

DÉPARTEMENT DE L' AISNE

Commune de

CHÉZY-EN-ORXOIS

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET d'AMENAGEMENT et de
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

26 JUN 2013

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature du
Président de la Communauté de
Communes



André Rigaud

ARRIVÉ

le

21 SEP. 2013

CONTRÔLE DE L'ÉGALITÉ



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

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

SOMMAIRE

Préambule.....	1
1^{ÈRE} PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	3
2^{ÈME} PARTIE : ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	7
1. Les Orientations concernant l'habitat	9
2. Les Orientations concernant le développement économique.....	10
3. Les Orientations concernant le développement des activités commerciales, les services et équipements... ..	10
4. Les Orientations concernant le développement des communications numériques	11
5. Les Orientations concernant les déplacements et les transports	11
6. Les Orientations concernant les loisirs.....	12
7. Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	12
8. Autres orientations	13
3^{ÈME} PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	15
1. Occupation du sol.....	17
2. Évolution récente.....	18
3. Objectif dans le cadre du PLU.....	18

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 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^{ère} Partie :

**LES ORIENTATIONS
GÉNÉRALES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le projet communal de CHÉZY-EN-ORXOIS est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal, en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- ✓ **Accueil de nouveaux habitants ;**
- ✓ **Protection des paysages et du cadre de vie ;**
- ✓ **Maitrise des risques, en particulier hydrauliques ;**
- ✓ **Protection des massifs boisés et des abords des cours d'eau.**

Ces objectifs devront être atteints en respectant le caractère rural de la commune.

2^{ème} Partie :

**ORIENTATIONS DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

En matière de logement, la commune de Chézy-en-Orxois connaît une certaine attractivité liée à la proximité de gares (La Ferté-Milon et Crouy) donnant accès au réseau francilien. La demande est supérieure à l'offre et il en résulte une demande régulière d'implantation de nouveaux habitants à laquelle elle souhaite pouvoir répondre à raison d'une moyenne de **3 nouveaux logements par an** sur la prochaine décennie, **soit une trentaine de logements possible correspondant à environ 75 habitants supplémentaires** (population légale 2008 : 366 habitants). Cette croissance correspond à un rythme de 0,83 % par an, équivalente à celle observée sur la période 1982-1999.

Pour y parvenir trois actions complémentaires sont envisagées :

1. **L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie). ;
2. **création de nouvelles zones à urbaniser** à court et moyen termes ;
3. **création de réserves foncières ouvertes à l'urbanisation sous réserve** d'une procédure de modification ou de révision du PLU, l'objectif étant de préserver des secteurs de développement futur de la commune.

Étant donné les possibilités d'accueil de nouvelles habitations, la municipalité souhaite répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation du cachet paysager 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. Les zones d'extension respecteront la forme et l'équilibre actuel du village.
- 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 :
 1. l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
 2. la hauteur,
 3. l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le PLU laissera aux activités artisanales existantes au sein du tissu bâti des possibilités d'évolution (extension ou nouvelles implantations) mais une attention particulière sera portée aux risques de nuisances pour le voisinage.

En revanche, au vu de l'offre existant dans les communes alentours, la faiblesse des voies d'accès et la distance par rapport aux grands axes, aucune création de zone artisanale sur le territoire de Chézy-en-Orxois ne sera nécessaire.



Une attention particulière sera portée aux activités agricoles et à leurs besoins spécifiques, tant en matière de recul par rapport aux activités potentiellement nuisantes (élevages) qu'en matière de circulations que le PLU ne devra pas bloquer ou handicaper.

3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES, LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS...

L'attractivité commerciale des communes du secteur est peu favorable au développement du petit commerce local à Chézy-en-Orxois. Néanmoins, les possibilités d'implantation de ce type d'activité au sein du tissu bâti seront préservées.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. Le PLU ne devra pas bloquer les éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la couverture de téléphonie mobile sur la commune en général et du village en particulier.

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :



✓ Implantation des zones d'extension de l'habitat à proximité de voiries existantes et suffisamment dimensionnées et préconisation quant à l'organisation de certaines voiries dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

✓ Prise en compte des circulations agricoles dans et autour du village.



Dans la mesure du possible, la création de voies nouvelles générant des coûts importants pour la commune devra être limitée.

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES LOISIRS

Les possibilités d'évolution et d'adaptation des équipements publics de loisirs seront maintenues et leur fonction protégée de la concurrence foncière, en particulier par un zonage spécifique.



7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La continuité entre les bois occupant l'Ouest du territoire communal et le massif boisé auquel ils appartiennent (Bois de Montigny et de Borny) sera assurée. Les abords du Ru d'Allan seront protégés de l'urbanisation et des risques d'atteinte hydraulique ou écologique.



8. AUTRES ORIENTATIONS

Les risques connus, en particulier hydrauliques, seront pris en compte dans la délimitation des zones constructibles et dans certaines limitations de constructibilité (pas de sous-sol dans les zones où la nappe est proche).

Les dispositions du PLU viseront également à protéger les éléments du cadre de vie qui sont des éléments importants de l'identité communale et participent à son attractivité et à sa qualité. Elles permettront en particulier de :

- ✓ maintenir ou restaurer le caractère « vert » du village (à ses abords et en son cœur) ;
- ✓ préserver la qualité paysagères des différentes entrées du village ;



- ✓ protéger les éléments architecturaux remarquables (lavoirs, puits, maisons anciennes, église classée).



