

V. IDENTITE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

A. PAYSAGE URBAIN

1. Perceptions

L'espace urbanisé de la commune de Sarry, située au Sud-Est de Châlons-en-Champagne, ne s'inscrit pas pour autant dans la continuité du tissu urbain de la ville centre. Une zone à caractère naturel, inscrite au schéma directeur comme espace d'intérêt paysager, assure une coupure de l'urbanisation entre les deux communes, au Nord de Sarry. Il en est de même au Sud, entre le tissu urbain sarrysien et celui de Moncetz-Longevas.

Implanté de part et d'autre de la R.D. 60 d'orientation Nord-Ouest/Sud-Est, entre la vallée de la Marne à l'Ouest et la plaine agricole à l'Est, l'espace urbanisé de la commune est limité à l'Ouest par la Blaise, à l'Est par la R.N. 44 et s'ouvre au Nord et au Sud sur la plaine agricole. Il se caractérise par une absence de transition entre les fronts bâtis pavillonnaires et l'espace naturel.

Site relativement plat, il présente néanmoins une légère déclivité de la R.N. 44 vers le réseau hydrographique. La route nationale offre de larges cônes de vue sur le village ; celui-ci est marqué par un élément de repère, le clocher de l'église, perceptible de nombreux endroits. La topographie permet également de dégager des perspectives lointaines sur d'autres éléments de repère de l'agglomération et notamment les immeubles d'habitation du quartier Mont Saint-Michel au Nord-Ouest et ceux du quartier Vauban-Baudelaire au Nord, ou encore l'église du village voisin de Moncetz-Longevas au Sud.

2. Entrées de ville

L'espace urbanisé de Sarry est traversé par la R.D. 60 reliant Châlons aux communes de la rive droite de la vallée de la Marne, dont Moncetz-Longevas, et par la R.D. 80 qui depuis la R.N. 44 rejoint Bussy-Lettrée via notamment Sogny-aux-Moulins.

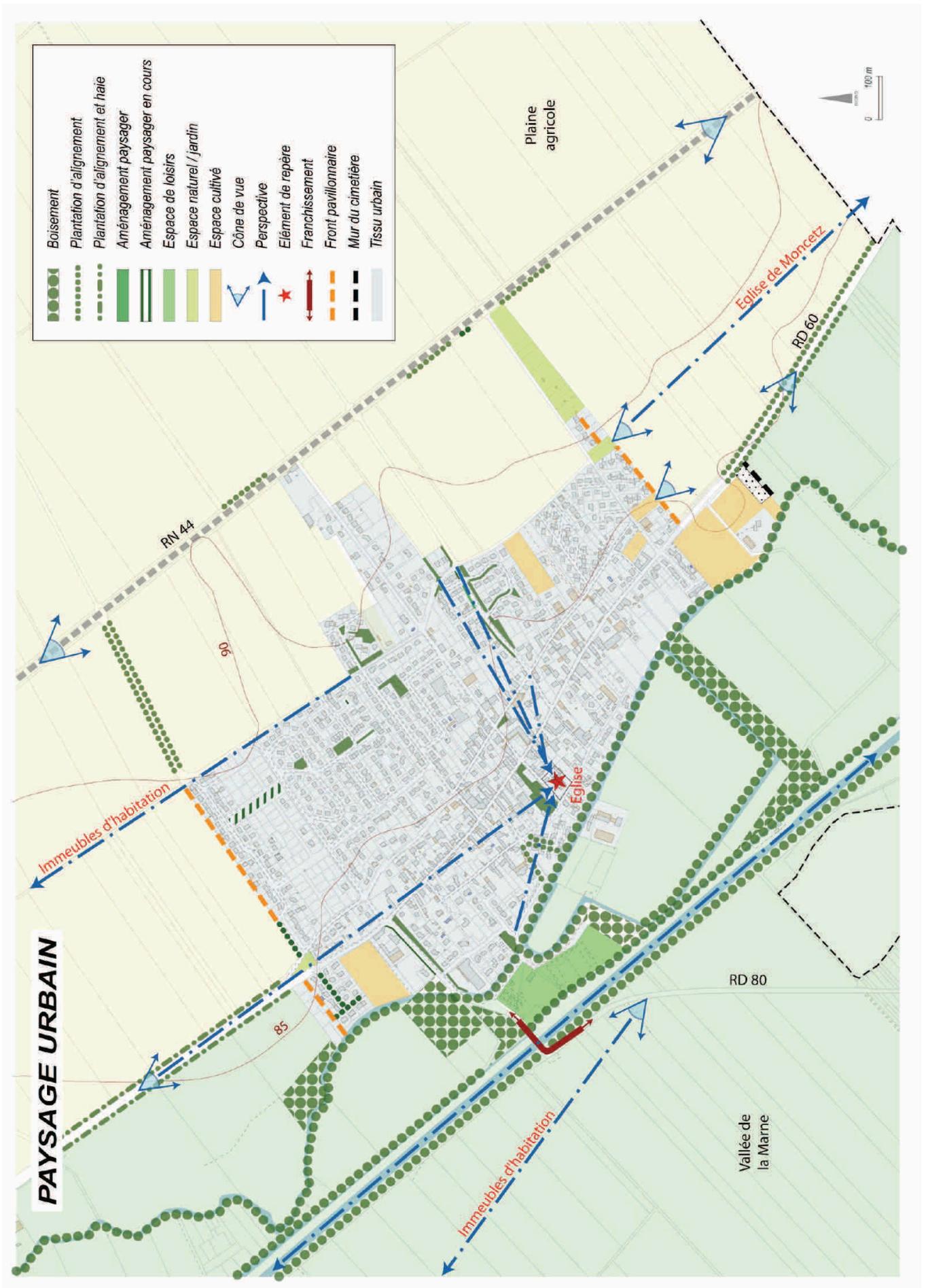
2.1. Depuis Châlons par la R.D. 60

L'entrée de ville Nord depuis l'espace naturel qui constitue la coupure d'urbanisation entre Châlons et Sarry, est caractérisée par une perspective sur le clocher de l'église. Elle est agrémentée d'un traitement paysager latéral de qualité constitué d'une succession de haies et d'arbres d'alignement abritant de part et d'autre, une piste cyclable.

Bien que marqué par une décoration florale, le croisement de la R.D. 60 et de la rue des Auges en entrée de village est peu valorisant, la parcelle concernée étant occupée par des jardins potagers.

2.2. Depuis Moncetz-Longevas par la R.D. 60

L'entrée de ville Sud, depuis l'espace naturel qui constitue la coupure d'urbanisation entre Moncetz-Longevas et Sarry, est agrémentée d'un alignement d'arbres de part et d'autre, toutefois clairsemé en rive Ouest. Elle est caractérisée sur cette même rive Ouest par quelques éléments peu valorisants : le mur du cimetière en palplanches béton et des terrains cultivés ponctués de serres.



2.3. Depuis Sogny-aux-Moulins par la R.D. 80

L'entrée de ville Ouest depuis la vallée de la Marne s'opère en franchissant le canal latéral à la Marne qui offre de belles perspectives rectilignes au Nord et au Sud, avant de pénétrer dans la zone de loisirs, espace public de qualité largement végétalisé.

2.4. Depuis la R.N. 44 par la R.D. 80

L'entrée de ville Est depuis la R.N. 44 offre une large perception de l'espace urbain développé en limite de l'espace agricole.

La R.D. 80, bordée d'un bel alignement d'arbres, traverse l'espace agricole avant de pénétrer dans le tissu pavillonnaire.

***Entrée de ville Nord,
absence de transition entre
le tissu pavillonnaire et l'espace naturel***



***Entrée de ville Ouest,
la zone de loisirs***



***Entrée de ville Sud,
le double alignement d'arbres,
le mur du cimetière et le tissu pavillonnaire***



3. Trame verte et paysagère

Le paysage urbain sarrysien présente une esquisse de trame verte et paysagère, qui mériterait toutefois d'être valorisée et complétée :

- **Une importante ripisylve, cordon végétal longeant le réseau hydrographique**

Les boisements soulignant les rives de la Blaise constituent le fond de décor sur lequel le village est adossé. Hormis au niveau de la zone de loisirs, il existe toutefois peu de contacts directs entre ces espaces naturels et l'espace urbanisé.

Les boisements qui bordent le canal latéral agrémentent un agréable circuit de promenade et de détente qui permet de relier Châlons au Nord et Moncetz-Longevas au Sud.

- **Une zone de loisirs largement végétalisée**

Accompagnée de nombreux boisements et accueillant, outre le centre de loisirs et le gymnase, un terrain de foot, 3 courts de tennis et des parcours de promenade, cette zone de détente constitue un espace ouvert au caractère naturel à préserver, qui qualifie l'entrée de ville Ouest de Sarry.

- **Deux espaces publics de qualité différente**

Deux espaces publics aménagés récemment, participent à l'aération du tissu résidentiel : de grande qualité concernant l'esplanade du Château à proximité de la mairie (traitement au sol, arbres mobilier urbain, ...), il mériterait d'être complété concernant celui situé face à la galerie commerciale.

- **Des aménagements paysagers accompagnant certaines voies**

Certaines voies bénéficient de surfaces réservées végétalisées qui participent à la qualité de l'espace public : rue des Fosses, rue des Prières, route de Sogny (R.D. 80), rue Georges Brassens.

Ces aménagements paysagers, dont certains devraient toutefois être revalorisés, constituent des éléments de repère au sein du tissu urbain essentiellement pavillonnaire, qu'il pourrait être intéressant de compléter dans d'autres rues en vue de former une armature structurante.

- **De rares espaces collectifs au sein des opérations d'ensemble**

Seuls quelques lotissements ont intégré dès leur conception des espaces collectifs de rencontre et de détente. Le lotissement "la Croix Blanche" bénéficie d'un espace vert de jeux à l'arrière des parcelles, le lotissement du Moulin et celui des Vergers proposent chacun un espace vert permettant d'assurer une liaison piétonne agréable entre deux rues et le lotissement du Hameau dispose d'un espace paysager central mais de petite taille et sans véritable usage. Le lotissement "les Peupliers" intègre des espaces paysagers qui participent à la qualité de la voie publique.

L'espace collectif de la Z.A.C. du "Pont des Dames" constitue quant à lui un véritable espace structurant à partir duquel les parcelles sont distribuées. Toutefois envahi par le stationnement au détriment d'une réelle végétalisation, cet espace serait à revaloriser.

- **Quelques espaces libres non aménagés et cultivés**

Certaines parcelles non bâties constituent des dents creuses au sein du tissu urbain, leur urbanisation permettrait d'assurer la continuité des fronts bâtis et ainsi une meilleure cohérence d'ensemble du tissu.

Toutefois certains de ces espaces situés en périphérie du tissu urbain proposent une ouverture sur l'espace naturel environnant qu'il pourrait être intéressant de préserver, notamment concernant celui situé dans le prolongement Sud du chemin des Prières qui offre un cône de vue sur le village voisin de Moncetz-Longevas.



Le cordon végétal longeant le réseau hydrographique



La zone de loisirs et le nouvel espace public



Des aménagements paysagers le long de certaines voies



Des espaces verts au sein des opérations d'ensemble

B. CARACTERISTIQUES DU TISSU URBAIN

1. Organisation

Le village de Sarry, implanté au Nord-Est de son château d'origine médiéval, est constitué :

- d'un tissu ancien, progressivement complété et renouvelé par des constructions pavillonnaires et réparti le long de :
 - . trois voies Nord-Ouest/Sud-Est, au centre la Grande rue, reliant Châlons à Moncetz, et de part et d'autre, la rue Basse et la rue Haute,
 - . un axe Est/Ouest, la rue de l'Eglise / rue du Thermot, reliant la mairie à la R.N. 44 ;
- d'un tissu pavillonnaire développé essentiellement vers l'Est, majoritairement sous forme de lotissements, et limité en grande partie par la rue et le chemin des Prières ;
- d'un espace de loisirs/détente localisé au Nord-Ouest du village de part et d'autre de la Blaise et bordé par le canal latéral à la Marne ;

Outre ceux localisés dans l'espace de loisirs/détente (gymnase et centre de loisirs), les équipements sont essentiellement situés dans la partie centrale du village, autour la rue de l'Eglise.

2. Le tissu ancien

2.1. Trame urbaine

Le tissu ancien sarrysien est structuré par 3 voies d'orientation Nord-Ouest/Sud-Est majoritairement étroites, ne permettant pas d'accueillir du stationnement et réservant parfois une place très réduite aux déplacements piétons, voire inexistante dans certaines sections. Ces voies dessinent des îlots rectangulaires assez étroits, découpés par des voies transversales Est/Ouest, dont un axe principal reliant la mairie à la R.N. 44 et accueillant les principaux équipements. Cette voie est toutefois en sens unique.

Ce tissu ne propose pas d'espaces publics structurants autour desquels il se serait développé, les deux espaces publics animant le village se sont constitués au fil du temps au gré des opportunités foncières : la place autour de laquelle s'organise la galerie commerciale à l'angle de la Grande rue et de la rue de l'Eglise et l'esplanade du Château très récemment aménagée à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue Basse.

2.2. Parcellaire

Le tissu ancien sarrysien dessine de grandes parcelles (jusqu'à 3 500 m²) d'orientation Est/Ouest, disposées de manière oblique par rapport à la voie.

Parfois traversantes, les parcelles ont le plus souvent été redécoupées.

2.3. Typo-morphologie

Le tissu ancien sarrysien fait apparaître une plus forte densité de constructions (rapport plein/vide) que le tissu pavillonnaire. L'emprise au sol des constructions est importante et présente le plus souvent une forme allongée parfois en " L ". De nombreuses fermes sont encore présentes le long des voies principales.

Le tissu ancien présente des fronts de rue continus à hauteur d'homme du fait d'une implantation des constructions suivant le tracé de la voie et de la présence de clôtures pleines (murs) le plus souvent. Les plans d'alignement, notamment le long de la Grande rue, tout

comme l'implantation des constructions pavillonnaires en recul par rapport à la route participent à la déstructuration de ce tissu.



Les constructions sont implantées en bordure de rue perpendiculairement à celle-ci et présentent une alternance plein/vide. La continuité minérale sur rue est assurée en rez-de-chaussée par des murs



Une implantation des constructions pavillonnaires en recul et/ou un traitement de la limite entre espace public et espace privé de moindre qualité déstructurent les fronts de rue du tissu ancien



Deux espaces publics constitués au fil du temps, au devant de la galerie commerciale dans un premier temps puis récemment face à l'église et la mairie

3. Le tissu pavillonnaire

3.1. Trame urbaine

Le tissu pavillonnaire sarrysien est structuré par quelques voies de desserte Est/Ouest, mais une seule voie de desserte Nord/Sud, la rue des Vergers.

Ces voies dessinent de grands îlots, découpés par des voies internes implantées de manière orthogonale, oblique ou en boucle se terminant parfois en impasse. Ces voies internes sont rarement localisées en continuité d'une opération à l'autre ; la liaison entre les quartiers est toutefois assurée par quelques cheminements piétons.

Ce tissu présente une prédominance de la voirie, le plus souvent envahie par le stationnement, celui-ci ayant rarement été envisagé lors de la conception de ces ensembles. Il ne propose pas d'espaces publics fédérateurs ; seule la place du Pont des Dames constitue un réel espace public autour duquel le tissu pavillonnaire est organisé.

3.2. Parcellaire

Le tissu pavillonnaire sarrysien dessine de petites parcelles (de 200 à 900 m², mais majoritairement de 500 à 600 m²) disposées le plus souvent perpendiculairement à la voie interne donc d'orientation variable. Elles sont généralement de forme rectangulaire.

3.3. Typo-morphologie

Le tissu pavillonnaire sarrysien présente une plus faible densité de construction (rapport plein/vide) que le tissu ancien. L'emprise au sol des constructions est limitée. De forme compacte, celles-ci sont parfois regroupées en bande définissant ainsi des espaces structurants (place du Pont des Dames) au sein de la nappe pavillonnaire.



La place du Pont des Dames, espace public structurant à valoriser

Le développement pavillonnaire de la commune s'est effectué de manière diffuse le long des voies existantes, le plus souvent dans la continuité du tissu ancien, mais également et principalement de manière organisée au sein d'opérations d'ensemble.

Ces opérations d'ensemble ont favorisé l'extension de la commune au gré des opportunités foncières le plus souvent et donc pas nécessairement dans la continuité du tissu ancien. Au nombre de 18, parfois réalisées en plusieurs phases, elles représentent plus d'un tiers du tissu sarrysien.

Ce type d'opérations, réalisées sur la commune dès la fin des années 1960, s'est essentiellement développé dans les années 80 pour ralentir dans les années 90 et enfin

reprendre de nos jours avec un lotissement en cours de réalisation de grande ampleur (près de 70 logements).

PARCELLAIRE CONSTRUCTIBLE			
		Surface en ha	Soit
Tissu diffus		44,5	62%
Opérations d'ensemble		27,5	38%
	<i>Fin 60 - début 70</i>	<i>5,18</i>	<i>18,8 %</i>
	<i>Années 70</i>	<i>6,09</i>	<i>22,1 %</i>
	Années 80	10,17	37 %
	<i>Années 90</i>	<i>2,13</i>	<i>7,7 %</i>
	<i>En cours</i>	<i>3,97</i>	<i>14,4 %</i>

Ces opérations, de taille variable, réservent une part plus ou moins importante aux espaces collectifs, majoritairement constitués de voirie au détriment des espaces verts le plus souvent.

OPERATIONS D'ENSEMBLE						
Opération	Surface totale en m ²	Dont m ² constructible	Soit % espaces collectifs	Nombre de logements	Densité de logement par ha total	Densité de logement par ha constructible
1-Lotissement du Moulin (hors école 7277 m ²)	40 808	32 389	20	50	12	15,5
2-Lotissement "la Fosse Hallée"	9 158	7 980	13	22	24	27,5
3-Lotissement "la Maladerie"	13 129	11 474	12,5	18	13,5	15,5
4-Lotissement "les Fosses" 1	14 411	11 644	19	31	21,5	26,5
5-Lotissement "la Croix Blanche"	12 644	8 308	34	16	12,5	19
6-Lotissement "le Hameau"	29 792	24 506	18	42	14	17
7-Lotissement "Georges Brassens"	20 348	16 442	19	25	12	15
8-Lotissement "les Fosses" 2	4 666	3 823	18	6	13	15
9-ZAC du Pont des Dames Centre	12 260	9 401	23	27	22	28,5
10-ZAC du Pont des Dames Est	13 676	10 460	23	23	16,5	22
11-ZAC du Pont des Dames Ouest	15 577	14 111	9,5	25	16	17,5
12-Lotissement "la Croix Vauthier" 1	4 935	4 252	14	9	18	21,5
13-Lotissement "la Croix Saint-Julien"	7 860	5 963	24	12	15	20
14-Lotissement "les Carouges"	12 434	9 326	25	17	13,5	18
15-Lotissement "les Vergers"	9 086	8 119	10,5	13	14	16
16-Lotissement "Jacques Brel"	35 656	26 533	25,5	51	14	19
17-Lotissement "les Peupliers" 1	8 161	5 680	30,5	9	11	15,5
18-Lotissement "les Peupliers" 2	6 110	3 994	34,5	6	10	15
19-Lotissement "la Maisonnière"	7 801	6 579	15,5	12	15	18
20-Lotissement "les Terrières"	3 248	2 763	15	5	15,5	18,5
21-Lotissement "la Croix Vauthier" 2	5 041	3 876	23	8	16	20,5
22-Lotissement "le Clos du Château"	9 552	8 126	15	11	11,5	13,5
23-Lotissement "les Hauts de Sarry"	48 204	39 764	17,5	68	14	17
18 opérations	34,5 ha	27,5 ha	20	506	14,5	18,5

C. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

1. Au sein du tissu ancien

1.1. Antérieures à 1920

Les constructions sont implantées à l'alignement, c'est-à-dire sur la limite entre l'espace public et l'espace privé, le plus souvent perpendiculairement à la voie, donc ouvertes au Sud, et parfois regroupées autour d'une cour centrale.

La continuité minérale sur rue est assurée par un mur agrémenté d'un portail ou un muret ou mur bahut ($\pm 0,80$ m) surmonté d'une grille en ferronnerie.

Les constructions s'élèvent majoritairement sur 2 niveaux (R+1 ou R+combles). Elles présentent une association de divers matériaux (pan de bois, craie, brique, meulière, ...) permettant de souligner certains éléments de façade (soubassements, chaînages, encadrements, ...).

1.2. Entre 1920 et 1970

Les constructions sont implantées en léger recul par rapport à l'alignement et la limite entre l'espace public et l'espace privé est matérialisée par un muret surmonté d'un appareil à claire-voie.

Avant 1950, les façades sont composées de 3 ou 5 travées avec perron. Après 1950, les constructions se caractérisent par l'introduction d'un garage en rez-de-chaussée, le logement alors situé à l'étage étant accessible par un escalier extérieur.

1.3. Postérieures à 1970

Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement et le plus souvent sur une des limites séparatives, du fait de l'étroitesse des parcelles issues de découpages successifs.

Le traitement de la limite entre l'espace public et l'espace privé est parfois peu urbain (simple grillage ou haie), contribuant à déstructurer le tissu ancien dans sa continuité minérale sur rue.

2. Au sein du tissu pavillonnaire

Les constructions sont implantées au centre de la parcelle, parfois sur une limite séparative lorsque les parcelles sont étroites, voire d'une limite séparative à l'autre (ZAC du Pont des Dames).

Le traitement de la limite entre l'espace public et l'espace privé est très diversifié : grillage, haie, muret parfois très bas avec dispositif à claire-voie, ...

Les constructions sont peu élevées : R ou R+combles pour les plus grandes parcelles, R+1 ou R+1+combles pour les parcelles plus étroites.

De formes peu variées, majoritairement couvertes d'une toiture à deux pans, elles peuvent se distinguer par la position du garage : en sous-sol, de plain-pied intégré à la construction, accolé, sous forme d'avancée, ou la forme des ouvertures en toiture : lucarne, rampant, ... Ces constructions présentent en outre une expression stylistique très diversifiée notamment au sein du dernier lotissement en cours de réalisation. On distingue toutefois quelques unités architecturales essentiellement dans les opérations les plus anciennes.

