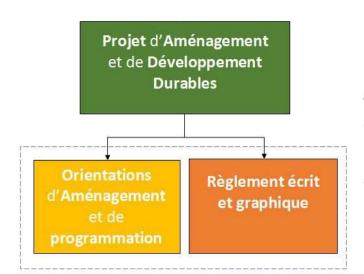


Qu'est-ce-que le Projet d'Amenagement et de Developpement Durables ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Chouilly exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Chouilly

- ✓ **Définisse** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ **Arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
 - ⇒ Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME



La commune de Chouilly constitue une commune active au sein du territoire de l'Agglomération d'Epernay Coteaux et Plaine de Champagne. Elle est située à proximité d'Epernay, son bon niveau d'équipements et d'activités, une desserte routière

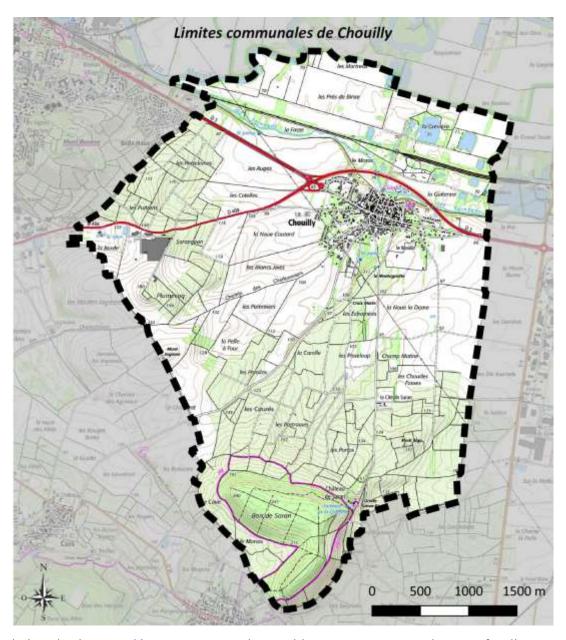
facile ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein du bassin de vie.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de Chouilly tend à conforter son rôle de commune active en :

- ⇒ Diversifiant son offre de logement pour :
 - → répondre au vieillissement des habitants ;
 - → maintenir et accueillir les jeunes ménages,
 - → organiser l'accueil des nouveaux habitants
- ⇒ Organisant l'offre économique avec pour objectifs :
 - → le maintien des activités économiques locales présentes et leur développement ;
 - → le développement des commerces et services
- Portant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels, de renforcement de la mobilité ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Chouilly s'articule autour de trois AXES :

- ⇒ Développer
- ⇒ Equiper
- ⇒ Préserver



Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT,
LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX
D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS
NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES
POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

DEVELOPPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La commune de Chouilly connaît depuis le début des années 2000 une augmentation de sa population communale. Cette croissance repose sur une politique active de développement de l'habitat. On dénombre en 2020, 1035 habitants.

Cette attractivité est le fruit :

- ⇒ De la proximité de l'agglomération sparnacienne ;
- ⇒ D'une offre commerciale de proximité permettant de pouvoir répondre aux besoins de base de la population ;
- ⇒ d'un bon niveau d'équipements publics et de services à la population (équipements scolaires, sportifs, socioculturels, offre médicale, etc...);
- ⇒ De la qualité du cadre de vie.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Chouilly, souhaite poursuivre cette politique d'accueil de nouveaux habitants pour conforter son statut de commune active au sein du territoire intercommunal.

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et du Programment Local de l'Habitat, le parti d'aménagement retenu par les élus à l'horizon 2035, prévoit la création d'environ 70 logements pour atteindre une population communale de 1 130 habitants.

Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- ⇒ De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants ;
- ⇒ D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population ;
- ⇒ De concourir à la production de logements, conformément aux orientations du PLH .
- D'adapter l'offre de logements pour proposer un parcours résidentiel le plus complet possible et assurer une mixité générationnelle et sociale.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ⇒ Privilégier le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses tout en prenant en compte la rétention foncière, la valeur agronomique de certaines parcelles, la richesse biologique des jardins et la cohabitation avec les activités viticoles.
- Définir de nouvelles zones d'extension à vocation principale d'habitat dans la continuité du bourg et dimensionnées :
 - en cohérence avec le stock foncier attribué à la commune de Chouilly par le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay;
 - en fonction des besoins estimés en logement ;
 - en tenant compte des contraintes territoriales et des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

⇒ Pérenniser l'activité viticole

La commune compte plus de 250 viticulteurs tous statuts confondus et des structures viticoles de renommée internationale telles Nicolas Feuillatte, la Maison Moët et Chandon, la Maison Mumm, Il faut que ces maisons quelques soit leur taille, puissent se développer mais pardessus tout se maintenir au village. La profession viticole assure la richesse économique du village (et de la région).



