



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMPIGNY

Modification n°2

Notice explicative

Pour le Président,
Le Vice-Président,

Modification approuvée le :

Stanislas CREUSAT



SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CADRE LEGISLATIF	4
2. CONTEXTE GENERAL	5
2.1 <i>Présentation et localisation de la commune</i>	5
2.2 <i>Présentation du programme d'aménagement envisagé</i>	8
3. JUSTIFICATIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT	11
3.1 <i>Justifications du programme d'aménagement</i>	11
3.2 <i>La compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise</i>	13
3.3 <i>La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Reims</i>	14
3.4 <i>La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Champigny</i>	15
4. PRESENTATION DES EVOLUTIONS APORTEES	16
4.1 <i>Evolutions apportées au plan de zonage</i>	16
4.2 <i>Evolutions apportées au règlement</i>	20
4.3 <i>Evolutions apportées aux justifications du rapport de présentation</i>	24
5. Incidences du projet sur les milieux naturels à proximité	25
5.1 <i>La prise en compte des sites Natura 2000 à proximité</i>	25
5.2 <i>Décision de l'Autorité Environnementale concernant l'évaluation environnementale</i>	26
5.3 <i>Risque de destruction ou de dégradation directe des habitats</i>	26
5.4 <i>Risque de destruction des habitats d'espèces</i>	26
5.5 <i>Risque de dérangement des espèces</i>	26
5.6 <i>Focus sur les autres périmètres d'inventaires des espaces naturels</i>	27

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CADRE LEGISLATIF

La commune de Champigny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 mars 2016, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis :

- Mise à jour n°1 : 02 septembre 2016.
- Modification simplifiée n°1 : 27 septembre 2018.
- Modification simplifiée n°2 : 27 juin 2019.
- Mise à jour n°2 : 30 mai 2021.
- Modification n°1 : 16 décembre 2021.
- Mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet : approuvé le 26 juin 2025.

Par **arrêté du 12 décembre 2024**, la Communauté Urbaine du Grand Reims a **prescrit la modification n°2 du PLU de Champigny**. Cette modification vise à faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre la réalisation du lotissement communal dit « le Pré de l'Isle » comprenant environ 11 lots, sur une surface de 8060 m², situé le long de la voie ferrée Est de Soissons à Reims.

A ce jour, le site de projet relève de la zone UE, qui est une zone urbaine à vocation dominante d'équipements, et dont les dispositions réglementaires actuelles ne permettent pas d'accueillir un tel projet de lotissement résidentiel. C'est pourquoi, **la modification du PLU de Champigny est nécessaire pour adapter le dispositif réglementaire du PLU** et ainsi faciliter la concrétisation 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**.

La procédure de modification de droit commun est définie par **les articles L.153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme**.

Conformément à la réglementation, un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque cette dernière a pour objet :

- ✓ De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- ✓ De diminuer ces possibilités de construire.
- ✓ De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ✓ D'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (relatif aux PLU tenant lieu de PLH).

Ces évolutions ne doivent toutefois pas porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La procédure de modification ici la procédure la plus appropriée, car elle a pour objet de procéder à une modification du zonage, sans que l'évolution ne porte atteinte aux orientations du PADD.

La présente notice vise donc à détailler et justifier les modifications apportées aux différentes pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la présente procédure.

2. CONTEXTE GENERAL

2.1 Présentation et localisation de la commune

Située au cœur de la plaine de la Champagne Crayeuse, la commune de Champigny comptabilise 1 616 habitants (recensement INSEE de 2022), répartis sur une superficie de 449 hectares. Depuis le 1er janvier 2017, la commune fait partie de la communauté urbaine du Grand Reims regroupant 297 068 habitants sur 143 communes.

Classée comme bourg structurant au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région rémoise nouvellement révisé, Champigny est localisée dans la deuxième couronne périurbaine du pôle urbain rémois. Elle est située à environ 7 km du pôle central de Reims, et bénéficie d'une accessibilité facilitée par la RD 75, ou en empruntant la RD 275 puis l'autoroute 344. Elle se situe dans la dynamique de développement urbain du territoire du bassin de vie du Nord Rémois.

Il convient de souligner que l'activité agricole représente 73,6% du territoire communal (données Corine Land Cover).

La structure paysagère de la commune est relativement simple. Le paysage de Champigny est traversé par des axes structurant le paysage communal :

- L'autoroute A26, qui relie Calais à Troyes, et dont les emprises sont visibles à l'ouest du bourg de Champigny.
- La rivière Vesle et ses rives boisées, avec un tracé plus onduleux qui crée un écran végétal accompagnant la vallée, et qui marque les limites communales nord de la commune.

Le développement urbain autour du village s'est réalisé de manière concentrique, dessinant ainsi une trame urbaine insérée entre la bande boisée à l'est et les emprises de l'autoroute A26 à l'ouest.

Plus à l'ouest, de l'autre côté de l'autoroute se trouvent des champs ainsi qu'une ancienne gare occupée.

Les choix de développement urbain s'inscrivent dans la recherche d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels agricoles et des paysages.

Deux ZNIEFF sont présentes au nord du territoire de Champigny : le « Marais de la Vesle de Muizon au chemin de Maco » et la « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon ». En revanche, aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire.

