

Commune de CHARTEVES

# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

"Vu pour être annexé à la  
délibération du

23 FÉVRIER 2015  
: approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



Laurent PHYLEMY, Maire  
Commune de Chartèves

## *Sommaire*

### **INTRODUCTION : DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES..... 3**

### **1<sup>ERE</sup> PARTIE : ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES..... 7**

- A – Présentation générale de la commune et enjeux de développement ..... 8
- B – Objectifs visés par la commune..... 9

### **2<sup>EME</sup> PARTIE : ORIENTATIONS DETAILLEES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES..... 11**

- A – Orientations générales concernant l'habitat..... 12
- B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements..... 14
- C - Orientations générales concernant le développement des communications  
numériques ..... 14
- D - Orientations générales concernant l'équipement commercial ..... 14
- E - Orientations générales concernant le développement économique ..... 15
- F - Orientations générales concernant les loisirs ..... 15
- G – Autres orientations générales..... 16

### **3<sup>EME</sup> PARTIE : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... 17**

- A – Occupation du sol en 2006 ..... 18
- B – Évolution récente ..... 18
- C – Objectif dans le cadre du PLU..... 18

## Introduction :

# DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



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 PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
  - 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 générales concernant**
  - 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**

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)**



## 1<sup>ère</sup> Partie :

# ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



## A – Présentation générale de la commune et enjeux de développement

✓ Une situation géographique privilégiée :

Chartèves se situe à une dizaine de kilomètres de Château-Thierry. Par cette relative proximité, les habitants bénéficient de l'attractivité de ce pôle aussi bien en termes d'emplois que d'équipements divers ; la proximité de la région parisienne est importante en termes d'emploi et d'activités.

✓ Un bon niveau de desserte : la commune est traversée notamment par la départementale n°3. La proximité d'un accès à l'autoroute A4 est à noter.

✓ Un dynamisme démographique

L'augmentation de la population cumulée au phénomène de desserrement des ménages impulsent une demande régulière de terrains à bâtir. A noter également la faiblesse du nombre de logements vacants.

✓ Un environnement naturel attractif lié à la qualité et à la diversité paysagère du territoire communal. Cet environnement assure un cadre de vie agréable aux habitants et offre un potentiel touristique à développer. La richesse environnementale de la commune n'est plus à démontrer, elle est un atout pour le développement du « tourisme vert » sur le territoire communal.

✓ Un patrimoine bâti de qualité : le parc de logements est assez ancien et présente une belle typicité (organisation en cour, longères, maisons briardes...). L'église est classée monument historique.

X Un faible niveau d'équipements :

Absence de commerce de proximité, de médecin, de service de soins (kiné, infirmière, pharmacie...). Les chartevois pour tout ce qui concerne leur quotidien doivent se rendre à Mont St Père, Jaulgonne, Crézancy, Condé en Brie et Château Thierry.

X Absence de système d'assainissement ou obsolescence de celui-ci : faiblesse globale des infrastructures : assainissement, trottoirs, stationnements...

X Un environnement naturel entraînant des contraintes à l'urbanisation :

- Le risque d'inondation en bord de Marne.

- L'inventaire en ZNIEFF et réserve naturelle qui encourage la préservation des sites recensés, et limite les possibilités d'extension de l'urbanisation, dans certains secteurs.

- Une topographie prononcée qui limite la construction.

## **B – Objectifs visés par la commune**

Conscient de cette situation, la municipalité a décidé de planifier l'utilisation et l'occupation de son sol et a opté pour l'élaboration d'un PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables retient les principales orientations d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

- 1. Le développement de l'habitat en privilégiant une approche écologique de la construction, de l'assainissement pluvial et en favorisant les énergies renouvelables.**
- 2. Le développement des activités de loisirs et de découvertes autour du patrimoine naturel exceptionnel de la commune,**
- 3. La préservation des paysages et de cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel (corridors écologiques, trame bleue et trame verte, ZNIEFF...) et bâti (typicité villageoise et monuments historiques).**



## 2<sup>ème</sup> Partie :

# ORIENTATIONS DETAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



## A – Orientations générales concernant l'habitat

### ⇒ Permettre une extension raisonnée et régulière de l'habitat

Située en région Picardie, dans le sud du département de l'Aisne, Chartèves est une commune rurale de 375 habitants en 2009. Le territoire communal occupe une superficie totale de 876 hectares partagés entre terres agricoles, zone naturelle (coteau calcaire) et les bois.

Le village de Chartèves appartient à la vallée de la Marne entre Brie champenoise et Tardenois. C'est une région viticole aux coteaux accentués. Le village situé en pied de versant reste à l'abri des inondations de la Marne. La vallée entre Dormans et Château Thierry est ponctuée de villages pittoresques.