Tissu ancien : avant 1920



Construction organisée autour d'une cour



Mur de clôture agrémenté d'un portail



Association de divers matériaux



Muret surmonté d'une grille

Tissu ancien : après 1920



*Construction 1950 : garages en rez-de-chaussée et logements à l'étage ;
Construction 1930 : 3 travées et muret*



Evolution d'une construction 1935 : garage en extension et muret remplacé par une haie végétale



*Construction 1960 implantée
au centre de la parcelle mais
préservation du mur ancien*



*Construction récente implantée à
l'alignement, services en
rez-de-chaussée, logements à l'étage*

Tissu pavillonnaire



*Lotissement "la Fosse Hallée"
Une certaine unité architecturale*



*ZAC du Pont des Dames
Parcelles étroites et constructions
R+1+c*



*Lotissement "les Terrières" ; diversité
architecturale autour d'un espace
minéral*



*Lotissement "Le Clos du Château" ;
constructions groupées le long d'une
rue interne arborée*

3. Les équipements

Monument historique classé, l'église Saint-Julien, de style gothique, a été édifiée au début du XIII^e siècle; son actuel clocher orthogonal en charpente fut construit en 1779 à la place d'une tour en pierre. Elle est entourée du cimetière, enceint par un mur de pierre.

La mairie, construite en 1838, en partie sur les anciens fossés du château comblés au XVIII^e siècle, s'élève sur deux niveaux et présente une façade composée selon cinq travées, avec perron central.



L'église



La mairie

Les autres équipements datent du XX^e siècle. Certains parmi les plus anciens comme la galerie commerciale ou le centre de loisirs, ... seraient à revaloriser.

D'autres parmi les plus récents comme la salle des fêtes ou le gymnase sont de qualité et présentent une architecture résolument moderne.



Le gymnase



La salle des fêtes

D. POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

La commune de Sarry dispose d'importantes potentialités de développement. Mais quelle constructibilité accorder à ces espaces dans la limite des contraintes auxquelles ils peuvent être assujettis et au regard du principe de développement durable?

- **Des espaces non bâtis à l'intérieur des limites d'urbanisation fixées par le SCOT**, c'est-à-dire entre la Blaise et le canal latéral à la Marne à l'Ouest et la R.N. 44 à l'Est :

- Des espaces localisés à la périphérie du tissu urbain, cultivés, limités au Nord et au Sud par les coupures d'urbanisation imposées par le SCoT et desservis par le réseau viaire existant.
- Des espaces localisés au sein du tissu urbain, jardins ou boisements, intégrés aux fronts bâtis ou situés en arrières de parcelles mais le plus souvent accessibles.
- De nombreuses opérations d'ensembles conçues pour permettre leur développement en assurant la continuité de la trame viaire.

Espaces non bâtis	= 70 ha
au sein du tissu	= 15 ha
en périphérie	= 55 ha

Quelles surfaces à ouvrir à l'urbanisation ?

- ⇒ Contenir le tissu urbain ou l'étendre et selon quel phasage?
- ⇒ Préserver les cœurs d'îlots ou les densifier?
- ⇒ Compléter le tissu en front de rue ou préserver des respirations?

La commune s'est interrogée sur le développement de son territoire préalablement à la révision PLU suite à une certaine pression foncière. Elle dispose d'un projet d'aménagement concernant les terrains situés au Sud de la rue des Bleuets entre la R.D. 60 et la R.N. 44 qui s'inscrit dans un schéma de développement global à l'Est du chemin des Prières.

▪ **De nombreuses fermes situées dans le tissu ancien**, encore sièges d'exploitation agricole pour certaines :

- Des grandes unités foncières dégagant de vastes espaces libres (circulation des engins agricoles).
- Un bâti caractéristique : des corps de ferme, constructions allongées organisées autour d'une cour, présentant certaines qualités patrimoniales, des vastes hangars le plus souvent de qualité moindre.
- Mais une activité agricole en pleine mutation.

Corps de ferme	= 6 ha
dont sièges d'exploitation	= 4 ha

En cas de cessation d'activité ou de déplacement des sièges d'exploitation agricole hors du tissu ancien, quelle évolution pour ces unités foncières?

- ⇒ Conserver, valoriser et réaménager les corps de ferme les plus intéressants?
- ⇒ Déconstruire les hangars et redensifier ?
- ⇒ Restructurer l'ensemble de l'unité foncière ?

▪ **Certains espaces maîtrisés au sein du tissu urbain**

- Ils concernent essentiellement les équipements communaux mais une politique d'acquisition foncière a été menée en vue de réaliser des espaces publics (dont l'esplanade du château) et des aménagements de voirie (traitement paysager, intégration de places de stationnement).
- Certaines acquisitions foncières permettent l'accès aux espaces non bâtis situés en arrières des parcelles au sein du tissu urbain.

Propriété commune de Sarry au sein du tissu urbain = 8,5 ha

Quelle politique foncière pour un urbanisme de qualité ?

- ⇒ Poursuivre les acquisitions en vue de développer la trame viaire et d'aménager des espaces publics de qualité ?
- ⇒ Mener une politique plus volontariste en vue de maîtriser l'ensemble de l'urbanisation de la commune ?

■ Quelques contraintes

- La localisation de nombreux terrains à l'Ouest de la R.N.44 en situation d'entrée de ville, c'est-à-dire assujettis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme imposant un recul des constructions de 100 m par rapport à l'axe de cette route nationale à défaut d'étude dite d'"Entrée de ville".
- Le projet d'élargissement à deux fois deux voies de la R.N. 44 s'effectuant à l'Est, il a peu de conséquence sur le tissu urbain hormis la suppression des accès au droit du village, un passage surélevé étant à créer pour accéder à l'espace agricole à l'Est de la R.N. 44, et l'aménagement d'un merlon planté en rive Ouest de la R.N. 44.
- La présence de l'église classée monument historique qui génère un périmètre d'un rayon de 500 m dans lequel la notion de co-visibilité s'impose, nécessitant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce périmètre couvre l'ensemble du tissu ancien. Il serait toutefois possible de le faire évoluer à condition de mener une étude spécifique permettant de suggérer à l'ABF un nouveau périmètre qu'il devra valider.
- La présence du canal latéral à la Marne qui engendre des risques d'inondation sur une partie du tissu urbain au Nord-Ouest du village. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) est à l'étude. En l'état actuel du projet, le terrain cultivé situé au Nord de la R.D. 60 au sein du tissu urbain ne serait pas constructible.

Dans l'objectif d'une diversification du logement et des populations et d'une mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain et au regard de l'identité de la commune et des conditions d'habitabilité souhaitées, quel type de constructions (logements/activités/services, accession/location, privé/public, individuel/collectif) et quelle forme bâtie envisager?

CHAPITRE 2

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I. EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) n'est pas seulement un instrument définissant le droit de construire au travers de son règlement d'urbanisme. Il a certes cette fonction, mais la lecture de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme montre que la définition des règles est précédée de l'élaboration d'un projet urbain.

Les éléments expliquant les choix d'aménagement et les perspectives de développement du territoire sont décrits dans deux documents :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'ensemble du territoire communal,
- les orientations particulières d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les choix d'aménagement et les mesures réglementaires retenus pour établir le projet urbain de Sarry résultent des travaux du diagnostic territorial, des réflexions menées au sein de l'équipe municipale et de la concertation avec les habitants.

Ces choix et mesures ont également tenu compte des objectifs fondamentaux de l'aménagement et de l'urbanisme fixés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme et de la traduction des orientations du Schéma Directeur de la région de Châlons-en-Champagne (celui-ci ayant valeur de Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Sarry retient quatre orientations dont la combinaison vise à bien insérer la commune dans le fonctionnement général de l'agglomération, notamment en terme d'organisation des circulations et à favoriser la mise en œuvre de ses atouts en matière résidentielle et économique.

Ces quatre orientations se déclinent de la façon suivante :

- **Un aménagement équilibré de l'espace communal et une dynamique urbaine équilibrée en matière d'habitat ;**
- **Un niveau élevé de service rendu à la population et une valorisation du potentiel économique existant ;**
- **Prendre en compte la réalité des déplacements ;**
- **Préserver et promouvoir un environnement de qualité.**

A. UN PROJET FONDE SUR LE RESPECT DES TROIS PRINCIPES FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme définit les principes qui précisent la notion de développement durable en matière d'urbanisme :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- la protection de l'environnement et la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature.

Appliqués à Sarry, ces grands principes ne peuvent trouver leur sens qu'en tenant compte des spécificités géographiques, économiques et sociales de la commune et de sa situation au sein de l'agglomération châlonnaise.

1. L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels

Le projet de la commune tient compte des objectifs de développement résidentiel et économique de l'agglomération. Cette priorité donnée à la valorisation des atouts de l'agglomération vise à inverser la tendance démographique et à renforcer la position de l'agglomération châlonnaise au sein de l'armature urbaine régionale.

Pour autant, ce choix de dynamisme résidentiel et économique ne doit pas s'opérer au détriment de l'équilibre socio-économique de la commune et de la protection des espaces naturels.

Les choix de croissance, raisonnables au regard du contexte économique et social régional, tiennent compte de la préservation de l'espace agricole qui joue un rôle important dans l'occupation des sols et l'activité économique.

Ils concourent également à la préservation de l'environnement naturel et en particulier du corridor vert que constitue la vallée de la Marne. L'enjeu est de mettre en valeur cette trame verte dans le cadre de l'intercommunalité et de contribuer à la préservation de la ressource en eau potable.

Le choix central de la commune est donc le suivant :

- développer un projet économique à l'échelle de la commune tenant compte de la réalité du tissu économique et cohérente avec l'offre globale à l'échelle de l'agglomération,
- contribuer à l'accueil de nouvelles populations en fixant l'objectif d'un développement urbain équilibré et en adéquation avec la capacité des équipements communaux,
- prévoir les conditions du développement économique et résidentiel à plus long terme en fonction d'une croissance avérée de la population et/ou de l'activité économique et de la possibilité d'aménager de nouveaux quartiers dans de bonnes conditions d'intégration urbaine et sociale,
- préserver les espaces agricoles et les milieux naturels de la vallée de la Marne.

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat

Le développement de Sarry est représentatif de l'extension urbaine récente et rapide de villages ruraux sous l'effet du développement économique de la ville centre et d'un positionnement géographique favorable accentué d'une aisance de liaison et donc de desserte. L'essor économique de l'agglomération de Châlons-en-Champagne, s'est ainsi traduit dans l'espace par une demande accrue en matière de développement de l'habitat.

Cette demande a profondément modifié le tissu urbain avec des opérations de lotissement d'habitat individuel qui vont séduire de nouvelles catégories socioprofessionnelles sensibles à la qualité du cadre de vie de la commune. Cette forme de spécialisation de l'espace, qui n'est pas propre à Sarry, se traduit par une faible diversité de l'habitat et de son occupation sociale.

Au niveau économique, Sarry n'a pas eu à concrétiser ses atouts de localisation le long de l'axe Châlons/Vitry le François. En raison d'un développement suffisant sur le territoire de Châlons la zone d'activité initialement prévue au Nord Est de la RD 44 a été abandonnée.

Au regard de ce contexte et de ces perspectives, les priorités de Sarry sont les suivantes :

- développer le parc de logements avec le souci d'une plus grande diversification des types de logement et des formes urbaines pour mieux répondre aux attentes et aux besoins de la population

- assurer la préservation des éléments de l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune,
- encourager sur le territoire communal la diversification commerciale en tirant parti du développement urbain prévu et de l'amélioration des conditions de desserte de l'agglomération,
- contribuer au développement de l'activité économique à l'échelle de l'agglomération en tirant parti du réseau des infrastructures autoroutières et routières,
- assurer les conditions du maintien d'une activité agricole sur le territoire communal,
- hiérarchiser et compléter le réseau de voirie pour développer les liens entre les différents quartiers,
- compléter les équipements et notamment la mise en valeur des berges des cours d'eau (rivières et canal) en développant des cheminements et espaces ludiques s'inscrivant dans un réseau d'agglomération.

3. La protection de l'environnement et la prévention des risques, pollutions et nuisances

La qualité de vie de Sarry repose principalement sur la proximité des pôles d'emploi et d'équipements de la ville de Châlons-en-Champagne et sur la qualité des équipements de la commune et de son environnement naturel.

A l'échelle de l'agglomération, la présence de cours d'eau et de grands espaces verts, constitue un élément fédérateur pris en compte dans les grandes orientations de la charte pour l'environnement de la communauté d'agglomération. Les écosystèmes urbains étant à la fois la source principale et les premières victimes de la dégradation de l'environnement, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne a été l'une des premières intercommunalités de la Région Champagne-Ardenne à signer une Charte pour l'Environnement en 1998. Destinée à renforcer les atouts de l'agglomération châlonnaise et à en corriger les faiblesses en terme d'écologie urbaine, cette démarche se traduit en six plans d'actions portant notamment sur la mise en valeur du réseau des cours d'eau et des espaces verts et sur l'organisation générale des circulations.

La volonté de mettre en valeur les atouts de Sarry se traduit dans le P.L.U. par des choix respectueux de l'environnement et des perspectives d'amélioration inscrites dans la charte pour l'environnement :

- optimiser la consommation d'espace au regard des besoins avérés de développement,
- intégrer les transports collectifs urbains dans la conception des nouveaux aménagements afin de limiter l'usage de la voiture particulière au bénéfice d'une moindre consommation énergétique et d'une réduction des nuisances liées aux déplacements,
- développer un réseau de liaisons douces à partir d'itinéraires associant parcours urbains et cheminements dans l'axe de la vallée de la Marne,
- préserver les écosystèmes naturels de la vallée de la Marne et les derniers boisements de l'espace agricole,
- veiller à la qualité de l'espace public dans les nouvelles opérations d'aménagement et valoriser les principales caractéristiques architecturales du tissu ancien,
- protéger le cadre de vie des habitants en assurant la préservation de la ressource en eau, la qualité de l'air, en limitant les nuisances et pollutions et en prenant en compte les risques naturels.

B. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DES DOCUMENTS A CARACTERE SUPRACOMMUNAL

Le P.L.U. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune. Toutefois, la commune n'est pas isolée et ses choix doivent être compatibles avec les dispositions ou orientations contenues dans des documents ou schémas à caractère supracommunal.

En l'espèce, et en l'absence de directive territoriale, de charte de parc naturel régional et de plan de déplacements urbains, la commune est en principe concernée par l'obligation de compatibilité avec les documents suivants :

- les dispositions du Schéma Directeur de la Région de Châlons-en-Champagne approuvé le 23 octobre 1998, modifié le 05 avril 2006 et ayant valeur de Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) (une deuxième modification est en cours, elle n'a pas d'incidence sur le territoire communal de Sarry) ;
- les dispositions du programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne(PLH) tel qu'approuvé le 07 février 2008 ;
- 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 Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.). En l'espèce, il n'existe pas de S.A.G.E. à l'échelle de l'unité hydrogéographique de la Marne moyenne.

1. La compatibilité avec les dispositions du S.Co.T. de la région de Châlons-en-Champagne

Les orientations du Schéma Directeur de la Région de Châlons-en-Champagne approuvé le 23 octobre 1998 et ayant valeur de S.Co.T. concernent trois domaines complémentaires :

- l'organisation de l'espace dans une logique de développement équilibré du territoire entre aire urbaine et aire rurale tant au niveau économique que résidentiel,
- la prise en compte des préoccupations d'environnement dans une perspective de développement durable,
- le développement économique diversifié sur lequel repose le postulat d'une reprise de la croissance démographique.

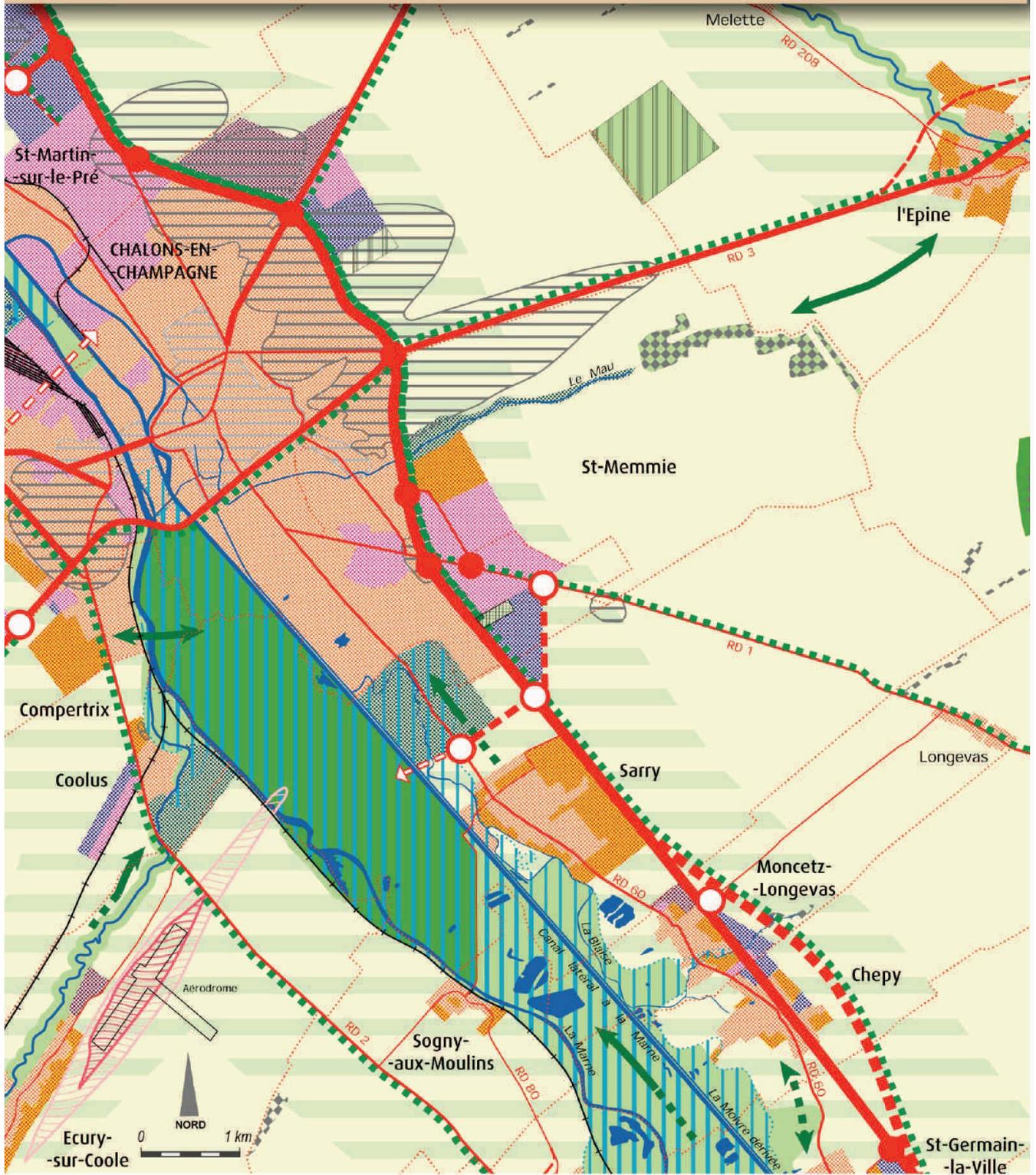
Dans le cadre de la relation de compatibilité entre S.Co.T. et P.L.U., cinq dispositions majeures sont déclinées par le plan local d'urbanisme de Sarry :

1.1. Disposer de capacités d'extension pour pouvoir inverser la tendance démographique

L'hypothèse d'évolution de la population retenue par le S.Co.T. est de 13 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2015 dont environ un tiers pourrait faire le choix de se loger dans l'agglomération châlonnaise.

La concrétisation des objectifs de développement économique est l'élément qui permet d'envisager une croissance modérée de la population en provoquant une attractivité résidentielle et une sédentarisation de nouveaux ménages. Cet objectif repose notamment sur le développement des activités logistiques sur le site de l'Aéroport international de Vatry et dans l'agglomération.

EXTRAIT SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



ESPACE NATUREL PROTEGE

- Espace agricole
- Espace à forte contrainte environnementale
- Espace d'intérêt environnemental et paysager
- Espace d'intérêt paysager et coupe de l'urbanisation
- Traitement paysager le long des voies
- Liaison bois / bocage / patrimoine
- Espace boisé à maintenir ou à créer

ESPACE URBAIN

- Espace urbain habitat dominant
- Espace urbain économique dominant
- Espace d'extension habitat
- Espace d'extension économique
- Site économique potentiel
- Espace d'extension mixte
- Espace de loisirs
- Pôle touristique potentiel
- Domaine militaire
- Domaine aéronautique
- Projet d'intérêt Général de l'Europe-Vatry

RISQUE ET CONTRAINTE D'URBANISATION

- Zone inondable à grand débit
- Zone inondable complémentaire
- Risque important de cavités souterraines
- Risque moyen de cavités souterraines
- Zone de bruit A
- Zone de bruit B
- Zone de bruit C

EQUIPEMENT ET INFRASTRUCTURE

- Grande voie de communication
- Voie structurante
- Autre voie de communication
- Point d'échange complet ou partiel existant ou en cours de réalisation
- Point d'échange complet ou partiel en projet
- Contournement d'agglomération et autre voirie projetée
- Autre liaison projetée à long terme
- Voie ferrée
- Tracé LGV-Est
- Desserte TGV-Est
- Cours d'eau

Conception et réalisation AUDC - Tél : 03 26 64 60 98 - avril 2008 -
Cartographie de base réalisée par IGN/ANP - Tél : 03 25 11 20 20

Le S.Co.T. prévoit ainsi des zones d'extension à usage d'activités dont certaines répondent aux besoins de développement des communes et d'autres, plus importantes, sont destinées à structurer le développement de la région de Châlons-en-Champagne.

Une zone à usage d'activités de niveau d'agglomération est ainsi prévue par le S.Co.T. en partie sur le territoire communal de Châlons, en partie sur celui de Sarry en frange Nord du territoire pour tirer parti des atouts de positionnement en continuité de la zone des Escarnotières et du positionnement par rapport aux grandes infrastructures de communication R.N.44 et R.D.1, ainsi que de la future liaison routière entre R.D.60, R.N. 44 et R.D.1.

Cette zone est inscrite au P.L.U. en zone à urbaniser IIAU4. Son ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps et sera décidée en fonction des nécessités du développement de l'agglomération et du calendrier de réalisation de la liaison routière.

La compatibilité avec le S.Co.T. se traduit également par la suppression d'une zone d'urbanisation future affectée aux activités et qui avait été positionnée au POS de la commune de part et d'autre de la R.N.44 en continuité avec l'agglomération.

1.2. Développer et diversifier l'offre résidentielle

La question de l'habitat doit trouver des réponses à la fois quantitatives en liaison avec les objectifs du développement économique, et qualitatives et individualisées pour répondre aux attentes des habitants et à l'évolution des modes de vie.

Le S.Co.T. rappelle ainsi la nécessité de coordonner développement économique et résidentiel, de répondre à la diversité de la demande, d'améliorer la qualité de l'habitat et de favoriser la mobilité dans le parc de logements social.

