>2</sup> par T3 ou +.

Ces emplacements devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière.

#### **DC3 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

#### **1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le PLU impose que les voies et accès soient adaptés à la destination et à l'importance des constructions et des aménagements envisagés et présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères, etc..



## 2 - Desserte par les réseaux

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux liés à la défense incendie, l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les eaux pluviales et les NTIC.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions en vigueur (selon la zone d'alea liée au risque inondation ou glissement de terrain et après étude de sol exigée) afin de protéger l'environnement.

De plus, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### Eaux pluviales

Dans un souci de développement durable, la gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives adaptées à la nature du terrain et conforme à la réglementation en vigueur (infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques ...) doit être systématiquement étudiée.

En cas d'impossibilité technique (selon étude de sol et/ou selon la zone d'alea liée au risque inondation ou glissement de terrain) d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, une autorisation de raccordement au collecteur, s'il existe, pourra être accordée dans la limite de la capacité hydraulique de celui-ci.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement pour assurer une protection du milieu naturel.

### Autres réseaux

Pour toute nouvelle construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être enterrés.

Par ailleurs, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements devra prévoir la pose de fourreaux lors de la viabilisation des terrains, afin d'anticiper le raccordement à la fibre optique en évitant des travaux de génie civil supplémentaire.

## b. Dispositions particulières applicables aux différentes zones

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA (centre ancien et faubourgs historiques)

#### UA1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le règlement de la zone a pour objectif de maintenir les équilibres en place, avec la diversité des fonctions propre au cœur de la commune. Ainsi, sont interdites les constructions et installations n'ayant pas leur place dans le centre ancien.

Aussi, les installations et constructions incompatibles avec l'occupation du sol de la zone sont listées dans le règlement du PLU (en plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes).

Dans un objectif de préservation et de développement de la biodiversité, les éléments paysagers remarquables identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. Aucune construction ou installation n'est autorisée dans les cœurs d'îlots repérés aux plans de zonage par le figuré  $\Delta\Delta\Delta$ , exceptée la construction d'un abri de jardin d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.

##### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UA est une zone à vocation généraliste admettant une certaine diversité des fonctions urbaines. D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Dans un souci de développement durable, les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

## **UA2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Afin de prendre en considération la qualité du patrimoine du centre ancien, et dans le respect des préconisations du Site Patrimonial Remarquable qui s'applique sur l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du SPR prennent en compte la diversité urbaine de la zone UA et apportent les dispositions nécessaires à la définition de l'implantation des constructions en façade sur rue, de la hauteur et de l'aspect extérieur, ainsi que de la protection des espaces verts remarquables. Ainsi, le règlement de cette zone du PLU permet une implantation à l'alignement ou en recul.

Le PLU prévoit un secteur UAb qui se différencie par une réglementation des implantations des constructions situées au-delà du front urbain sur les limites séparatives. L'objectif est d'éviter de trop densifier les fonds de parcelles et d'apporter des hauteurs concurrentes de celle du front bâti.

Ainsi, en secteur UAb, au-delà d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions et installations doivent être édifiées en recul. Afin de préserver l'ensoleillement des parcelles, la distance entre tout point d'un bâtiment et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois sont autorisées en limites séparatives les constructions ne dépassant pas un seul niveau.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions implantées dans une bande de 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique, la règle reprend les dispositions du SPR, il n'y a pas de hauteur maximale fixée. Toutefois, les constructions ne pourront avoir plus d'un niveau de différence avec l'une ou l'autre des constructions principales voisines.

Pour éviter de trop densifier les fonds de parcelles et d'apporter des hauteurs concurrentes de celle du front bâti, pour les constructions situées au-delà d'une bande de 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique, la hauteur des constructions sera inférieure ou égale à celle des constructions principales voisines sans pouvoir dépasser 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

### **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, dans le respect des dispositions du SPR, par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Afin de prendre en considération la qualité du bâti présent, une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

Pour les façades commerciales, afin de prendre en considération la qualité du patrimoine du centre ancien, les façades commerciales (devanture, enseigne, banne, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se

limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies ; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

### UA3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Les dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et à la desserte par les réseaux seront conformes aux dispositions communes, respectant ainsi les règles de sécurité et s'inscrivant dans le respect du développement durable.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC

(Périphérie du centre ancien, constituée principalement d'habitat individuel continu organisé sous forme d'îlots.)

### UC1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le règlement de la zone UC a pour objectif de respecter les équilibres d'habitat en place, avec un tissu urbain principalement composé de maisons de ville individuelles.

Aussi, les installations et constructions incompatibles avec l'occupation du sol de la zone sont listées dans le règlement du PLU (en plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes).

Dans un objectif de préservation et de développement de la biodiversité, les éléments paysagers remarquables identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. Aucune construction ou installation n'est autorisée dans les cœurs d'îlots repérés aux plans de zonage par le figuré  $\Delta\Delta\Delta$ , exceptée la construction d'un abri de jardin d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.

### 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UC est une zone à vocation généraliste admettant une certaine diversité des fonctions urbaines, notamment des commerces, des services, des activités de production et commercialisation de Champagne. D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Dans un souci de développement durable, les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

### UC2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Afin de prendre en considération la spécificité du patrimoine présent dans la zone UC (constitué, pour l'essentiel, par du bâti implanté à l'alignement, parfois en léger recul, avec un alignement matérialisé par une clôture), les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Les façades de constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant afin de permettre du stationnement sur la parcelle.

En cas de recul, l'alignement sera obligatoirement matérialisé par une clôture dont les caractéristiques sont définies dans les dispositions communes.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour favoriser leur intégration, les constructions et installations doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur l'une des limites séparatives latérales.

Afin de préserver l'ensoleillement des parcelles, la distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)  
Les annexes et dépendances peuvent être implantées en limite ou en recul.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans un souci d'intégration, la hauteur maximale autorisée des constructions est 12m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, la construction ne pourra avoir plus d'un niveau de différence avec l'une ou l'autre des constructions principales voisines.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans la continuité des dispositions du SPR, par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Afin de prendre en considération la qualité du bâti présent, une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

Pour des raisons d'esthétiques, les façades unies et aveugles de plus de 12 m de longueur sont interdites. Elles doivent être rythmées par des éléments architecturaux inspirés du caractère des constructions de la rue ou de la zone dans laquelle elles sont situées.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les pentes, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent dans la rue (ou dans la zone le cas échéant), toutefois, une construction principale à toiture-terrasse peut être tolérée dans le cas d'une architecture contemporaine.

Dans un souci d'intégration, les extensions en toiture-terrasse, des constructions principales ayant un toit à deux ou quatre pans doivent être situées à l'arrière de la construction et ne pas dépasser 3,5 mètres à l'acrotère.

