

AUTO-EVALUATION

Modification n°2 du PLU de Champigny

La commune de Champigny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mars 2016.

Par arrêté en date du 12 décembre 2024, la Communauté Urbaine du Grand Reims a prescrit la modification n°2 du PLU de Champigny, afin de faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un lotissement communal dit « le Pré de l'Isle » d'environ 11 lots sur un peu plus de 8 060 m², le long du chemin de fer de l'Est de Soissons à Reims.

Le projet comprend :

- Environ 11 lots destinés à la construction de logements.
- La création de nouvelles voiries internes.
- L'implantation d'un espace vert en extrémité de lotissement, au niveau de la raquette de retournement.

Le projet se situe actuellement en zone UE, qui est une zone urbaine à vocation dominante d'équipements.

Les dispositions règlementaires de la zone UE ne permettent pas aujourd'hui d'accueillir un tel projet. C'est pourquoi, **la modification n°2 du PLU de Champigny va permettre une évolution des dispositions règlementaires du PLU** pour faciliter la réalisation du projet de lotissement.

Par ailleurs, cette modification du PLU intègre également une évolution générale du règlement, applicable à l'ensemble des zones du PLU, visant à **assouplir les règles d'implantation des constructions situées à l'angle de plusieurs voies**.

Ainsi, ces évolutions nécessitent de **mettre à jour les 3 pièces suivantes du PLU** (comme détaillé dans le tableau qui suit), dans le respect des dispositions du SCoT et de la législation en vigueur :

- Le plan de zonage.
- Le règlement.
- Le rapport de présentation.

Modification N°	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	Zone(s) concernée(s)	Documents modifiés
1	Création d'un secteur UCa : secteur de la zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat (UC), afin de permettre l'implantation du lotissement communal + Reclassement d'une partie de la zone urbaine à vocation dominante d'équipement (UE) vers le secteur UCa nouvellement créé.	UC et UE	Zonage
2	Reclassement d'une petite partie de la zone urbaine à vocation dominante d'équipement (UE) vers la zone urbaine à vocation dominante d'activités (UXd).	<u>UXd</u> et UE	Zonage
3	Mise en place et intégration des dispositions réglementaires spécifiques applicables au secteur UCa nouvellement créé, permettant de maîtriser l'aménagement futur du lotissement.	UC	Règlement
4	Précision de la règle applicable aux constructions situées à l'angle de plusieurs voies, visant à assouplir les règles d'implantation des constructions situées à l'angle de plusieurs voies.	Toutes zones	Règlement
5	Mise à jour des superficies du zonage dans le rapport de présentation.	UC, UE et <u>UXd</u>	Rapport de présentation

Le projet d'implantation du lotissement au sein de la commune de Champigny s'inscrit pleinement dans la stratégie communale de réponse aux besoins en logements, puisqu'il permet la production d'une offre nouvelle de logements, diversifiée et adaptée à l'évolution démographique raisonnée de la commune.

Ce développement s'opère selon un principe de maîtrise foncière et de sobriété, limitant l'étalement urbain et optimisant les espaces disponibles sans porter atteinte aux équilibres existants.

1. Réponse raisonnée aux besoins en logements et cohérence urbaine

La production de nouveaux logements est motivée par l'anticipation des évolutions de la population locale, la volonté de maintien de la mixité sociale et le renforcement des solidarités urbaines. Le projet ne génère ni rupture d'urbanisation, ni extension d'urbanisation sur les terres agricoles, naturelles ou forestières : il prolonge au contraire le tissu urbain existant, s'articulant harmonieusement avec les quartiers attenants.

Aucune création de voie nouvelle hors du périmètre urbanisé, et aucune atteinte aux espaces agricoles ou naturels structurants n'est prévue. Ceci permet d'éviter tout phénomène de mitage ou de déstructuration du paysage communal.

2. Prise en compte de l'environnement naturel et des continuités écologiques

Le projet inclut la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue du territoire, répondant aux objectifs des schémas d'aménagement régionaux et locaux (SRADDET et SCoT). Il prévoit notamment :

- L'aménagement d'espaces verts à l'ouest du site, en lien avec la raquette de retournement, permettant de constituer un maillon supplémentaire de l'armature écologique locale.
- La limitation de l'artificialisation des sols.
- L'absence de suppression, de fragmentation ou de dégradation physique des corridors écologiques, ou de zone humide/boisée identifiée par les inventaires (ZNIEFF, Natura 2000...).

3. Absence d'impacts significatifs sur l'environnement local ou régional

Les analyses menées dans le cadre du dossier « cas par cas » et de la présente notice démontrent :

- L'absence d'effet notable sur la faune et la flore d'intérêt patrimonial.
- L'éloignement des principaux périmètres de protection de l'environnement (sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides effectives ou potentielles) et absence de risques directs ou indirects sur ces milieux.
- Le respect des critères du Code de l'Environnement : aucune des rubriques à forts enjeux (modification substantielle d'occupation du sol, suppression d'habitats, altération de l'eau, risques naturels majeurs...) n'est concernée par la présente modification de zonage.
- Un impact paysager maîtrisé, avec intégration architecturale et paysagère des futures constructions.

4. Rapport aux exigences réglementaires et consultation administrative

Conformément à l'article R.104-1 du Code de l'urbanisme et à l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le dossier de modification n°2 du PLU de Champigny a fait l'objet d'une analyse exhaustive :

- Les pièces réglementaires (formulaire cas par cas, notice explicative, cartes environnementales) démontrent que la modification ne porte pas sur des projets susceptibles d'entraîner des incidences notables sur l'environnement au sens de la réglementation.
- Aucun élément matériel ne justifie de soumettre la modification à évaluation environnementale.

5. Synthèse et conclusion

Compte tenu :

- De l'absence d'impacts avérés sur l'environnement et les milieux naturels protégés ou patrimoniaux.
- De la démarche volontaire de préservation des continuités écologiques.
- De la compatibilité du projet avec les grands équilibres et documents d'urbanisme en vigueur.
- Et des analyses produites dans les pièces jointes (notice explicative et cas par cas),

il est ainsi démontré que la modification n°2 du PLU de Champigny ne nécessite pas d'être soumise à l'évaluation environnementale prévue par les articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La commune s'engage néanmoins à respecter l'ensemble des prescriptions environnementales applicables en cas d'intervention ultérieure, afin de garantir une gestion durable, exemplaire et conforme aux attentes des services de l'État et de la population.