E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

DOMAINE D'INTERVENTIONS : Urbanisme & Paysage / Environnement / Maîtrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie

Département de l'Aisne

Commune de CHEZY-SUR-MARNE



Plan Local d'Urbanisme

Dossiers de diffusion
après contrôle de légalité

1 – Rapport de présentation

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 27/03/2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :
29 Janvier 2016

Enquête Publique du :
14/09/2015 au 13/10/2015

M. le Maire :

Révisé le					
Modifié le					

Bureau d'Etudes E3C - Safer Champagne-Ardenne / Maison des Agriculteurs / 2, rue Léon Patoux / 51664 Reims cedex 2
Tél: 03 26 04 77 74
Courriel: etudes@safer-cha.fr
www.saferchampagneardenne.fr

TABLE DES MATIERES

- ✓ *CADRE JURIDIQUE* 5
- ✓ *CONTENU DU PLU* 7
- ✓ *PORTEE DU PLU* 10
- ✓ *REVISION D'UN PLU* 12
- ✓ *LA CONCERTATION* 12
- ✓ *EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU* 13

PARTIE 1/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT *15*

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE **16**
- **1.1.1** SITUATION GEOGRAPHIQUE ET LIAISONS 16
- **1.1.2** PRESENTATION DU TERRITOIRE 17
- **1.1.3** SITUATION ADMINISTRATIVE 20
- **1.1.4** HISTORIQUE 27

1.2 ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL **30**
- **1.2.1** MILIEU PHYSIQUE NATUREL 30
- **1.2.2** ANALYSE PAYSAGERE 37
- **1.2.3** OCCUPATION DU SOL 43
- **1.2.4** ZONES NATURELLES PROTEGEES OU REGLEMENTEES 45

1.3 LES RESOURCES : PRELEVEMENTS ET REJETS **67**
- **1.3.1** L'EAU 67
- **1.3.2** GESTION DES DECHETS 72
- **1.3.3** ENERGIES RENOUVELABLES ET EMISSION DE GES 73

1.4 LES FLUX **79**
- **1.4.1** LE RESEAU ROUTIER 79
- **1.4.2** ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION 81
- **1.4.3** SECURITE ROUTIERE 81
- **1.4.4** TRANSPORT EN COMMUN 81
- **1.4.5** RESEAU FERROVIAIRE 82
- **1.4.6** CHEMINS DE RANDONNEES 82

1.5 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES **87**
- **1.5.1** LES ENTREES DE VILLE 88
- **1.5.2** MORPHOLOGIE ET EVOLUTION URBAINE 93
- **1.5.3** DENTS CREUSES ET LOGEMENTS VACANTS 98
- **1.5.4** TYPOLOGIE DU BATI ANCIEN ET RECENT 100
- **1.5.5** LES ELEMENTS ISOLES 102

1.6 LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE **105**
- **1.6.1** PATRIMOINE NATUREL 105
- **1.6.2** PATRIMOINE BATI 108
- **1.6.3** PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 112

1.7 LES RISQUES ET NUISANCES **115**
- **1.7.1** RISQUES NATURELS 115
- **1.7.2** NUISANCES LIEES AU BRUIT 120
- **1.7.3** INSTALLATIONS CLASSEES ET ELEVAGES 121

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS **124**
- **1.8.1** ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES CES 10 DERNIERES ANNEES 124
- **1.8.2** CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2002 ET 2012 125

PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE *126*

2.1 LA DÉMOGRAPHIE 127
2.1.1 EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA COMMUNE 127
2.2 LE LOGEMENT 132
2.2.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC 132
2.2.2 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION 133
2.2.3 STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES 133
2.2.4 AUTRES INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT 134
2.3 L'EMPLOI 136
2.3.1 POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS 136
2.3.2 MIGRATIONS PENDULAIRES 138
2.3.3 LA ZONE D'EMPLOI DE CHATEAU-THIERRY 138
2.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE 142
2.4.1 L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT 142
2.4.2 LE COMMERCE ET LES SERVICES 142
2.4.3 L'AGRICULTURE 144
2.5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION 151
2.5.1 LES EQUIPEMENTS PUBLICS 151
2.5.3 LE TISSU ASSOCIATIF 155
2.6 LES SERVITUDES 157
2.6.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 157
2.6.2 LES SERVITUDES D'URBANISME 159
2.7 L'AVIS DE LA POPULATION 160
PARTIE 3/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 170
3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 171
3.1.1 LES AMBITIONS COMMUNALES 172
3.1.2 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT 172
3.1.3 ORIENTATIONS DU PADD, MISE EN ŒUVRE ET TRADUCTION DANS LE PLU 175
3.2 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES 183
3.2.1 PRESENTATION DES ZONES 184
3.2.2 LIMITES ET JUSTIFICATIFS DES ZONES 188
3.2.3 TRADUCTION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DANS LE ZONAGE ET CONSOMMATION D'ESPACE 198
3.3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 202
3.3.1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT 202
3.3.2 PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DU PLU 205
3.3.3 AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 211
3.3.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 217
3.3.5 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 226
3.4 REVISION DU PLU 230
3.4.1 LES EVOLUTIONS DE ZONAGE 231
3.4.2 EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES 235
3.4.3 EVOLUTIONS DES ESPACES BOISES CLASSES 235
3.4.4 LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT 235
PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 236
4.1 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT 237
4.2 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET HISTORIQUE 242
4.3 PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS A CARACTERES GENANT 242
PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI 243

PREAMBULE

✓ *CADRE JURIDIQUE*

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et **la loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des « outils » de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols. Ces lois traduisent la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à ces objectifs, la loi SRU a apporté dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins et de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacements et habitat, la loi SRU a rénové le code de l'urbanisme en profondeur.

La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Elle décline, chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. En matière d'urbanisme, l'objectif est de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. La loi Grenelle 2 modifie de manière substantielle le code de l'urbanisme. A ce titre, elle définit clairement dans le code de l'urbanisme les plans et programmes qui nécessitent une évaluation environnementale (article R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme), dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi LMAP) du 27 juillet 2010 comporte plusieurs dispositions visant à inscrire l'agriculture dans un développement durable du territoire. La priorité est donnée à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, au moyen de plusieurs instruments règlementaires et fiscaux. **Une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)**, présidée par le Préfet, doit être consultée pour certaines procédures et autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles. Ainsi, cette commission émet un avis sur les projets de PLU (nouvel article L.124-2 du code de l'urbanisme).

Plus récemment, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi ALUR**, modernise les règles d'urbanisme et réforme l'urbanisme règlementaire dans une perspective de transition écologique des territoires. Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée dans cette loi.

Les fondements de la loi SRU, de la loi Urbanisme et Habitat, de la loi Grenelle 2 et la loi ALUR qui les modifient, sont précisés en particulier dans les articles L. 110, L. 121-1 et L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, issu de la loi SRU et qui succède au Plan d'Occupation des Sols (POS), est un document d'urbanisme qui fixe, dans le cadre des orientations des **Schémas de Cohérence Territoriale** (SCoT) ou des schémas de secteurs s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Le PLU est un document plus global, plus complet et plus

opérationnel que ne l'était le POS. Il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain.

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Article L.110 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- *a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- *d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

✓ ***CONTENU DU PLU***

Le P.L.U. se compose, conformément à l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme (CU) de :

1° **Un rapport de présentation** ;
2° **Un projet d'aménagement et de développement durable** ;
3° **Des orientations d'aménagement et de programmation**, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
4° **Un règlement** ;
5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.
Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.
Le plan local d'urbanisme est accompagné d'**annexes**.

- **1° Un rapport de présentation** (article R 123-2)
  Le rapport de présentation est un document à la fois analytique et prospectif, non opposable aux tiers. Il comprend :
  - -un **diagnostic territorial** ;
  - -une **analyse de l'état initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
  - -une **explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation ;
  - -une **évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
  - -une **précision sur les indicateurs** qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

  Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte et le projet traduit dans le P.L.U. Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en exposant le contexte de son élaboration ou de sa révision et en justifiant le projet de la commune.