Dans la continuité des dispositions du SPR, les façades commerciales (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

**UC3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

Les dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et à la desserte par les réseaux seront conformes aux dispositions communes, respectant ainsi les règles de sécurité et s'inscrivant dans le respect du développement durable.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UD**

**(Zone d'habitat intermédiaire, majoritairement individuel pouvant intégrer de petits immeubles d'habitat collectif ou des équipements)**

**UD1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Le règlement de la zone UD a pour objectif de maintenir les équilibres d'habitat en place, avec un tissu urbain principalement pavillonnaire.

Aussi, les installations et constructions incompatibles avec l'occupation du sol de la zone sont listées dans le règlement du PLU (en plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes).

Dans un objectif de préservation et de développement de la biodiversité, les éléments paysagers remarquables identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. Aucune construction ou installation n'est autorisée dans les cœurs d'îlots repérés aux plans de zonage par le figuré  $\Delta\Delta\Delta$ , exceptée la construction d'un abri de jardin d'une superficie maximale de 6m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.

**2 - Mixité fonctionnelle et sociale****FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La zone UD est une zone à vocation essentiellement résidentielle admettant une certaine diversité des fonctions urbaines, notamment des commerces, des services. D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Dans un souci de développement durable, les projets d'habitat collectifs devront

présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

**UD2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****1 - Volumétrie et implantation des constructions****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la continuité de l'existant, le PLU prévoit que les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Dans une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise publique, les façades de constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul compris entre 3 mètres et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

En cas de recul, l'alignement sera obligatoirement matérialisé par une clôture dont les caractéristiques sont définies dans les dispositions communes.

Pour une densification équilibrée, au-delà d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions et installations doivent être édifiées en recul.

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

Afin de préserver l'ensoleillement des parcelles, la distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

**EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

Afin de modérer l'imperméabilisation des parcelles, l'emprise au sol ne peut dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux constructions existantes du secteur, pour les constructions implantées dans une bande de 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, les constructions ne pourront avoir plus d'un niveau de différence avec l'une ou l'autre des constructions principales voisines.

Pour éviter de trop densifier les fonds de parcelles et d'apporter des hauteurs concurrentes de celle du front bâti, pour les constructions situées au-delà d'une bande de 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique, la hauteur des constructions sera inférieure ou égale à celle des constructions principales voisines sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Afin de prendre en considération la qualité du bâti présent, une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

Pour des raisons d'esthétiques, les façades unies et aveugles de plus de 12 m de longueur sont interdites. Elles doivent être rythmées par des éléments

architecturaux inspirés du caractère des constructions de la rue ou de la zone dans laquelle elles sont situées.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les pentes, les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'harmoniser et s'intégrer avec ceux qui prédominent dans la rue (ou dans la zone le cas échéant), toutefois, une construction principale à toiture-terrasse peut être tolérée dans le cas d'une architecture contemporaine.

Dans un souci d'intégration, les extensions en toiture-terrasse, des constructions principales ayant un toit à deux ou quatre pans doivent être situées à l'arrière de la construction et ne pas dépasser 3,5 mètres à l'acrotère.

Dans la continuité des dispositions du SPR, les façades commerciales (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

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

Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.

De plus, pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et sur un minimum de 10 logements, 5% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés et aménagés en espace de jeux et de rencontre.

Ces dispositions visent à favoriser la végétalisation des espaces libres et/ou l'aménagement d'espaces conviviaux.

**UD3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

Les dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et à la desserte par les réseaux seront conformes aux dispositions communes, respectant

ainsi les règles de sécurité et s'inscrivant dans le respect du développement durable.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

(Zone d'équipements publics et administratifs)

### UE1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le règlement de la zone UE a pour objectif de maintenir les équilibres en place, avec un tissu urbain principalement destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaire, culturel, sanitaire, social, cultuel, sportif ou de loisirs).

Bien que destinée essentiellement à des équipements publics, la zone est également occupée en partie par des habitations qui se mêlent au tissu urbain existant, aussi, le PLU autorise-t-il sous conditions l'implantation de constructions à usage d'habitation.

Seules sont admises :

- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils soient ouverts au public ou nécessaire au fonctionnement des quartiers résidentiels,
- les équipements d'infrastructure, ainsi que les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à ces équipements
- l'aménagement, la confortation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.
- les constructions à usage d'habitation définies par les OAP en secteur UEm.

Sont également admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées à la surveillance des équipements collectifs,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions et installations à usage de stationnement.

### UE2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants pour assurer une certaine cohérence de la zone.

Les façades de constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant afin de permettre du stationnement sur la parcelle.

##### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

Afin de préserver l'ensoleillement des parcelles, la distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au vu de la configuration des édifices attendus pour un usage d'équipements publics ou administratifs, le PLU ne prévoit pas de prescription particulière.

##### EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Au vu de la configuration des édifices attendus pour un usage d'équipements publics ou administratifs, le PLU ne prévoit pas de prescription particulière.

##### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au vu de la configuration des édifices attendus pour un usage d'équipements publics ou administratifs, le PLU ne prévoit pas de prescription particulière.

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

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

### UE3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Les dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et à la desserte par les réseaux seront conformes aux dispositions communes, respectant ainsi les règles de sécurité et s'inscrivant dans le respect du développement durable.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UI

(Zone dédiée aux activités économiques et industrielles)

#### UI1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le règlement de la zone UI a pour objectif de maintenir les équilibres en place, avec un tissu urbain principalement dédiée aux activités économiques, commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Aussi, les installations et constructions incompatibles avec l'occupation du sol de la zone sont listées dans le règlement du PLU (en plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes).

L'habitat est interdit dans la zone sauf pour le logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si leur surface de plancher est inférieure à 100m<sup>2</sup> et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

## 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

### FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans un souci de mixité fonctionnelle et sociale, sont autorisés les changements de destination des constructions existantes en équipement collectif, à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'activités économiques et industrielles.

#### UI2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

###### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants pour assurer une certaine cohérence de la zone.

Les façades de constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant afin de permettre du stationnement sur la parcelle.

###### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

###### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au vu de la configuration des édifices attendus pour un usage industriel ou économique, le PLU prévoit que la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 m.



**EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

Au vu de la configuration des édifices attendus pour un usage industriel ou économique, le PLU ne prévoit pas de prescription particulière.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au vu de la configuration des édifices attendus pour un usage industriel ou économique, le PLU prévoit une hauteur maximale autorisée des constructions de 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

D'une manière générale, par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

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

Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.

Une proportion de 10% au moins de la surface du terrain doit être engazonnée et être plantée d'arbres de haute tige à raison de 2 arbres minimum pour 500m<sup>2</sup>.

Ces dispositions visent à favoriser la végétalisation des espaces libres et/ou l'aménagement d'espaces conviviaux.