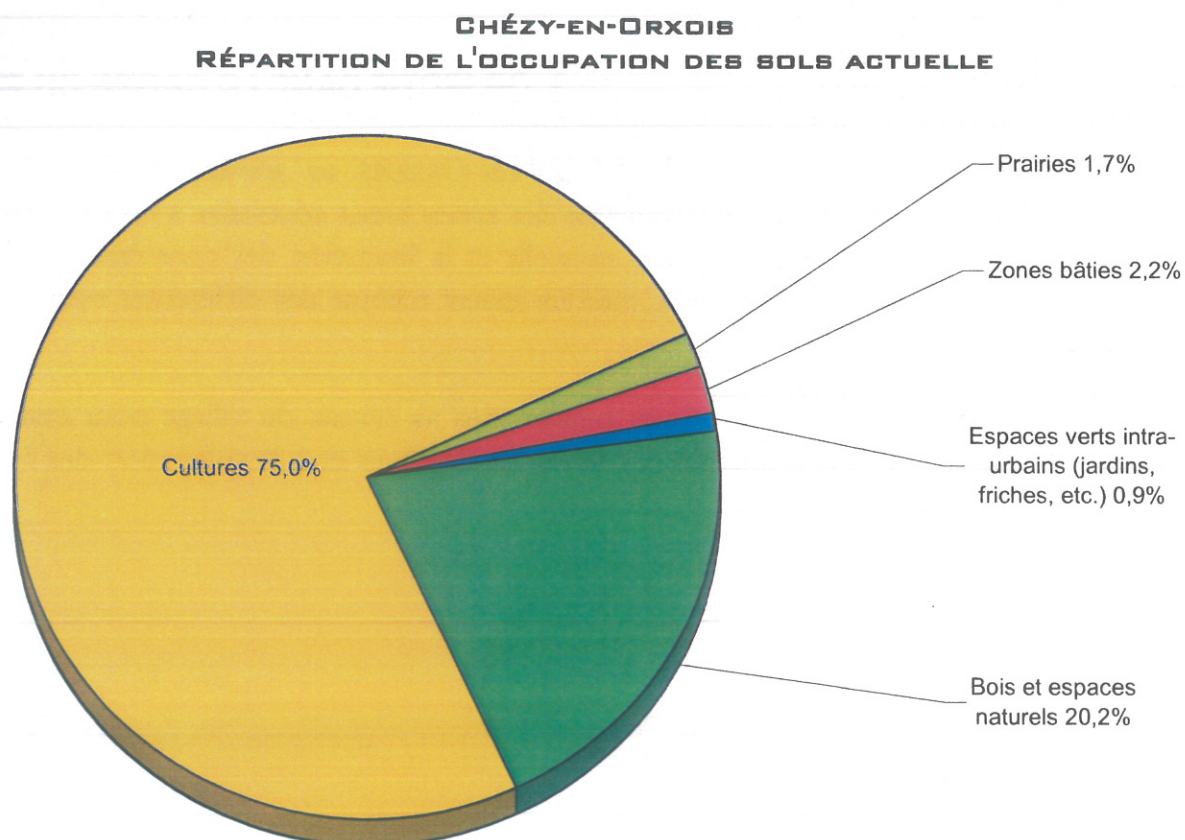
Le PLU ne devra pas bloquer les projets d'implantation d'éoliennes de production électrique actuellement à l'étude.

3^{ème} Partie :

**LES OBJECTIFS DE
MODÉRATION DE LA
CONSOMMATION DE
L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ÉTALEMENT
URBAIN**

1. OCCUPATION DU SOL

La répartition de l'occupation des sols à Chézy-en-Orxois présentée ici est basée sur les données du RPG¹ 2009 complétées et corrigées par photo-interprétation (photo aérienne IGN 2006) et par des vérifications menées sur le terrain (2011).



A CHÉZY-EN-ORXOIS, l'activité agricole est très bien représentée puisqu'elle se développe sur les trois quarts du territoire communal. Cette valeur est conforme à celle observée à l'échelle de l'ensemble du département de l'Aisne (74 %). On notera la part importante des espaces verts intra-urbains qui, avec 14,1 ha, représentent le tiers des zones urbaines (les zones bâties des 2 autres tiers représentent 35,6 ha). Un cinquième du territoire de la commune est couvert par les bois et autres espaces naturels.

¹ Registre Parcellaire Graphique : système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles utilisé pour la gestion des aides européennes à la surface.

2. ÉVOLUTION RÉCENTE

Les constructions les plus récentes de Chézy-en-Orxois se sont implantées dans les parties extérieures du village (rue de la Fontaine Rouge, rue aux Leux, Ouest de la rue du Mont, rue des Ardillières, chemin de la Muzarde). Toutefois, cette tendance trouve aujourd'hui ses limites du fait des contraintes hydrauliques (terrains humides) et de la volonté communale de préserver les paysages et les importants éléments végétaux qui les structurent.

3. OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de CHÉZY-EN-ORXOIS au travers du Plan Local d'Urbanisme visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire à l'augmentation des possibilités d'accueil de population nouvelle et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire.

Les extensions de l'urbanisation seront concentrées au niveau du village pour éviter le mitage de l'espace, préjudiciable aux équilibres écologiques et à l'exploitation des fonds agricoles.