Une zone de développement résidentiel est prévue par le S.Co.T. à Sarry à l'Est de la zone urbanisée. Cette zone est inscrite au P.L.U. pour partie en zone à urbaniser IAU2 et pour une autre partie en zone IIAU2.

1.3. Développer une armature commerciale équilibrée

En l'absence de déficit particulier en matière de grands équipements commerciaux, l'enjeu pour l'agglomération châlonnaise est de renforcer l'attractivité globale du commerce et d'identifier les actions permettant d'assurer un accès aisé aux commerces pour l'ensemble des habitants.

Le pôle de commerces et de services implanté au cœur du village ancien le long de la R.D. 60 répond à la nécessité de promouvoir une armature commerciale équilibrée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, notamment dans cette zone urbaine de village à l'écart des grands centres commerciaux où un potentiel de commerces et de services de proximité est nécessaire.

1.4. Améliorer les déplacements urbains

Le S.Co.T. fixe comme objectif l'amélioration du fonctionnement général des circulations par la réalisation du contournement routier Nord-Ouest et le développement de l'intermodalité.

Cette articulation des modes de déplacements en fonction des avantages propres à chacun et des contextes urbains considérés, doit se traduire par la constitution d'un ensemble de circuits deux-roues et de cheminements piétons, en valorisant les berges des cours d'eau et canaux, et par la promotion du transport collectif.

Le P.L.U. prévoit les dispositions nécessaires à l'amélioration du fonctionnement global des circulations avec pour objectifs de renforcer l'accessibilité, d'optimiser le recours à la voiture particulière par les choix d'urbanisation et de favoriser l'usage des modes doux.

L'amélioration des déplacements passe ainsi par :

- un meilleur partage de l'espace public des voies principales pour favoriser la desserte par les transports collectifs urbains, l'utilisation du vélo et assurer la continuité des itinéraires piétonniers,
- la sécurisation des principales voies desservant la commune,
- la valorisation des berges des cours d'eau comme support principal d'un réseau de déplacements doux,
- l'optimisation du stationnement pour limiter la pression sur l'espace public.

La réalisation projetée du doublement de la R.N.44 et celle de la liaison entre la R.D.60 et la R.D.1 sera de nature à réduire la circulation de transit dans la Grande Rue.

1.5. Organiser la protection de l'environnement

Concrètement, la politique de protection des milieux naturels retenue par le S.Co.T. recouvre de nombreuses facettes visant à optimiser la consommation des espaces, à maintenir les équilibres des écosystèmes, à protéger les ressources naturelles et à limiter les pollutions, les nuisances et les risques.

Le P.L.U. prévoit les dispositions nécessaires à la préservation des atouts environnementaux de la commune et à l'amélioration de la qualité de la vie :

- la protection de la ressource en eau et en particulier de la zone de captage par le choix de zonage N(p) et la protection stricte des espaces boisés,
- la définition des secteurs d'assainissement collectif et autonome,
- la préservation des espaces naturels remarquables et plus particulièrement les zones humides de la vallée de la Marne et les bandes boisées de la plaine crayeuse,
- la préservation des espaces verts urbains et des ripisylves,
- la mise en valeur des paysages avec la protection des espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et des espaces verts notamment urbains au titre de l'article L. 123-1.7 dudit code,
- la prise en compte des risques naturels avec la mise en place des secteurs de zones spécifiques au risque d'inondation et mouvements de terrains,
- la prise en compte des mesures de classement sonore des infrastructures.

2. La compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Les orientations du Programme Local de l'Habitat approuvé le 07 février 2008 sont les suivantes :

- Développement démographique : le pari de la croissance,
- Développement territorial : meilleur équilibre ville centre / secteurs péri-urbains,
- Développement d'une offre en réponse aux besoins peu ou mal couverts par le marché,
- Modernisation du parc de logements,
- Se donner les moyens de la faisabilité d'un PLH.

Ces orientations ont été prises en compte lors de la rédaction du PLU afin de le rendre compatible avec les objectifs du PLH.

2.1. Développement démographique : le pari de la croissance

Le PLH mise, dans un premier temps, sur un scénario de croissance régulier destiné à maintenir un marché du logement dynamique. Par la suite, il s'agit d'augmenter le rythme de production de logements en adéquation avec le développement économique. Respectueux de ces principes, le PLU de Sarry a défini tout un ensemble de zones de développement liées à l'habitat ou à l'économie dont l'urbanisation phasée dans le temps, permettra de s'adapter

au mieux à l'état du marché et aux différents besoins en matière de logements en adéquation avec l'ensemble des projets communaux, mais aussi ceux de la CAC.

2.2. Développement d'une offre en réponse aux besoins peu ou mal couverts par le marché :

En particulier, la commune souhaite orienter son offre de logement social et répondre au mieux aux objectifs de solidarité fixés par le PLH par l'intégration, dans ses réflexions, de critères quantitatifs (20% de logements locatifs sociaux dans les programmes de logements de + de 9 logements) et qualitatifs (notamment critères HQE dans les constructions). Pour ce faire, la souplesse du règlement du PLU permet la production d'une offre en matière de logements très variée destinée à répondre aux besoins peu ou mal couverts par le marché actuel.

2.4. Modernisation du parc de logements :

Le projet de PLU prévoit, en matière de logement, d'offrir un grand nombre de solutions afin de permettre l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée grâce à la production d'une gamme très variée de logements neufs (accession à la propriété, locatif, individuel, collectif...) conjointement à la réalisation d'équipements, de services et de commerces nouveaux.

2.5. Se donner les moyens de la faisabilité d'un PLH :

Pour un meilleur encadrement du développement urbain dans le cadre du PLH, des outils comme la ZAC et la ZAD pourront être mis en place dans le cadre des compétences de l'agglomération ceci afin de guider et de conseiller la commune et de favoriser, en particulier, la réalisation et le suivi des programmes de logements, d'équipements, de commerces... fidèles au développement durable.

3. La compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie

3.1. Evolution du contexte juridique

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques,
- le développement et la protection des ressources en eau,
- la valorisation de l'eau comme atout économique,
- la protection contre les inondations.

Pour répondre à ces exigences, la loi a instauré les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.). Les S.D.A.G.E. doivent délimiter des périmètres de sous-bassins dans lesquels peuvent être institués des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.).

Le S.D.A.G.E. du Bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996. En revanche, le S.A.G.E. de l'unité hydrogéographique dite de la "Marne plaine crayeuse" n'a pas encore été mis en place.

Depuis 2000, les états membres de l'Union Européenne ont décidé de mettre en place un programme d'actions pour retrouver, d'ici 2015, une bonne qualité des eaux dans les rivières, les nappes souterraines et sur le littoral.

Cette directive cadre sur l'eau (D.C.E.) a été transposée dans le droit français par la loi 2004-338 du 21 avril 2004. Outre les objectifs de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques, la D.C.E. fixe également une méthode de travail :

- la réalisation d'un état des lieux des six bassins hydrographiques français avec un bilan des pollutions, des prélèvements et une analyse de la qualité des milieux,
- la définition d'un programme d'actions pour mettre un terme à la détérioration de la ressource en eau et réduire, en vue de les supprimer, les rejets de matières dangereuses,
- la définition d'un calendrier impliquant la mise en place d'un réseau de surveillance de la qualité du milieu en 2006 et l'élaboration d'un plan de gestion fixant les objectifs à atteindre et les programmes d'actions à mettre en œuvre dès 2009. Ces plans de gestion seront ensuite réactualisés tous les 6 ans,
- la participation du public aux étapes clefs du processus en application de la convention d'Aarhus.

En France, ces plans de gestion s'appuieront sur les S.D.A.G.E. qui doivent être révisés pour intégrer les obligations de la D.C.E. Cette directive renforce par ailleurs le rôle des structures locales de gestion de l'eau et conforte ainsi les S.A.G.E.

Dans le cadre de la révision du S.D.A.G.E. quatre grands enjeux ont été identifiés pour le bassin Seine-Normandie :

- préserver l'environnement et sauvegarder la santé en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques,
- anticiper les situations de crise : inondations et sécheresse,
- favoriser un financement équilibré de la politique de l'eau,
- renforcer les actions locales pour une meilleure gestion de l'eau.

3.2. Prise en compte des orientations du S.D.A.G.E.

Appliqués au contexte de l'agglomération châlonnaise, les objectifs du S.D.A.G.E. du Bassin Seine-Normandie recouvrent trois aspects :

- protéger les eaux souterraines pour maintenir une qualité de l'eau brute permettant, sans traitement poussé, la distribution d'une eau conforme à la réglementation,
- réduire les rejets liés aux activités humaines dans le milieu naturel,
- protéger et valoriser les milieux humides.

■ Protéger les eaux souterraines

La protection de la ressource en eau se traduit par plusieurs actions dont certaines dépassent le cadre du territoire communal. Ces actions mettent l'accent sur la notion de prévention.

Au niveau communal, le P.L.U. intègre les dispositions destinées à prévenir d'une part les pollutions accidentelles avec le report des périmètres réglementaires de protection et d'autre part les pollutions diffuses par une protection stricte des boisements et du milieu par le zonage N(p).

Les dispositions retenues en matière de gestion des eaux pluviales tiennent compte du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération destiné à favoriser les équilibres entre prélèvements et restitutions.

Au niveau de la communauté d'agglomération, ce dispositif est complété par des actions destinées d'une part à prévenir les pollutions diffuses dans le bassin d'alimentation du champ captant et d'autre part à sécuriser l'approvisionnement en eau potable.

Cette action de sécurisation concerne la ressource en eau avec l'interconnexion des réseaux entre les collectivités et la distribution avec un contrôle plus efficace des fuites par la sectorisation du réseau et la réduction des temps de séjour de l'eau dans les conduites.

■ Réduire les rejets

La loi sur l'eau et le S.D.A.G.E. fixent comme objectif l'amélioration du niveau de traitement des systèmes d'assainissement collectif existants et de l'efficacité des réseaux de collecte de

façon à obtenir un traitement régulier et un niveau de rejet acceptable par le milieu récepteur.

Pour atteindre ces objectifs, les actions conduites par la communauté d'agglomération portent sur :

- la construction d'une nouvelle station d'épuration dont la mise en service est intervenue en janvier 2006,
- la réfection des réseaux et le contrôle des branchements,
- la réduction des rejets industriels impliquant des prétraitements.

Le P.L.U. intègre les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération avec l'obligation de raccordement des constructions et installations au réseau des eaux usées ainsi que les éléments du schéma directeur d'assainissement.

■ **Protéger et valoriser les milieux humides**

La vallée de la Marne est une ressource en eau particulièrement importante et le maintien de sa qualité s'inscrit dans le principe de solidarité entre l'amont et l'aval. Le P.L.U. institue une protection stricte tenant compte de l'exploitation de la ressource en eau, du caractère inondable et de l'existence de milieux naturels de qualité. Cette protection inclut l'interdiction d'ouverture de carrières.

II. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES REGLES

A. LES PRINCIPES DE L'ORGANISATION DU ZONAGE

1. Le découpage du territoire communal en zones

Un projet de territoire ne saurait être envisagé de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. La traduction réglementaire du projet communal s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou de moduler les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces considérés et des évolutions souhaitées pour ces espaces. La division en zones urbaines et naturelles a notamment pour objet d'empêcher la dispersion des constructions afin de favoriser notamment, une utilisation optimale des équipements publics.

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (SRU) du 13 décembre 2000 renforce ce volet spatial en exigeant que les P.L.U. couvrent l'intégralité du territoire communal.

Le zonage du P.L.U. est établi selon le principe de la libre administration des collectivités locales mais, en application du principe de transparence, les choix qui ont conduit au zonage du territoire doivent être expliqués dans le rapport de présentation. L'autonomie du zonage vaut également par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

Le territoire communal peut être réparti selon quatre types de zones.

Les zones urbaines dites "U" correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation dont l'équipement est suffisant.



Les zones à urbaniser dites "AU" sont par définition des zones non construites destinées à l'urbanisation future selon deux situations différentes :

- lorsqu'elles sont situées en périphérie immédiate d'équipements suffisants, le règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement fixent les conditions de leur constructibilité,
- lorsqu'elles nécessitent des travaux d'équipement et de viabilisation plus importants, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

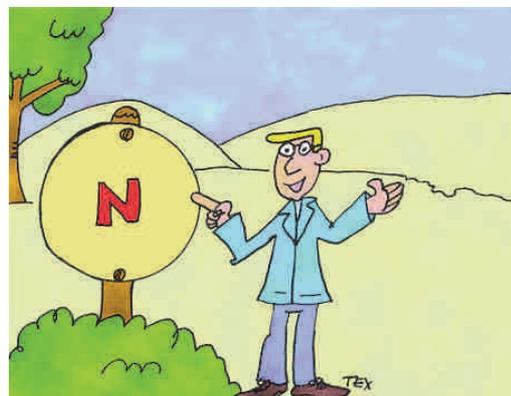
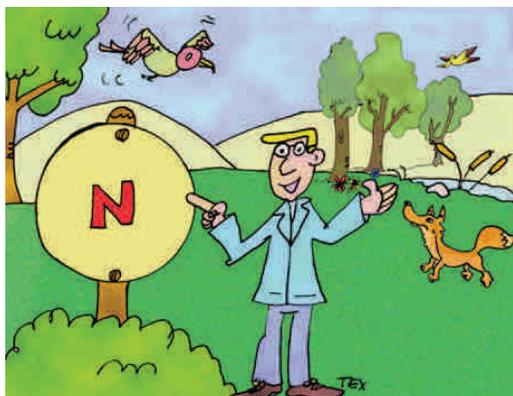


Les zones agricoles dites "A" sont exclusivement destinées à protéger le potentiel agrobiologique, à la différence des anciennes zones NC des P.O.S. qui incluaient également la protection des richesses du sous-sol.

N'y sont admises que les constructions nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage c'est-à-dire les bâtiments d'exploitation (hangars, granges, serres, locaux de transformation et de conditionnement), les habitations nécessaires à l'exploitation, les constructions accessoires à l'exploitation (locaux sur le lieu de l'exploitation pour la vente de produits locaux, le camping à la ferme, l'aménagement de gîtes).



Les zones naturelles ou forestières dites "N" peuvent correspondre à des secteurs de grande qualité environnementale ou paysagère mais aussi à des zones non construites sans intérêt particulier. Elles ne recouvrent plus les zones à risque qui font l'objet d'un graphisme spécifique se superposant au zonage et ne sont pas totalement inconstructibles.



2. Les zones urbaines et à urbaniser

Le tissu urbain de la commune de Sarry se caractérise par :

- son village ancien, implanté de part et d'autre de la Grande Rue au milieu du territoire communal,
- une vaste zone résidentielle développée de manière organisée sous forme de lotissements, principalement en continuité Nord et Est du village ancien,
- un espace végétalisé au Sud et à l'Ouest, entre le village ancien et le canal, occupé par des équipements sportifs et de loisirs.

Le P.L.U. de Sarry distingue ainsi trois zones urbaines, différenciées par un index numérique.

Limitée au Nord-Est à courte distance par la R.N.44 et au Sud-Ouest par les espaces humides des bords de la Blaise, de la Moivre et du Canal de la Marne, la zone urbaine de Sarry offre peu de possibilités de développement interne. Le choix a été fait de ne pas allonger l'agglomération dans le sens des voies qui la structurent (parallèlement à la R.D.60). Cela aurait eu tendance à réduire des coupures naturelles intéressantes. Des zones d'extension sur la périphérie Nord-Est Sud-Est ont été envisagées.

Le P.L.U. de Sarry distingue quatre zones à urbaniser, différenciées par un index numérique en référence à la zone à laquelle le nouveau tissu, une fois urbanisé, sera intégré. La zone urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. est précédée du chiffre I et les deux zones dont l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. sont précédées du chiffre II.

2.1. La zone U1

La zone U1 correspond au tissu ancien de Sarry, structuré principalement par le réseau de trois voies anciennes et parallèles que sont la Grande rue, la rue Basse et la rue Haute.

Celui-ci présente des caractéristiques morphologiques spécifiques. En effet, les constructions sont initialement et encore fréquemment implantées en limites séparatives. Le long de la Grande Rue les constructions sont implantées en limite de voie. Le tissu ancien, ou centre bourg, présente un paysage urbain assez dense marqué par la présence de nombreuses constructions antérieures à 1950, dont quelques fermes. Les jardins et espaces non construits restent nombreux. Elle témoigne d'un type d'occupation du terrain où l'espace libre privatif est souvent masqué dans les perceptions depuis les espaces publics en raison des implantations bâties elles-mêmes ou en raison de murs de clôtures de plus de 2m de haut, seulement percés de portails.

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat mais aussi les activités tertiaires, commerciales et artisanales nécessaires au bon fonctionnement de la commune, sans pour autant qu'elles n'engendrent de nuisances incompatibles avec le voisinage. Les règles d'urbanisme visent à valoriser les caractéristiques urbaines de ce tissu.

2.2. Les zones U2, IAU2 et IIAU2

La zone U2 correspond au tissu pavillonnaire couvrant une grande partie de la zone urbanisée. Globalement aéré, il compose toutefois avec une certaine présence du bâti le long de quelques voies principales.

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat sous forme pavillonnaire en cohérence avec le tissu existant mais aussi les activités tertiaires, commerciales et artisanales nécessaires au bon fonctionnement de la commune, sans pour autant qu'elles n'engendrent de nuisances incompatibles avec le voisinage. Dans la mesure où cette zone s'est largement développée depuis les années 70 sous forme de lotissements, elle offre peu de capacités nouvelles. Les règles du PLU visent essentiellement à gérer les évolutions du bâti existant.

Les règles d'urbanisme visent à permettre l'évolution du tissu dans le respect des caractéristiques existantes tout en affirmant ses qualités urbaines le long des voies principales notamment.

La zone IAU2 est destinée à compléter à court terme et dans sa continuité le tissu résidentiel de la commune. Elle a été définie au regard des capacités des voies et des réseaux existants à la périphérie qui ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions qui peuvent y être implantées. Les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone à vocation dominante d'habitat sont définies par des orientations particulières figurant au document n°3 du P.L.U. et précisées par des dispositions réglementaires globalement similaires à celles de la zone U2.

La zone IIAU2 est destinée à compléter à long terme et dans sa continuité le tissu résidentiel de la commune. Son ouverture à l'urbanisation, en fonction des besoins en termes d'habitat, est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. qui permettra de définir les conditions d'aménagement de cette zone.

Cette zone est longée par la R.N.44 classée route à grande circulation et le long de laquelle il est fait application des règles définies à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Cette disposition se traduit par un principe de marge de recul des constructions de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Toutefois, cette marge de reculement ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Le POS avait défini par rapport à l'axe de la RN un recul minimum obligatoire de 100m pour les constructions à destination d'habitation. Cette disposition favorable à la protection des habitants contre les nuisances est reprise dans le PLU ; le recul inconstructible de 75m s'applique donc aux autres constructions. Dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble de la zone et des équipements publics, il est projeté dans la bande comprise entre 100m et 75m l'implantation d'une salle communale d'une centaine de places destinée à l'accueil de manifestations bruyantes. Cette utilisation et son contexte sont conformes à cette utilisation, puisque :

La nuisance sonore de la voie ne porte pas à conséquence sur la destination de la construction,

La sécurité est respectée en raison de la présence du merlon planté et d'un accès depuis la zone d'urbanisation nouvelle,

La qualité architecturale sera assurée par la maîtrise d'oeuvre publique de l'opération,

La qualité de l'urbanisme et des paysages sera prise en compte par le concept végétal d'ensemble de la bande des 100m qui sera pratiquement entièrement végétalisée.

2.3. La zone U3 et 1AU3

La zone U3 concerne un ensemble de terrains en frange Sud Ouest de l'agglomération, elle recouvre principalement un ensemble de terrains communaux aménagés en équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.

La zone 1AU3 est de même essence avec toutefois une vocation exprimée comme beaucoup plus ludique et de détente que sportive. Elle a été définie au regard des capacités des voies et des réseaux existants à la périphérie qui ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions qui peuvent y être implantées. Les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone sont définies par des orientations particulières figurant au document n°3 du P.L.U. et précisées par des dispositions réglementaires globalement proches à celles de la zone U3.

2.4. La zone IIAU4

La zone IIAU4 concerne un secteur destiné à accueillir des activités à plus ou moins long terme. Son ouverture à l'urbanisation, en fonction des besoins en termes d'activités ou des

capacités de desserte, est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. qui permettra de définir les conditions d'aménagement de chaque secteur de cette zone.

3. Les zones agricoles et naturelles

3.1. La zone A

La zone A correspond à l'espace agricole situé à l'Est de la commune, au-delà des zones urbaines et à urbaniser, et dont le potentiel agrobiologique doit être préservé. Cette zone est longée par la R.N.44 classée route à grande circulation et le long de laquelle il est fait application des règles définies à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Cette disposition se traduit, à défaut d'une étude de projet urbain dite "entrée de ville", par une marge de recul des constructions de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Toutefois, cette marge de reculement ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Un secteur de faible superficie (1ha environ) est défini comme pouvant faire l'objet d'aménagements pour le stationnement des caravanes ce terrain pouvant recevoir de manière permanente des gens du voyage.

3.2. La zone N

La zone N recouvre les espaces naturels et paysagers de la commune. Globalement, il est interdit d'y construire même des constructions à destination agricole.

Elle comprend deux secteurs dont les occupations et utilisations du sol diffèrent.

Le secteur Nh correspond à un secteur de superficie limitée autour de la ferme de la Drouillerie où il est défini en application du dernier alinéa de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, une faible capacité d'extension des constructions existantes.

Les constructions y sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Np correspond à l'espace naturel de la vallée de la Marne à protéger strictement pour des raisons écologiques et du fait de la présence de la zone de captage des eaux destinées à la consommation publique.