**UI3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

Les dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et à la desserte par les réseaux seront conformes aux dispositions communes, respectant ainsi les règles de sécurité et s'inscrivant dans le respect du développement durable.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UK**

**(zone à dominante d'habitat collectif)**

**UK1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Le règlement de la zone UK a pour objectif de maintenir les équilibres en place, avec un tissu urbain destiné à l'habitat constitué principalement d'immeubles collectifs et de commerces.

Aussi, les installations et constructions incompatibles avec l'occupation du sol de la zone sont listées dans le règlement du PLU (en plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes).

**2 - Mixité fonctionnelle et sociale****FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La zone UK est une zone à vocation essentiellement résidentielle admettant une certaine diversité des fonctions urbaines, notamment des commerces, des services. D'une manière générale, les constructions sont autorisées à conditions d'être compatibles avec un quartier à dominante d'habitat.

Dans un souci de développement durable, les projets d'habitat collectifs devront

présenter une variété de typologie de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle.

## UK2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une manière générale, les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants.

Les façades de constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant afin de permettre du stationnement sur la parcelle.

En cas de recul, l'alignement sera obligatoirement matérialisé par une clôture dont les caractéristiques sont définies dans les dispositions communes.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

Afin de préserver l'ensoleillement des parcelles, la distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m)

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au vu de la configuration des immeubles collectifs existants sur le territoire, la hauteur maximale autorisée des constructions est 15 m au faitage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

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

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Pour les constructions édifiées le long des voies publiques présentant une homogénéité architecturale, les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés, si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Afin de prendre en considération la qualité du bâti présent, une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

### 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions devra être conforme aux dispositions communes.

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et sur un minimum de 10 logements, 5% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés et aménagés en espace de jeux et de rencontre.

### UK3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Les dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et à la desserte par les réseaux seront conformes aux dispositions communes, respectant ainsi les règles de sécurité et s'inscrivant dans le respect du développement durable.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

**(Zones insuffisamment équipées destinées à être urbanisées ou requalifiées, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise aux conditions édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes)**

Ces dispositions s'appliquent aux zones d'urbanisation future du PLU qui sont détaillées par les OAP suivantes avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles :

- OAP 2- Le Fond des 4 maisons
- OAP 4- Côte Legris
- OAP 6- Les Forges
- OAP 7- Berges de Marne
- OAP 9 – Le Platet

### AU1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### AU2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### AU3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

L'ensemble des règles listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.  
Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

**(Zone correspondant aux secteurs viticoles de la commune)**

### A1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le règlement de la zone A a pour objectif préserver le vignoble inscrit du territoire en AOC Champagne. Cette zone regroupe les coteaux Ouest et Est de la ville, dans lesquels la vocation viticole prédomine.

Le PLU n'y autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans l'ensemble de la zone A, seules sont autorisés sous conditions :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- l'entretien des constructions à condition qu'elles existent dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

- l'extension, jusqu'à une surface de plancher de la construction de 120 m<sup>2</sup>, des constructions à usage d'habitation existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, si leur surface de plancher est supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup>;

Cette disposition permet de tenir compte des habitations existantes, tout en modérant les extensions possibles.

- le déplacement, la reconstruction des équipements d'émissions et réceptions radioélectrique (pylône, local technique, parabole, ...) pré-existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière ou à la gestion hydraulique des coteaux viticoles.

## A2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Afin de prendre en considération la qualité paysagère du site, en conformité avec les dispositions du SPR, les constructions doivent s'implanter de manière à respecter la cohérence des alignements bâtis environnants lorsqu'ils existent.

Les façades de constructions principales seront édifiées:

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit à l'alignement constitué par les façades des constructions principales voisines,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique le cas échéant.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées en limite ou en recul.

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m).

Les annexes et dépendances peuvent être implantées en limite ou en recul.

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Lorsqu'elles sont admises, les constructions ne pourront pas dépasser une emprise au sol représentant 70 % de la superficie de l'unité foncière.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Une tolérance pourra être accordée dans le cas de travaux liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction.

La hauteur maximale est fixée à 22 mètres pour les antennes et pylônes.

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

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement en prenant en compte les caractéristiques du contexte paysager dans lequel elles s'insèrent.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes : volumes des toitures, proportions, matériaux et aspect des façades, devront s'harmoniser avec l'existant.

### A3 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Les dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et à la desserte par les réseaux seront conformes aux dispositions communes, respectant ainsi les règles de sécurité et s'inscrivant dans le respect du développement durable.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N****(Zone correspondant aux secteurs naturels et forestiers de la commune)****N1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Le règlement de la zone N a pour objectif de préserver les espaces naturels, notamment la plaine inondable au Nord-Est et le massif forestier à l'ouest du territoire, mais également des secteurs plus modestes ayant une valeur écologique.

L'objectif du PLU est de protéger au maximum les espaces végétalisés et de limiter les constructions dans l'ensemble de la zone et de ses sous-secteurs.

**Dans l'ensemble de la zone N (hors sous-secteurs),** seuls sont autorisés sous conditions :

- l'entretien des constructions à condition qu'elles existent dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- le déplacement, la reconstruction des équipements d'émissions et réceptions radioélectrique (pylône, local technique, parabole, ...) pré-existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public ;
- les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière ou à la gestion hydraulique des coteaux viticoles.

**La zone N comprend 6 sous-secteurs spécifiques.**

**Le secteur Ne** (STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) est un secteur naturel lié aux activités de sports et de loisirs ou autres équipements communaux spécifiques.

Il s'agit de terrains appartenant en majorité à la collectivité qui accueillent aujourd'hui :

- les installations sportives de plein air du Stade Paul Chandon et de Belle –Noue,
- le camping municipal et la base nautique,
- le site du centre social de la Ferme de l'Hôpital avec son parc partiellement boisé,
- le site de Fort Chabrol, au Nord-Ouest,
- les parcs urbains de Bernon et de Porte Sud,
- l'usine de traitement d'eau potable de Belle-Noue,
- les cimetières communaux du centre et du quartier de la Villa,
- le lieu-dit " La Fertiline ", correspondant à l'ancien site de stockage de déchets et à l'aire d'accueil des gens du voyage installée illicitement sur le site.

*Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous conditions :*

- les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage à condition de faire l'objet d'un traitement paysager permettant leur intégration dans le site ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant au fonctionnement ou à l'animation du site (kiosque, club-house, ...) ;
- l'entretien ou l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes et dépendances
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements collectifs situés dans le secteur et ne dépassent pas 120m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur à condition d'être perméables et intégrées dans leur environnement;

**Le secteur Ni** correspond au secteur naturel de la plaine inondable à l'Est du territoire communal. Les dispositions du PLU sont très prescriptives dans ce secteur dans la mesure où le risque d'inondation y est prégnant. Les dispositions transcrivent les règles liées à la servitude d'utilité publique (PPRI).

*Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous conditions :*

- les constructions ou aménagements ayant pour objet de limiter les crues ou de réduire les risques sur l'existant;

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public et de défense militaire, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

- les constructions et installations liées à la voie d'eau, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans les espaces naturels ou agricoles concernés par un aléa d'inondation** (fort, moyen, faible et exceptionnel), toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des prescriptions édictées par les services de l'Etat compétents et notamment de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Le secteur Nih** (STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme), correspond à un secteur limité d'habitat de la plaine inondable à l'Est du territoire communal. Les dispositions du PLU sont très prescriptives dans ce secteur dans la mesure où le risque d'inondation y est prégnant. Les dispositions transcrivent les règles liées à la servitude d'utilité publique (PPRi).

Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous conditions :

- l'entretien, l'aménagement et la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes (sauf sinistre provoqué par une inondation);

- l'extension des constructions existantes, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

Cette extension devra satisfaire les conditions suivantes :

- une extension unique par rapport au bâtiment existant avant le 4 décembre 1992, date de l'arrêté préfectoral relatif à la délimitation de zones exposées aux risques d'inondation et de glissement de terrain;
- une surface de 20m<sup>2</sup> maximum pour une habitation;
- une surface égale à 1/5<sup>ème</sup> de la surface de plancher initiale, pour une activité.

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public et de défense militaire, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Dans les espaces naturels ou agricoles concernés par un aléa d'inondation** (fort, moyen, faible et exceptionnel), toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des prescriptions édictées par les services de l'Etat compétents et notamment de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Le secteur Nj** (STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) correspond au secteur des jardins familiaux situés dans la plaine inondable. Comme dans le secteur Ni, le risque d'inondation y est prégnant. Les dispositions transcrivent les règles liées à la servitude d'utilité publique (PPRi).

*Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous conditions :*

- les abris de jardins limités à 6m<sup>2</sup>;

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public et de défense militaire, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

- les constructions et installations liées à la voie d'eau, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Le secteur Npl** (STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) correspond au périmètre du projet d'aménagement du plan d'eau « l'île bleue » situé dans la plaine inondable. Comme dans le secteur Ni, le risque d'inondation y est prégnant. Les dispositions transcrivent les règles liées à la servitude d'utilité publique (PPRi).

*Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous conditions :*

- les affouillements, exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'exploitation de carrières (gravières) ;

- les installations et constructions à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation de carrières (gravières) ;

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa;

- les constructions et installations liées à la voie d'eau, sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher fonctionnel 5 cm au moins au-dessus de la côte de référence indiquée dans la cartographie de l'aléa.

**Le secteur Nzh** correspond au secteur naturel à dominante humide (site Natura 2000, et autres réservoirs de biodiversités) tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits

*Dans ce secteur, seuls sont autorisés sous conditions :*

- les travaux et aménagements lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion forestière ou liés au passage d'ouvrages électriques indiqués dans les servitudes;

- les affouillements exhaussements aménagements et installations nécessaires à la restauration des milieux écologiques du secteur et/ou autorisés par la police de l'eau.

## 5. MODIFICATIONS REALISEES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Des modifications ont été apportées au dossier d'arrêt de projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.

<b>Observations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)</b>	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p>1/ justifier précisément les besoins de logements nouveaux, au regard des perspectives d'évolution démographique ;</p> <p>2/ veiller strictement au respect de la densité minimale de 30 logements par ha, préconisée par le SCOTER révisé et de le démontrer pour l'ensemble des opérations d'aménagement urbain ;</p> <p>3/ fixer dans le PLU des objectifs de mobilisation et de valorisation des logements vacants de la commune, à partir d'une étude approfondie de la situation actuelle ;</p> <p>4/ réajuster en conséquence les besoins d'extension supplémentaire de l'urbanisation, en faisant les économies d'espace en priorité sur les secteurs les plus contraints (biodiversité, risques naturels) ;</p> <p>5/ préserver l'espace boisé du secteur «Côte Legris», en recherchant et étudiant des alternatives aux voies de desserte envisagées, selon une démarche ERC</p> <p>6/ proposer dans l'OAP n°7 (Berges de Marne) des mesures de renaturation de la rivière Marne, compatibles avec l'ambition affichée de restauration locale de la continuité écologique, conformément au SRCE de Champagne-Ardenne ;</p> <p>7/ respecter strictement les dispositions du règlement du futur PLU concernant la zone N incluse dans le périmètre de l'OAP n°4 (Côte Legris).</p>	<p>Le PADD a été complété (p13) en cohérence avec le projet de PLU et les justifications apportées dans le rapport de présentation (p108 à 110).</p> <p>Des justifications ont été apportées au regard du SCOT approuvé (p 106 à 110 du rapport de présentation)</p> <p>Des compléments ont été apportés au regard du PLH approuvé (p 85 à 87 et 106 à 107 du rapport de présentation)</p> <p>Les OAP ont été revues et complétées en conséquence et des justifications ont été apportées (p 106 à 110 du rapport de présentation)</p> <p>L'OAP n°4 a été corrigée en conséquence, la voie de desserte envisagée a été déplacée et le secteur boisé sera préservé.</p> <p>L'OAP n°7 a été complétée en conséquence.</p> <p>Des mesures de renaturation de la rivière Marne sont préconisées dans les dispositions applicables sur le secteur d'aménagement de cette OAP</p> <p>L'OAP n°4 a été corrigée en conséquence, la voie de desserte envisagée a été déplacée et le secteur boisé sera préservé.</p>