⇒ Maintenir et développer l'offre commerciale

CHOUILLY dispose de quelques commerces de proximité donnant ainsi la possibilité à ses habitants, mais également à ceux des communes alentours, de minimiser les déplacements pour les achats de services quotidiens.

L'objectif communal sera de pérenniser les activités existantes et encourager dans la mesure du possible l'implantation de nouveaux commerces.

EQUIPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE, LES LOISIRS ET LES EQUIPEMENTS

La commune de Chouilly souhaite

⇒ Poursuivre la politique en faveur du développement touristique en permettant le développement des structures d'accueil et d'hébergement et en pérennisant les aménagements réalisés sur le territoire : le jardin humide et le jardin de vigne.



- ⇒ Poursuivre la politique en faveur du développement des activités sportives et ludiques avec l'identification d'un secteur réservé aux sports et aux loisirs.
- Pour maintenir un lien intergénérationnel dans le village, les élus souhaitent réaliser un équipement d'accueil pour personnes âgées valides permettant aux anciens de rester dans le village où ils ont toujours vécu. Etant donné la structure en âge de la population, cet équipement paraît tout à fait justifié et ne viendra pas en concurrence avec d'autres équipements du même type. Il viendra renforcer/compléter le fort niveau d'équipement pour un village de cette taille.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

- ➡ Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.
- Mener une réflexion sur l'accès, la desserte et l'aménagement des secteurs de projet afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers qu'ils soient situés en zone AU ou en zone U, au sein de la zone agglomérée.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

⇒ Concernant les énergies renouvelables, la commune souhaite :

- Valoriser les énergies renouvelables en encourageant et en encadrant le recours à ces énergies dans les opérations d'aménagement.
- Favoriser la qualité passive des bâtiments en privilégiant une urbanisation qui tirera parti du site et du climat (implantation, orientation, morphologie, etc.) pour assurer un maximum de confort, thermique notamment, en minimisant les besoins en énergie (chauffage, climatisation, etc.).

⇒ Concernant les communications numériques

Le territoire communal est desservi par la fibre ce qui est un excellent atout pour le développement local. L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

PRESERVER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

Plusieurs orientations sont définies :

- ⇒ Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Chouilly et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.
- ⇒ Identifier les éléments du patrimoine et protéger les éléments d'architecture, témoins de l'histoire viticole : le PLU actuel fait déjà référence à la qualité architecturale de certaines constructions anciennes typiques (porches champenois, modénatures des fenêtres en brique, ...). Cette réflexion sera reprise et développée dans le nouveau PLU.
- ⇒ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement. Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux.

⇒ LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver les espaces naturels présents sur le territoire et à garantir son fonctionnement écologique en :

⇒ Préservant les grandes entités paysagères du territoire communal

→ Le plateau ouvert et ses boisements avec notamment la butte de Saran,



- → Les abords du ruisseau des Tarnauds et de la Marne
- → Les coteaux majoritairement occupés par le vignoble.
- → La zone de culture que ce soit en partie haute et en vallée

→ Protégeant les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.

Sur le territoire de Chouilly, les surfaces viticoles s'étendent sur plus de 513 hectares. Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver. L'activité agricole est également présente. Elle joue un rôle important dans l'identité de la commune et dans ses paysages.

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants (viticulteurs et agriculteurs) de pérenniser leurs activités en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ces secteurs.

Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- → Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- → Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- → Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.
- → Tenir compte des entreprises viticoles situées sur le territoire en permettant leurs évolutions.

Déclinant la trame verte et bleue locale en garantissant la préservation des continuités écologiques par :

- → La protection des espaces naturels sensibles
- → La préservation des boisements et des linéaires boisés pour maintenir les sols et la biodiversité
- → La protection stricte des zones humides avérées identifiées sur le territoire.
- → La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- → La protection de la trame végétale du centre-bourg : parcs arborés, secteur de jardins...
- → La limitation de la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT
RESIDENTIEL

Compte tenu des dents creuses encore disponibles au sein de la zone bâtie, Chouilly se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface de 1.80 hectare inscrite dans la continuité urbaine du bourg.

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay, le projet communal prévoit une densité résidentielle maximale de 14 logements à l'hectare au sein des secteurs d'extension en favorisant les formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espace et en imposant un aménagement qualitatif en termes de paysages, d'architecture et d'urbanisme.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

ECONOMIQUE

L'accueil d'activités nouvelles se fera au sein du tissu urbain pour les activités n'engendrant pas de nuisances pour l'habitat.

Les objectifs de développement du PLU de Chouilly visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire au projet communal et la limitation de la consommation de terres agricoles ou de milieux naturels en tenant compte des contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.