Enfin, Champigny jouit d'un patrimoine naturel et bâti remarquable et riche, qu'il convient de protéger. D'ailleurs, la commune compte sur son territoire l'église romane Saint-Théodulphe et le Mont Saint-Pierre. Les espaces agricoles et naturels, fortement présents sur le territoire communal puisqu'ils représentent 81%, renforcent l'identité rurale de la commune. Ces espaces naturels constitués par les parcs et squares (parc Saint-Jacques, square Noël Pra...), les bois et boisements, la Vesle, les marais et les jardins familiaux offrent à la commune un cadre de vie agréable à préserver.



- 1 - Emprises urbaines
- 2 - Emprises agricoles
- 3 - Espaces forestiers et semi-naturels
- 4 - Milieux naturels liés à l'eau
- 5 - Surfaces en eau

Carte de l'occupation du sol sur Champigny, Source : Carte de l'occupation du sol du Grand Est (OCS Grand-Est)

2.2 Présentation du programme d'aménagement envisagé

La commune de Champigny projette l'aménagement sur son territoire d'un lotissement communal, comprenant :

- 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.



Plan de localisation du projet, Source : Infoterre BRGM

Le projet porte sur tout ou partie des parcelles suivantes :

- Les parcelles AA 243, AA 244, AA 245, AA 246 et AA 247.
- Les parcelles ZC11, ZC13 et ZC 161.
- La partie nord de la parcelle ZC 10.
- La partie nord de la parcelle ZC9.

A noter que la commune est propriétaire de l'ensemble du terrain objet du projet.



Périmètre de la zone d'étude, Source : Géoportail

Le plan esquisse suivant détaille le projet :



Plan esquisse du projet

Comme expliqué ci-avant, la modification du PLU va permettre de faire évoluer plusieurs points du document d'urbanisme, synthétisés dans le tableau suivant :

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).	UXd 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 UXd	Rapport de présentation

3. JUSTIFICATIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

L'évolution du document d'urbanisme présentée dans la présente notice explicative n'entraîne aucune modification du PADD, garantissant ainsi la cohérence et la continuité des choix stratégiques fixés autour du développement communal.

En conséquence, la présente modification relève du cadre légal défini aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, régissant la procédure de modification des Plans Locaux d'Urbanisme.

3.1 Justifications du programme d'aménagement

La modification n°2 du PLU de Champigny vise à faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un lotissement communal d'environ 11 lots sur des parcelles actuellement classées en zone UE (zone urbaine à vocation dominante d'équipements).

En effet, en l'état, les règles applicables à la zone UE ne permettent pas aujourd'hui d'accueillir un tel projet de lotissement. A l'inverse, la zone UC (zone urbaine à vocation principale d'habitat) permet l'accueil de ce type de projet, à condition d'y adapter certaines paramètres réglementaires.

C'est pourquoi, la modification du PLU de Champigny va permettre une évolution du zonage du PLU pour faciliter la réalisation du projet de lotissement, dans des conditions réglementaires adaptées.

La modification la plus significative du PLU porte sur la **création d'un secteur UCa**, nouveau secteur de la zone UC à vocation dominante d'habitat. **Des règles spécifiques y seront intégrées** pour maîtriser l'aménagement du lotissement communal.

Les parcelles concernées par le projet feront ainsi l'objet d'un reclassement de la zone UE vers le secteur UCa (voir encadré rouge sur le plan ci-dessous).

La surface totale du site faisant l'objet de la modification est de 8 060 m².



Localisation du site de projet, actuellement en zone UE, et qui sera reclassé en zone UC

3.2 La compatibilité avec le SCoT de la Région Rémoise

Champigny est couvert par le périmètre du nouveau SCoT de la Région Rémoise, approuvé au conseil communautaire du 17 décembre 2025.

Le SCoT fixe plusieurs grandes orientations développement urbain dans son Document d'Orientations et d'Objectifs. Il convient par le biais du tableau suivant de vérifier la compatibilité du projet de modification n°2 du PLU de Champigny avec ces grandes orientations.

OBJECTIF 1 : RESEAU URBAIN : SUPPORT D'UNE URBANISATION EQUILIBREE ET ECONOMIE EN ESPACES	
Axes structurants du DOO du SCoT	Réponse dans la modification n°2 du PLU de Champigny
Objectif 1 : Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces Orientation n°3. Limiter la consommation foncière	L'implantation du lotissement est en adéquation avec les objectifs de consommation foncière et de densité du SCoT de la Région Rémoise, puisqu'il n'est pas inclus dans la part nouvelle en extension et il ne s'inscrit pas dans une extension de l'aire urbaine. Actuellement situé en zone UE, il sera reclassé en zone UC (secteur UCa), maintenant ainsi son inscription au sein du périmètre urbain existant. Ce choix garantit une densification raisonnable du tissu bâti tout en préservant les espaces agricoles environnants.
Objectif 1 : Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces Orientation n°4 : Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux	La modification n°2 du PLU projette la création de terrains à vocation habitat (secteur UCa), actuellement classés en zone UE, sur une superficie d'environ 8 060 m². Cette opération s'inscrit pleinement dans une stratégie d'accompagnement du parcours résidentiel et de création de logements, puisqu'il est prévu la création d'environ 11 lots.
Objectif 4 : Réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie Orientation n°1 : Valoriser le cadre de vie et le paysage par des aménagements de « cœurs nature »	L'opération prévoit l'intégration d'un espace vert substantiel à l'ouest du lotissement, au niveau de la raquette de retournement, favorisant la continuité écologique et participant au maillage de l'armature verte locale. Ce "cœur de nature" viendra compléter les équipements existants et renforcer la qualité du cadre de vie pour les futurs habitants.