4. La superficie des zones

	Zone ou secteur de zone	Superficie en ha	Superficie en ha
ZONES URBAINES			
Centre ancien	U1	23,28	
Zone d'habitat	U2	57,25	
Zone réservée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs	U3	10,06	
TOTAL ZONES URBAINES			90,59
ZONES A URBANISER			
Extension de la zone d'habitat	IAU2	29,81	
Zone d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat	IIAU2	40,01	
Zone d'urbanisation à long terme à d'activités	IIAU4	13,42	
Zone du tampon vert activités de loisirs et de détente	1AU3	27,78	
TOTAL ZONES A URBANISER			111,02
ZONE AGRICOLE			

Zone agricole ordinaire	A	1004,54	
Zone agricole avec stationnement de caravanes	Ab	1,67	
TOTAL ZONE AGRICOLE			1006,21
ZONES NATURELLES			
Espaces naturels	N	631,94	
Espaces naturels protégés	Np	158,78	
Espace naturel à constructibilité limitée	Nh	2,06	
TOTAL ZONES NATURELLES			792,78
SUPERFICIE TOTALE DU TERRITOIRE ARRONDIE			2000,6

B. LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

1. Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Sarry répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Valoriser les caractéristiques urbaines du centre bourg et affirmer les qualités urbaines du tissu ancien le long des voies principales notamment.
- Permettre le développement de l'habitat dans la continuité du tissu pavillonnaire existant et en fonction des besoins avérés et des capacités des équipements publics de la commune.
- Préserver la spécificité de la zone d'équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.
- Réserver à proximité des infrastructures routières recomposées une zone d'activités en lien avec les Escarnotières .
- Préserver et valoriser les potentialités agricoles, environnementales et paysagères de Sarry tout en se prémunissant contre le risque d'inondation.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du P.L.U. de Sarry se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Les **prescriptions écrites** sont regroupées dans le document n°4.a. intitulé "Règlement d'urbanisme littéral".

Ce document présente les prescriptions applicables à l'intérieur de chacune des neuf zones. Ces prescriptions sont réparties selon 14 articles prévus par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Les **prescriptions graphiques** sont regroupées dans les documents n°4.b et 4.c intitulés "Règlement d'urbanisme graphique", correspondant pour le premier à la zone agglomérée uniquement et pour le second à l'ensemble du territoire communal. Ces documents délimitent les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles et forestières N.

Le règlement graphique fait en outre apparaître des dispositions spécifiques qui se superposent au zonage. Il peut s'agir :

- d'un **secteur** présentant une spécificité par rapport à l'ensemble de la zone : les deux secteurs de zones naturelles (h) et (p) par exemple, ainsi qu'un secteur de risques liés à son caractère inondable, en attente de l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques,
- d'une **indication graphique linéaire** précisant le champ d'application d'une règle particulière d'implantation des constructions prévue dans le règlement littéral,

- d'une **protection instituée au titre de l'article L.123-1 7°** permettant de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution en localisant des ensembles d'intérêt paysager, surfaciques ou linéaires, à valoriser.

Le règlement graphique fait également apparaître des **servitudes d'urbanisme particulières** instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier. Elles sont définies au paragraphe 3.1.

2. Les dispositions applicables

2.1. Explication de la règle

Règle	Zone/secteur	Explication
Objectif : Valoriser l'espace urbain		
Implantation encouragée en limite des voies et emprises publiques (article 6)	U1	<i>Respecter les caractéristiques du tissu ancien dans sa forme et dans ses fonctions.</i>
Limiter les destinations de constructions (articles 1 et 2)		
Recul imposé / voies ouvertes à la circulation + de souplesse vis à vis des autres emprises publiques (article 6)	U2, IAU2	<i>Respecter les caractéristiques du tissu pavillonnaire qui dégage un espace libre entre l'espace public et la construction</i>
Implantation en limite ou en retrait des limites séparatives dans une bande de 15 m/voies (article 7)	U1	<i>Offrir la possibilité d'introduire des formes d'habitat diversifiées et ainsi d'organiser un front bâti plus ou moins aéré sur l'espace public</i>
Hauteur : R+1+combles maxi \leq 10 m au faitage et 7m à l'égout (article 10) Obligation de toitures dont les versants ne comportent qu'une pente (article 11)	U1, U2, IAU2	<i>Permettre la construction de petits immeubles collectifs et ainsi l'introduction de nouvelles formes d'habitat, tout en maintenant une silhouette urbaine de village</i>
Toitures terrasses interdites sauf pour partie construction d'un seul niveau et couvrant surface \leq 20% surface construction (article 11)	U1, U2, IAU2	<i>Limiter l'usage des toitures terrasses aux cas de figure dont l'impact sur l'espace public est limité et ainsi préserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat</i>
Intégration dans les toitures des dispositifs liés aux énergies renouvelables.	U1, U2, IAU2	<i>Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sans nuire à l'aspect des constructions.</i>
Clôtures sur rue : mur bahut \geq 0,50 m et \leq 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie + hauteur totale \leq 2,5 m (article 11)	U1, U2, IAU2	<i>Assurer un traitement urbain de la limite espace public / espace privé dans les zones d'habitat</i>
Création obligatoire d'espaces communs plantés (article 13)	IAU2, IIAU4	<i>Assurer des respirations à l'espace public évitant le concept du « tout circulation et stationnement »</i>
Surfaces de stockage : ne pas être visible depuis l'espace public (article 11)	IIAU4	<i>Limiter l'impact visuel des surfaces de stockage depuis l'espace public</i>
Objectif : maîtriser la qualité des paysages		
Enfouissement ou non apparent des réseaux électricité, téléphone et câblage (article 4)	U1, U2, U3, IAU2, IIAU4, A, N	<i>Améliorer la qualité de l'espace public</i>
Recul \geq 5 m / voies et emprises publiques (article 6)	U2, IAU2	<i>Favoriser la constitution d'un tissu pavillonnaire peu dense en frange de l'espace urbanisé de la commune en limite de l'espace agricole</i>
Recul \geq 5 m / voies et emprises publiques (article 6)	U3, IAU3 IIAU4, A	<i>Limiter l'impact des constructions hautes sur l'espace public en imposant un recul relatif à la hauteur des constructions</i> <i>Préserver un paysage ouvert le long des voies sillonnant la plaine agricole et notamment en entrée de ville</i>
Recul \geq 3 m (constructions destinées à l'habitation) et \geq 10 m (autres constructions) / voies et emprises publiques (article 6)		
Recul / axe RN 44 \geq 100 m Recul / axe autres voies et emprises publiques \geq 15 m (article 6)		

Recul \geq 5 m / voies et emprises publiques (article 6)	N	<i>Préserver le caractère naturel du site en limitant la présence des constructions dans le paysage</i>
Coefficient d'emprise au sol (article 9)	U2, IAU2, IIAU4	<i>Préserver une certaine proportion d'espace non bâti pour permettre la végétalisation des parcelles dans les zones à fort impact paysager</i>
Hauteur : R+1+combles maxi \leq 10 m au faîtage (article 10)	U1	<i>Limiter et adapter la hauteur des constructions à leur usage et assurer une bonne intégration au tissu existant</i>
Hauteur : R+1 ou R+combles maxi \leq 8 m au faîtage (article 10)	U2, IAU2, U3 et IIAU4 (habitation)	
Hauteur \leq 12 m au faîtage (article 10)	U3 (autre)	<i>Limiter l'impact des constructions dans le paysage en limite de l'espace agricole</i> <i>Limiter l'impact dans le paysage naturel de certaines constructions tolérées</i>
Hauteur \leq 15 m au faîtage (article 10)	U4 (autre)	
Hauteur des constructions destinées à l'habitation \leq 8 m au faîtage	A, N(j)	
Matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit (article 11)	U1, U2, U3, IAU2, A, N	<i>Eviter de laisser à nu des matériaux devant être recouverts pour une meilleure qualité des espaces urbains et naturels</i>
Toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant (article 11)	U1, U2, IAU2, A, N	<i>Favoriser un traitement traditionnel, unitaire et qualitatif des toitures (élément sensible au vu de la topographie du site) des constructions à usage d'habitation, majoritaires sur la commune</i>
Nature et couleur des matériaux devant permettre intégration bâtiments dans sites et paysages (article 11)	A, N	<i>Atténuer l'impact des éléments bâtis sur les espaces naturels</i>
Déblais et remblais à minimiser : reliefs artificiels et murs de soutènement autorisés seulement si rendu nécessaire par impératif technique (article 11)	IAU2	<i>Prendre en compte la sensibilité du site dans le paysage et adapter la nouvelle zone d'habitat à la topographie (proscrire les éléments de rupture)</i>
Affouillements et exhaussements sols sur plus de 50m ² interdits (article 1).	U1, U2, IAU2	<i>Limiter les mouvements de sols dans les zones à vocation principale d'habitat.</i>
30% du terrain en pleine terre planter à raison de 1 arbre/100 m ² de terrain non bâti, toitures végétalisées pouvant être comptabilisées dans ce calcul (article 13)	U1, U2, IAU2	<i>Assurer une végétalisation suffisante de la parcelle pour permettre une bonne insertion paysagère des différentes zones</i>
Surfaces libres à végétaliser et planter (article 13)	U3, IAU3, IIAU4	
Aires de stationnement à structurer par des éléments de végétalisation (article 13)	U3, IAU3, IIAU4	<i>Réduire l'impact des surfaces minérales que constituent les aires de stationnement, notamment dans la zone d'activités susceptible d'offrir des surfaces importantes</i>
Espaces communs végétalisés \geq 10% terrain d'assiette à aménager pour toute opération \geq 5000 m ² ou \geq 6 lots (article 13)	U2, IAU2	<i>Agrémenter les opérations d'ensemble et favoriser leur insertion dans le paysage</i>
Terrains où bâtiments nécessaires aux activités agricoles à planter, 1 arbre/100 m ² surface bâtie (article 13)	A	<i>Introduire des éléments naturels pour constituer un filtre face aux constructions autres que celles destinées à l'habitation souvent imposantes</i>

Objectif : assurer une qualité d'usage, gérer les conflits et prévenir les risques

Différents types d'occupation et d'utilisation du sol interdits (article 1)	U1, U2, U3, IAU2, IAU3	<i>Zones à vocation dominante affirmée (habitat et équipements) admettant des occupations complémentaires</i>
La plupart des types d'occupation et d'utilisation du sol interdits (article 1)	IIAU2, IIAU4, A, N	<i>Disposer de zones à vocation spécialisée</i>
Quelques types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions (article 2)	U1, U2, U3, U4	<i>Disposer de zones mixtes à dominante d'habitat, d'une zone spécialisée à vocation d'équipement et d'une autre à vocation d'activités en interdisant ce qui est incompatible avec la vocation de chaque zone</i>
Zones d'urbanisation future définies bien que non constructibles à court terme.	IIAU2	<i>Préserver le caractère naturel des espaces dans l'attente d'aménagements à long terme et/ou valoriser l'activité agricole et les paysages</i>
La constructibilité est définie uniquement	A	<i>Permettre l'évolution des occupations et utilisations du</i>

en rapport avec la destination agricole des sols		<i>sol existantes si elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ou le paysage</i>
L'intérêt naturel renforce la destination agricole ou boisée des terrains, Seuls sont admis les aménagements légers, notamment pour les loisirs	N	<i>Préserver les espaces naturels tout en favorisant leur fréquentation douce. Reconnaître la vocation loisir et détente de la zone tout en valorisant les qualités paysagères et en prenant en compte le risque d'inondation</i>
1 seul accès auto par terrain, 2 possibles si façade/rue \geq 20 m (article 3)	U1, U2, IAU2	<i>Limiter le nombre des accès automobiles et maintenir un espacement suffisant entre chaque accès pour offrir les capacités de stationnement visiteurs nécessaires sur la voie publique</i>
Dispositif autonome d'infiltration des eaux pluviales (article 4)	U1, U2, IAU2	<i>Ne pas surcharger le réseau collectif, dimensionné pour n'accueillir que les eaux de ruissellement des voies publiques</i>
Recul \geq 3m ou demi hauteur ou en limite si hauteur limitée ou présence d'une construction en limite, au-delà bande 15 m/voie en U1, partout en U2 et IAU2 (article 7)	U1, U2, IAU2.	<i>Favoriser les hauteurs bâties limitées à proximité des limites séparatives pour respecter des notions reconnues de respect d'ensoleillement et d'intimité.</i>
En recul \geq 5 m ou sur 1 limite séparative si circulation assurée le long de la limite opposée (article 7)	IIAU4	<i>Limiter ou ne pas aggraver l'ombre portée sur les tènements mitoyens à l'arrière des parcelles</i>
Possibilité d'implantation en limite si murs coupe-feu (article 7)	IIAU4	<i>Limiter l'ombre portée de constructions plus hautes sur des zones ou secteurs où les constructions sont plus basses</i>
Si limite séparative = limite zone alors, recul \geq 10 m (article 7)	IIAU4	<i>Assurer une bonne fluidité à l'intérieur de la parcelle et éviter la constitution de fronts bâtis continus</i>
Marge de recul en limite de zone à végétaliser et planter 1 arbre/50 m ² (article 13)	IIAU4	<i>Insertion paysagère et valorisation de la biodiversité.</i>
Distance minimale entre deux constructions sur une même propriété \geq 4m (article 8)	U2, IAU2	<i>Favoriser l'ensoleillement et l'intimité des vis-à-vis.</i>
Distance minimale entre deux constructions sur une même propriété \geq 5 m (article 8)	A, IIAU4	<i>Préserver l'ensoleillement des cultures et la circulation entre les constructions</i>
Hauteurs modulées (plus élevées) admises pour les constructions autres que celles à destination d'habitation ; variables selon les zones (article 10)	U3, IAU3, IIAU4.	<i>Permettre une adaptabilité ponctuelle de la hauteur des équipements et constructions destinées aux activités, en fonction de caractéristiques spécifiques</i>
Pour constructions existantes à date entrée en vigueur PLU, combles peuvent être aménagés indépendamment nombre niveaux exigé sous réserve ne pas entraîner surélévation toiture (article 10)	U1, U2	<i>Favoriser l'évolutivité des constructions existantes dépassant le seuil de hauteur à condition de ne pas en modifier la morphologie</i>
Clôture en limites séparatives : hauteur maxi \leq 2,50 m (article 11)	U1, U2, IAU2	<i>Limiter l'ombre portée sur les tènements mitoyens</i>
Clôtures : ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans le secteur soumis à un aléa d'inondation (article 11)	N(p) et secteur soumis à un aléa inondation	<i>Limiter les risques liés à l'inondabilité du site</i>
2 places stationnement par logement 1 place stationnement par chambre d'hôtel 1 place stationnement par tranche de 50 m ² SHON pour activités commerciales, artisanales, tertiaires (article 12)	U1, U2, IAU2, IIAU4	<i>Produire une capacité de stationnement sur le terrain relative à la destination de chaque type de construction et suffisante pour ne pas encombrer l'espace public</i>
Nombre nécessaire de places de stationnement et d'emplacements deux-roues à définir en fonction de la nature de l'équipement (article 12)	U1, U2, U3 IAU2, IIAU2, N	<i>Favoriser les déplacements doux et adapter le nombre de places aux besoins de chaque type d'équipement, qui peuvent varier selon leur nature</i>

3 places stationnement par tranche de 50 m ² SHON pour activités commerciales 3 places stationnement par tranche de 80 m ² SHON pour activités artisanales (article 12)	IIAU4	<i>Adapter les normes de stationnement à la spécificité de la zone</i>
0,5 place stationnement supplémentaire par logement pour opération ≥ 6 logements (article 12)	U2, IAU2	<i>Prévoir des emplacements visiteurs dans les opérations d'ensemble disposant d'espaces collectifs</i>

2.2. Rappel des caractéristiques des différentes zones et schémas d'application

Tableau n° 3 : ZONES URBAINES	U1 Centre ancien	U2 Zone d'habitat pavillonnaire	U3 Zone d'équipements éducatifs, sportifs et de loisirs	IAU2 Urbanisation court terme/habitat
<p>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>OTNFSPIC = ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> - constructions à destination industrielle ; - constructions à destination d'entrepôt ; - constructions agricoles destinées à l'élevage ; - les aérogénérateurs ; - les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ; - les carrières ; - les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ; - le stationnement des caravanes isolées ; - l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ; - les habitations légères de loisirs ; - les parcs d'attractions ; - les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif ; - les affouillements et exhaussements de sol sur + de 50m2, non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - constructions à destination industrielle ; - constructions à destination d'entrepôt ; - constructions agricoles destinées à l'élevage ; - les aérogénérateurs ; - les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ; - les carrières ; - les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ; - le stationnement des caravanes isolées ; - l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes - les habitations légères de loisirs ; - les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif ; - Les affouillements et exhaussements de sol sur + de 50m2, non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> - constructions à destination hôtelière ; - constructions à destination de bureaux et de commerces ; - constructions à destination artisanales et industrielles ; - constructions à destination d'entrepôt ; - constructions à destination agricole ; - les aérogénérateurs ; - les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ; - les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ; - les carrières ; - le stationnement des caravanes isolées ; - l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ; - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ; - les garages collectifs de caravanes ; - les dépôts de déchets sauf les installations gérées par le service public concerné. 	<ul style="list-style-type: none"> - constructions à destination industrielle ; - constructions à destination d'entrepôt ; - constructions agricoles destinées à l'élevage ; - les aérogénérateurs ; - les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ; - les carrières ; - les constructions à destination de stationnement et les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ; - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités - le stationnement des caravanes isolées ; - l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes - les habitations légères de loisirs ; les parcs d'attractions ; - les dépôts de matériaux et de déchets sauf ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif ; - Les affouillements et exhaussements de sol sur + de 50m2, non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée.
<p>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ; - les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'un centre urbain, sont admises à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage, - que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation, qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ; - les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants. - Des éléments remarquables repérés sur les plans peuvent induire des prescriptions particulières. - Prise en compte de l'aléa inondation. 	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ; - les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'une zone urbaine, sont admises à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage, - que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation, qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ; - les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ; - les pylônes s'ils viennent en remplacement de pylônes devenus dangereux ou usagés. - Des éléments remarquables repérés sur les plans peuvent induire des prescriptions particulières. - Prise en compte de l'aléa inondation et mouvement de terrain - 20% au moins de logements locatifs aidés dans les opérations de plus de 9 logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - constructions nouvelles destinées à l'habitation si destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. - Des éléments remarquables repérés sur les plans peuvent induire des prescriptions particulières. - Prise en compte de l'aléa inondation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement. - les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ; - les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'une zone urbaine, sont admises à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage / que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation / qu'en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - les pylônes s'ils viennent en remplacement de pylônes devenus dangereux ou usagés. - Prise en compte de l'aléa inondation et mouvement de terrain. - Des éléments remarquables repérés sur les plans peuvent induire des prescriptions particulières. - 20% au moins de logements locatifs aidés dans les opérations de plus de 9 logements.

ZONES URBAINES	U1 Centre ancien	U2 Zone d'habitat pavillonnaire	U3 Zone d'équipements éducatifs, sportifs et de loisirs	IAU2 Urbanisation court terme/habitat
Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès	-voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité -accès/voies : 1 seul accès auto, 2 possible si façade/rue ≥ 20 m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique	-voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité -accès/voies : 1 seul accès auto, 2 possible si façade/rue ≥ 20 m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique	-voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité -accès/voies aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et adaptés à l'importance ou à la destination des constructions	-voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité -accès/voies : 1 seul accès auto, 2 possible si façade/rue ≥ 20 m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	-eau potable : branchement au réseau public de distribution -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement -eaux pluviales : dispositif autonome d'infiltration -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement ou non apparent en façade. - déchets : prévoir les locaux et installations accessibles	-eau potable : branchement au réseau public de distribution -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement -eaux pluviales : dispositif autonome d'infiltration -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement ou non apparent en façade. - déchets : prévoir les locaux et installations accessibles	-eau potable : branchement au réseau public de distribution -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement -eaux pluviales : dispositif autonome d'infiltration -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement ou non apparent en façade. déchets : prévoir les locaux et installations accessibles	-eau potable : branchement au réseau public de distribution -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement -eaux pluviales : dispositif autonome d'infiltration -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement non apparent ou en façade. déchets : prévoir les locaux et installations accessibles
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (excepté OTNFSPIC)	<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> -en limite ou recul ≥ 3 m -extension bâtiment non conforme autorisée	-en recul ≥ 5 m -extension bâtiment non conforme autorisée.	- en recul ≥ 5 m - extension bâtiment non conforme autorisée	-en recul ≥ 5 m -extension bâtiment non conforme autorisée Prise en compte de la R.N. 44 (reculs de 100m pour l'habitat et 75m)
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (excepté OTNFSPIC)	Si moins de 15 m de l'alignement, possibilité en ordre continu. Si implantation sur une seule limite séparative, distance de 3m mini. 3 m. Si plus de 15 m de l'alignement, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. Implantation possible sur une limite séparative latérale si : - la construction projetée est implantée sur la limite séparative latérale la mieux exposée de façon à limiter l'ombre portée sur le terrain voisin. -s'il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ; -Dans ces cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des autres limites séparatives doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives si : -leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives ; -l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole en limites séparatives est libre à condition qu'il n'en résulte pas une privation excessive d'ensoleillement sur le terrain voisin.	La moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre limite latérale si : -justification du plan de masse ; -le terrain, à la date d'approbation du P.L.U., a une largeur inférieure ou égale à 13 m et ce, dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ; dans ce cas, la hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser 3,50 m et 7 m au faitage. Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale si : -justification du plan de masse - le terrain, à la date d'approbation du P.L.U., a une largeur inférieure ou égale à 16 m et ce, dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ; dans ce cas, la hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser 3,50 m et 7 m au faitage. -il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative latérale sur le terrain voisin. Dans ces cas, tout point du bâtiment doit être distant de 3 m minimum des autres limites séparatives. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives si -leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,50 m ans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives. -l'implantation des bâtiments agricoles en limites séparatives est libre sous réserve qu'il n'en résulte pas une privation excessive d'ensoleillement pour le terrain voisin.	-recul ≥ 3 m -possibilité implantation en limite séparative si : • hauteur $\leq 3,50$ m au point le plus haut de la construction dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives • ou inscription dans le gabarit d'une construction préexistante implantée en limite du terrain voisin	La moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre limite latérale si : -justification du plan de masse ; -le terrain, à la date d'approbation du P.L.U., a une largeur inférieure ou égale à 13 m et ce, dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ; dans ce cas, la hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser 3,50 m et 7 m au faitage. Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale si : -justification du plan de masse - le terrain, à la date d'approbation du P.L.U., a une largeur inférieure ou égale à 16 m et ce, dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ; dans ce cas, la hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser 3,50 m et 7 m au faitage. -il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative latérale sur le terrain voisin. Dans ces cas, tout point du bâtiment doit être distant de 3 m minimum des autres limites séparatives. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives si -leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,50 m ans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives. l'implantation des bâtiments agricoles en limites séparatives est libre sous réserve qu'il n'en résulte pas une privation excessive d'ensoleillement pour le terrain voisin.