  En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

- Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale** conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :
  1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

- **2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (article R 123-3)
  Le PADD, véritable projet politique déterminant, fixe dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du CU les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues.
  L'article L 123-1-3 précise le contenu du PADD : Le projet d'aménagement et de développement durable 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 état des continuités écologiques.
  - l'habitat
  - les transports et les déplacements
  - le développement des communications numériques
  - l'équipement commercial
  - le développement économique et les loisirs.

  Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** obligatoires pour toutes les zones à urbaniser (AU) non soumises à modification ou révision du PLU, véritables zooms sur des secteurs ou quartiers définissant leurs conditions d'aménagement. L'article L 123-1-4 précise leurs portées avec des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **4° Un règlement écrit** (article R 123-4) **et graphique** (articles R 123-11 et R 123-12)
  Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.
  Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9, soit 16 règles possibles, dont seules les règles 6° et 7° sont obligatoires.
  Le règlement graphique quant à lui fait apparaître, en outre, s'il y a lieu les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage monuments sites ou secteurs à protéger etc.

- **5° Les annexes** (articles R 123-13 et R 123-14)
  Les annexes indiquent, à titre d'information, les annexes sanitaires par exemple, mais aussi les servitudes d'utilité publique, mais aussi les dispositions d'un Plan de prévention des risques, etc. Tout élément pouvant être utile à la lecture du PLU.

✓ ***PORTEE DU PLU***

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme précise que le règlement des PLU peut :

« *1. Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*

2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. »

Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit. »

Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

✓ ***REVISION D'UN PLU***

Le territoire de la commune de CHEZY-SUR-MARNE est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2007. Par délibération en date du 8 février 2013, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La révision de son PLU est l'occasion pour les élus de mieux intégrer l'ensemble des projets d'aménagement : traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement et de l'urbanisme opérationnel, tout en mettant à jour son document d'urbanisme par rapport aux dernières législations.

Le PLU est un document de planification et ne doit pas être remis à l'étude trop fréquemment sous peine de perdre son objectif directeur. Il doit cependant demeurer un document vivant, adaptable aux réalisations effectuées et aux nouveaux objectifs communaux : ainsi les procédures de modification et de révision permettent de l'adapter aux besoins.

Cette révision devra assurer un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement à l'échelle du territoire communal, mais également intercommunal. Ainsi le PLU doit être compatible (il ne doit pas interdire l'application des orientations des documents de rang supérieur), conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, avec :

- Le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE qui définissent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité des eaux.
- Le Schéma Directeur et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural - Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne (PETR - UCCSA).

✓ ***LA CONCERTATION***

Dans le cadre de la concertation, le Conseil Municipal entend associer la population à la révision du PLU qui engagera l'avenir de CHEZY-SUR-MARNE pour les 10-15 prochaines années. Les modalités de concertation sont fixées par la commune et détaillées dans la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU du 8 février 2013 dans le respect de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Ces modalités sont les suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la délibération prescrivant la révision du PLU pendant toute la durée nécessaires/
- Article spécial dans la presse locale.
- Article dans le bulletin municipal.
- Réunion publique avec la population (*1ère Réunion Publique le 15/01/2014 sur le Diagnostic Territorial et le PADD réunissant 31 personnes / 2nd Réunion Publique le 24/02/2015 sur le corpus règlementaire réunissant 23 personnes).*
- Affichage dans les lieux publics (abri bus, commerçants…).
- Dossier disponible en mairie.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée est disponible tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures habituelles d'ouverture.
- Possibilité d'écrire au maire.
- Des permanences sont tenues en mairie par M. le Maire, l'adjoint à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de un mois précédent l'arrêt de projet de PLU par le conseil municipal.
- Enquête publique sur le projet final.

✓ *EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU*

▪ Textes applicables

L'évaluation environnementale résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qui en outre, fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption.

Les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont listés aux articles L.121-10 et R.121-14 du code de l'urbanisme. Le décret n°995-2012 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réforme ce champ d'application pour une entrée en vigueur au 1er février 2013.