3.3 La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Reims

La commune de Champigny est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2018 et approuvé le 27 juin 2019.

Le projet de lotissement prévu sur la commune contribue à la diversification de l'offre de logements et au rééquilibrage territorial prôné par le PLH. En tant que bourg structurant, Champigny doit en effet accueillir une offre résidentielle favorisant l'accession à la propriété et la mixité sociale. L'objectif fixé par le PLH pour la commune est de produire **20 logements par an**, dont **15 % en logements aidés** et **85 % en accession et locatif privé**. La création de ce lotissement s'inscrit donc directement dans cette programmation et renforce l'attractivité résidentielle de la commune.

Type de commune	Nom de la commune	Objectifs de production de logements		Répartition par produit de la production de chaque commune et secteur (en %)		Proposition de déclinaisons programmatique par commune et par secteur (en nombre de logements)			
		Annuel	Sur la période du PLH (2019-2024)	Aidé	Libre	Aidé		Libre	
				Prescriptions du SCoT	Estimation	Annuel	Total sur 6 ans	Annuel	Total sur 6 ans
Pôle majeur	Reims	750	4500	30%	70%	225	1350	525	3150
	<i>Total Pôle majeur</i>	750	4500	30%	70%	225	1350	525	3150
Pôle secondaire	Bétheny	45	270	25%	75%	11	68	34	203
Pôle secondaire	Cormontreuil	75	450	25%	75%	19	113	56	338
Pôle secondaire	Saint-Brice-Courcelles	45	270	25%	75%	11	68	34	203
Pôle secondaire	Tinqueux	95	570	25%	75%	24	143	71	428
	<i>Total Pôle secondaire</i>	260	1560	25%	75%	65	390	195	1170
Bourg Structurant	Bezannes	150	900	15%	85%	23	135	128	765
Bourg Structurant	Champigny	20	120	15%	85%	3	18	17	102

Extrait du PLH 2019-2024 de la communauté urbaine du Grand Reims

D'autre part, cette opération répond aux enjeux de maîtrise foncière et d'optimisation de l'espace urbain définis dans le PLH et le SCoT. En privilégiant un développement en continuité de l'urbanisation existante, elle permet de limiter l'artificialisation des sols et d'exploiter au mieux les capacités d'accueil du territoire sans générer de suroffre. Elle respecte ainsi l'objectif de régulation du marché immobilier, en assurant une production adaptée aux besoins réels.

Enfin, ce projet renforce l'attractivité résidentielle du secteur tout en garantissant un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie. Situé dans un territoire disposant d'équipements et de services, il favorise un habitat de qualité en adéquation avec les attentes des ménages et les objectifs de mixité sociale du PLH.

Ainsi, la création d'un lotissement s'intègre pleinement dans les orientations stratégiques du PLH du Grand Reims. Elle participe au développement maîtrisé du territoire, en répondant aux besoins en logements tout en respectant les principes d'urbanisme durable et équilibré.

3.4 La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Champigny

La compatibilité du projet de modification du PLU avec chacune des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) communal est vérifiée ci-dessous, à travers les principaux axes détaillés.

AXE 1 : ORGANISER LE TERRITOIRE POUR UN AVENIR DURABLE	
Axes du PADD du PLU	Réponse dans la modification n°2 du PLU de Champigny
<i>Orientation 2 : Champigny, pour un habitat solidaire</i>	Le projet d'implantation du lotissement au sein de la commune de Champigny s'inscrit pleinement dans cette orientation du PADD, puisqu'il permet la production d'une offre nouvelle de logements, promouvant ainsi un développement raisonné de la commune favorisant les solidarités urbaines.
<i>Orientation 4 : Champigny, pour une commune « nature »</i>	Le projet d'implantation du lotissement s'inscrit dans l'objectif de renforcer la qualité environnementale de Champigny, puisqu'il prévoit d'accueillir une part d'espaces verts à l'ouest du site, au niveau de la raquette de retournement. L'intégration d'espaces verts à l'ouest du lotissement contribue à la qualité environnementale de la commune, en favorisant la biodiversité locale et les continuités écologiques. Cet aménagement est en synergie avec la trame verte et bleue régionale et offre aux habitants un cadre naturel préservé, conforme à l'orientation 4 du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est donc pas remis en cause.

4. PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES

4.1 Evolutions apportées au plan de zonage

4.1.1 Création d'un secteur UCa + reclassement de parcelles vers le secteur UCa

Nature / objet de la modification	Création d'un nouveau 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.
Objectif de la modification	Faciliter l'implantation rapide et encadrée du lotissement communal, tout en assurant que le plan de zonage s'aligne de façon cohérente avec les politiques d'aménagement et de développement durable de la commune.
Zones concernées	UC et UE
Pièce du PLU modifiée	Plan de zonage

Le dispositif réglementaire du PLU de Champigny comprend plusieurs zones à urbaines à vocation principale d'habitat : UA, UB, UC et UD.