ZONES URBAINES	U1 Centre ancien	U2 Zone d'habitat pavillonnaire	U3 Zone d'équipements éducatifs, sportifs et de loisirs	IAU2 Urbanisation court terme/habitat
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	-non réglementé	-distance ≥4m	-non réglementé	-distance ≥ 4 m
Article 9 : emprise au sol des constructions	-non réglementé	-CES <50% si terrain <500m2 - 250m2 si terrain compris entre 500 et 625m2 -CES <40%si terrain >625m2 pas de règle pour les constructions agricoles.	-non réglementé	-CES <50% si terrain <500m2 -250m2 si terrain compris entre 500 et 625m2 -CES <40%si terrain >625m2 pas de règle pour les constructions agricoles.
Article 10 : hauteur maximale des constructions	-R+1+combles aménageables maxi ≤ 10 m au faîtage et 7m à l'égout du toit Pour constructions existantes à date entrée en vigueur PLU, combles peuvent être aménagés indépendamment nombre niveau exigé sous réserve ne pas surélever la toiture	-R+1ou R+combles aménageables maxi ≤ 10 m au faîtage et 7m à l'égout du toit Pour constructions existantes à date entrée en vigueur PLU, combles peuvent être aménagés indépendamment nombre niveau exigé sous réserve ne pas surélever la toiture	- R+combles aménageables maxi ≤ 8 m au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation -≤ 12 m au faîtage pour les autres constructions sauf si caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée	-R+1 ou R+combles aménageables pour les construction à destination d'habitat individuel, - R+1+combles aménageables pour les construction à destination d'habitat collectif, - maxi ≤ 10 m au faîtage et 7m à l'égout du toit pour toutes les constructions.
Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	-matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -toitures des constructions d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant -toitures terrasses interdites sauf pour partie construction d'un seul niveau et couvrant surface ≤ 20% surface construction (avec possibilité végétalisation) -clôtures sur rue : mur plein (1,80 à 2,50m) ou mur bahut ≥ 0,50 m et ≤ 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale ≤ 2,5m) Si linéaire sur rue de + de 30m, la clôture sur rue peut être constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m. -en limites séparatives : hauteur maxi ≤ 2,50 m -murs de soutènement à traiter avec soin	-matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant -toitures terrasses interdites sauf pour partie construction d'un seul niveau et couvrant surface ≤ 20% surface construction (avec possibilité végétalisation) -clôtures sur rue : mur bahut ≥ 0,50 m et ≤ 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale ≤ 2,5 m) Si linéaire sur rue de + de 30m, la clôture sur rue peut être constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m. -en limites séparatives : hauteur maxi ≤ 2,50 m	-matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant = toitures terrasses interdites sauf pour partie construction d'un seul niveau et couvrant surface ≤ 20% surface construction (avec possibilité végétalisation). Dans les secteurs inondables, les clôtures les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux	-matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant -toitures terrasses interdites sauf pour partie construction d'un seul niveau et couvrant surface ≤ 20% surface construction (avec possibilité végétalisation) -clôtures sur rue : mur bahut ≥ 0,50 m et ≤ 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale ≤ 2,5 m) Si linéaire sur rue de + de 30m, la clôture sur rue peut être constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m. -en limites séparatives : hauteur maxi ≤ 2,50 m
Article 12 : obligations imposées en matière d'aires de stationnement	-2 places par logement -1 place par chambre d'hôtel -1 place par tranche de 50 m ² SHON pour activités commerciales, artisanales, tertiaires - Justifier pour autres types d'occupation et utilisation en intégrant les deux roues	-2 places par logement + 0,5 place supplémentaire par logement pour opération ≥ 6 logements -1 place par chambre d'hôtel -1 place par tranche de 50 m ² SHON pour activités commerciales, artisanales, tertiaires ; - Justifier pour autres types d'occupation et utilisation en intégrant les deux roues	-nombre de places de stationnement et d'emplacements deux-roues à définir en fonction de la nature de l'équipement	-2 places par logement + 0,5 place supplémentaire par logement pour opération ≥ 6 logements -1 place par chambre d'hôtel -1 place par tranche de 50 m ² SHON pour activités commerciales, artisanales, tertiaires ; - Justifier pour autres types d'occupation et utilisation en intégrant les deux roues
Article 13 : obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations	-30% de la parcelle à traiter en pleine terre et planter à raison de 1 arbre/200 m ² de terrain non bâti (toitures végétalisées pouvant être comptabilisées dans ce calcul)	-30% de la parcelle d'espace en pleine terre et planter à raison de 1 arbre/200 m ² de terrain non bâti (toitures végétalisées pouvant être comptabilisées dans ce calcul) -espaces communs végétalisés ≥ 10% terrain d'assiette obligatoires pour toute opération ≥ 5000 m ² ou ≥ 6 lots	-surfaces libres à végétaliser et planter -aires de stationnement à structurer par des éléments de végétalisation	-30% de la parcelle d'espace en pleine terre et planter à raison de 1 arbre/200 m ² de terrain non bâti (toitures végétalisées pouvant être comptabilisées dans ce calcul) -espaces communs végétalisés ≥ 10% terrain d'assiette obligatoires pour toute opération ≥ 5000 m ² ou ≥ 6 lots
Article 14 : Coefficient d'occupation du Sol	Non réglementé	COS maxi : 0,5.	Non fixé.	COS maxi : 0,5.

Tableau n° 4 :					
AUTRES ZONES	IAU3 Equipements éducatifs, de détente et de loisirs	IIAU2 Long terme/habitat	IIAU4 Long terme/activités	A Espace agricole	N Espaces naturels et paysagers
<p>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>OTNFSPIC = ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> - constructions à destination hôtelière ; - constructions à destination de bureaux et de commerces ; constructions à destination artisanales et industrielles constructions à destination d'entrepôt ; - constructions à destination agricole ; - les aérogénérateurs ; les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12m au dessus du sol ; - les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ; les carrières ; - le stationnement des caravanes isolées ; - l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ; - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ; - les garages collectifs de caravanes ; - Les dépôts de déchets sauf les installations gérées par le service public concerné. 	<ul style="list-style-type: none"> - tous types d'occupation et utilisation du sol exceptés ceux mentionnés à l'article 2 et OTNFSPIC 	<ul style="list-style-type: none"> - tous types d'occupation et utilisation du sol exceptés OTNFSPIC tant que le PLU n'a pas été révisé ou modifié. Après cela : - les constructions agricoles destinées à l'élevage ; - les constructions destinées à l'industrie ; - les constructions à destination d'entrepôts ; - les aérogénérateurs ; les pylônes ; - les installations classées soumises à autorisation ; les carrières ; - le stationnement des caravanes isolées ; - l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ; - les parcs d'attractions. 	<ul style="list-style-type: none"> - tous types d'occupation et utilisation du sol exceptés ceux mentionnés à l'article 2 	<ul style="list-style-type: none"> - tous types d'occupation et utilisation du sol exceptés ceux mentionnés à l'article 2
<p>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement - Sont admis - les aires de jeux et de détente à l'exception des terrains et plateaux sportifs, ouvertes au public ainsi que les constructions, installations, aires de stationnement liées à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et toutes les constructions qui leur sont liées. - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édités dans la zone. - Prise en compte de l'aléa inondation. 	<ul style="list-style-type: none"> - l'extension limitée à 30% de la S.H.O.N. existante sur le terrain et dans la limite de 50 m², l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global futur de la zone et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> Sous réserve de l'art 1 : - l'extension des constructions destinées à l'habitation à condition que la superficie de celle-ci ne dépasse pas 30 m² de surface hors œuvre nette ; - les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ; - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ; - les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation et au gardiennage des constructions et installations autorisées sur le terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> - constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une superficie maximum de 300 m² de S.H.O.N. par exploitation agricole ou par établissement ; - l'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés ou situés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole ; - constructions destinées à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage ; - installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone ; - installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, aérogénérateurs et les pylônes, à condition qu'ils s'implantent à une distance suffisamment éloignée des habitations ; - les carrières et les installations et constructions qui leur sont liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le site soit rendu compatible à une remise en état agricole ou naturelle ; - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage ; - à l'intérieur du secteur Ab, les terrains aménagés pour l'accueil des caravanes. - Des éléments remarquables repérés sur les plans peuvent induire des prescriptions particulières. - Prise en compte des aléas inondation et mouvements de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> - extension, adaptation ou réfection des constructions destinées à l'habitation, équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade, aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que aires de stationnement si s'insèrent harmonieusement dans leur environnement - OTNFSPIC si compatibles avec la vocation de la zone - abris de jardin si emprise par terrain ≤ 6 m² - Secteur (D) - constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la nappe phréatique si pas d'incidence sur l'écoulement des eaux - installations nécessaires au transport de l'énergie électrique si pas d'incidence sur l'écoulement des eaux - équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition si s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et pas d'incidence sur l'écoulement des eaux ; - abris de jardin si emprise ≤ 6 m² et pas d'incidence sur l'écoulement des eaux - Secteur (F) : extension limitée de l'existant admise ainsi que le changement de destination. - Des éléments remarquables repérés sur les plans peuvent induire des prescriptions particulières. - Prise en compte des aléas inondation et mouvements de terrain.
<p>Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès</p>	<ul style="list-style-type: none"> - voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité - accès/voies aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé 	<ul style="list-style-type: none"> - voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité - accès/voies adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 	<ul style="list-style-type: none"> - voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité - accès/voies aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et adaptés à la circulation des véhicules agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - voies de desserte adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité - accès/voies aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et adaptés à l'importance ou à la destination des constructions

AUTRES ZONES	IIAU3 Equipements éducatifs, de détente et de loisirs	IIAU2 Long terme/habitat	IIAU4 Long terme/activités	A Espace agricole	N Espaces naturels et paysagers
Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	-eau potable : branchement au réseau public de distribution -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement -eaux pluviales : dispositif autonome d'infiltration -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement -déchets : prévoir les locaux et installations accessibles	-non réglementé	-eau potable : branchement au réseau public de distribution -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement -eaux pluviales : dispositif autonome d'infiltration -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement	-eau potable : branchement au réseau public de distribution et en cas absence réseau, limiter le nombre de point d'eau -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement et en cas absence réseau (en dehors des zones d'assainissement collectif) dispositif individuel conforme -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement	-eau potable : branchement au réseau public de distribution -eaux usées : raccordement au réseau public d'assainissement et en cas absence réseau (en dehors des zones d'assainissement collectif) dispositif individuel conforme -eaux pluviales : dispositif autonome d'infiltration -réseaux électricité, téléphone et câblage : enfouissement
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (excepté OTNFSPIC)	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sont autorisées à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Prise en compte de la RN44 (reculs de 100m pour l'habitat et 75m) L'extension des bâtiments ne respectant pas ces dispositions admise.	Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques. Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Prise en compte de la RN44 (reculs de 100m pour l'habitat et 75m)	- Prise en compte de la RN44 (reculs de 100m pour l'habitat et 75m) -recul/axe autres voies et emprises publiques ≥ 15 m -extension bâtiment non conforme autorisée	- Prise en compte de la RN44 (reculs de 100m pour l'habitat et 75m) - recul ≥ 5 m pour les autres voies. -extension bâtiment non conforme autorisée
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (excepté OTNFSPIC)	-soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul minimum de 3 mètres ; -soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.	-recul ≥ 3 m -possibilité d'implantation en limite séparative si hauteur ≤ 3,50 m au point le plus haut de la construction dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives •ou inscription dans le gabarit d'une construction préexistante implantée en limite du terrain voisin	-soit recul ≥ 5 m -soit sur 1 limite séparative +si limite séparative = limite zone IIAU4 : recul ≥ 10 m	-recul ≥ 1/2 hauteur de la construction au point le plus haut avec minimum 5 m	-recul ≥ 3 m
Article 8 : implantation sur une même propriété	Non réglementée	-non réglementé	--distance ≥ 5 m	-distance ≥ 5 m	-non réglementé
Article 9 : emprise au sol	Non réglementé	-non réglementé	Emprise au sol maxi : 60%	-non réglementé	-non réglementé
Article 10 : hauteur maximale des constructions	- R+combles aménageables maxi ≤ 3,5m à l'égout et 8 m au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation -≤ 12 m au faîtage pour les autres constructions sauf si caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée	-non réglementé	-≤ 8 m au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation -≤ 15 m au faîtage pour les autres constructions	-≤ 3,50m à l'égout et 8 m au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation	8 m maxi au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation dans le secteur N(t)
Article 11 : aspect extérieur des et aménagement des abords	-matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant = toitures terrasses interdites sauf pour partie construction d'un seul niveau et couvrant surface ≤ 20% surface construction (avec possibilité végétalisation). -Dans les zones inondables, les clôtures les soutènements et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux	-non réglementé	--matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant. Terrasses admises en superficie limitée. Les aires de stockage doivent faire l'objet d'un traitement	-matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -nature et couleur des matériaux : permettre intégration bâtiments exploitation dans sites et paysages -toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant et mouvements de sols ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux	-matériaux de type parpaing ou brique creuse obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit -nature et couleur des matériaux : permettre intégration bâtiments dans sites et paysages -toitures des constructions à usage d'habitation : tuiles, ardoises, produits verriers ou matériau les imitant -clôtures : ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans le secteur N(p) et le secteur soumis à un aléa d'inondation
Article 12 : obligations imposées en matière d'aires de stationnement	-nombre de places de stationnement et d'emplacements deux-roues à définir en fonction de la nature de l'équipement	-non réglementé	-adapté à la destination des constructions	-non réglementé	-défini au regard de la destination des aménagements.
Article 13 : obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations	-surfaces libres à végétaliser et planter -aires de stationnement à structurer par des éléments de végétalisation	-non réglementé	-surfaces libres à végétaliser et planter ; 1 arbre ts les 50m2 dans les marges de reculs -aires de stationnement à accompagner par des éléments de végétalisation.	-parcelle où bâtiments nécessaires aux activités agricoles à planter 1 arbre/100 m ² surface bâtie	-non réglementé

3. Les servitudes et les contraintes

3.1. Servitudes d'urbanisme particulières

3.1.1. Emplacements réservés (L.123-1-8° du code de l'urbanisme)

Cette servitude a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination serait différente de celle prévue pour l'emplacement réservé. Elle préserve ainsi la meilleure localisation nécessaire à la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations et de constructions d'intérêt général ou d'espaces verts.

Afin d'éviter que les terrains ainsi réservés ne fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future, et pour garantir leur disponibilité dans les meilleures conditions, ils sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui consiste en une quasi-inconstructibilité. La contrepartie de cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol est la possibilité offerte au propriétaire de mettre la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer le bien.

Le P.L.U. de Sarry comporte les emplacements réservés suivant :

N° opération	Destination	Surface approximative	Collectivité bénéficiaire
1	Doublement de la R.N. 44	17 ha	Etat
2	Echangeur R.N. 44/R.D. 1 – R.D. 60	42 ha 70 a	Etat
3	Elargissement chemin des Fosses et passage dénivelé R.N. 44	1 ha 88 a	Etat
4	Elargissement Chemin des Prières entre R.D. 80 et Chemin du Thermot	15 a 37 ca	Commune de Sarry
5	Elargissement rue des Terrières	2 a 53 ca	Commune de Sarry
6	Elargissement Chemin des Prières entre rue des Fosses et rue des Bleuets	19 a 32 ca	Commune de Sarry
7	Création de voirie et stationnement	20 a 28 ca	Commune de Sarry
8	Extension du nouveau cimetière R.D. 60	91 a 60 ca	Commune de Sarry
9	Liaison entre rue des Bleuets et zone IAU2	3 a 60 ca	Commune de Sarry
10	Elargissement de la rue Haute	2 a 35 ca	Commune de Sarry
11	Aménagement de l'angle rue des Fosses – Grande Rue	1 a 05 ca	Commune de Sarry
12	Aménagement de la place du centre de loisirs – rue de l'Eglise, rue Basse	7 a 85 ca	Commune de Sarry
13	Elargissement de la rue des Vergers	4 a 90 ca	Commune de Sarry
14	Elargissement de la rue des Jardins	4 a 77 ca	Commune de Sarry
15	Aménagement du carrefour R.D. 60/R.D. 80	90 ca	Département
16	Elargissement de la rue des Auges	16 a 80 ca	Commune de Sarry

Le choix de ces emplacements réservés est conforme aux orientations du P.A.D.D et vise à :

- Valoriser l'espace urbain.
- Améliorer l'organisation générale des circulations en assurant la continuité de la trame viaire et des déplacements piétons.

3.1.2. Espaces boisés classés (L. 130 du code de l'urbanisme)

Cette servitude a pour effet d'interdire "tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements".

Dans le cadre du P.L.U. de Sarry, elle a pour objectif la préservation de la composante végétale dans le paysage de la commune.

3.2. Servitudes d'utilité publique et contraintes

Par ailleurs, certains secteurs sont soumis à des dispositions particulières, indépendantes du projet d'urbanisme de la commune mais ayant des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Elles figurent en annexes dans le document n° 5.a intitulé "Servitudes d'utilité publique" et le document n°5.f intitulé "Contraintes".

3.2.1. Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation ou d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public. Les annexes rappellent chacune des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal et qui sont de plusieurs ordres :

Tableau n° 4 :

AC1	servitude de protection des monuments historiques	I6	servitude concernant les mines et carrières : permis de recherche d'hydrocarbures dit « permis de Mairy »
AS1	servitude résultant des périmètres de protection du champ captant	Int 1	Servitudes au voisinage des cimetières
EL3	servitude de halage et de marchepied le long des cours d'eau domaniaux	PT2	servitude relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état.
EL7	servitude relative à l'alignement des RN , des RD ou des voies communales.	PT3	servitude relative aux réseaux de télécommunication
I1bis	servitude relative à la construction et l'exploitation des pipe lines.	T5	Servitude relatives à la protection de l'aérodrome
I4	servitude relative à l'établissement des canalisations électriques	T7	servitude relative à la protection de la circulation aérienne (installations particulières)

3.2.2. Les contraintes

Le territoire communal. de Sarry est aussi concerné par les contraintes suivantes :

- zones de bruit liées aux infrastructures routières à grande circulation,
- zones de bruit liées aux infrastructures ferroviaires.

La commune a instauré le Droit de Prémption Urbain sur certaines parties de son territoire (délibération du 18 mai 1999).

III. EXPLICATION DES CHOIX POUR DEFINIR LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

A. UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT COMPLEMENTAIRE AVEC LE REGLEMENT

Les orientations particulières d'aménagement concernent des secteurs de la commune que la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et dont elle entend maîtriser les évolutions.

Les orientations particulières définies par la commune de Sarry concernent l'aménagement d'un quartier d'habitat important à l'échelle de la commune (le Chemin de Moncetz) et quatre autres secteurs à destination principale de logements. La dernière orientation porte sur la réalisation du « Tampon Vert », espace de détente et de loisirs au contact du territoire communal de Châlons-en-Champagne. Ces orientations d'aménagement complètent les dispositions réglementaires du P.L.U. pour exprimer le projet de la commune en décrivant les objectifs à atteindre et les principes d'aménagement retenus.

Toute opération d'aménagement et de construction devra respecter cette orientation en terme de compatibilité, c'est-à-dire en suivre l'esprit et non la lettre. Elle est traduite, à titre indicatif, dans un schéma de principe.

B. UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT COHERENTE AVEC LE P.A.D.D.

Les orientations d'aménagement du P.L.U. de Sarry ont été définies en cohérence avec les grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

1. Développer l'habitat

L'orientation d'aménagement préconise l'aménagement progressif du secteur en plusieurs phases en fonction des besoins et de la capacité des équipements publics ainsi que le développement d'une offre répondant aux exigences de diversité urbaine et sociale.

2. Améliorer l'organisation générale des circulations

Les principes d'aménagement retenus prévoient une intégration du nouveau quartier dans le prolongement de la trame viaire existante, une hiérarchisation de la voirie à créer intégrant la desserte par les transports collectifs et l'accessibilité pour les deux-roues, ainsi que le développement de liaisons piétonnes Est/Ouest et Nord/Sud dans la continuité du réseau des cheminements existants.

3. Valoriser les qualités paysagères de Sarry

Cette valorisation souhaitée est traduite dans l'orientation d'aménagement par la volonté d'assurer un traitement paysager des voies primaires, de ménager une frange paysagère afin d'assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole et de respecter la topographie du site et les perspectives sur l'espace naturel.

IV. PASSAGE DU POS AU PLU

La mise en révision du P.O.S. de Sarry, approuvé le 28 juin 1988, a été prescrite par délibération du 28 juin 2005. La révision du P.O.S. sous forme de P.L.U. se traduit en premier lieu, conformément à la loi "Solidarité et Renouveau Urbains" du 13 décembre 2000, par l'introduction de deux nouvelles pièces au dossier : le P.A.D.D (ou orientations générales d'aménagement). et les orientations d'aménagement (ou orientations particulières d'aménagement). Elle se traduit également par une évolution des règles et servitudes d'urbanisme.

A. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U.

La révision du P.L.U. doit permettre, outre la prise en compte du nouveau contexte législatif réformant les documents d'urbanisme (loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et conformément à la délibération du conseil municipal, la réalisation des objectifs suivants visant l'amélioration des circulations, la maîtrise du développement de la commune en favorisant la mixité urbaine, la prise en compte de l'environnement et des paysages :

- de mettre le document d'urbanisme de la commune en compatibilité avec les orientations d'aménagement du schéma directeur de la région de Châlons-en-Champagne ayant valeur de schéma de cohérence territoriale ;
- de permettre une évolution harmonieuse de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire en favorisant le renouvellement du tissu urbain dans sa mixité et en prévoyant la création de nouveaux quartiers ou secteurs d'habitat permettant de répondre aux différents besoins en matière de logement ;
- de valoriser les éléments patrimoniaux tant paysagers qu'architecturaux ;
- de protéger l'espace agricole ;
- de contribuer et permettre la mise en valeur des berges des cours d'eau (Moivre dérivée, Blaise, Marne) ;
- d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité des usagers de la voirie sur la commune en tenant compte du projet de mise à deux fois deux voies de la R.N 44 et du raccordement de l'échangeur dit de Sarry aux R. D. 1 et 60 ;
- de développer les aménagements et les continuités d'itinéraires piétons, cyclistes et l'intégration des dessertes en transport collectif dans les nouveaux quartiers. »

B. L'EVOLUTION DU ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS

La révision du P.O.S. sous forme de P.L.U. a conduit la commune à élaborer un nouveau projet. Ce projet se traduit par une évolution du zonage ainsi que des prescriptions applicables dans chacune d'elles. Le **zonage** du P.L.U., conformément au code de l'urbanisme, utilise une nouvelle nomenclature permettant d'identifier les zones :

AU et non plus NA concernant les zones d'urbanisation futures,

A et non plus NC concernant les zones agricoles

N et non plus ND concernant les zones naturelles.

