

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

28 juin 2017

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

Commune de **LA CHAPELLE-SUR-CHEZY**



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Table des abréviations

Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	<i>La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.</i>
Loi Grenelle II	<i>La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » validée le 11 février 2009. Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ».</i>
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	<i>Type I : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Type II : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.</i>
Scot : Schéma de Cohérence Territoriale	<i>Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.</i>
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France	<i>Document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France</i>
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	<i>Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.</i>

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :**

❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :

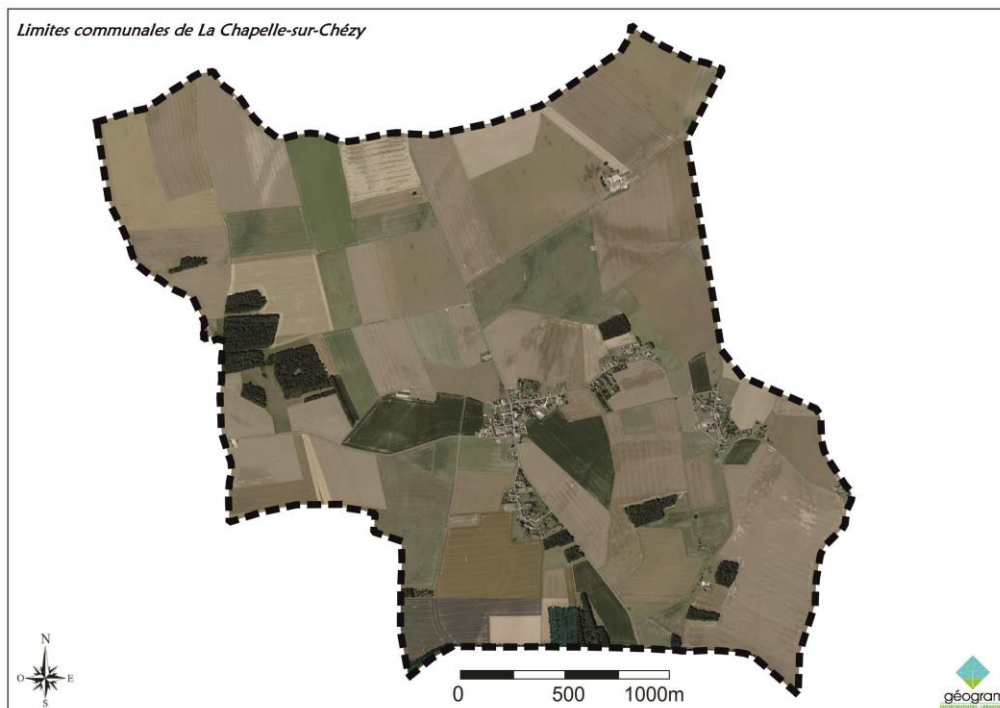
*Sur toute la commune,
le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre*

*Sur certains secteurs
**les orientations d'aménagement
et de programmation**
(dont l'esprit doit être respecté)*



Première partie : **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de la Chapelle-sur-Chézy est dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 19 janvier 1999. La commune a décidé, par délibération en date du 11 février 2015, de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme, aujourd'hui dénommé Plan Local d'Urbanisme, afin de :



⇒ Maîtriser le développement de l'habitat;

⇒ Perenniser et favoriser le développement du tissu économique local ;

⇒ Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation ;

⇒ Mettre en conformité le PLU avec les textes règlementaires supra-communaux.

Le PADD précise donc en respectant les principes énoncés aux articles L.110 et 121.1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune afin de :

- Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération ainsi que la préservation des paysages et des espaces naturels,
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat,
- Garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, le maintien d'un cadre de vie de qualité, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques naturels.



Deuxième partie : **Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT



☞ Objectif : un développement maîtrisé, adapté aux capacités et aux besoins de la commune

LA CHAPELLE-SUR-CHEZY est une commune rurale qui a su profiter de sa situation géographique (commune de l'est parisien) renforcée par la proximité de la gare ferroviaire de Nogent-l'Artaud et la Ferté-sous-Jouarre, reliant directement le territoire à Paris Gare de l'Est, pour se développer ; en effet la population communale a doublé entre 1982 et 2012 (+152 habitants en 30 ans soit une croissance annuelle de près de 2.7%). On dénombre en 2015, 283 habitants.

Les élus souhaitent poursuivre cette dynamique et offrir ainsi de nouveaux terrains constructibles tout en préservant le territoire d'une urbanisation effrénée. Ce choix de développement, qui reste maîtrisé, vise à pérenniser et développer les équipements et services existants et est justifié par les capacités des réseaux de la commune.

