GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31
51160 AŸ-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.55.43.10
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE D'AŸ-CHAMPAGNE

Commune déléguée de BISSEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2020
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

À AŸ-CHAMPAGNE, le :

Le Maire, Dominique LÉVÈQUE :

ÉLABORATION
Projet arrêté le : **26 mars 2018**
Approuvée le : **2 mars 2020**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

I Zones AU1 à développer dans le cadre de l'application du PLU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Pour les zones AU1, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant dans leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone AU1 est principalement destinée au développement de l'habitat.

Cependant, elle peut également accueillir des constructions à usage de commerce, artisanat, service, vitivinicole ou encore de bureaux.
Une seule zone de ce type est définie dans le plan local d'urbanisme. Elle est située au lieudit « La Crayère ».

Cette zone constitue la prolongation ou l'extension des zones urbaines voisines ayant les mêmes caractéristiques quant au type d'activité et de constructions admises dans ces zones.

La zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

II Zone AU1 « La Crayère »

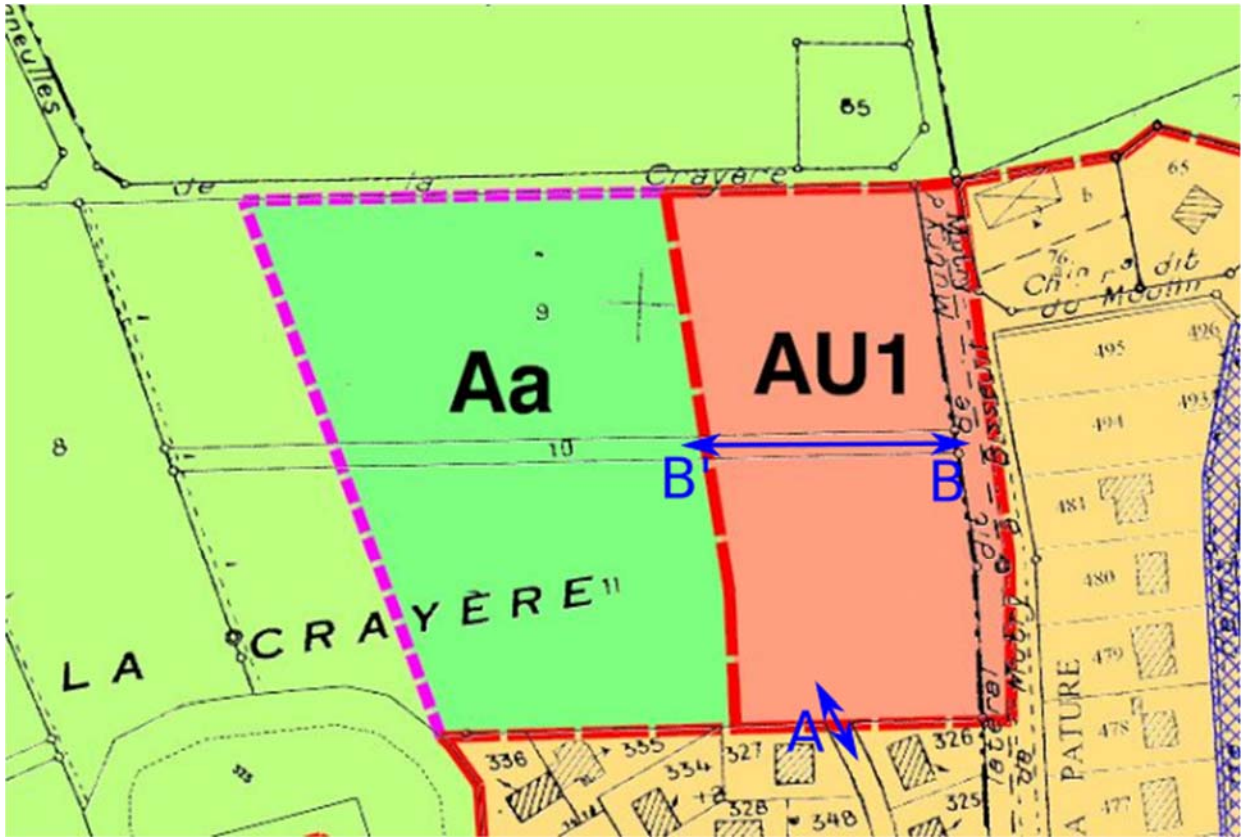
Aménagement des voiries de desserte de la zone :

Avant tout aménagement, il est nécessaire d'avoir la maîtrise foncière du chemin latéral dit de Mutry, qui appartient à l'Association Foncière (AF), ou bien d'avoir l'accord de l'AF pour l'utiliser dans le but d'aménagement.