Le P.L.U. utilise en outre une indexation numérique pour différencier les zones urbaines ou à urbaniser entre elles, alors que le P.O.S. utilise une indexation lettrée.

Tableau n° 1 :

ZONES DU P.L.U.	ZONES DU P.O.S. CONCERNEES
U1	UG
U2	UH + 4 secteurs urbanisés de la zone NAH (Les Vergers, Balavoine, 2 secteurs en bordure de la Blaise)
U3	UI
IAU2	NAH - partie de secteur NAF supprimé
IAU3	Pas de correspondance dans le POS
IIAU2	NA et partie de secteur NAF supprimée et un secteur NAH
IIAU4	NAF réduite et déplacée compatibilité avec le Schéma Directeur : prolongement de la zone existante sur les Escarnotières territoire de Châlons-en-Champagne.
A	NC + secteur inscrit en NA
N	ND

Le **règlement** du P.L.U. comporte 14 articles alors que le P.O.S. en comportait 15, l'article concernant le dépassement du coefficient d'occupation du sol ayant été supprimé par la loi "Solidarité et Renouveau Urbains" du 13 décembre 2000.

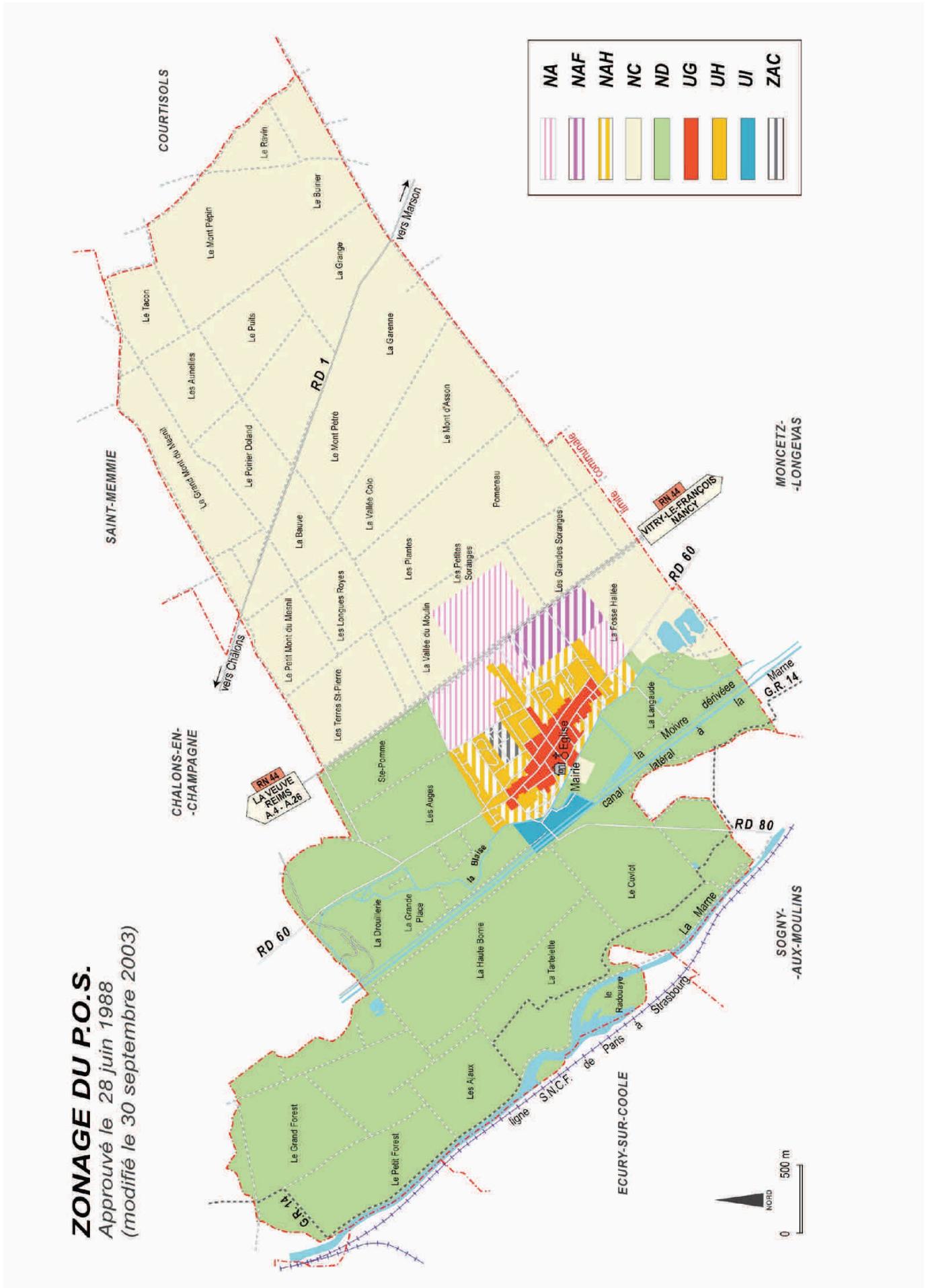
Tableau n°2 :

PRINCIPALES EVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS	ZONE	EXPLICATION
Nouvelles implantations agricoles interdites si destinées à l'élevage (article 1)	U1, U2	Ces zones essentiellement résidentielles sont encore fortement marquées par la présence des exploitations agricoles. Le PLU limite la nuisance possible issue de la présence de bâtiments d'élevage.
Implantation libre en limite de voie rue du Village (article 6)	U1	Préservation et valorisation des caractéristiques du tissu ancien (densité bâtie)
Implantation libre par rapport aux limites séparatives (article 7)		
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété non réglementée (article 8)		
Recul mini de 5 m mais recul (article 6)	U2, IAU2	Priorité donnée à la constitution d'un tissu aux caractéristiques urbaines et non plus à la possibilité de stationnement devant la construction
Clôture sur rue maçonnée avec hauteur mini mur bahut (article 11)		
Implantation libre par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 m (article 7)	U2, IAU2	Constitution de fronts bâtis plus ou moins aérés et permettant une diversité des formes d'habitat
Légère baisse du CES sur les plus grands terrains (article 9)		
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété non réglementé (article 8)	U3	Espace communal déjà largement végétalisé
CES non réglementé (article 9)		
Limitation de la hauteur au faitage (article 10)	U1, U2, U3, IAU2	Maîtrise de la hauteur totale pour une meilleure insertion dans le paysage
Toitures-terrasses autorisées dans certaines conditions (article 11)	U1, U2, IAU2	Conditions d'habitabilité et de créativité tout en limitant l'impact dans le paysage
Toitures non réglementées pour les équipements (article 11)	U3	Liberté de création architecturale
Limitation de la hauteur des clôtures en limites séparatives (article 11)	U1, U2, IAU2	A défaut, application du code civil : clôtures ≥ 2,60 m
Règles stationnement selon 9 destinations (article 12)	U1, U2, U3, IIAU4, IAU2	Application de l'article R.123-9 CU

Le P.L.U. institue une nouvelle prescription, celle relative à l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme ; elle est évoquée par ailleurs (cf. V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT).

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pont des Dames a été créée par arrêté préfectoral le 05 janvier 1982. Elle figurait au POS avec un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui tenait lieu de document d'urbanisme applicable dans la zone. Cette opération d'aménagement est entièrement terminée : le programme des équipements publics a été entièrement réalisé ; les terrains ont été viabilisés, morcelés, commercialisés et construits ; l'aménageur a été dessaisi de sa mission à la clôture financière de l'opération, les équipements publics ont été remis à la commune. Le quartier est entièrement construit de maisons individuelles.

Le Conseil Municipal dans sa séance du 19 juin 2007, au vu du bilan de l'opération a décidé de supprimer la ZAC du Pont des Dames. La zone correspondant au périmètre de l'ancienne ZAC est traitée dans le règlement du PLU en harmonie avec les zones voisines et en accord avec la forme urbaine qui a été créée sur la ZAC à savoir, intégrée à la zone U2 du PLU.



C. L'EVOLUTION DES SERVITUDES

1. Les emplacements réservés (voir tableau page suivante).

Le P.L.U. révisé a supprimé les emplacements réservés :

- Suppression partielle des emplacements réservés (n° 8 et 9 devenus 14 et 16) pour élargissement des rues des Auges et rue des Jardins en partie réalisés.
- Suppression partielle des emplacements réservés (n° 3 et 4 devenus 4 et 6) pour élargissement de la rue des Prières en partie réalisé.
- Suppression de l'emplacement réservé n° 6 prévu pour la réalisation d'un chemin piétons auquel la commune a renoncé.
- Suppression de l'emplacement réservé n° 12 prévu pour la réalisation d'un chemin piétons en bordure de la Blaise auquel la commune a renoncé.

Le P.L.U. révisé a également entraîné la modification de plusieurs emplacements réservés :

- l'emplacement réservé n° 11 au P.O.S. qui correspondait à l'emprise de la place de la Mairie en grande partie réalisée ; l'emplacement réservé N° 7 correspondant au nouveau cimetière partiellement réalisé devient n° 8.
- l'emplacement réservé n° 5 au P.O.S., pour création de voie entre le chemin de Moncetz et la rue des Bleuets a été élargi sur un terrain étroit pour création d'une station de transports en commun (n°7 au PLU).

La révision du P.L.U. a d'autre part permis d'instaurer un nouvel emplacement réservé permettant la mise en œuvre d'un projet intercommunal :

- l'emplacement réservé n° 2 pour la mise en œuvre de l'échangeur R.N.44 RD1 – R.D/60.

Pour la mise en œuvre des projets communaux instauration de :

- l'emplacement réservé n° 9 permettant une liaison piétonne entre le chemin de Moncetz et la rue des Bleuets,
- l'emplacement réservé n° 10 pour un élargissement de la rue Haute
- l'emplacement réservé n° 11 à l'angle de la rue des Fosses et de la Grande Rue
- l'emplacement réservé n° 13 pour un élargissement de la rue des Vergers.

2. Les espaces boisés classés

La servitude relative à l'article L. 130 et concernant les espaces boisés classés est maintenue mais a évolué quant à sa localisation (cf. V. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et mesures pour préserver et mettre en valeur l'environnement).

3. Les servitudes d'utilité publique

Le P.L.U. de Sarry tient compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent de plein droit sur les bâtiments et les terrains sur l'ensemble du territoire communal.

Le plan d'alignement (approuvé le 21 décembre 1887) de la Grande Rue sur la R.D.60 reste applicable (annexe 5ab).

Evolution des emplacements réservés entre le POS et le PLU

POS				PLU			
N°	DESTINATION	Surface approx.	Collectivité bénéficiaire	N°	DESTINATION	Surface approx.	Collectivité bénéficiaire
1	Doublément de la R.N. 44, échangeur et liaison R.N. 44/R.D. 60, passage dénivelé R.N. 44/chemin des Fosses	49 ha	Etat	1	Doublément de la R.N. 44	17 ha	Etat
				2	Echangeur R.N. 44/R.D. 1 – R.D. 60	42 ha 70 a	Etat
2	Elargissement Chemin des Fosses entre nouveau carrefour R.N. 44 et chemin des Prières	36 a 40 ca	Commune de Sarry	3	Elargissement chemin des Fosses et passage dénivelé R.N. 44	1 ha 88 a	Etat
3	Elargissement Chemin des Prières entre R.D. 80 et Chemin du Thermot	24 a	Commune de Sarry	4	Elargissement Chemin des Prières entre R.D. 80 et Chemin du Thermot	15 a 37 ca	Commune de Sarry
4	Elargissement Chemin des Prières entre Chemin du Thermot et Chemin de la Fin de Sarry	27 a	Commune de Sarry	5	Elargissement rue des Terrières	2 a 53 ca	Commune de Sarry
				6	Elargissement Chemin des Prières entre rue des Fosses et rue des Bleuets	19 a 32 ca	Commune de Sarry
5	Création de voirie	13 a	Commune de Sarry	7	Création de voirie et stationnement	20 a 28 ca	Commune de Sarry
6	Chemin piéton entre rue du Thermot et rue Renault	4 a 50 ca	Commune de Sarry	Supprimé			
7	Extension du nouveau cimetière R.D. 60	1 ha	Commune de Sarry	8	Extension du nouveau cimetière R.D. 60	91 a 60 ca	Commune de Sarry
				9	Liaison entre rue des Bleuets et zone IAU2	3 a 60 ca	Commune de Sarry
				10	Elargissement de la rue Haute	2 a 35 ca	Commune de Sarry
				11	Aménagement de l'angle rue des Fosses – Grande Rue	1 a 05 ca	Commune de Sarry
				13	Elargissement de la rue des Vergers	4 a 90 ca	Commune de Sarry
8	Elargissement de la rue des Jardins	9 a 50 ca	Commune de Sarry	14	Elargissement de la rue des Jardins	4 a 77 ca	Commune de Sarry
9	Elargissement de la rue des Auges	23 a 50 ca	Commune de Sarry	16	Elargissement de la rue des Auges	16 a 80 ca	Commune de Sarry
10	Aménagement du carrefour R.D. 60/R.D.80	1 a 60 ca	Département	15	Aménagement du carrefour R.D. 60/R.D. 80	90 ca	Département
11	Aménagement de la place de la Mairie et d'un centre de loisirs – rue de l'Eglise, rue Basse	22 a	Commune de Sarry	12	Aménagement de la place du centre de loisirs – rue de l'Eglise, rue Basse	7 a 85 ca	Commune de Sarry
12	Espace boisé le long de la Blaise	2 ha 11 a	Commune de Sarry	Supprimé en tant qu'emplacement réservé (espace boisé classé maintenu)			

V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en place d'un modèle de développement durable est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale traduite dans les législations au niveau international, européen et national.

En France, le développement durable a d'abord été pris en compte dans le code de l'environnement qui le transcrit à l'article L. 110-1 en précisant que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration, sa gestion "... sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs..."

Ce principe a ensuite été traduit dans les principales lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains exprime ainsi la volonté de promouvoir un urbanisme plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable à travers l'article L. 121-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, "... les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...) une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

Pour les P.L.U., cette obligation se traduit par une analyse de l'état initial de l'environnement transcrite dans le rapport de présentation et par l'évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement et les moyens de remédier à ces incidences.

Cette étude ne se limite pas à l'environnement au sens strict du terme, c'est-à-dire le milieu naturel, mais porte également sur le paysage et le patrimoine bâti, la maîtrise des déplacements, la sécurité de la population et la préservation de son cadre de vie.

L'objectif de protection de l'environnement et de mise en valeur du cadre de vie se traduit dans le P.L.U. par :

- la protection des milieux naturels,
- la protection de la ressource en eau,
- la protection et la mise en valeur des paysages,
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti,
- la protection du patrimoine archéologique,
- la maîtrise des déplacements,
- la prise en compte des risques naturels,
- la prévention vis-à-vis des sources de nuisances.

A. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'établir une hiérarchie des habitats naturels de la commune qui met en évidence les zones les plus intéressantes du point de vue écologique.

Le P.L.U. peut, grâce à plusieurs outils juridiques, favoriser la préservation de ces milieux. Par ailleurs, chacun étant à même de contribuer à la conservation des différents habitats et des espèces qu'ils accueillent, des recommandations sont formulées afin d'optimiser et de valoriser les capacités d'accueil de la faune et de la flore.

1. Intérêt des habitats représentés

Le territoire communal de Sarry est caractérisé par une biodiversité assez intéressante y compris au sein du tissu urbanisé. Toutefois, cette qualité ne se traduit pas par la présence d'habitats exceptionnels ou d'espèces végétales bénéficiant d'un statut de protection légale. Quelques espèces animales bénéficient d'un statut légal de protection, mais celui-ci ne concerne pas leurs habitats respectifs.

Les parties du territoire qui contribuent à maintenir une biodiversité dans la commune sont :

- Les zones humides associées à la vallée alluviale de la Marne ainsi que les ripisylves de la Marne, de la Blaise et de la Moivre dérivée:

Les espaces de semi bocage de la vallée de la Marne sont parmi les habitats les plus riches en terme de biodiversité. Le potentiel écologique de ces espaces est proche de l'optimum en tenant compte de la proximité de l'environnement urbain et des pressions humaines qui s'y exercent.

A Sarry, on retrouve ainsi une mosaïque d'habitats, partie intégrante de la vallée, dont la disposition contribue à la valeur écologique du site : Anse du Radouaye, vergers, parcelles boisées, zone de prairies au lieu-dit "la Langaude", ancienne gravières, roselières et alignements d'arbres.

Outre leur richesse biologique, ces milieux jouent un rôle essentiel dans la régulation des écoulements fluviaux, la protection des berges et la qualité des eaux. Cette partie du territoire est inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type II. Elle inclut également une Z.N.I.E.F.F. de type I.

- Les boisements de la plaine crayeuse :

Malgré leur faible superficie, les boisements permettent la présence d'espèces animales au sein de l'espace culturel. Il est également tenu compte de leur rôle en tant que milieu relais à l'échelle du grand territoire.

Les autres sites, et en particulier les jardins des parcelles privées, les espaces verts de la zone urbanisée et les terrains de sports, présentent un intérêt moindre du point de vue biologique. Toutefois, les dispositions du P.L.U. assurent la protection des espaces naturels qui peuvent favoriser la diversité de la flore et de la faune en milieu urbain et veillent à préserver le contact avec les milieux naturels dans les opérations d'aménagement.

2. Mesures de préservation inscrites dans le P.L.U.

Les choix qui ont prévalu en matière de protection de l'environnement sont transcrits dans le règlement de la façon suivante.

2.1. Le classement en zone naturelle "N"

Le classement en zone "N" concerne les espaces naturels les plus remarquables, correspondant à la Z.N.I.E.F.F. de la vallée de la Marne et à la ZNIEFF de "l'Anse du Radouaye".

Ce classement traduit également la compatibilité avec les dispositions du S.Co.T. visant à constituer un réseau d'espaces récréatifs à l'échelle de l'agglomération châlonnaise : "poumon vert". Le renforcement du caractère paysager de cette zone doit par ailleurs contribuer à préserver les qualités paysagère du site en frange urbaine.

2.2. Le classement en espaces boisés

Les espaces boisés remplissent trois fonctions primordiales :

- des fonctions écologiques indispensables au maintien des écosystèmes,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une contribution à l'aménagement urbain en organisant la perception des volumes, en mettant en valeur ou au contraire en masquant les lieux. Les arbres créent des repères, donnent le sens de l'intimité et favorisent l'appropriation des espaces.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., un recensement des espaces boisés a été effectué afin de classer les boisements les plus significatifs conformément aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le classement en espace boisé à conserver concerne différents types de boisements du territoire communal :

- les boisements de l'espace agricole conformément à l'objectif de stabilité paysagère posé par le S.C.o.T. de la région de Châlons-en-Champagne ;
- les éléments de la forêt alluviale de la vallée de la Marne ;
- les ripisylves des cours d'eau ;
- Les anciennes grévière aujourd'hui réaménagée au Nord du territoire au lieu-dit "la langaude" ;
- les plantations d'alignements le long des grands axes.

Le classement de ces espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement. Le terme défrichement désigne l'opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2.3. La protection au titre des éléments de paysage à protéger

La présence d'un patrimoine vert et architectural permet à Sarry de proposer une bonne diversité biologique et une qualité de vie reconnue favorisée par le contact fort avec les éléments naturels de la vallée et la présence d'une trame verte constituée par des boisements, des ripisylves, des terrains de sport et des espaces publics.

Ces espaces verts contribuent à l'équilibre physique de tous les organismes vivants et à l'équilibre psychique de l'homme. Il sont également essentiels à la mise en scène du paysage urbain.

Un recensement du patrimoine de la commune a été effectué afin de protéger et de mettre en valeur les éléments les plus significatifs en termes de valeur écologique et/ou paysagère au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que les P.L.U. peuvent, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, "*identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre*

en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Cette protection concerne le tissu urbain avec :

- l'ensemble formé par parcs urbains place du pont aux dames, place des vergers, square Renault, square Georges Brassens,
- les croix et calvaires y compris la croix de l'Epine en plaine crayeuse,
- l'arbre de la liberté place de la mairie et l'arbre du cimetière

L'objectif est de conserver des lieux de vie et de détente en plein air, de préserver des éléments d'identité paysagère propres au tissu urbain de Sarry et de ménager des perspectives sur la vallée de la Marne. Cette protection ne fait toutefois pas obstacle à une recomposition de l'espace, à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés existants.

Cette protection concerne également les milieux naturels et les paysages naturels avec :

- les arbres et saules de la pâtures Saint-Thiebault (tampon vert)".

Les prescriptions s'appliquant à ces éléments paysagers à protéger sont décrites, le cas échéants, dans le règlement littéral du P.L.U.

2.4. La protection de la ressource en eau

La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines ainsi que la préservation de la vallée de la Marne sont intégrées dans le P.L.U. au titre des dispositions suivantes :

- la rive droite de la vallée de la Marne et les zones de protection du champ captant du jard sont classées en zone N afin de protéger les milieux naturels et d'éviter les pollutions directes,
- les boisements de la vallée alluviale sont classés en espaces boisés à conserver,
- les accès aux réseaux d'eaux pluviales sont limités afin de favoriser le retour de l'eau vers le milieu naturel.

Les articles 9 (emprise au sol) et 13 (espaces libres et plantations) ont également pour objectifs, outre la composition urbaine et l'aménagement paysager des parcelles, de préserver 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 également de temporiser et de filtrer le retour des eaux pluviales au milieu naturel.

3. Recommandations pour la préservation des espaces naturels

Ces recommandations concernent les différents types de milieux et les précautions à prendre lors de travaux d'entretien ou des opérations d'aménagement.

3.1. L'espace urbanisé

■ Conservation de l'existant

- préservation ponctuelle de stations de plantes des vieux murs quand elles ne menacent pas la tenue du mur,
- conservation des grands et vieux arbres y compris lorsqu'ils comportent des "cavités" tant qu'ils ne menacent pas la sécurité,
- protection des sites d'hivernage et d'estivage des chauves-souris (combles, greniers, caves, arbres creux...).

■ Orientations de gestion des espaces collectifs

- maintien d'un tissu urbain suffisamment lâche dans les lotissements pour permettre l'existence d'un réseau conséquent d'espaces verts,
- plantation des aires de stationnement,
- amélioration des biotopes existants dans les espaces verts et jardins publics par :
 - l'introduction d'un certain pourcentage d'essences rustiques dans les plantations d'arbres et d'arbustes (40 à 50%),
 - l'implantation de plantes vivaces et rustiques à floraisons importantes et/ou mellifères,
 - la réduction du recours aux désherbants chimiques pour l'entretien des espaces publics,
 - la pratique de la gestion différenciée des espaces verts (diversité des rythmes et des modes d'intervention pour la fauche, la taille et l'entretien).