Par souci de modération de consommation des espaces agricoles et naturels, de protection de l'environnement et de préservation du cadre paysager et du cadre de vie, le développement de l'habitat sera adapté aux capacités de la commune ; ainsi **l'accueil d'environ 30 constructions** est projeté pour atteindre dans les 10 à 15 ans à venir (durée prévisionnelle du document d'urbanisme) une population d'environ **310 habitants**.

Pour satisfaire cet objectif, le projet communal vise à permettre l'accueil de constructions nouvelles sur des terrains encore disponibles au sein du bourg et des principaux hameaux : Saint-Cloud, le Fays et les Caquetons.

Il n'est pas envisagé de créer de nouvelles zones à urbaniser sur le territoire communal. L'objectif étant de créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels et limiter des frais de viabilisation de nouveaux terrains sachant que des dents creuses existent au sein des zones desservies.

LE CLASSEMENT DES HAMEAUX ET DES ECARTS

Le territoire communal de la Chapelle-sur-Chézy compte plusieurs écarts excentrés du village: Bruxelles à l'ouest du territoire, la Grand Forêt au nord, la Bosse au sud-est et La Fontaine Lebeau au sud. Ces constructions, principalement à usage d'habitation, ne sont pas toutes liées aux activités agricoles.

Afin de ne pas favoriser de phénomène de mitage de l'urbanisation et pour tenir compte de la capacité des réseaux, un classement a été défini pour ces écarts permettant d'interdire les constructions nouvelles tout en permettant à celles existantes de pouvoir évoluer.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

➤ Les activités agricoles

L'activité agricole est importante à la Chapelle-sur-Chézy. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. Le territoire communal, d'une superficie de 810 hectares est majoritairement occupé par les terres agricoles qui s'étendent sur 750 hectares (soit 92.6% du territoire). La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur.



Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

➡ **Les activités économiques et commerciales**

➡ Le territoire communal de la Chapelle-sur-Chézy compte également plusieurs activités économiques. Ces activités ne sont pas regroupées au sein d'une zone spécifique mais dispersées au sein de la zone urbanisée. Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur son territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent :

- ➡ pérenniser et répondre aux besoins de développement des activités existantes,
- ➡ permettre l'accueil de nouvelles activités.

➡ Enfin, le PLU permettra à travers son règlement le développement d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

➡ La commune souhaite aménager un chemin piéton sécurisé pour rejoindre le cimetière le long de la RD 15 et prévoir quelques places de stationnement à côté du cimetière

➡ Le règlement fixera des caractéristiques pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

➡ Concernant les modes de circulation doux les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés.

➡ Le PLU permettra à travers son règlement l'accueil de nouveaux équipements au sein des zones urbaines dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les potentialités écologiques du territoire communal de la Chapelle-sur-Chézy concernent principalement :

- Les espaces naturels identifiés (les zones naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, les espaces naturels sensibles...).
- les boisements épars présents au sein de la plaine agricole.

Pour protéger cet environnement les élus souhaitent :

➡ **Préserver les boisements épars au sein de la plaine agricole.** Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

➡ **Préserver les espaces naturels identifiés** par un classement en zone naturelle inconstructible.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les terrains ouverts à l'urbanisation sont situés à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES LOISIRS ET LE CADRE DE VIE

Les spécificités architecturales du patrimoine bâti de la Chapelle-sur-Chézy seront protégées par un règlement approprié et l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager sera favorisée.





Troisième partie : **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

➡ OCCUPATION DU SOL EN 2015

Le territoire de la Chapelle-sur-Chézy, d'une superficie de 810 hectares, est majoritairement occupé par les terres agricoles qui s'étendent sur 750 hectares (soit 92.6% du territoire). Les espaces naturels et semi-naturels représentent 33 hectares 50 ares soit un peu plus de 4% du territoire communal. Le reste du territoire étant comptabilisé dans les espaces artificialisés soit 26 hectares (soit 3.3% du territoire communal).

➡ OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement définis dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme par la commune de la Chapelle-sur-Chézy contribuent à maintenir cet équilibre en favorisant la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

Aucune zone d'extension à vocation d'habitat ou d'activités n'est prévue ; l'accueil de constructions nouvelles se fera essentiellement au sein des espaces libres, desservis par les réseaux de la partie actuellement urbanisée du village et des trois principaux hameaux.

En matière de consommation foncière sur les 2 hectares 25 ares de terrains encore disponibles au sein des zones urbaines (UA et UB), 95 ares sont des terres agricoles cultivées selon les données du Registre Parcellaire Agricole de 2012.