Observations de la SOUS-PREFECTURE D'EPERNAY et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)	Modifications apportées au document et justifications
<p><i>I- OBSERVATIONS MAJEURES</i></p> <p><u>A -PADD {Projet d'Aménagement et de Développement Durables}</u>  <i>Compléter en cohérence avec le projet de PLU et justifier dans le rapport de présentation afin de « fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».</i></p> <p><u>B -AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) approuvée</u>  <i>Mettre à jour le rapport de présentation et l'EIE            Actualiser la liste et le plan des servitudes 1</i></p> <p><u>C - STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)</u>  <i>Indiquer que le secteur Ni est un STECAL, à l'instar des zones Ne, Nj et Npl et limiter le périmètre autour des rares constructions existantes.            Pour le STECAL Npl (« l'île bleue»), règlementer le caractère temporaire des « constructions et installations à usage d'activité et de bureaux [ ... ] liées à l'exploitation de carrières (gravières)</i></p>	<p><i>Le PADD a été complété (p13) en cohérence avec le projet de PLU et les justifications apportées dans le rapport de présentation (p108 à 110).</i></p> <p><i>Les compléments apportés précisent notamment que la commune a retenu un scénario de croissance démographique basé sur une perspective de croissance préconisée par le SCOT pour retrouver une population d'environ 25.000 habitants d'ici 2035.</i></p> <p><i>En vue de la réalisation de son projet urbain, et conformément aux objectifs du SCOT, la Ville d'Epernay a fait le choix de privilégier l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine et de limiter sa consommation d'espace en extension à l'horizon des 15 prochaines années avec :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 % soit environ 960 logements à construire dans l'enveloppe urbaine</li> <li>- 20 % soit environ 240 logements à construire en extension</li> </ul> <p><i>Cette orientation doit permettre à Epernay de répondre aux objectifs du projet du PLH arrêté, lui-même conforme aux orientations du SCOT, soit tendre vers un objectif de 564 logements neufs à programmer à l'horizon 2024 (fin du PLH), et poursuivre dans cet élan jusqu'à 2035.</i></p> <p><i>Un ajustement des documents constituant le PLU et faisant référence à l'AVAP a été apporté (suite à l'approbation de l'AVAP). Pour rappel, la commune d'Epernay a engagé les deux procédures de révision de l'AVAP et du PLU conjointement pour une parfaite cohérence.</i></p> <p><i>Un STECAL Nih correspondant à un secteur limité d'habitat de la plaine inondable, a été ajouté dans le zonage et règlement.</i></p> <p><i>Les règles relatives aux STECAL Ni et Npl ont été précisées afin d'assurer le caractère limité de l'urbanisation dans ces secteurs.</i></p>

<u>D – RISQUES</u>	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p><u>risque de glissement de terrain</u> Corriger et compléter l'EIE et les annexes du PLU.</p> <p><u>nuisances sonores</u> Corriger et compléter l'EIE et les annexes du PLU.</p> <p><u>le risque transports matières dangereuses</u> Corriger et compléter l'EIE et le Rapport de présentation</p> <p><u>les sites et sols pollués</u> Corriger et compléter l'EIE et les annexes du PLU.</p> <p><u>risque inondation,</u> Corriger et compléter le rapport de présentation, et le document « État initial de l'environnement » (EIE).</p> <p>demande de classer en sous-secteur « i » les zones touchées par l'aléa inondation (zone 1AU (Berges de Marne) et zones U (secteur de La Villa)).</p>	<p>En ce qui concerne les risques et nuisances, les précisions demandées ont été apportées dans les pièces visées afin de répondre aux exigences réglementaires et d'être en parfaite cohérence avec la situation réglementaire au moment de l'approbation du PLU.</p> <p>Les documents EIE, RP et les annexes du PLU ont été complétés.</p> <p>Un document relatif aux Sites et sols pollués recensés a été annexé au PLU</p> <p>Les corrections ont été apportées</p> <p>Le choix a été fait de ne pas modifier les plans de zonage en indiquant le classement au regard de l'aléa inondation, sachant que le règlement précise déjà ce risque pour les zones U et AU concernées et que le PPRi est encore à l'étude. Dès son approbation, il s'imposera de fait en tant que servitude.</p> <p>Le règlement précise déjà ce risque pour les zones U et AU concernées :</p> <p>« Une partie de la zone est soumise aux règles édictées par le Périmètre R111-3 et PSS valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)</p> <p>Une partie de la zone est située en zone d'aléa inondation dont les règles sont définies au chapitre DC1 du présent règlement. »</p>

	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p><u>II - OBSERVATIONS SECONDAIRES</u></p> <p><u>A - SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)</u></p> <p>Suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le tribunal administratif de Paris, le PLU ne doit donc plus faire référence au « SDAGE 2016-2021 », mais au «SDAGE en vigueur».</p> <p><u>B - PLH (plan local de l'habitat)</u></p> <p>Le PLH 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (CAECPC), prescrit par délibération du 29/06/2017, a été arrêté en conseil communautaire le 18 décembre 2018.</p> <p><u>C -Des compléments à ajouter</u></p> <p><u>Règlement</u> Compléments et corrections</p> <p><u>Rapport de présentation et État initial de l'environnement</u> Compléments et corrections</p> <p>Le SCoT d'Epernay et sa région a été approuvé le 05/12/18.</p> <p>La ZNIEFF Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay n'apparaît pas dans l'EIE.</p>	<p>Suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le T.A. de Paris, Le PLU ne doit donc plus faire référence au « SDAGE 2016-2021 », mais au «SDAGE en vigueur».</p> <p>Bien que ce PLH projeté ne soit pas opposable pour le moment, le PLU d'Epernay proposé est compatible au PLH arrêté. Des justifications ont été apportées au regard des orientations retenues. Voir p 85 du rapport de présentation</p> <p>Les corrections suivantes ont été apportées :</p> <p>Seul l'aspect des constructions est désormais réglementé.</p> <p>Règlement p 17 - Ajout du schéma alignement, recul, bande de 20m</p> <p>Règlement p 50 - La zone A correspond aux secteurs viticoles de la commune. Il est ajouté désormais que la zone A comporte le secteur Av qui correspond essentiellement au vignoble protégé inscrit en zone AOC Champagne.</p> <p>Des justifications ont été apportées au regard du SCOT approuvé dans le Rapport de présentation, p 71 à 84</p> <p>Les documents du PLU ont été actualisés pour prendre en compte cette information. voir p 71 à 84 du rapport de présentation</p> <p>La ZNIEFF n° 210008896 : Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay (limite ouest de cette ZNIEFF) a été ajoutée dans l'EIE, p42</p>

	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p><u>Annexes</u></p> <p>SUP-EL3 -servitude de halage et de marchepied,</p> <p>Droit de Prémption Urbain (DPU) sur son territoire à annexer</p> <p>Schéma d'élimination des déchets à ajouter</p> <p>Règlement Local de Publicité à annexer</p> <p>Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) à compléter</p> <p><u>D OAP (Orientations d'Aménagement et d'Orientation)</u></p> <p><u>Remarques communes à toutes les OAP</u></p> <p>Nombre de logements à construire, à préciser et justifier dans le rapport de présentation</p> <p>Détailler l'offre de logements (typologie souhaitée pour favoriser la mixité intergénérationnelle) et de schématiser le choix des différentes formes urbaines (logement individuel, individuel groupé, petit collectif).</p>	<p>SUP-EL3, le service responsable est corrigé : « Voies Navigables de France -UTI Marne -Barrage de Meaux – 77109 MEAUX Cedex »</p> <p>Des compléments ont été apportés dans les annexes ciblées</p> <p>Le Schéma a été ajouté dans l'EIE.</p> <p>Le Règlement Local de Publicité est en cours de révision, il sera annexé dès son approbation</p> <p>L'annexe ZAC a été modifiée et complétée, la ZAC des Docks a été retirée car achevée. Seule subsiste la ZAC Porte Sud, le plan afférent a été ajouté à l'annexe.</p> <p>Les OAP ont été élaborées afin de proposer, en fonction des secteurs et de leur contexte urbain, une offre diversifiée en matière d'habitat, renforçant l'attractivité résidentielle d'Épernay. Ainsi, les opérations visés dans les OAP ne devraient pas entrer en concurrence les unes avec les autres, mais présenter une offre adaptée, destinée à capter, maintenir et résidentialiser la population d'Épernay pour renforcer son rôle de ville centre de l'agglomération, comme le préconise le PLH.</p> <p>Une estimation du nombre de logements projeté par OAP a été précisée</p> <p>Il a été précisé pour chaque OAP, le phasage envisagé à court/moyen ou long terme, le type de projet envisagé avec le nombre de logement souhaité, et la densité préconisée.</p> <p>Il faut préciser que la densité de chaque OAP est distincte, inhérente à la typologie d'habitat souhaitée. Ainsi, la densité d'un secteur dédié à de l'habitat individuel est inférieure à celle du secteur dédié à du logement collectif de centre urbain. Cet objectif de 30 logements/ha constitue une moyenne, à l'échelle du pôle urbain d'Épernay et les OAP précisent les objectifs attendus en matière de logement au regard du contexte urbain.</p>