Chartèves dispose de plusieurs atouts intrinsèques, mais également liés à sa situation géographique :

- ✓ Chartèves bénéficie de la proximité de Paris et de sa région (Marne La Vallée) et beaucoup d'actifs y travaillent ;
- ✓ Une desserte par la D3 qui permet de découvrir les paysages de la vallée ;
- ✓ Une qualité paysagère et patrimoniale exceptionnelle qu'il convient de préserver ainsi qu'un habitat traditionnel et des éléments bâtis remarquables témoignant de l'histoire du village.

Dans ce contexte, il est compréhensible que la municipalité souhaite voir se développer le nombre de ses habitants pour maintenir un bon niveau d'équipements notamment l'école. Le regroupement scolaire a perdu une classe en 2009.

Tout en voulant maintenir le cachet rural du village, l'objectif de 450 habitants à l'horizon 2025 semble raisonnable.

### ⇒ Pour y parvenir, deux actions complémentaires sont envisagées :

- à court et moyen termes (5 à 10 ans), environ 20 logements supplémentaires sont nécessaires pour stabiliser et augmenter tendanciellement la population, pour atteindre 420 habitants.

En considérant que le phénomène de desserrement des ménages se poursuive, on peut évaluer à 2,2 personnes le taux d'occupation d'un logement à l'horizon 2020-2025 (durée de vic hypothétique d'un document d'urbanisme). Dès lors, 20 logements sont nécessaires pour stabiliser la population.

- à plus long terme (10 à 15 ans), les élus souhaitent poursuivre cette dynamique et atteindre 450 habitants.

⇒ Cette politique d'accueil de nouveaux habitants s'accompagnera...

...d'une part, d'une réflexion sur le développement des services présents dans le village et notamment l'école primaire et d'autre part, de mesures facilitant l'intégration des nouveaux habitants en s'appuyant sur le tissu associatif et des aménagements communaux.

⇒ Enfin dans un souci de mixité cette politique de développement maîtrisé sera réalisée en ...

... poursuivant la politique de l'habitat déjà menée en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété / parc locatif) et de mixité de population.

Étant données les possibilités d'accueil de nouvelles habitations, la municipalité souhaite répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine, densification des dents creuses, préservation du cachet paysager et du caractère rural de la commune.

⇒ Dans cette optique :

- la localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites en tenant compte des contraintes territoriales et ce, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.
- Un travail précis autour des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le plan des accompagnements paysagers.
- L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :
  - \* l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
  - \* la hauteur et le volume,
  - \* l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.)
  - \* l'utilisation des énergies renouvelables,
  - \* l'orientation des constructions,
  - \* le choix des matériaux de construction.

## **B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

La circulation dans Chartèves n'est pas aisée : étroitesse des voies, pas de bouclage possible partout, absence de raquette de retournement, rues très en pente, stationnement...

La traversée du village par la RD n° 3 entraîne des difficultés notamment avec le stationnement des riverains et les accès des rues adjacentes.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le PLU permet également de fixer des caractéristiques minimum 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.).

La commune bénéficie du Transport à la Demande (TAD). Chartèves est desservie par les transports départementaux et locaux organisés par la Communauté de Communes. Des ramassages vers Château Thierry ont lieu les mardi après midi, les jeudi après midi et le vendredi matin.

## **C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques**

La commune n'est pas desservie par le haut débit cependant il n'y a pas de problème particulier d'accès à Internet. La téléphonie mobile ne connaît pas de difficulté particulière.

## **D - Orientations générales concernant l'équipement commercial**

La commune de Chartèves ne compte aucun commerce mais elle est assez bien desservie par les commerçants ambulants : poissonnier, boucher, pizzas, boulanger. Ce fonctionnement semble convenir et suffire. Cependant l'installation d'un commerce ne serait pas mal perçue notamment café ou boulangerie.

## **E - Orientations générales concernant le développement économique**

La municipalité ne souhaite pas créer de zone artisanale ; deux communes éloignées de quelques kilomètres en étant déjà dotées. Les élus n'interdiront cependant pas non plus l'installation d'un nouvel artisan.

Autre activité économique, l'agriculture et l'élevage. La commune ne compte plus de siège d'exploitation mais des agriculteurs de l'extérieur viennent cultiver les terres. Les accès devront leur être maintenus. Un projet important pour le village demeure, la création d'un vignoble sur le coteau du Psautier, coteau encore couvert de végétation naturelle. Des études sont en cours depuis longtemps pour ménager la conservation des espèces protégées, la protection contre le risque de ruissellement et de coulées de boue et le développement du vignoble champenois, richesse économique régionale.