Pour faciliter la concrétisation de ces recommandations, un document de conseils en matière de plantations et de conduite des plantations est joint en annexe complémentaire. Intitulé "Que planter ?", ce document renseigne sur les essences adaptées au climat local et aux sols de Champagne crayeuse.

■ Aménagements spécifiques pour la faune

- préservation (dans la rénovation de vieux bâtiments) et prise en compte (dans l'architecture des bâtiments neufs) de petites ouvertures favorables à la nidification des oiseaux ou à l'abri des chauves-souris dans les bardages, sous les rebords de toits, etc.,
- amélioration des possibilités de circulation de la petite faune terrestre en rendant les clôtures semi perméables par des petites ouvertures à ras du sol (ex : H 10 cm x L 15 cm pour 5 m de clôture).

3.2. La vallée de la Marne

Aux abords de ces milieux, il importe d'éviter toute action ou aménagement pouvant concourir à leur artificialisation tels que la populiculture, la monoculture intensive, l'enrochement de berges et bien sûr les tentatives de comblement des zones humides et les dépôts de déchets.

3.3. Les boisements de l'espace agricole

La diversité des essences doit être maintenue. En cas de renouvellement ou de création de boisement, il convient d'éviter les plantations monospécifiques et de favoriser le développement d'une végétation arbustive spontanée.

3.4. Les cultures

L'uniformisation des modes de culture est à l'origine de l'appauvrissement biologique de la Champagne crayeuse. La restauration des capacités biologiques passe par la combinaison de différents aménagements pour reconstituer un réseau diversifié et suffisamment dense de petits habitats complémentaires.

La consolidation de ce réseau peut s'appuyer sur :

- l'élargissement des bordures herbeuses de chemins avec fauche tardive annuelle ou bi-annuelle,
- le maintien de jachères en bandes temporaires entre les cultures,
- l'aménagement de bandes-abris permanentes herbeuses,
- la plantation de haies arbustives, rideaux d'arbres, de bosquets et d'arbres isolés.

B. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

La protection des paysages concerne aussi bien les paysages naturels que les paysages urbains et leur environnement naturel d'accompagnement.

Au niveau du paysage, certaines zones sont plus sensibles que d'autres. Il s'agit en général de zones de contact entre deux types de paysage ou entre deux éléments de paysage. Ces secteurs ayant un équilibre paysager fragile, des entités paysagères justifiant une requalification, une protection ou une mise en valeur sont identifiées.

1. Secteur nécessitant une requalification : Casse automobile route de Marson

Cette partie du territoire communal se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa localisation en entrée de ville sur la R.D. 1 et en surplomb du village.

Le classement en zone "A", la protection des espaces boisés existants dans la plaine et le long des axes (R.D. 1) visent à préserver au maximum de l'impact paysager négatif du site.

Il est convenu néanmoins de

- prendre en compte la nature du sous-sol dans le cadre d'un futur réaménagement du site ;
- d'implanter des essences arborées à grand développement associées à des essences arbustives le long de la R.D. 1 tenant compte de l'objectif de limiter les impacts visuel du site.

2. Secteurs nécessitant une protection

Trois secteurs nécessitent une protection paysagère forte : la vallée de la Marne, les boisements de la plaine crayeuse et les plantations le long des voiries.

2.1. La vallée de la Marne

L'un des éléments de l'originalité paysagère de Sarry réside dans la trame des cours d'eau avec une forte proximité entre les cours de la Marne, du canal latéral à la Marne de la Blaise et de la Moivre dérivée. Cette entité doit conserver ses caractéristiques propres, liées à l'eau, à une végétation à l'aspect parfois monumental et à la multiplicité des ambiances paysagères incluant par exemple des éléments singuliers du paysage formés par les zones humides, anciennes gravières, étangs, cours d'eau (Blaise, Moivre dérivée) et prés.

Cette protection concerne la totalité de l'espace compris entre la rivière Marne et la Blaise qui est classé en zone N ainsi que la protection des éléments boisés (forêt alluviale et ripisylves) au titre des espaces boisés à conserver.

La rive gauche du canal latéral à la Marne, qui a pour effet de compartimenter visuellement la vallée et sur laquelle s'est développée une végétation arbustive, est également protégée au titre des espaces boisés classés à conserver.

Au-delà des protections réglementaires des boisements alluviaux instituées par le P.L.U., il est recommandé de diversifier les boisements par la mise en oeuvre d'une sylviculture variée et de qualité, à base d'essences plus précieuses et mieux adaptées aux bords de rivière que le peuplier (stabilisation et protection des berges contre l'érosion).

Les opérations d'entretien doivent également favoriser la diversité des âges et des tailles de manière à obtenir un peuplement équilibré. Aux arguments esthétiques et écologiques, s'ajoutent également des raisons économiques pour s'appuyer sur la végétation car les

techniques de génie écologique sont moins coûteuses à mettre en œuvre que les techniques lourdes faisant appel au génie civil.

2.2. Les boisements de la plaine crayeuse

Le paysage de la plaine, caractérisé par l'amplitude de l'espace, doit intégrer des éléments de contraste qui contribuent à souligner le relief et à atténuer le caractère austère de cet espace.

Le classement des boisements de la plaine crayeuse en espaces boisés à conserver répond à l'objectif de diversité paysagère et au maintien d'une certaine biodiversité.

2.3. Les plantations d'alignement le long des voies

Les RD 1, R.N. 44 et R.D. 60 constituent des entrées de l'agglomération et contribuent en tant que telles à l'image donnée au visiteur. Ces axes constituent un élément fort de l'identité communale grâce notamment aux aménagements de pistes cyclables végétalisées le long de la R.D. 60 et aux plantations d'alignements, particulièrement le long de la R.D. 1. Dans un contexte agroindustrielle particulièrement pauvre en éléments d'animation du paysage, ces plantations d'alignements constituent une véritable mise en scène du paysage en relation avec les espaces boisés de la plaine ou de la vallées selon l'axe considéré.

La R.D. 60 en dehors du tissu urbanisé, offre la perception d'un paysage boisé à l'Ouest et au contraire d'un paysage agricole et très ouvert sur la partie Est. La R.D. 1 offre quand à elle l'impression d'être cerné par l'agriculture intensive et les plantations d'alignement constituent le seul point de repère du tracé de la voie.

Ces éléments paysagers sont protégés au titre des espaces boisés à conserver.

3. Secteur nécessitant une mise en valeur

3.1. Le futur tampon vert

Cette partie du territoire communal se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa localisation en frange urbaine sur la R.D. 60, la proximité de la vallée de la Marne et de son inscription comme espace de loisir au schéma directeur.

Le classement en zone "A" et "N", la protection des espaces boisés existants visent à protéger et à renforcer cette coupure verte entre les communes de Sarry et Châlons et à préparer l'intégration paysagère du contournement routier "Sud-Ouest" selon les principes suivants :

- la préservation de la zone de pâtures face au stand de tir ;
- la prise en compte de la proximité de la vallée et des éléments qui la constituent : essences arborescente et arbustive, proximité du réseau hydrographique de ses ripisylves et du potentiel représenté en termes de circulation douce par les pistes cyclables pré-existantes, des chemins de halages et des sentiers de randonnées;
- l'aménagement d'une aire de loisir à vocation communautaire.

3.3. Les secteurs d'urbanisation

Cinq sites doivent accueillir une urbanisation nouvelle :

L'aménagement de quartiers d'habitat au lieu dit Chemin de Moncetz est l'opération la plus importante réalisable dans le cadre du PLU. Ce secteur d'urbanisation future initialement prévu au POS concerne une capacité de l'ordre de 15ha. La commune souhaite voir se

développer un quartier nouveau mixant des typologies variées d'habitat et d'équipements de loisirs et de détente dans un cadre végétal affirmé.

Cette zone se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa localisation par rapport au tissu urbanisé, des perspectives qu'elle peut offrir le long d'axes de circulation importants ou de leur situation d'interface avec l'espace agricole.

L'intervention paysagère doit ainsi prendre en compte, par effet de zoom, les différentes échelles :

- le respect des caractéristiques initiales du site et notamment la topographie et les boisements lorsqu'ils existent,
- les contours de l'opération pour assurer la transition entre paysage agricole et paysage périurbain,
- les perceptions depuis les espaces environnants et les axes de communication,
- la maîtrise d'un équilibre entre espaces paysagers, voiries, stationnements et constructions,
- la hiérarchisation des voies de desserte,
- l'intégration des constructions en termes d'implantation et de hauteur au contact du domaine public pour cadrer l'espace ainsi qu'en périphérie des îlots pour limiter les contraintes sur le voisinage.

Pour chacune des autres zones d'extension urbaine possibles,

Secteur des Terrières,

Secteur de la Croix Saint Julien

Secteur du Bord de la Blaise

Secteur de la Charbonnière.

C. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

La protection du patrimoine concerne les caractéristiques qui font l'originalité et l'intérêt du bâti de Sarry et la préservation des témoignages liés aux premières occupations humaines qui peuvent être conservés à l'état de vestiges archéologiques.

1. Préservation et mise en valeur du tissu urbain

L'intérêt paysager de l'habitat traditionnel est lié à son système d'organisation sur la parcelle, sa typologie, son architecture et ses matériaux de construction.

Le tissu urbain du centre ancien de Sarry se caractérise par une morphologie urbaine spécifique avec des constructions majoritairement implantées à l'alignement des voies et une imbrication des fonctions avec la présence de bâtiments d'exploitation agricole.

Les constructions les plus anciennes sont édifiées en ordre continu le long des voies et en mitoyenneté et contribuent à cadrer l'espace public ou parallèle à la voie en en léger recul.

La préservation des qualités propres au tissu urbain ancien repose sur les dispositions suivantes applicables en zone U1 :

- le respect de la trame viaire,
- l'encouragement au principe de continuité minérale avec implantation des constructions en bordure de la voie et d'une limite séparative à l'autre,
- des règles spécifiques pour les clôtures sur rue.

Ces dispositions sont également complétées en périphérie du noyau historique pour favoriser la préservation de secteurs d'habitat plus récents et présentant une certaine homogénéité dans le traitement de l'espace sur rue.

Au-delà des protections réglementaires instituées par le P.L.U., les recommandations suivantes sont également formulées.

En cas de rénovation des bâtiments, les travaux doivent être réalisés dans un souci de conservation des caractères locaux. Aussi s'efforcera-t-on d'utiliser des composants (encadrement des ouvertures, linteaux, chaînage d'angle, blocs appareillés, lucarnes,...) et des techniques ou des matériaux traditionnels (craie, briques, tuiles, enduit à la chaux, bardages en bois, volets ou persiennes en bois peint, ...), pour réhabiliter aussi bien les éléments de modénature de l'architecture que les façades ou les toitures. On cherchera donc à limiter le nombre de châssis vitrés dans les toitures.

Toute adjonction ou agrandissement devra s'inspirer des échelles et des gabarits d'origine et s'inscrire dans l'enveloppe générale du bâtiment sans en altérer les caractères dominants. Tout percement d'ouverture gagnera de la même façon à respecter les formes, les proportions et les matériaux de l'ensemble.

Il importe également de préserver les portes charretières donnant accès à une cour intérieure après passage sous bâtiment ou assurant la transition volumétrique d'un bâtiment à l'autre, et de conserver le système d'alternance de murs de clôtures et de murs de bâtiments qui assurent la continuité de la rue.

2. Préservation du patrimoine archéologique

La loi du 27 septembre 1941 a conféré à l'Etat le pouvoir de décider l'exécution de fouilles et d'en contrôler la réalisation. Au plan régional, cette mission de l'Etat est remplie par le Service Régional de l'Archéologie qui dépend de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En application des dispositions d'un arrêté préfectoral du 17 novembre 2003, les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune doivent être communiqués au Service Régional de l'Archéologie.

Il est également souhaitable de consulter le Service Régional de l'Archéologie sur les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique afin de prévoir les interventions nécessaires en amont des travaux.

Saisi d'une demande, le Service Régional de l'Archéologie indique les éventualités de découvertes qui peuvent affecter les terrains en cause et les mesures de sauvetage qui s'imposent avant toute construction. Il peut aussi faire évaluer les dépenses susceptibles d'être entraînées par une telle intervention, préliminaire incontournable à la levée des contraintes archéologiques sur le terrain.

Par ailleurs, il est utile de rappeler les textes législatifs pris pour la protection et la conservation du patrimoine archéologique :

- code du patrimoine au livre I^{er}, titre I^e et livre V, titres II-III-IV,
- code de l'urbanisme à l'article R.111-3.2.

D. MAITRISE DES DEPLACEMENTS

Pour rationaliser l'usage des déplacements motorisés et tirer parti de l'atout de proximité de Sarry dans l'agglomération châlonnaise, le P.L.U. prévoit un ensemble de mesures dont la

combinaison vise à maintenir un bon niveau de mobilité, à parachever les actions engagées pour réduire les nuisances et l'insécurité sur la R.D. 60 et la R.N. 44, d'encourager un usage rationnel des outils de transport et à favoriser une meilleure cohabitation entre les modes de déplacement avec la perspective de constituer un réseau cohérent de liaisons douces :

- intégrer la mise à 2 fois deux voie de la R.N. 44 et la connexion entre la R.D. 60, la R.N. 44 et la R.D. 1
- développer l'usage des transport en commun et favoriser la création de modes de transport groupé alternatif,
- tenir compte des circulations agricoles dans l'organisation générale des circulations,
- limiter la pression des poids lourds sur le réseau R.D. 60/R.D. 80 en favorisant l'emploi de la R.N. 44,
- maintenir le réseau de voiries à un niveau élevé de qualité et de rechercher un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements (piétons, deux-roues, automobiles, voies ferrées),
- poursuivre l'amélioration de la sécurité des circulations en favorisant la cohérence et la lisibilité de la trame viaire par un maillage entre les réseaux, adaptation du traitement de la voie à sa fonction et un traitement différenciés des profils de voirie,
- organiser le stationnement dans le cœur du village ancien à proximité de la zone de loisirs et du "pole centre" et développer une offre de stationnement suffisante dans les nouveaux quartiers,
- développer un réseau de liaisons douce intercommunal en aménageant un site propre pour deux roues le long de la R.D. 60 vers Montcetz,
- améliorer la sécurité des piétons Grande Rue par l'encouragement à l'utilisation des rues parallèles, la libération des trottoirs étroits et un balisage de la chaussée..

E. MESURES DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES

1. Prévention du risque naturel relatif aux mouvements de terrain

En l'état actuel des connaissances et dans l'attente des conclusions d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) relatif au risque de mouvement de terrain, le principe est d'assurer l'information des habitants et d'attirer l'attention des constructeurs ou aménageurs sur les moyens d'intégrer les contraintes inhérentes à la présence possible de cavités souterraines dans les secteurs définis aux documents graphiques du règlement.

Deux secteurs de zone mentionnent l'existence de l'aléa de cavités souterraines pouvant entraîner des mouvements de terrains :

- le premier, de superficie limitée, correspond à une zone cartographié soumis à un aléa fort de mouvement de terrain par le BRGM. Ce site très réduit en superficie est localisé le long de la R.N. 44 proche de l'aire d'accueil des gens du voyage en zone agricole (A).
Toutes les occupations et utilisations des sols y sont interdites à l'exception des travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. s'ils ne conduisent ni à une augmentation du volume bâti ni à un accroissement de la capacité d'accueil et les travaux s'ils sont de nature à réduire les conséquences du risque.
- le deuxième secteur, de superficie plus importante, correspond à une zone cartographié soumis à une susceptibilité forte de présence de cavités souterraines.

La constructibilité dans le deuxième secteur est conditionnée à la prise de mesures adaptées au risque supposé, à savoir la sécurisation du site ou l'adaptation des constructions à la nature du sol.

Par ailleurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux des eaux usées et une réflexion complémentaire devra être engagée sur un éventuel raccordement aux réseaux des eaux pluviales lors de l'urbanisation de la IIAU concernée par ce risque.

Il est techniquement possible de vérifier l'absence de cavités en dessous d'un projet de construction et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation telles que comblement ou consolidation de la cavité, étanchement des fissures et limitation des infiltrations, déplacement de l'emprise du projet de construction

Plusieurs méthodes peuvent être mises en œuvre pour repérer les anomalies du sous-sol : gravimétrie, exploration par caméras, géoradars et sondages.

La prospection gravimétrique consiste à déterminer les anomalies de la pesanteur occasionnée par les variations de densité des terrains superficiels. La présence de vides crée un déficit de masse par rapport aux terrains encaissants et sera à l'origine d'une anomalie négative. L'anomalie négative peut également résulter d'une variation de la densité des matériaux. Cette méthode doit donc être couplée avec d'autres et contrôlée par sondages. Elle doit par ailleurs faire l'objet d'une mise en œuvre soignée impliquant notamment :

- la recherche avec un maillage carré de 7 m x 7 m permettant en principe de mettre en évidence des cavités de largeur supérieure ou égale à 3,5 m,
- un levé topographique précis,
- un contrôle régulier de la dérive instrumentale par des retours aux bases fréquents et des corrections précises liées notamment à la présence de bâtiments.

Lorsqu'une cavité est mise en évidence, son état doit être contrôlé en fonction du niveau d'accessibilité. La descente d'une caméra vidéo permet d'en définir les dimensions et de visualiser son état. Toutefois, ce procédé ne permet pas de préciser l'ampleur de la cavité dans le cas de ramifications ou galeries communicant avec d'autres cavités. Des sondages peuvent alors être envisagés.

Ces dispositions seront complétées, par mise à jour du P.L.U. lorsque le Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux cavités souterraines sera approuvé.

2. Prévention du risque naturel lié aux inondations

En l'état actuel des connaissances et dans l'attente des conclusions d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) relatif au risque d'inondation, le principe est d'assurer l'information des habitants et d'attirer l'attention des constructeurs ou aménageurs. Les parties du territoire communal soumises à l'aléa d'inondation sont représentées aux documents graphiques du règlement par un secteur de zone établi à partir de la crue de référence retenue dans les travaux d'élaboration du Plan de Prévention des Risques soit 750 m³/sec.

Les choix de zonage du P.L.U. tiennent compte des informations disponibles pour limiter la constructibilité des secteurs les plus exposés. Ainsi, la vallée de la Marne est classée en zone "N" à l'intérieur de laquelle le règlement limite la constructibilité.

A l'intérieur de ce secteur inondable et dans l'attente de l'approbation du P.P.R., il est fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cette disposition peut se traduire par une interdiction de construire en cas de gêne à l'écoulement de l'eau ou par l'assujettissement de la construction à des mesures spécifiques telles que l'édification du

plancher de la construction au-dessus de la cote des plus hautes eaux et la mise hors d'eau des postes sensibles (installations électriques et de chauffage...).

Ces dispositions seront complétées, dans le cadre d'une mise à jour du P.L.U., lorsque le Plan de Prévention des Risques sera approuvé.

3. Prévention des risques technologiques

En ce qui concerne les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement dans les différentes zones du P.L.U., celles-ci résultent d'un recensement des équipements présents dans chacune des zones. Ainsi, au-delà des installations liées à l'activité industrielle ou agricole, le champ des installations classées peut aussi couvrir des équipements. Il en va notamment ainsi des installations de chauffage de grande puissance, des laboratoires d'analyses médicales ou des activités de service comme les "pressings".

Dans ces conditions, pour permettre la diversité des activités dans les différentes zones du P.L.U. mais aussi la protection des biens et des personnes, les installations classées sont généralement interdites quel que soit le régime auquel elles sont soumises, exceptées :

- en U1, U2, IAU2, les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la proximité est nécessaire à la vie des habitants et utilisateurs de la zone, et dont la vocation est compatible avec celle d'un centre urbain à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage ; que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenues de façons satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone d'implantation ; qu'en cas de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages grave ou irréparable aux personnes et aux biens.
- En zone IIAU4, les installations classées soumise à déclaration à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- en zone "A, les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité de l'exploitation agricole, quel que soit le régime auquel elles sont soumises; à condition qu'elles s'implantent à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant de limiter au maximum les nuisances incompatibles avec le voisinage.

4. Prévention des nuisances sonores

Les moyens juridiques de lutte contre le bruit sont définis par la loi du 31 décembre 1992 qui globalise l'ensemble des mesures applicables en matière de bruit en un seul texte. Cette loi impose la prise en compte des infrastructures bruyantes dans l'urbanisme et la construction des bâtiments et renforce les pouvoirs des maires et des préfets ainsi que les sanctions pénales et administratives.

Ces actions s'inscrivent à plusieurs niveaux :

- à l'échelon départemental, le préfet est chargé d'élaborer un classement sonore des infrastructures indiquant les secteurs affectés par le bruit, les niveaux sonores à prendre en compte dans ces secteurs et les isollements de façades requis,
- à l'échelon communal, les maires peuvent prévenir ou sanctionner toute atteinte à la tranquillité des habitants dans le cadre de leurs pouvoirs de police.

Les nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transports terrestres sont prises en compte dans le P.L.U., qui reporte en annexe graphique "les contraintes", les périmètres à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation à construire sont soumis à des conditions d'isolation phonique définies par :

- l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées du 24 juillet 2001,
- l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales du 24 juillet 2001,
- l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales du 24 juillet 2001,

Enfin, il convient de rappeler que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable visant notamment à prendre en compte le réseau d'infrastructures existante et projetés, à développer l'usage des transports en commun, à sécuriser les déplacements, à réduire le trafic automobile et à favoriser les déplacements doux sont autant d'éléments contribuant à réduire les nuisances liées aux transports terrestres.

5. Prévention de la pollution atmosphérique

La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- au titre des pouvoirs de police du maire,
- au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe ainsi comme objectif de limiter la pollution atmosphérique par l'amélioration des circulations et l'incitation à un usage rationnel de l'automobile.

Par ailleurs, les dispositions du P.L.U. relatives à l'éloignement des principales zones d'activités, à la préservation des espaces naturels, au classement des espaces boisés, au contrôle des densités urbaines ainsi que les marges de recul sont également porteuses d'incidences sur la qualité de l'air.

6. Prévention du risque lié aux incendies

Le P.L.U. prend en compte le risque lié aux incendies dans toutes les zones en spécifiant que les voies doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, dans les zones "IIAU4" les implantations des constructions sur une des limites séparatives sont acceptées sous réserve que soient prises des dispositions techniques permettant de maîtriser la propagation des incendies.