	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p><i>Détailler les schémas d'aménagement et les descriptions des différents projets d'aménagements :</i></p> <p><u>OAP n° 1 - « Le Jard »</u>  <i>Aucune indication sur les nuisances dues au parc de stationnement existant ...</i></p> <p><i>Préciser comment les déplacements doux seront sécurisés au niveau de l'îlot - schématisation de ces déplacements doux ...</i></p> <p><i>Détailler l'aménagement prévu pour la requalification de l'espace public</i></p>	<p><i>Le parc de stationnement aérien est voué à disparaître, une partie du stationnement a déjà été délocalisée au parking souterrain du Centre-ville avec 656 places prévues (sous la place B. Stasi)</i>  <i>Les constructions nouvelles considérées devront prévoir du stationnement souterrain, une disposition spécifique a été ajoutée en ce sens dans l'OAP1.</i></p> <p><i>Concernant les déplacements doux, ils seront sécurisés au niveau de l'îlot, un fléchage représentant les déplacements doux envisagés a été ajouté dans le schéma de principe de l'OAP.</i></p> <p><i>L'aménagement prévu pour la requalification de l'espace public a été précisé : La requalification de la partie sud du Jard prévoit un véritable jardin public paysager en revégétalisant l'espace.</i></p>
<p><u>OAP n° 2 - « Le fond des 4 maisons »</u>  <i>Schématiser l'emplacement potentiel des logements...</i></p>	<p><i>L'emplacement précis des constructions n'est pas envisagé à ce stade.</i></p> <p><i>Les précisions demandées ne peuvent pas être apportées à ce stade du projet, une étude plus approfondie sera nécessaire pour fixer ces détails.</i></p>
<p><u>OAP n° 4 - « Côte Legris »</u>  <i>Prévoir une représentation schématique des différentes phases des zones d'aménagement, faites par tranche de 2 ha minimum (objectifs OAP n° 4).  Envisager la construction de petit collectif (R+1) ou du logement intermédiaire.</i></p>	<p><i>Le logement intermédiaire sera prévu dans l'OAP.</i></p> <p><i>Les précisions demandées ne peuvent pas être apportées à ce stade du projet, une étude plus approfondie sera nécessaire pour fixer ces détails.</i></p>

	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p><u>OAP n° 5 – « La coulée verte de Cubry »</u> 3 dents creuses identifiées - indiquer leur surface et le nombre éventuel de logements à construire.</p> <p>Donner plus de souplesse à des activités autre que l'habitat (mixité activités commerces et bureaux).</p> <p><u>OAP n° 6 – « Les forges »</u> Schématiser la desserte du stationnement mutualisé et de la caractériser (voie à sens unique avec raquette de retournement, autre sortie envisagée?, ...).</p> <p><u>OAP n° 8 – « Portes Sud »</u> Envisager la construction de petit collectif (R+1) ou de logements intermédiaires</p> <p><u>OAP n° 9-« Le Platet »</u> Schématiser la desserte du quartier (voie à sens unique aboutissant à une autre sortie ou voie à sens unique avec raquette de retournement?). Prévoir des indications sur les flux engendrés par cette zone et sur le trafic de la rue des gouttes d'or et du chemin des gouttes d'or ... Il pourrait être envisagé de créer une sortie raccordant la rue de la Haie Leleu.</p> <p><u>OAP thématique – « transports - mobilité »</u> Il aurait été opportun de créer une OAP thématique mobilité-déplacements qui aurait pu reprendre l'ensemble des projets de voiries et les liaisons douces que la commune projette de créer ou d'aménager, ainsi que la description des équipements à créer concernant les modes alternatifs à la voiture, afin d'avoir une vision globale de la mobilité sur la commune...</p>	<p>3 dents creuses sont identifiées sur ce secteur, présentant les surfaces et le nombre de logements envisagés : - Av. Foch, (32 collectifs en cours de finalisation) - Av. Paul-Bert et angle de la rue J-G-Lecomte, (32+32 collectifs) - Rue Dom Pérignon, (8 individuels)</p> <p>Les précisions demandées ont été apportées pour autoriser la mixité avec des activités commerces et bureaux.</p> <p>Les précisions demandées ne peuvent pas être apportées à ce stade du projet, une étude plus approfondie sera nécessaire pour fixer ces détails.</p> <p>Le logement intermédiaire sera prévu dans l'OAP.</p> <p>Les précisions demandées ne peuvent pas être apportées à ce stade du projet, une étude plus approfondie sera nécessaire pour fixer ces détails.</p> <p>Pas d'OAP thématique envisagée à ce stade. Pour rappel : - La Ville est engagée depuis 2008 avec son Agenda 21 sur ces thématiques liées à la mobilité durable (pistes cyclo, auto-partage, co-voiturage...) - La CAECPC compétente en matière de mobilité, dans sa démarche de sensibilisation et de promotion de la mobilité durable (PDIE, covoiturage, véhicules propres, transport en commun, mobilités douces, événementiel, achats de communication, réseaux ... ) a recruté un chef de projet dédié en 2018 pour déployer les actions à mener sur son territoire d'intervention sur une période de 3 ans (jusqu'à fin 2020) - Le programme Action Cœur de Ville en cours de définition apportera également des réponses en lien avec ces problématiques Voir p 64 du RP</p>

## Avis complémentaire de la DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)

### Zones humides

(SDAGE du bassin Seine-Normandie) pour la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris ; c'est donc le SDAGE SN 2010-2015 qui s'applique par défaut.

p 74 de « l'état initial de l'environnement » (EIE), la commune d'Epernay est concernée par des zones humides, dites « loi sur l'eau », connues au lieu-dit « château de Pékin » (voir carte en PJ).