Parmi elle, la zone UC correspond à une zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat.

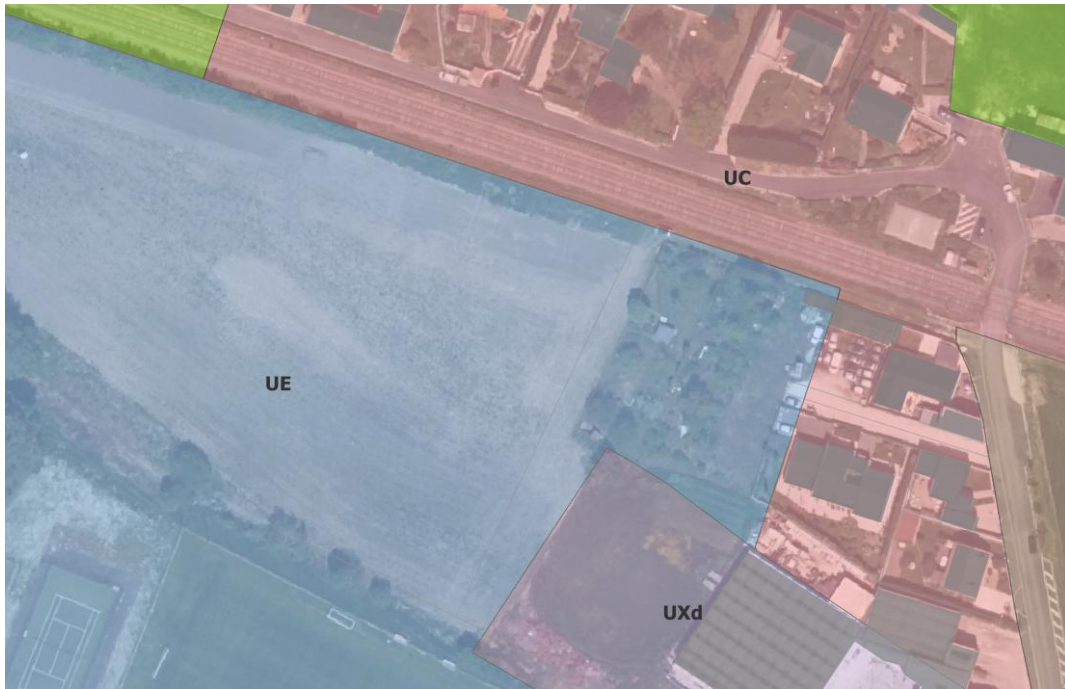
Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Champigny, plusieurs évolutions sont prévues.

Cette première évolution est double :

- **Créer un nouveau secteur UCa**, qui est un secteur de la zone UC, permettant la réalisation du lotissement communal précédemment évoqué.
- Apporter un ajustement au plan de zonage, au nord du bourg, pour permettre d'**intégrer des terrains actuellement classés en zone urbaine à vocation dominante d'équipement (UE) vers le secteur UCa** nouvellement créé.

Ainsi, ce sont une partie les parcelles suivantes, actuellement en zone UE, qui sont concernées par l'évolution du zonage, **pour une superficie totale de 8 060 m²** :

- Les parcelles AA 243, AA 244, AA 245, AA 246 et AA 247.
- Les parcelles ZC11, ZC13 et ZC 161.
- La partie nord de la parcelle ZC 10.
- La partie nord de la parcelle ZC9.



Extrait du zonage avant modification du PLU



Extrait du zonage après modification du PLU

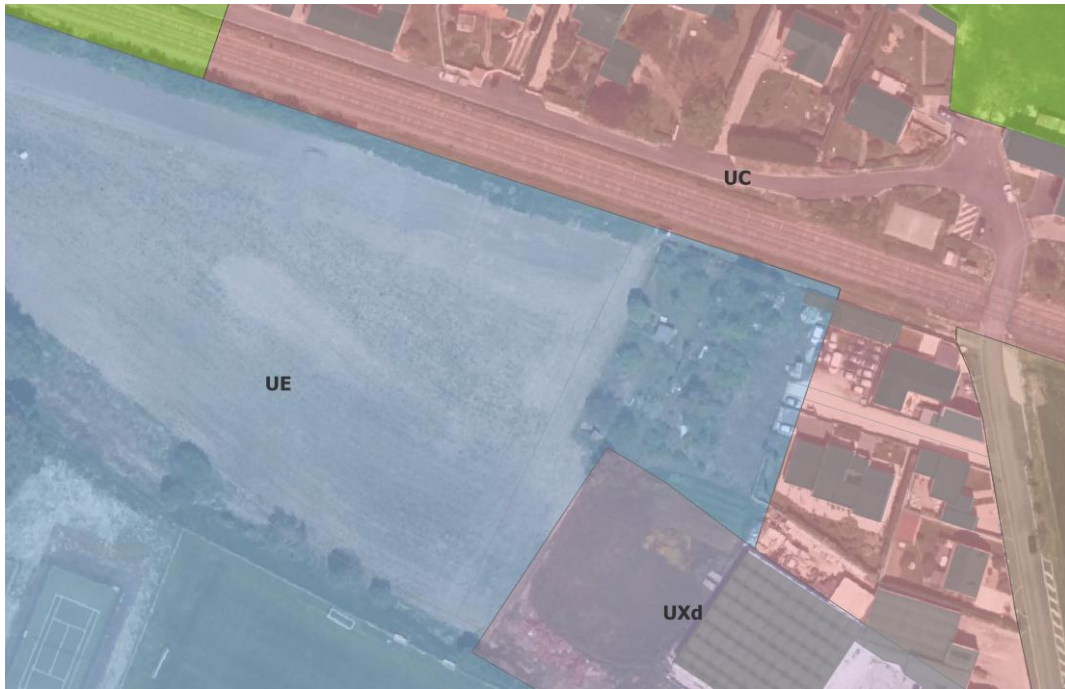
4.1.2 Reclassement de parcelles vers la zone UXd