La révision du PLU de CHEZY-SUR-MARNE rentre dans le cadre de la **procédure d'examen au cas par** cas défini à l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme. Ainsi l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est saisie après le débat relatif aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et prend décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.

Pour aider l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement de prendre sa décision, les informations suivantes lui sont communiquées :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

▪ Définition et objectifs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale consiste à confronter, tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme, le diagnostic environnemental et les orientations du document d'urbanisme. Il s'agit ainsi d'identifier les enjeux environnementaux, d'évaluer les incidences environnementales potentielles du PLU, afin le cas échéant de les éviter, les réduire, ou bien les compenser et enfin de justifier les choix retenus.

Selon la directive de 2001, l'objectif est d'assurer « un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration des considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et programmes ». L'évaluation environnementale vise également à renforcer l'information du public sur les questions environnementales et à instaurer un dialogue sur ces questions.

La démarche d'évaluation environnementale permet d'orienter les choix opérés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur la base d'une meilleure connaissance des enjeux et incidences environnementaux. Le document doit donc justifier d'une prise en compte des enjeux environnementaux à travers les différents scénarii établis en fonction de l'avancée des connaissances.

Enfin, l'évaluation environnementale doit rester proportionnée avec le projet, ainsi qu'avec les enjeux présents sur le territoire. L'évaluation environnementale est intégrée dans le rapport de présentation du PLU. Son contenu est défini à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale complète le processus traditionnel d'élaboration du document d'urbanisme ; elle ne substitue pas au rapport de présentation mais peut y être intégrée. Le principe d'itération exposé ci-dessus incite à rédiger ce rapport au fur et à mesure de l'élaboration du document

d'urbanisme. Cela permet une meilleure restitution du cheminement suivi par le projet tout au long de la réflexion engagée.

- **L'avis de l'autorité environnementale**

La commune a saisi l'autorité environnementale pour examen au cas par cas par courrier en date du 21 février 2014. L'arrêté préfectoral portant décision dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R.121-16 4c du code de l'urbanisme du PLU de Chézy-sur-Marne a été pris le 21 avril 2014 et mentionne dans son article 1er que « la procédure de révision du PLU de Chézy-sur-Marne n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique ».

En conséquence, le PLU de CHEZY-SUR-MARNE n'a pas à faire l'objet d'une évaluation environnementale.