En complément de ces zones humides, la commune est également concernée par des zones à dominante humide localisées essentiellement le long des vallées du Cubry et de la Marne. La disposition 83 du SDAGE SN 2010-2015 pose comme principe la protection des zones humides, avec lequel les SCOT, PLU et cartes doivent être compatibles. Or, aucun élément de diagnostic n'est fourni dans le dossier quant à la présence ou l'absence de zones humides effectives, notamment au droit de différents projets d'urbanisation repris dans les OAP (coulée verte du Cubry, les forges, etc.). Il conviendra par conséquent de compléter ce document (EIE). Un guide, téléchargeable au lien suivant : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/prise-en-compte-des-zones-humides-dans-les-a17587.html>, précise à cet effet les modalités d'inventaire des zones humides dans le cadre de l'élaboration ou la révision d'un PLU.

### Paysage & Trame verte et bleue (TVB)

L'analyse des documents du PLU met en évidence une carence importante au niveau de l'identification et de la prise en compte dans les documents réglementaires de la coulée verte du Cubry. ...

La carte du PLU (document 5.3.) ne permet pas une identification claire de la coulée verte. Certains maillons, comme le futur « parc paysager du marais de la Goesse » sont absents.

## Modifications apportées au document et justifications

Suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le T.A. de Paris, Le PLU ne doit donc plus faire référence au « SDAGE 2016-2021 », mais au « SDAGE en vigueur ».

La commune d'Epernay est concernée par des zones humides, dites « loi sur l'eau », connues au lieu-dit « Ile Belon » et non pas Château de Pékin. La correction a été apportée dans l'EIE.

Dans son avis complémentaire du 07/03/2019, la DDT a fait remarquer qu'aucun élément de diagnostic n'est fourni dans le dossier quant à la présence ou l'absence de zones humides effectives, notamment au droit de différents projets d'urbanisation repris dans les OAP (coulée verte du Cubry, les forges, etc.).

La commune dément et précise qu'une étude spécifique des zones à dominante humide localisées essentiellement le long des Vallées du Cubry et de la Marne a été menée sur son territoire lors de la phase de diagnostic. Ce document « 6.5 pré-diagnostic ZDH » constitue une des annexes du dossier de PLU. Il a été réalisé conformément à la méthode indiquée par la DDT.

Le PLU d'Epernay identifie bien les enjeux de la vallée du Cubry du point de vue paysager (rapport de présentation) et environnemental (EIE). La commune rappelle que le règlement prévoit un recul des constructions de 10 mètres minimum par rapport aux cours d'eaux, et que les OAP proposent des mesures pour préserver les espaces verts constituant la TVB. La commune précise que la cartographie de trame verte et bleue a été complétée, il fait désormais apparaître le tracé du Cubry aérien et souterrain.

	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p><b><u>Précision sur l'OAP n°5</u></b></p> <p><i>Les équipements mentionnés dans l'OAP (aire d'accueil des camping-cars) sont incompatibles avec la mise en place d'une coulée verte et une valorisation du patrimoine écologique et paysager.</i></p> <p><b>Avis de la Chambre d'agriculture</b></p> <p><b><u>RAPPORT DE PRESENTATION et PADD</u></b> Pas de réserve</p> <p><b><u>OAP</u></b></p> <p><b>Réserve</b> : Le PLU doit prévoir un phasage pour les secteurs en extension, afin de correspondre à l'objectif du PADD d'étendre l'urbanisation de manière raisonnée. Aussi le PADD inscrit bien que «Le PLU se doit de prévoir un phasage économe, progressif et adapté aux besoins en terme d'habitat »</p> <p><i>De même, un échéancier doit être mis en place par rapport aux différentes OAP, afin d'urbaniser en priorité les secteurs en densification et en réhabilitation. Ceci permettrait de maîtriser la consommation foncière.</i></p> <p><i>Aussi, une prévision de logements par secteur d'OAP pourrait être inscrite afin d'avoir un ordre d'idée du nombre de logements qui pourrait être construit dans chaque secteur.</i></p>	<p><i>La commune tient à préciser que les aménagements envisagés font suite aux travaux déjà réalisés (derrière Bulléo) et constitueront un véritable parc paysager qualitatif valorisant le cours d'eau du Cubry en étudiant la mise en place d'une continuité avec le parc de l'Horticulture.</i></p> <p><i>Ils seront autorisés à condition de ne pas imperméabiliser les sols (sauf élément technique ponctuel) et de préserver la capacité d'infiltration des terres.</i></p> <p><i>Le Rapport de présentation a été complété, voir p 125 à 127</i></p> <p><i>Les OAP ont été élaborées afin de proposer, en fonction des secteurs et de leur contexte urbain, une offre diversifiée en matière d'habitat, renforçant l'attractivité résidentielle d'Epernay. Ainsi, les opérations visés dans les OAP ne devraient pas entrer en concurrence les unes avec les autres, mais présenter une offre adaptée, destinée à capter, maintenir et résidentialiser la population d'Epernay pour renforcer son rôle de ville centre de l'agglomération, comme le préconise le PLH.</i></p> <p><i>Une estimation du nombre de logements projeté par OAP a été précisée</i></p> <p><i>Il a été précisé pour chaque OAP, le phasage envisagé à court/moyen ou long terme, le type de projet envisagé avec le nombre de logement souhaité, et la densité préconisée.</i></p> <p><i>Il faut préciser que la densité de chaque OAP est distincte, inhérente à la typologie d'habitat souhaitée. Ainsi, la densité d'un secteur dédié à de l'habitat individuel est inférieure à celle du secteur dédié à du logement collectif de centre urbain. Cet objectif de 30 logements/ha constitue une moyenne, à l'échelle du pôle urbain d'Epernay et les OAP précisent les objectifs attendus en matière de logement au regard du contexte urbain.</i></p>