Nature / objet de la modification	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).
Objectif de la modification	Sécuriser et régulariser juridiquement l'utilisation des parcelles concernées, car elles appartiennent aux bâtiments de la zone d'activités UXd présente rue de l'Isle.
Zones concernées	UXd et UE
Pièce du PLU modifiée	Plan de zonage

Il s'agit ici d'apporter un ajustement au plan de zonage, afin de permettre d'intégrer deux parcelles actuellement classées en zone urbaine à vocation dominante d'équipement (UE) vers une zone urbaine à vocation dominante d'activités (UXd), car elles appartiennent aux bâtiments de la zone d'activités.

Ainsi, ce sont une partie des parcelles suivantes qui sont concernées par l'évolution du zonage, **pour une superficie totale de 228 m²** :

- ZC 160 (de 41m²),
- AA 167 (de 187m²).



Extrait du zonage avant modification du PLU



Extrait du zonage après modification du PLU

4.2 Evolutions apportées au règlement

4.2.1 Création du règlement de la zone UCa

Une nouvelle zone UCa est créée au sein du dispositif réglementaire. Ainsi, le règlement de la zone UC est modifié en conséquence.

Ces évolutions visent notamment à permettre l'implantation d'un nouveau lotissement au sein de cette zone, et de fixer les règles du secteur UCa, en définissant les conditions d'aménagement et d'occupation des sols du projet de lotissement.

Les adaptations du règlement pour le secteur UCa concernent les articles suivants :

- L'article UC1 : Occupations ou utilisation du sol interdites.
- L'article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'article UC11 : Aspects extérieurs.
- Et l'article UC13 : Espaces Libres, Plantations, Espaces Boisés Classés.

L'ensemble des modifications est présenté dans le tableau ci-après, les évolutions étant précisées en rouge.

Nature / objet de la modification	Mise en place et intégration des dispositions réglementaires spécifiques applicables au secteur UCa nouvellement créé, permettant de maîtriser l'aménagement futur du lotissement.
Objectif de la modification	Permettre l'implantation du lotissement en zone urbaine du PLU et maîtriser l'aménagement futur du lotissement.
Zone concernée	UC / secteur UCa
Pièce du PLU modifiée	Règlement

Article du règlement	Règlement de la zone UC avant évolution	Règlement de la zone UC après évolution
UC1 : Occupations ou utilisations du sol interdites	- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement. - Les travaux, installations et aménagements suivants : - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les installations radioélectriques et radiotéléphoniques. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés. - Les mâts radioélectrique ou radiotéléphonique d'une hauteur supérieure à 12 m. - Le stockage et entreposage à aire libre de matériels et/ou de matériaux	
	<u>Dans le secteur UC :</u> Les sous-sols dans l'impasse Francis Chemin.	<u>Dans le secteur UC (uniquement dans l'impasse Francis Chemin) et dans le secteur UCa :</u> Les sous-sols sont interdits.
UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public. - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.	<u>Dans le secteur UCa :</u> - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public. - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- Les constructions doivent être réalisées : - Soit d'une limite latérale à l'autre. - Soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m. - Soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives. - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.	
UC9 : Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.	

UC10 : Hauteur maximale des constructions	- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faitage par rapport au sol naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Les constructions ne doivent pas comporter, sur sous-sol, aménageable ou non, plus de 2 niveaux habitables - Pour les constructions, les toitures terrasses sont limitées à une hauteur maximale de 9 m et ne doivent comporter que 2 niveaux maximum
UC11 : Aspects extérieurs	<u>Clôtures en limite du domaine public :</u> Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées : - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m. - Soit d'un muret, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m. Les murs de clôtures existants soumis aux règles architecturales particulières indiquées au plan des zones doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leurs percements éventuels pour création d'accès ne doivent pas porter atteinte à leur caractère. <u>Clôtures en limite séparative :</u> Elles doivent être constituées : - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m. - Soit d'un muret, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants. <u>Dans le secteur UCa :</u> Les clôtures édifiées en limite du domaine public ou en limite séparatives sont limitées à une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant construction.
UC12 : Stationnement	Pour les logements : au moins 2 places de stationnement en dehors des chemins d'accès, des voies publiques ou privées sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

UC13 : Espaces Libres, Plantations, Espaces Boisés Classés	- Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés ou alignement d'arbres soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat. - Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées. - Dans ce cas, un dixième de la superficie de l'opération doit être végétalisée - Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.	
	Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbustes.	A l'exception du secteur UCa : Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbustes.