PARTIE 1/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

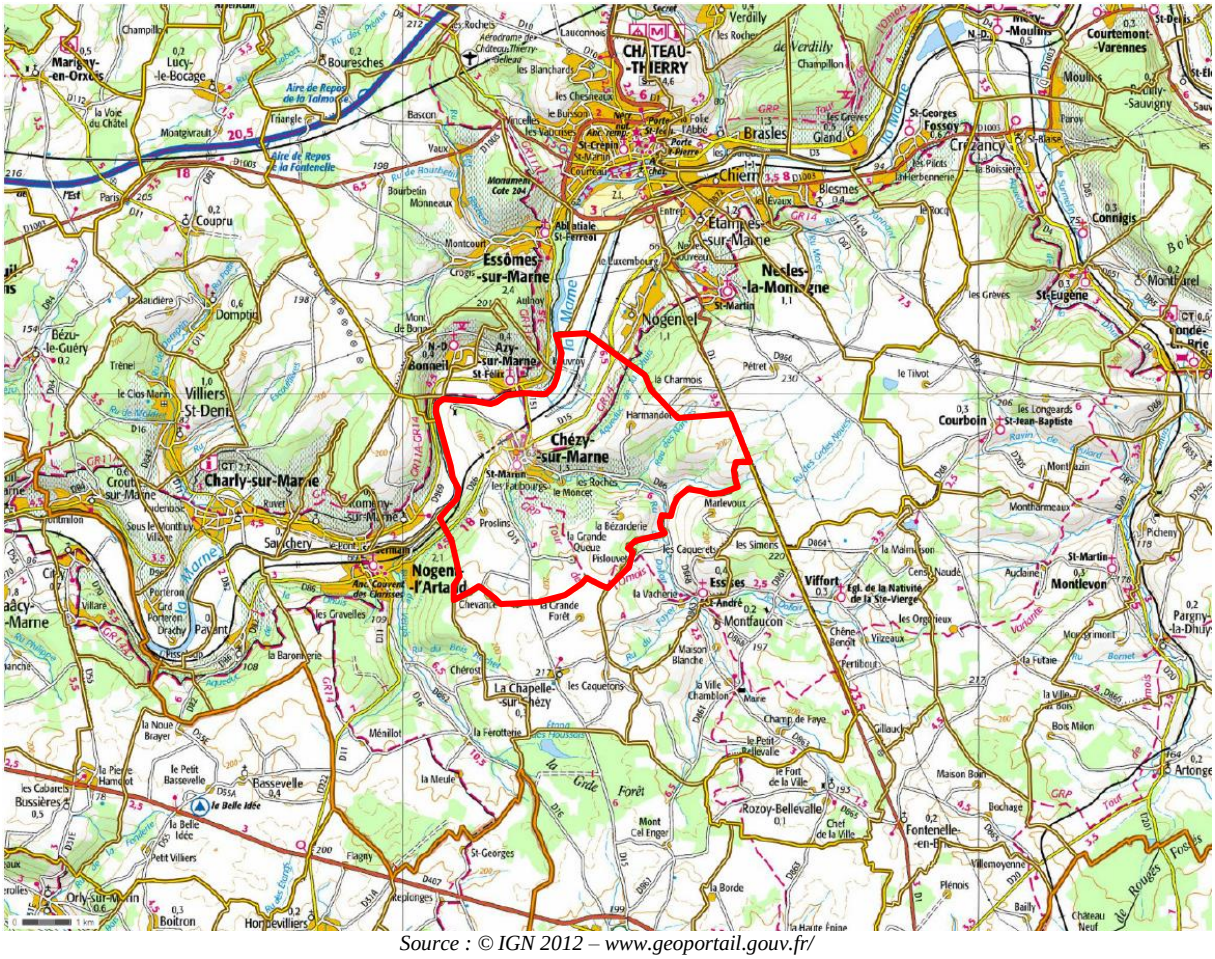
1.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET LIAISONS



Région Picardie



Département de l'Aisne



Source : © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/

CHEZY-SUR-MARNE se situe en Région Picardie dans le Sud du département de l'Aisne. La commune fait partie du canton de Charly-sur-Marne, dans l'arrondissement de Château-Thierry, sous-préfecture du département et distante du 8 km au Nord-Est de CHEZY-SUR-MARNE.

La commune est traversée, dans le sens Est-Ouest, par la RD 86 qui la relie à la RD 1 (Château-Thierry – Montmirail) à 8 km à l'Est ou à Nogent-l'Artaud à 5 km au Sud-Ouest. Dans le sens Nord-Sud, la RD 15 conduit à Château-Thierry à 7 km au Nord-Est. Vers le Nord, un embranchement de la RD 15, la RD 151, conduit à Azy-sur-Marne, sur l'autre rive de la rivière.

Les liaisons à grande distance sont assurées par l'autoroute A4, accessible par l'échangeur de Château-Thierry, distant de 11 km du centre de CHEZY-SUR-MARNE. Par l'autoroute, Paris est à 75 km de cet échangeur et Reims 70. La commune est également desservie par le réseau ferroviaire de la ligne Paris/Strasbourg-Reims avec un arrêt en gare de Chézy.