<u>ZONAGE</u>	<b>Modifications apportées au document et justifications</b>
<p><b>Réserve :</b> Le vignoble correspondant à l'aire AOC Champagne doit bénéficier d'un classement spécifique Av. Toutes les parcelles plantées en vigne classées en zone AOC bénéficient du zonage Av, au lieu de la trame «cœur d'îlot à protéger».</p> <p>Un siège d'exploitation agri-viticole présent au sud de la commune est inscrit en zone UI. Nous souhaitons que ce zonage ne bloque pas les possibilités de développement de l'exploitation.</p> <p>Une partie de parcelle cultivée est classée en zone Ne au sud de la commune. Nous nous interrogeons sur la pertinence de maintenir ce classement peu justifié s'il n'y a pas de projet avéré dans ce secteur. Cette parcelle pourrait être reclassée en zone A.</p> <p><b>REGLEMENT</b></p> <p>Le règlement de la zone UI interdit les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p><b>Réserve :</b> Au vu de la présence d'un siège d'exploitation dans ce secteur, nous souhaitons que soit adapté le règlement pour permettre le développement et la diversification touristique de l'exploitation. Le changement de destination devra y être autorisé pour répondre aux projets de l'exploitant.</p> <p>En zone A : - le règlement de la zone A évoque un sous-secteur Avp, protégeant le vignoble, qui n'est pas présent sur le plan de zonage.</p> <p><b>Réserve :</b> La hauteur pour les constructions agricoles doit être au moins égale à 10m. La différence de hauteur limite entre les extensions et les nouvelles constructions n'est pas justifiée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De prévoir une zone tampon tout autour de la zone AU située à proximité du vignoble</li> <li>- De prévoir un échancier des zones d'urbanisation futur afin de privilégier la densification.</li> </ul>	<p>Le zonage a été modifié, une zone Av spécifique a été créée, l'ensemble du vignoble fait partie de la zone Av.</p> <p>Toutefois, certaines parcelles non incluses dans cette zone et constituant des fonds de parcelles attenantes à des habitations demeureront en zones U.</p> <p>Il en est de même pour le clos du Fort Chabrol dont le vignoble est protégé à plusieurs titres :</p> <p>il est inclus dans le secteur Paysager du Site Patrimonial Remarquable (SPR-AVAP) (SERVITUDE AC4) ; avec l'Avenue de Champagne et ses caves, il est également inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité "Coteaux, maisons et caves de Champagne" et le bâtiment est également classé Monument Historique depuis 2012.</p> <p>Pour les zones U, des précisions pour autoriser l'activité des maisons de champagne ont été apportées au règlement afin de lever l'interdiction d'exploitations agricoles et de constructions destinées à l'industrie dans les zones concernées.</p> <p>Pour ne pas bloquer les possibilités de développement et la diversification touristique des exploitations agri-viticoles présentes sur la commune en zone UI, des corrections ont été apportées au règlement.</p> <p>Le plan a été corrigé.</p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions (10 m au faitage ou à l'acrotère) en zone A et N a été corrigée</p> <p>Une zone tampon a bien été définie dans les OAP à proximité du vignoble.</p> <p>Il a été précisé pour chaque OAP, le phasage envisagé à court/moyen ou long terme, le type de projet envisagé avec le nombre de logement souhaité, et la densité préconisée.</p>

**Avis de l'INAO**

1/ L'INAO a relevé en zone N des parcelles situées dans l'aire délimitée parcellaire des AOC "Champagne" et "Coteaux Champenois" qui ont été reconnues pour leur aptitude à produire des vins d'AOC. Il semble plus pertinent de les classer en zone agricole.

2/ L'INAO note également dans le secteur AU "Le Platet", partiellement construit, la volonté de maintenir quelques parcelles de vignes plantées en AOC. La commune souhaite préserver dans ce secteur la coexistence vigne et habitation. La mixité vigne et habitat en milieu urbain étant susceptible de générer des conflits, il convient de s'en prémunir au travers de règles d'aménagement appropriées et proportionnées, qui ne nuisent pas à l'activité agricole et qui incombent au parti de l'aménagement.

3/ L'INAO a relevé dans le rapport de présentation et dans le règlement pour les zones UC, UD, UA, UK, l'interdiction d'exploitations agricoles et de constructions destinées à l'industrie. Ce dernier point suscite de vives inquiétudes de la part de l'Institut qui rappelle la présence de nombreuses activités vitivinicoles et installations d'entreprises de négoce ainsi que d'exploitations viticoles. Leurs implantations historiques au cœur de la commune d'Epernay contribuent largement à l'économie et à l'image des appellations champenoises, elles sont également porteuses d'une dimension patrimoniale importante à l'échelle du territoire. Il importe donc de veiller à assurer leur maintien, leur modernisation ainsi que de permettre leur développement in situ.

**Avis de la commune de MARDEUIL**

La commune de Mardeuil a émis un avis favorable sur le projet de PLU, assorti de la réserve suivante sur l'OAP 4 – Côte Legris :

Le Maire souligne qu'un afflux de circulation automobile vers le lotissement existant des Semons est à exclure ainsi que toute contrainte supplémentaire sur le réseau d'assainissement de Mardeuil qui est déjà saturé. Par ailleurs, la sortie envisagée accédant à la RD 401 devra faire l'objet d'une étude précise car cet emplacement se situe dans un virage, ce qui pourrait être accentogène.

**Modifications apportées au document et justifications**

1/ Les parcelles situées dans l'aire AOC qui sont classées en zones N sont généralement des jardins attenants à des habitations, des espaces boisés, voire même des parcelles bâties. La zone A a été également définie en cohérence avec le périmètre paysager de l'AVAP.

2/Concernant le secteur du Platet, une OAP définit notamment la création d'une zone tampon entre vigne et habitat. La commune étant propriétaire du foncier, les dispositions complémentaires pourront être définies ultérieurement pour fixer les conditions de cohabitation des habitations et des parcelles de vignes plantées.

3/ Concernant l'interdiction d'exploitations agricoles et de constructions destinées à l'industrie en zones U, elle ne concerne pas les maisons de champagne qui font parties de l'économie locale.

Une précision a été apportée en ce sens dans le règlement du PLU.

En réponse à cet avis, la Ville d'Epernay prend bonne note des observations, précise que la voirie projetée a été requalifiée en voie secondaire. Le projet d'aménagement devra définir plus précisément le type de voirie nécessaire. Par ailleurs, des études spécifiques relatives aux réseaux seront menées en fonction de l'évolution du projet.

Requêtes issues de l'enquête publique	Modifications apportées au document et justifications
<p><i>L'ensemble des requêtes établies lors de l'enquête publique a été étudié dont certaines recoupaient les remarques issues des personnes publiques associées. Les demandes relatives à des cas particuliers ont été prises en considération lorsqu'elles ne remettaient pas en cause l'intérêt général du projet global du PLU.</i></p> <p><i>Diverses demandes relatives au zonage et au règlement ont été retenues.</i></p>	<p><i>Des précisions ont été apportées pour les points suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- le périmètre de certains éléments paysagers remarquables (ERP) a été revu afin de ne pas empêcher la réalisation d'un projet important lié à l'activité de la parcelle, considérant leur impact limité sur les espaces boisés.</i></li><li><i>- les règles de constructibilité sur le site du Stade Paul Chandon (zone Ne) ont été assouplies pour permettre l'extension des vestiaires.</i></li><li><i>- le zonage sur le secteur des établissements industriels a été modifié en zone UI (au lieu de AU) en cohérence avec le type d'activité.</i></li><li><i>- la définition du principe de bonus de constructibilité a été revue pour pouvoir s'appliquer aussi aux éléments d'exemplarité environnementale pour toutes les constructions, notamment en zone UA.</i></li></ul>