4.2.2 Evolution du règlement pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies

Cette évolution vise à préciser les modalités d'application des règles d'implantation applicables aux constructions situées à l'angle de plusieurs voies, elle s'applique à l'ensemble des zones du PLU.

Elles ont pour objet d'éviter que l'application cumulée des règles de recul sur chaque angle n'entraîne des contraintes excessives sur les parcelles concernées. Elles permettent ainsi au pétitionnaire d'appliquer le recul sur une seule voie, sans imposer le respect simultané de cette distance sur chacun des angles.

Cette évolution vise à offrir une souplesse d'implantation accrue, tout en maintenant les exigences liées à la sécurité.

Nature / objet de la modification	Assouplissement des règles d'implantation applicables aux constructions situées à l'angle de plusieurs voies.
Objectif de la modification	Assurer une application plus souple et proportionnée des règles d'implantation, afin de limiter les contraintes excessives susceptibles de résulter de la configuration des parcelles.
Zone concernée	Toutes les zones
Pièce du PLU modifiée	Règlement

Extrait du règlement après modification :

6.2. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, le recul, lorsqu'il est imposé, ne s'applique que sur une seule voie.

4.3 Evolutions apportées aux justifications du rapport de présentation

Nature / objet de la modification	Mise à jour des superficies des zones
Objectif de la modification	Prendre en compte les évolutions apportées sur le plan de zonage
Zones concernées	UE, UC et UXd
Pièce du PLU modifiée	Rapport de présentation

Les évolutions prévues au niveau du plan de zonage nécessitent d'**actualiser les données de superficies dans le rapport de présentation**, comme le précise le tableau suivant :

Zones et secteurs du PLU	Superficies au PLU avant modification (en ha)	Superficies au PLU après modification (en ha)
UA	11.7	11.7
UB	1.4	1.4
UC	31.8	31,8
UCa	0	0,86
UDa	1.3	1.3
UDb	2.8	2.8
UE	9.2	8.32
UXa	3.7	3.7
UXb	4	4
UXc	5.2	5.2
UXd	0.8	0.82
Total zones U	71.8	71.8
1AUX	10	10
2AUX	43.9	43.9
1AUa	6.4	6.4
1AUb	7.9	7.9
Total zones AU	68,2	68,2
A	169	169
Total zones A	169	169
N	138	138
Total zones N	138	138
Total sur la commune	447	447

Superficies des zones du PLU avant et après modification (évolutions en police rouge)

5. Incidences du projet sur les milieux naturels à proximité

5.1 La prise en compte des sites Natura 2000 à proximité

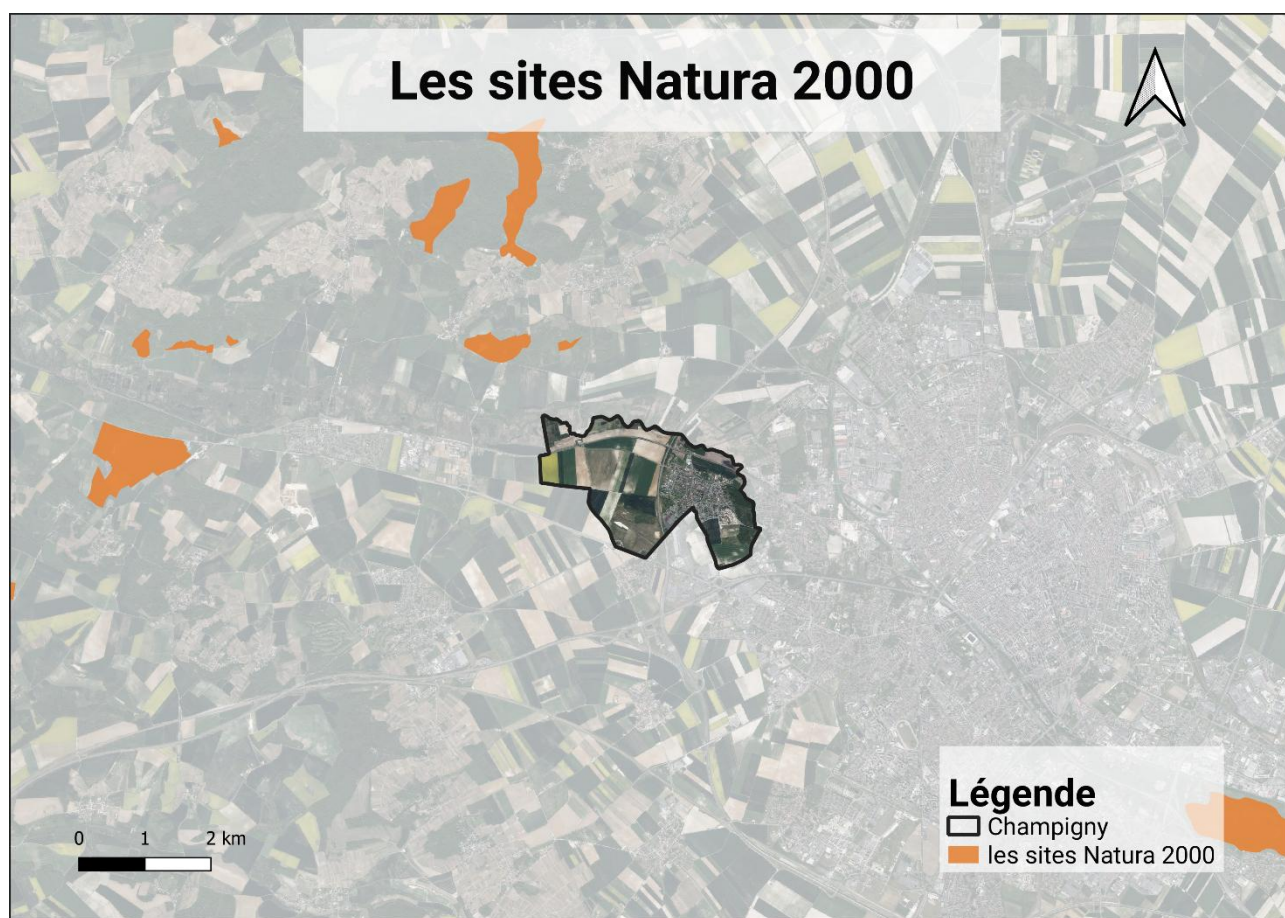
Le territoire communal de Champigny n'abrite aucun site Natura 2000 sur son territoire (source : Inventaire National du Patrimoine Naturel / DREAL).