1.1.2 PRESENTATION DU TERRITOIRE

Limite communale de la commune de CHEZY-SUR-MARNE



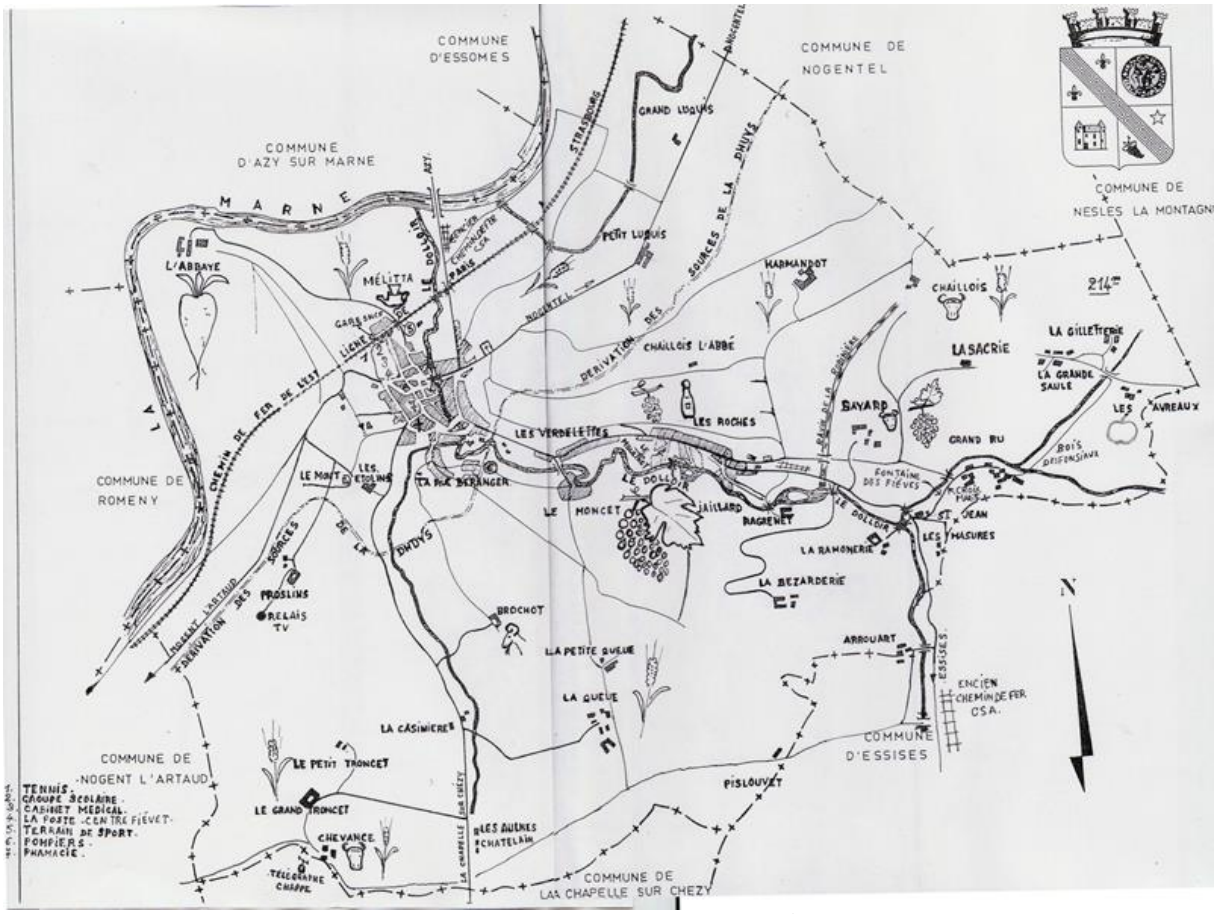
Source : © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/

D'une superficie de 2 243 hectares, pour 1327 habitants[1] la commune a une densité de 59 hab./km². Sa population est en constante hausse depuis 1968 à 2009 (+ 30 % en 50 ans).
CHEZY-SUR-MARNE se localise dans la vallée de la Marne et une petite partie sur le plateau de la Brie champenoise et. Le village est traversé par le Dolloir, un affluent de la Marne qui elle-même joue le rôle de limite communale au Nord-Ouest du finage. L'aqueduc de la Dhuis, conçu par le baron Haussmann pour alimenter Paris en eau traverse également le territoire de la commune.

[1] D'après le recensement de la population de 2010 de l'INSEE, le chiffre pris en compte est la population municipale. Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistiques. En effet, elle ne comporte pas de double compte : chaque personne vivant en France est comptée une seule fois. A la différence, la population totale, qui prend en compte les doubles comptes, s'élèvent à 1374 habitants sur la commune en 2010.







Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

L'altitude varie fortement sur la commune avec une altitude minimale qui descend à 57 m au niveau de la Marne et de sa plaine alluviale et monte à 215 m sur le plateau au point culminant. Le village se trouve à une altitude moyenne d'environ 80 m.

La commune est localisée dans la zone viticole d'appellation Champagne, possédant ainsi 173 hectares de vignes. Elle compte également environ 800 hectares de terres agricoles.

Il existe trois groupements bâtis principaux :

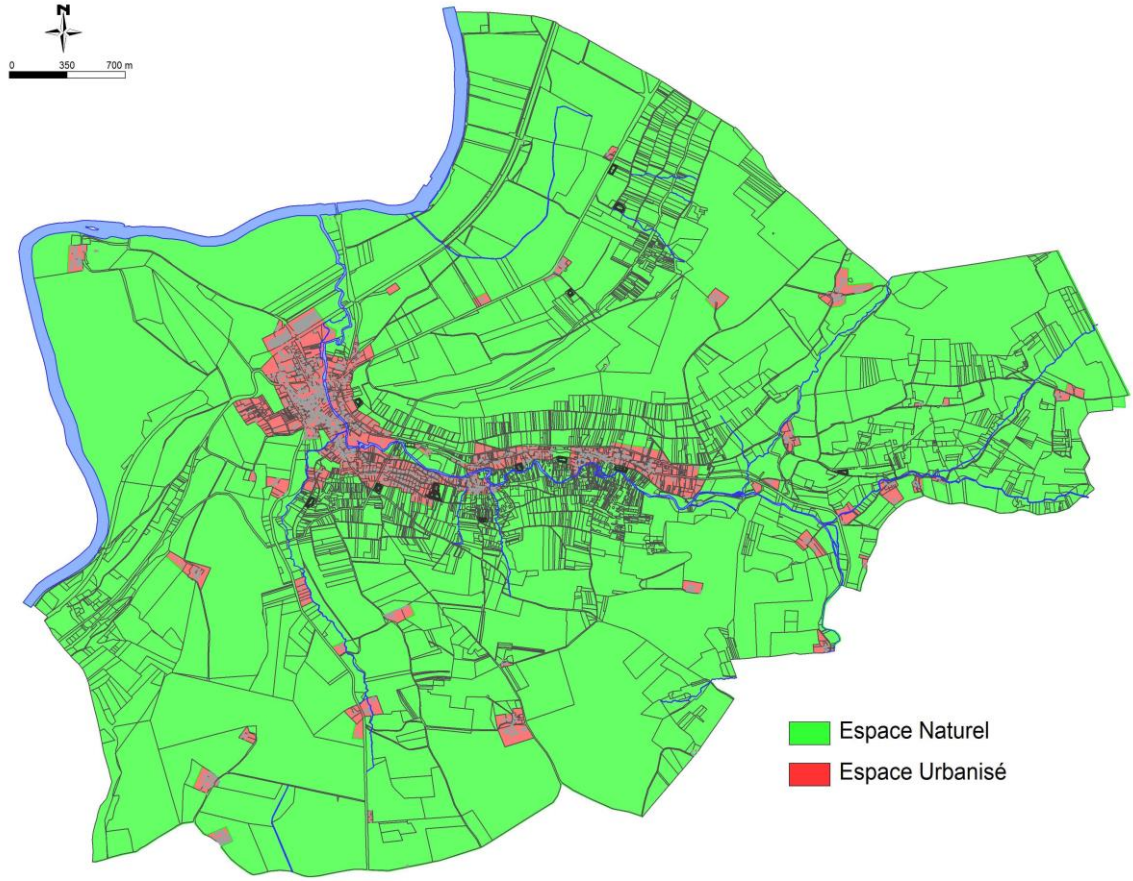
- Le village se localise dans la partie Nord du finage, dans la basse vallée du Dolloir qui se jette quelques centaines de mètres plus bas dans la Marne située au Nord du village ;
- Les hameaux du Moncet et des Roches, situés plus haut dans la vallée soit en fond de vallée soit à flanc de coteau ;

- Les fermes et les écarts isolés au sein des espaces agricoles : le Mont, les Etolins, le Petit Troncet, la Casinière, la Petite Queue et quelques habitations qui accompagnent la ferme de la Grande Queue, Ragrenet, Arrouard, les Masures, Saint-Jean, Grand-Ru, les Avréaux, Chaillouet-les-Bulots, le Grand Luquis etc.