## **F - Orientations générales concernant les loisirs**

En accompagnement du développement de l'offre d'habitat, la municipalité de Chartèves accorde une grande importance à l'accompagnement économique et social d'un tel projet ; c'est pourquoi en parallèle, sont mis en place des outils permettant de développer des activités de loisirs et de découvertes dans le respect du milieu naturel existant tout en offrant un cadre de vie agréable.

Ces outils sont :

- La création de secteurs ou des réservations de terrains par la création d'Emplacements réservés pour créer des sentes de promenade et de découverte du milieu naturel mais aussi un espace de calme, des jardins partagés, des terrains de sport et de loisirs.

La création de jardins partagés est envisagée en accompagnement du développement de l'urbanisation. En offrant des lieux communautaires utiles, les élus souhaitent favoriser la mixité sociale et créer du lien social entre les nouveaux habitants et les anciens.

Le « faire connaître Chartèves » et son milieu naturel et paysager exceptionnel pourrait à terme faire revenir au village quelques commerces de proximité qui bénéficieraient de ce tourisme vert : boulanger, café mais aussi gîte rural, chambres d'hôtes...

## **G – Autres orientations générales**

### **⇒ Maintenir les éléments naturels forts liés à l'image de la commune**

La présence d'importantes zones de végétation naturelle ou semi naturelle en liaison avec leur situation topographique (versants et bois) ou hydrographique (vallée de la Marne) participe à l'identité communale. Ces éléments forts méritent à ce titre d'être maintenus.

### **⇒ Assurer un niveau élevé de qualité de vie en relation avec les paysages et les éléments naturels de la commune**

Le développement de la commune permis par le PLU ne doit pas se faire au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les continuités écologiques de la vallée et celle des versants et des bois (trame bleue et trame verte) ne seront pas interrompues par l'urbanisation.

## 3<sup>ème</sup> Partie :

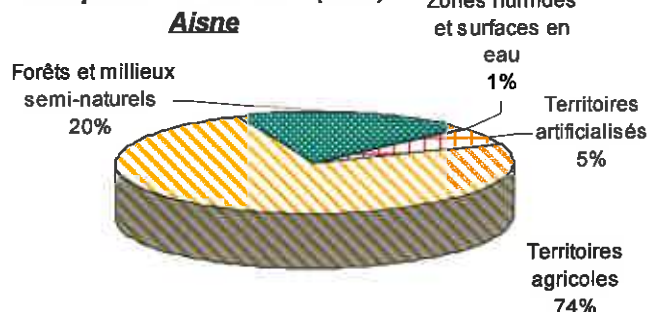
# **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**



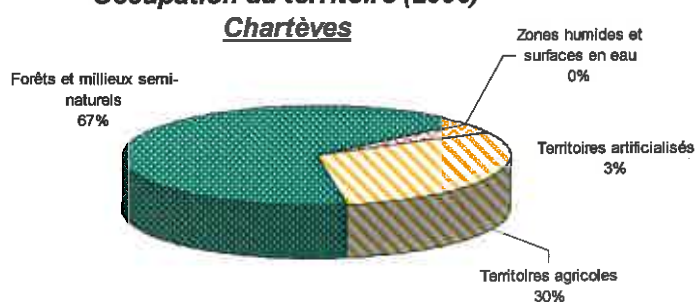
## A – Occupation du sol en 2006 <sup>1</sup>

Le département de l'Aisne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les caractéristiques des sols et du sous-sol sont favorables au développement de cette activité. En 2006, 74% de la surface de l'Aisne était dédié à l'exploitation agricole.

Occupation du territoire (2006)



Occupation du territoire (2006)



A CHARTEVES, l'activité agricole est bien présente ; elle se développe sur 268 ha, soit 30% de la surface communale ; mais ce sont les forêts et milieux naturels qui dominent. Ils s'étendent sur 590 ha, soit 67% du territoire.

## B – Évolution récente

La commune a connu un développement très modéré ces dix dernières années : elle délivre en moyenne 1 permis par an<sup>2</sup>. La commune n'étant pas couverte par un document d'urbanisme, ces constructions se sont réalisées au sein de la PAU, n'empiétant pas sur des terres agricoles ni naturelles.

## C – Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement de CHARTEVES au travers du Plan Local d'Urbanisme visent d'une part à densifier afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels mais aussi à s'étendre légèrement hors PAU pour essentiellement faciliter les conditions d'accès et tenir compte du risque de coulées de boues sur les terrains en pied de versant.

La ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ne dépassera pas 0,3 % de la surface communale. Les zones d'extension ont en outre été délimitées dans la continuité immédiate des zones déjà construites dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

<sup>1</sup> Données statistiques issues du site : [www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr](http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr)

<sup>2</sup> Nombre de permis délivré en moyenne entre 1999 et 2007.