Un accès à la rue du Mont Charlier doit être aménagé depuis le point A.

Une ou plusieurs voies destinées à la desserte de la zone doivent être créées sur le principe de desserte B-B' du schéma ci-après.
La possibilité de prolongation de la voie ou des voies en direction des terrains voisins classés en secteur Aa de la zone agricole doit être assurée.

Aucun accès automobile particulier ou d'une voirie de desserte ne doit être créé depuis le Chemin rural dit de la Crayère.



Réseau électricité

La zone est concernée par une servitude à l'établissement des canalisations électriques, surplomb d'une ligne aérienne.
Pour l'alimentation de la zone, le réseau de desserte électrique pourra se raccorder au transformateur en bas du chemin de Mutry.

Réseau Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.
Le raccordement doit être fait sur le réseau existant dans le Chemin de Mutry.
Le nouveau réseau doit permettre d'assurer la défense incendie de la zone.
En cas d'insuffisance du réseau pour assurer la défense incendie, des dispositifs propres à l'aménagement de la zone devront être créés : réserve incendie, bâche à eau…

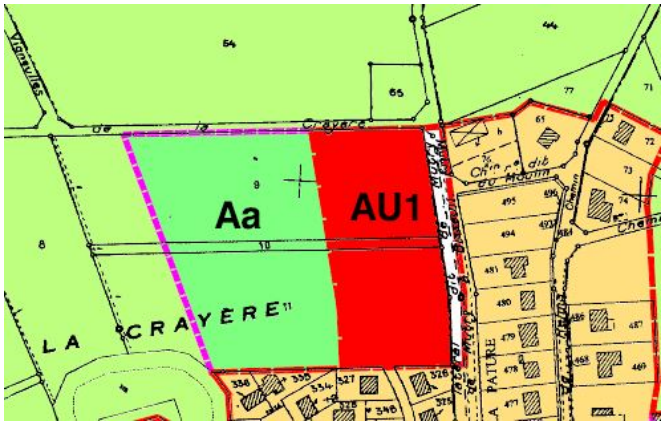
Réseau Assainissement des eaux usées
L'aménagement de la zone doit créer un réseau public de collecte des eaux usées.
Le nouveau réseau doit être raccordé au réseau existant dans le Chemin de Mutry.

Réseau Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement individuel.

Densité des constructions :
Afin d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER), la zone devra respecter une densité de 20 logements à l'hectare.

La superficie de la zone AU1 est d'environ 1,06 hectare.

Pour déterminer la capacité de créer des terrains à bâtir, il convient dans un premier temps de soustraire les superficies du chemin rural de Mutry à Bisseuil et du chemin latéral dit de Mutry, soit 0,10 hectare.
Dès lors la zone se réduit à environ 0,96 hectare (partie en rouge de l'extrait de plan ci-contre) pour la création d'un aménagement comprenant voirie et terrains à bâtir.



L'aménagement d'ensemble de la zone imposée par le règlement du PLU entraîne une diminution de surface pour la création des lots que l'on peut estimer selon :

- 15 % de l'emprise totale pour la création des voies de desserte ;
- 3 % en espaces verts collectifs imposés par le règlement de la zone.

La superficie libre pour la création de lots est alors ramenée à 0,79 hectare soit 16 logements à réaliser pour être en conformité avec les prescriptions du SCoTER.

À défaut de réaliser un ou plusieurs immeubles collectifs d'habitation regroupant plusieurs logements, la division de la zone devra créer 16 terrains à bâtir, soit une superficie d'environ 500 m² par nouveau terrain.

Aménagement paysager
L'aménagement de la zone devra comporter, entre la zone AU1 et le secteur Aa, la création d'une bande arborée d'une largeur minimale de 5 mètres afin de :

- créer un aménagement paysager en bordure de la zone urbaine ;
- marquer visuellement la séparation entre la prochaine zone urbaine et l'espace agricole voisin ;
- créer une zone de transition entre l'espace agricole et la future zone urbaine.

Cette bande arborée pourra être indifféremment positionnée soit sur la zone AU1 soit sur la zone Aa.
Les essences pour les plantations seront choisies parmi celles préconisées dans le règlement d'urbanisme.