F. BILAN DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

1. Impacts sur le milieu physique et le milieu naturel

1.1. Milieu physique

1.1.1. Impacts

Le relief général de la commune et la nature des sols sont compatibles avec les opérations projetées notamment au niveau de l'urbanisation future.

Les développements urbains prévus impliquent une imperméabilisation du sol liée aux bâtiments, voiries et aires de stationnement mais ils ne compromettent pas la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Par ailleurs, les sols crayeux se caractérisent par une bonne capacité d'infiltration des eaux pluviales et une moindre sensibilité au ruissellement.

1.1.2. Mesures compensatoires

Pour limiter l'incidence des surfaces imperméabilisées, le P.L.U. prévoit l'infiltration des eaux pluviales et exceptionnellement leur retour vers un cours d'eau riverain. Le P.L.U. limite également l'emprise des constructions et prévoit un traitement végétal des surfaces libres ainsi que la conservation des surfaces boisées existantes dans les nouvelles opérations et toutes dispositions favorables à la limitation des ruissellements de surface.

1.2. Milieu naturel

1.2.1. Impacts

Les milieux concernés par les projets d'urbanisation, inscrits en zone IAU, IIAU et dans les zones U1 et U2, intéressent des espaces valorisés par l'agriculture.

Les zones IAU2 au sud de l'agglomération, en bordure de la Blaise (Croix St-Julien, Charbonnière, Bord de la Blaise) et le secteur du Chemin de Moncetz concernent une faible superficie d'espace agricole dans un milieu déjà significativement marqué par la présence humaine compte tenu de la proximité de la tache urbaine. La zone IAU3 destinée à l'aménagement du futur tampon vert concerne une faible superficie d'espace agricole **elle garde par destination un potentiel végétal important. La zone IIAU4 se substitue à une zone NA du P.O.S, initialement prévue au nord de la R.N.44, qui est reclassée** en "A" au P.L.U.

Ces zones ne présentant pas de spécificité au niveau de la faune et de la flore, elles concernent néanmoins un espace de contact proche des milieux naturels de la vallée de la Marne. Les boisements existants, ripisylve de la Blaise, sur le site sont conservés et protégés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les impacts sur la faune et la flore seront donc faibles et ne modifieront pas l'équilibre et la représentation régionale des espèces répertoriées. Les projets envisagés n'ont pas d'incidences sur la conservation d'espaces boisés classés à conserver.

1.2.2. Mesures compensatoires

Le P.L.U. prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux naturels les plus intéressants en terme de biodiversité ainsi qu'au maintien d'un réseau d'habitats complémentaires permettant la présence et les déplacements de la faune :

- classement de la vallée alluviale de la Marne en zone N,
- protection de la forêt alluviale par le classement en espace boisé à conserver,
- protection des boisements de la plaine crayeuse par le classement en espace boisé à conserver.
- Aménagement d'un "poumon vert" à vocation communautaire, entre la zone urbanisée, la vallée de la Marne, le canal latéral et en contact de châlons.

2. Impacts sur le milieu socio-économique

2.1. Habitat/Activités économiques

2.1.1. Impacts

Les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à préserver les qualités de vie de Sarry et accentuer l'attractivité locale.

Le principal impact sur les milieux humains peut donc concerner l'arrivée d'une population supplémentaire en relation avec la création de logements et dans une moindre mesure d'emplois. L'accueil de cette population nouvelle sera liée à la typologie de l'offre nouvelle de logements en tenant compte des besoins et moyens des nouveaux arrivants.

Le tissu urbain et social ne devrait pas être perturbé par les options d'aménagements retenues :

- l'habitat se développera dans quelques espaces laissés libres au sein de l'espace urbanisé dans une optique de densification et d'extension économe de l'espace;
- les développements envisagés sont compatibles avec le niveau d'équipement de la commune et contribueront même à maintenir les conditions de bon fonctionnement des équipements publics ;
- la mixité sociale et la diversité urbaine seront renforcées en combinant logements individuels isolés, opérations groupées, location et accession à la propriété.

Ces choix de développement résidentiel visent à maîtriser l'urbanisation et à prendre en compte des populations spécifique : jeunes en décohabitation, primo accédants, personnes âgées, gens du voyage etc.

En matière économique, les choix s'articulent autour de quatre objectifs complémentaires :

- renforcer le réseau des équipements de proximité par le projet de construction d'une salle de réunion et la création de nouveaux espaces sportifs et ludiques en particulier dans le quartier du chemin de Moncetz et le projet de "tampon vert" au lieu dit "Saint-Thiebeaux" ;
- renforcer la vocation de pôle de loisirs de l'agglomération par la modernisation des équipements existants en plus de la création du "tampon vert" ;
- conforter l'offre de commerce de proximité et de services aux particuliers et entreprise par la constitution d'un "mini pôle de commerce" en s'appuyant sur le centre commercial existant ;
- créer une zone d'activité en prolongement des Escarnotières
- développer un tissu d'activité artisanale dans le tissu urbain
- assurer les conditions du maintien de l'activité agricole.

Ces choix de développement économique auront par ailleurs une incidence positive sur la population. L'installation d'entreprises a pour incidence de développer des emplois supplémentaires et nécessaires à la vitalité de l'agglomération châlonnaise.

2.1.2. Mesures compensatoires

Les constructions et aménagements nouveaux seront réalisés en privilégiant une approche qualitative dans la forme urbaine, la qualité architecturale, l'insertion dans l'environnement et le traitement paysager tant en matière résidentielle qu'en matière économique :

- l'extension de l'habitat prend en compte l'environnement bâti et le respect du voisinage,
- l'aménagement des zones à urbaniser intègre la plantation d'un merlon végétal et de frange paysagères,
- les choix en matière d'organisation des circulations visent à réduire les nuisances en ralentissant les transits,
- l'extension de la zone des Escarnotières dédiée aux activités économiques est éloignée des zones d'habitat et séparée d'elles par un espace agricole.

2.2. Activité agricole

2.2.1. Impacts

La zone d'extension IAU2, au Nord de Sarry, concerne un peu plus de 5 d'hectares d'espace agricole productif.

Les nouvelles zone d'extension IIAU2, au Nord de Sarry, concernent une quarantaine d'hectares d'espace agricole productif.

L'aménagement des zones IAU2 au Sud de la commune concernent une superficie cultivée d'environ 24 ha situés en tissu urbain.

L'aménagement d'une zone d'aménagement différé IIAU4 concerne environ 13 hectares d'espace agricole productif.

L'aménagement des nouvelles zones a également pour effet d'allonger les trajets des exploitants vers les espaces cultivés.

2.2.2. Mesures compensatoires

Les mesures pour corriger les conséquences de la consommation de l'espace agricole peuvent être de différentes natures :

- le rétablissement des chemins d'exploitation et la création de chemins de désenclavement latéraux permettent de limiter les perturbations des flux agricoles. Compte tenu du caractère privé de ces chemins, toute opération d'achat ou de rétablissement, de même que tout usage à des fins autres que l'exploitation agricole nécessite l'accord exprès de l'association foncière de remembrement puis celui de la commission départementale d'aménagement foncier qui statue sur la proposition acceptée par cette association ;
- des échanges peuvent être réalisés entre les agriculteurs et la collectivité locale ;
- la constitution de réserves foncières permet d'organiser des compensations en surface.

Ces différentes mesures impliquent la mise en place d'une démarche négociée pouvant s'intégrer dans le cadre des dispositifs prévus à l'échelle de la communauté d'agglomération en relation avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural.

L'aménagement de la zone IIAU4 destiné à l'extension de la zone d'activité économique des Escarnotière est compensé par le classement en zone agricole "A" de 40 hectares initialement classés en "NAF" et "NA" au P.O.S.

2.3. Circulation et réseaux

2.3.1. Impacts

La réalisation des projets d'habitat et plus encore de l'extension de la zone des Escarnotères ainsi que l'évolution du taux de motorisation induiront un accroissement du trafic automobile et impliqueront des besoins accrus en terme de stationnement.

Cette augmentation sera contenue pour ce qui concerne l'habitat compte tenu de la taille limitée des projets.

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques aura également un impact sur la consommation en eau potable ainsi que sur les réseaux d'assainissement. Toutefois, les équipements ont une dimension suffisante. La nouvelle station d'épuration des eaux usées offre ainsi une capacité équivalents-habitants nettement augmentée permettant de faire face à une croissance de la population et à un développement des activités économiques.

2.3.2. Mesures compensatoires

Les flux liés au fonctionnement du "mini pôle" d'activités existante seront relativiser par leurs ralentissements sur la grande rue. Et l'encouragement à un usage rationnel des outils de transport en favorisant la complémentarité entre les divers modes de déplacements disponible.

L'amélioration du réseau de voirie sera complété par des choix visant à développer les déplacements doux dans la perspective de constituer un réseau cohérent en coordination

avec les autres communes de la communauté d'agglomération. La poursuite de l'aménagement de la R.D. 60 doit également intégrer la circulation des deux-roues et des piétons entre Sarry et Montcetz-Longevas.

Un emplacement réservé a également été institué pour intégrer la connexion projetée entre la R.D. 60, la R.N. 44 et la mise à 2x2 voie de la R.N. 44.

Des emplacements réservés ont été également institués pour intégrer la réalisation d'un boulevard urbain qui permettra de libérer le centre des flux de transit et de sécuriser l'accès à la R.N. 44.

L'aménagement des nouveaux quartiers d'habitat prévoit l'intégration de places de stationnement pour les usagers et les visiteurs. Néanmoins, le problème du stationnement concerne tous les habitants. Il peut être résolu par les dispositions réglementaires prévues par le P.L.U., mais il dépend aussi fortement de la décision de chacun d'utiliser les espaces prévus à cet effet.

2.4. Gêne sonore et pollution atmosphérique

2.4.1. Impacts

L'accroissement des circulations et le développement de nouvelles activités économiques peuvent engendrer des nuisances sonores en frange des principales voiries et des émissions polluantes dans l'atmosphère.

La propagation de ces nuisances est étroitement liée aux phénomènes météorologiques. Les vents d'Ouest sont des vents ascendants qui élèvent les particules en suspension vers les couches d'air éloignées du sol alors que les vents d'Est ont tendance à rabattre la pollution vers le sol.

Les zones économiques qui, de plus, n'accueilleront pas d'activités de production se développeront au Nord-Est. Elles sont relativement éloignées des zones d'habitat. Par ailleurs, les flux de circulation liés à ces zones d'activités doivent être déviés de la zone résidentielle ce qui limitera les incidences de la circulation pour les habitants.

2.4.2. Mesures compensatoires

Le P.L.U. prévoit la création d'un merlon végétalisé entre les zones à urbaniser et la R.N. 44 afin de créer une coupure verte limitant les nuisances sonores.

Le zonage "N" au lieu-dit "les Auges" autour du projet de contournement Sud-Ouest à également pour objet de limiter les incidences du contournement sur la zone urbanisée du territoire communal.

L'intégration, dans les constructions nouvelles, des préoccupations relatives à l'ensoleillement, à la direction et à la fréquence des vents ainsi que l'emploi de dispositifs utilisant les énergies alternatives sont également des facteurs propices à la réduction des consommations énergétiques du bâti et des pollutions liées à la combustion d'énergies fossiles.

Par ailleurs, la pollution atmosphérique fait l'objet d'une surveillance par ATMO Champagne-Ardenne. L'implantation d'une station de mesure à Châlons-en-Champagne en mai 2006, en complément de l'équipement de Saint-Memmie, permet la diffusion d'informations régulières sur la qualité de l'air.

3. Impacts sur les paysages et le patrimoine

3.1. Patrimoine archéologique

3.1.1. Impacts

Il existe vraisemblablement une assez grande sensibilité archéologique du territoire communal.

3.1.2. Mesures compensatoires

Elles impliquent la consultation du Service Régional de l'Archéologie qui définit en partenariat avec le maître d'ouvrage les dispositions à prendre préalablement aux travaux et constructions envisagés.

3.2. Patrimoine architectural

3.2.1. Impacts

Les choix de réglementation visent à préserver les caractéristiques du bâti notamment dans le village ancien et le parti pris de renouvellement urbain favorisera la mutation du bâti avec la résorption des "dents creuse".

3.2.2. Mesures compensatoires

Les choix de réglementation visent à préserver les caractéristiques du bâti dans le village ancien au niveau de l'implantation des constructions, de leur hauteur et des clôtures.

Les dispositions du P.L.U. sont complétées par une identification les éléments du paysage à préserver.

3.3. Paysages

3.3.1. Impacts

L'urbanisation des zones d'extension IAU2 aura un impact dans le paysage au voisinage de la vallée de la Marne et le long de la R.N. 44. La création d'un merlon végétalisé inconstructible le long de la route nationale et d'une frange paysagère à l'Est ainsi que la conservation des boisement de ripisylves de la Blaise doivent permettre une meilleure insertion des zones.

L'aménagement des zones d'habitat IAU2 au sud-ouest de la commune concerne des espaces situé au sein d'un tissu urbanisé. Il contribuera à prolonger le front bâti.

Bien que situés au contact de la vallée de la Marne, les boisements existants sont conservés. Les principaux espaces naturels de la commune y compris les espaces qui structurent le paysage urbain aux Sud-Ouest (Blaise, prés et vergers de la vallée) sont protégés par les dispositions du P.L.U. Enfin, les boisements de la vallée de la Marne et de la plaine agricole sont classés en espaces boisés à conserver .

3.3.2. Mesures compensatoires

Une attention particulière sera portée à la qualité du traitement paysager à plusieurs niveaux :

- afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de son environnement, le règlement du P.L.U. prévoit des dispositions permettant d'assurer l'enfouissement des réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) ; de limiter la densité et la hauteur des constructions et de réglementer leur aspect extérieur dont les espaces verts,
- afin d'améliorer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, des prescriptions en matière de plantation des espaces libres sont introduites au P.L.U.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zone IAU2 et des différentes opérations de développement du tissu résidentiel, des orientations particulières d'aménagement sont définies par le P.L.U. Elles fixent comme objectif général de porter une attention particulière à la composition de l'espace public et à la qualité du traitement paysager. Des objectifs de valorisation sont également fixés pour la trame verte de la commune.

Une plaquette de recommandations en matière de plantations des espaces libres est jointe en annexe complémentaire. Elle renseigne sur les essences les mieux adaptées au contexte local et sur les logiques de conduite d'un programme de végétalisation.

4. Mesures destinées à compenser les inconvénients temporaires

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers,
- assurer la sécurité des usagers de la voirie et du personnel de chantier,
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat,
- assurer une surveillance permanente des travaux.

Pour restreindre au maximum la durée de la gêne occasionnée, il est souhaitable qu'une concertation s'établisse entre les différents intervenants permettant de définir un calendrier des travaux, de réaliser certains travaux simultanément, de donner la priorité à certains travaux par rapport à d'autres et de limiter les périodes d'attente entre les phases.

En complément de ces mesures et pour limiter les principaux effets négatifs, une politique d'information est nécessaire. Les habitants, les riverains, les acteurs économiques, les usagers de la voirie doivent connaître les raisons des travaux, leurs incidences et la durée approximative des gênes.

INDEX

**ILLUSTRATIONS, GRAPHES ET
TABLEAUX**

LISTE DES GRAPHIQUES ET TABLEAUX

CHAPITRE I DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

DEMOGRAPHIE

Graphiques

n° 1	: Evolution de la population sans double compte de 1962 à 1999.....	11
n° 2	: Solde naturel et solde migratoire entre 1962 et 1999.....	13
n° 3	: Lieu de résidence au 01/01/1990 des habitants de la commune en mars 1999.....	13
n° 4	: Structure de la population par classes d'âge.....	14
n° 5	: Evolution de la structure des ménages selon leur taille.....	15
n° 6	: Structure des ménages selon leur taille en 1999.....	15
n° 7	: Structure des ménages selon l'âge de la personne de référence en 1999.....	16

Tableaux

n° 1	: Evolution de la population sans double compte.....	11
n° 2	: Les populations projetées selon les différents scénarios.....	17
n° 3	: Les populations projetées selon le scénario 1.....	18

LOGEMENT

Graphiques

n° 1	: Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999.....	21
n° 2	: Répartition en 1999 des résidences principales selon l'époque d'achèvement de la construction.....	22
n° 3	: Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation.....	22
n° 4	: Répartition des résidences principales selon la taille du logement.....	23
n° 5	: Taux de vacance trimestriel de la fin du 1 ^{er} trimestre 1999 à celle du 4 ^e trimestre 2003.....	23
n° 6	: Construction de logements entre 1990 et 2003.....	24
n° 7	: Les logements autorisés depuis 1990.....	25
n° 8	: Les logements achevés depuis 1990.....	25
n° 9	: L'âge de la population.....	26

Tableaux

n° 1	: Structure du parc de logements.....	21
n° 2	: Estimation des besoins minimum en logements au niveau de la CAC entre 2000 et 2015.....	26

ECONOMIE

Graphiques

n° 1	: Répartition de la population active selon les classes d'âge.....	32
n° 2	: Evolution du taux d'activité entre 1990 et 1999.....	33
n° 3	: Taux d'activité masculin et féminin selon les classes d'âge en 1999.....	34
n° 4	: Structure socioprofessionnelle des actifs exerçant un emploi en 1999.....	35
n° 5	: Taux de chômage au recensement de 1999.....	36
n° 6	: Proportion des chômeurs masculins et féminins en 1999.....	40
n° 7	: Part des jeunes âgés de 15 à 24 ans parmi les chômeurs au recensement de 1999.....	40
n° 8	: Formations des 15 ans et plus en 1999.....	40

Tableaux

n° 1	: Taux d'activité.....	32
n° 2	: Conditions d'emploi de salariés habitant à Sarry en 1999.....	34
n° 3	: Structure professionnelle des actifs exerçant un emploi en 1999.....	35
n° 4	: Nombre de salariés et d'entreprises par secteur d'activité présents sur la commune au 01/01/2003.....	36
n° 5	: Evolution du nombre d'établissements entre 2000 et 2003.....	36
n° 6	: Exploitations et superficies agricoles.....	39
n° 7	: Répartition des chefs d'exploitation selon leur âge.....	39
n° 8	: Evolution du nombre de demandeurs d'emploi sur Sarry depuis 2000.....	41
n° 9	: Evolution des demandeurs d'emploi sur Sarry.....	41
n° 10	: Pourcentage des enfants scolarisés.....	41

DEPLACEMENTS

Graphiques

n° 1	: Evolution du passage de bateaux commerciaux à l'écluse de Châlons.....	58
n° 2	: Evolution du fret à l'aéroport international de Vatry	59

Tableaux

n° 1	: Déplacements domicile/travail en 1999	48
n° 2	: Déplacements domicile/travail selon le mode de transport des actifs habitant Sarry en 1999	50
n° 3	: Déplacements domicile/travail selon le mode de transport des actifs travaillant à Sarry en 1999	51
n° 4	: Niveau de services des bus au départ de la place Tissier.....	56

EQUIPEMENTS

Graphiques

n° 1	: Evolution des effectifs scolaires depuis 1995-1996.....	61
n° 2	: Evolution des effectifs des collèges à Châlons entre 1993 et 2005.....	62

Tableaux

n° 1	: Part des élèves sarrysiens dans les écoles de Sarry	61
n° 2	: Formations dispensées par les établissements d'enseignement supérieur	63
n° 3	: Activités proposées et nombre d'adhérents de l'Eveil de Sarry.....	66
n° 4	: Activités proposées et nombre d'adhérents du club omnisports de Sarry	67

ENVIRONNEMENT

Graphiques

n° 1	: Hydrogramme des modules mensuels de la Marne – 1957-1998	91
n° 2	: Débits comparés de la Marne.....	92
n° 3	: Répartition de l'indice simplifié de la qualité de l'air à Châlons-en-Champagne en 2005	94
n° 4	: Evolution de l'indice simplifié de la qualité de l'air dans l'agglomération en 2005	95
n° 5	: Tonnages collectés à la déchèterie en 2006.....	97
n° 6	: Comment consommons-nous l'énergie ?.....	113
n° 7	: Consommation finale énergétique française.....	113
n° 8	: Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie primaire en 2003 en métropole	115
n° 9	: Moyenne des températures et précipitations – 1971-2000 (Station de Fagnières)	117
n° 10	: Histogramme des précipitations	117
n° 11	: Climatogramme de la station de Fagnières	119

Tableaux

n° 1	: Collecte des ordures ménagères.....	97
n° 2	: Tonnages d'emballage valorisés en 2004 par la collecte sélective	104
n° 3	: Tonnages papier-verre collectés et valorisés en 2004	104
n° 4	: Les chiffres de la distribution et de la consommation en eau potable en 2005	105
n° 5	: Données relatives à la qualité de l'eau.....	112
n° 5	: Valeur agronomique des sols	108
n° 6	: Moyenne mensuelle des températures et précipitations 1971-2000	113
n° 7	: Moyenne mensuelle 1971-2000 des températures et précipitations	117
n° 8	: Caractérisation de l'aléa inondation	123
n° 9	: Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration	124

CHAPITRE II LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Tableaux

Superficie des zones	165
Explication de la règle.....	167
Rappel des caractéristiques des zone	171
Les servitudes d'utilité publique.....	181
Zones du PLU / Zones du POS concernées.....	186
Principales évolutions des prescriptions	186

LISTE DES CARTES ET ILLUSTRATIONS

CHAPITRE I DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

CONTEXTE

Situation interrégionale	2
Périmètre des territoires de vie	5

DEMOGRAPHIE

Densités de population en 1999 dans le ScoT de la région de Châlons-en-Champagne.....	12
---	----

LOGEMENT

Objectifs en matière d'offre de logements sur 3ans dans la CAC.....	31
---	----

DEPLACEMENTS

Principales infrastructures régionales	44
Accessibilité de Sarry	46
Structure du réseau des voies	47
Stationnement et déplacements au centre-ville.....	53

ENVIRONNEMENT

Zones d'intérêts écologiques	70
Analyse des milieux naturels des espaces urbanisés	80
Illustrations des milieux naturels	82
Carte pédologique	85
Géologie régionale	87
Fonctionnement du réseau d'eaux pluviales.....	90
Dioxyde d'azote sur l'agglomération châlonnaise.....	96
Classement des infrastructures bruyantes.....	102
Périmètres de protection des champs captants	106
Illustrations des naturels et technologiques	126
Relief.....	129
Grands ensembles paysagers	133

IDENTITE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

Paysage urbain	136
Paysage.....	139
Organisation urbaine, équilibres et centralité	141
Illustrations du centre ancien	145
Illustrations des équipements.....	147

CHAPITRE II LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Extrait du schéma de cohérence territoriale	155
Zonage du POS.....	188