Néanmoins, il convient d'analyser les environs, afin d'évaluer le risque de continuité écologique ou d'impacts directs indirects vis-à-vis de la biodiversité protégée dans les environs immédiats.

A ce titre, les sites Natura 2000 les plus proches de la commune sont les sites suivants :

- **Les Marais et pelouses du tertiaire au Nord de Reims**, de type pSIC/SIC/ZSC, situé à environ 2 km de la limite communale (la fiche du site Natura 2000 est disponible sur le site INPE : [FR2100274.pdf](https://inpn.mnhn.fr/fr/2100274)).
- **Et le Marais de la Vesle en amont de Reims**, de type pSIC/SIC/ZSC, situé à environ 9 km de la limite communale (la fiche du site Natura 2000 est disponible sur le site INPE : [FR2100284.pdf](https://inpn.mnhn.fr/fr/2100284)).

La carte ci-jointe illustre de façon claire la localisation des zones Natura 2000 par rapport à la commune, permettant d'objectiver la distance minimale et l'absence de recouvrement entre le projet communal et les périmètres de protection.



Carte des sites Natura 2000 à proximité de Champigny – Source : VCNDF

5.2 Décision de l'Autorité Environnementale concernant l'évaluation environnementale

En cours de consultation de la part de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) est saisie conformément à la réglementation en vigueur pour évaluer l'incidence environnementale du projet.

5.3 Risque de destruction ou de dégradation directe des habitats

La commune n'étant pas située au niveau des sites Natura 2000 à proximité, mais à plus de 2 km, les habitats d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site ne seront pas impactés par le projet (pelouses calcaires, marais alcalins, prairies humides, forêts alluviales).

La distance séparant les sites Natura 2000 de l'emprise du projet et l'absence de lien physique reliant le projet et ces sites (cours d'eau connectés, continuités boisées...), permettent de conclure qu'aucune dégradation indirecte des habitats d'intérêt communautaire ayant permis de justifier la désignation des sites Natura 2000 n'est à prévoir.

Aucun corridor écologique d'importance (coulée verte, réseau de haies, canal ou cours d'eau) n'a été identifié entre la zone du projet et les sites Natura 2000, ce qui exclue tout effet de fragmentation ou de diffusion de nuisances physiques ou chimiques sur les zones protégées.

5.4 Risque de destruction des habitats d'espèces

Les espèces d'intérêt communautaires des sites Natura 2000 à proximité de la commune habitent divers milieux :

- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées
- Forêt artificielle en monoculture (ex : Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières
- Forêts de résineux,
- Forêts mixtes

Ces types d'habitat n'étant pas présents sur la zone de projet (terrains ouverts anthropisés), aucune destruction de l'habitat de ces espèces par le projet n'est donc à prévoir.

5.5 Risque de dérangement des espèces

Le projet se trouvant à plus de 2 km des sites Natura 2000, aucun dérangement des espèces n'est attendu.

Le chantier sera réalisé hors des périodes sensibles de reproduction des oiseaux ou des amphibiens lorsque cela est techniquement possible. De plus, les modalités d'organisation limiteront les émissions sonores ou lumineuses susceptibles d'affecter la faune mobile de passage, même occasionnelle.

5.6 Focus sur les autres périmètres d'inventaires des espaces naturels

5.6.1 La prise en compte des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique à proximité

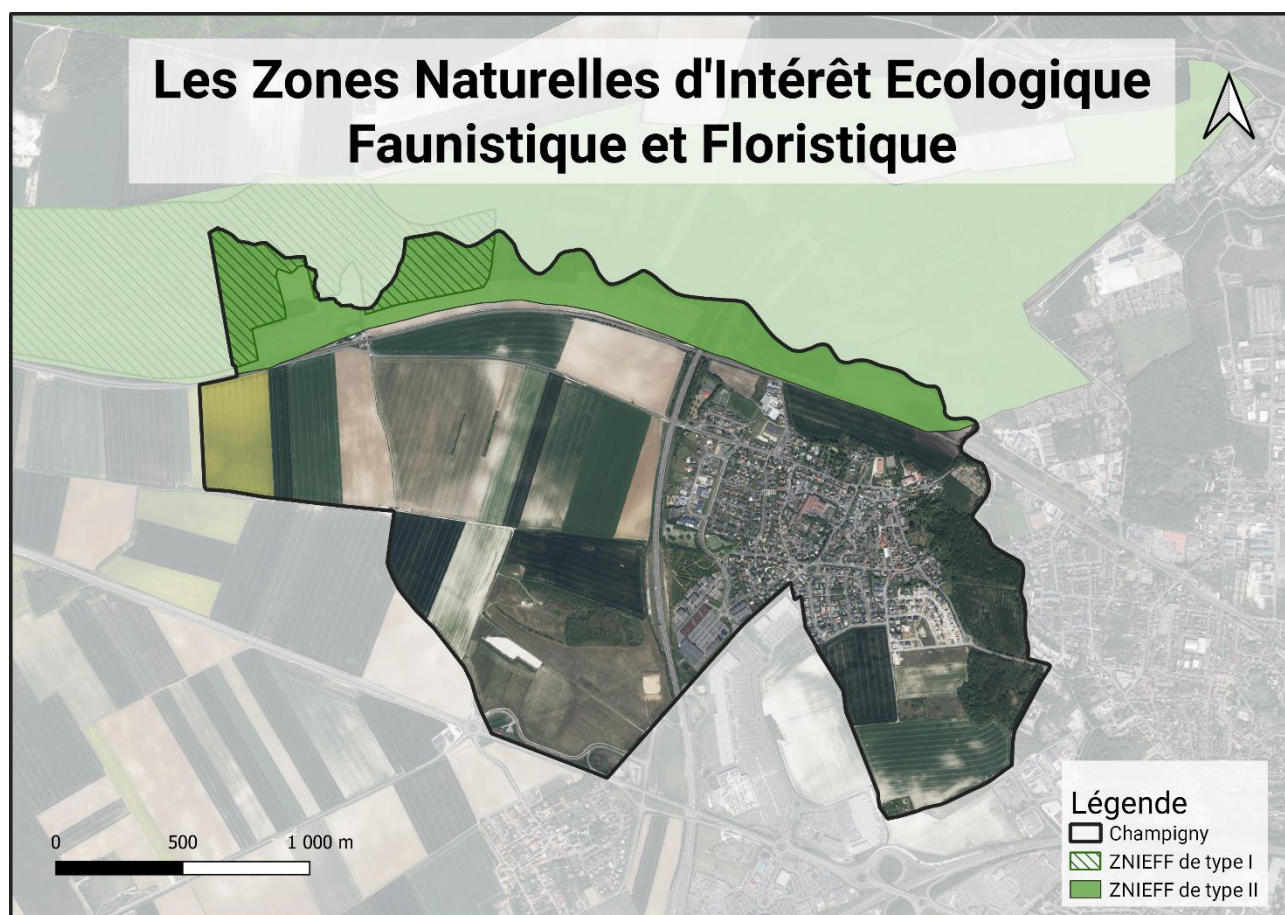
A proximité du site de projet, on retrouve les périmètres suivants :

- Une ZNIEFF de type I est présente sur le territoire communal : il s'agit du site « Marais de la Vesle de Muizon au chemin de Maco », qui s'étend sur 213,3 hectares ([210009835.pdf](#)).
- Une ZNIEFF de type II est également présente sur la commune : il s'agit du site « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy a Courlandon », qui s'étend sur 2 692,48 hectares ([210000726.pdf](#)).

La ZNIEFF de type I témoigne de la présence locale de zones humides d'un grand intérêt floristique et entomologique, et la ZNIEFF de type II assure la préservation d'un vaste corridor écologique structurant pour la migration des espèces et l'équilibre hydrobiologique de la vallée de la Vesle.

La modification du PLU vise simplement une évolution règlementaire (évolution du zonage et du règlement), les ZNIEFF ne seront donc pas impactées par la procédure.

Ainsi, aucune incidence ne sera induite par le projet communal sur le milieu naturel.



Carte des ZNIEFF à proximité de Champigny – Source : VCNDF

5.6.2 La prise en compte des Zones Humides à proximité

A proximité du site de projet, on retrouve différentes zones humides effectives et potentielles.

Pour rappel :

- **Les Zones humides potentielles (alertes)** sont des zones potentiellement humides qui n'ont pas pu être vérifiées lors d'inventaires pour diverses raisons telles que des problèmes d'accessibilité au terrain par exemple (parcelles clôturées). Ces zones sont à revérifier sur le terrain, notamment en cas de projets. Il convient de préciser que les zones humides identifiées comme "alertes" ne reflètent aucun état de dégradation avéré.
- **Les Zones humides effectives (ZHE)** sont des zones vérifiées sur le terrain, et actées, répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Il convient de préciser que les zones humides identifiées comme "effectives" ne reflètent aucun état de dégradation avéré. Des zones humides alertes ou effectives peuvent être en bon état de conservation ou en état dégradé.

La modification n°2 du PLU vise simplement une évolution règlementaire (modification du zonage), les zones humides ne seront donc pas impactées par la procédure.

Ainsi, aucune incidence ne sera induite par le projet communal sur le milieu naturel.