Vue en arrière-plan de la commune de CHEZY-SUR-MARNE depuis le Mont de Bonneil

Le territoire urbanisé[2] représente 5,35 % du territoire communale contre 94,65 % d'espace naturel[3] (bois, forêt, friches, espaces agricoles, etc.)



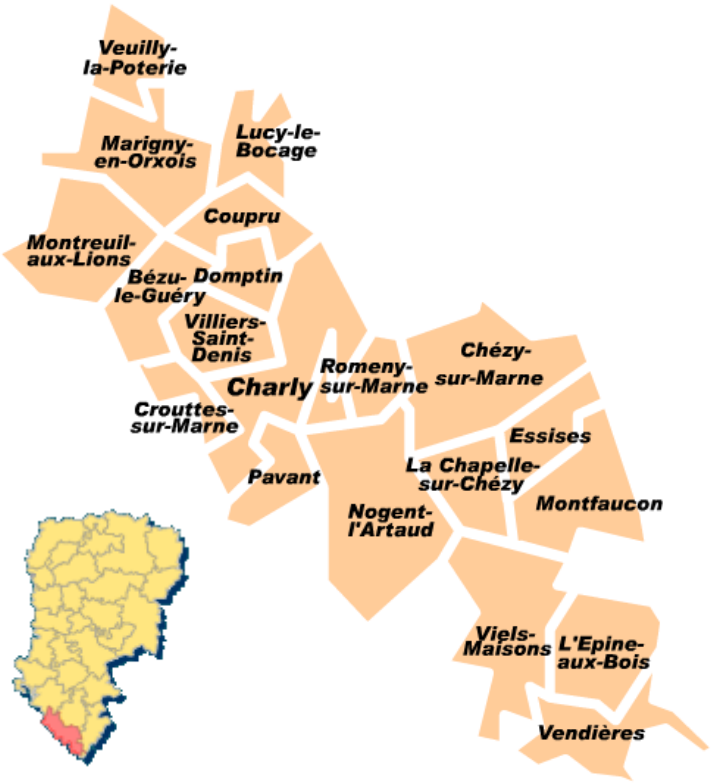
[2] Espaces occupés par les groupements bâtis mais aussi les constructions isolées, tant pour l'habitation que pour d'autres utilisations, en y incluant les jardins, qui sont les prolongements directs de l'habitation et ne peuvent en être dissociés

[3] Ici on inclut les espaces à l'état purement naturel (bois, forêt, délaissé, etc.) mais aussi les espaces agricoles (grande culture, prairie, pâture, vigne, etc.).

1.1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1.3.1 Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne

Le 31 décembre 1995, la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne (4C) est créée par arrêté préfectoral. A l'origine, la Communauté comprenait 17 communes. Son secrétariat était basé à la mairie de Chézy sur Marne, les secrétaires de mairies devaient s'occuper de la gestion et du développement intercommunal. Mais, devant le nombre croissant de projets et le besoin d'un suivi constant des dossiers, les élus décidèrent de recruter du personnel. Le siège social fut alors fixé à la mairie de Charly sur Marne. Actuellement, la Communauté de Communes regroupe 21 communes pour 15 446 habitants (INSEE RP 2009) et emploie environ 120 personnes.



Liste des Communes :

- BEZU-LE-GUERY
- CHARLY
- CHEZY-SUR-MARNE
- COUPRU
- CROUTTES-SUR-MARNE
- DOMPTIN
- ESSISES
- L'EPINE-AUX-BOIS
- LA CHAPELLE-SUR-CHEZY
- LUCY-LE-BOCAGE
- MARIGNY-EN-ORXOIS
- MONTFAUCON
- MONTREUIL-AUX-LIONS
- NOGENT-L'ARTAUD
- PAVANT
- ROMENY-SUR-MARNE
- SAULCHERY
- VENDIERES
- VEUILLY-LA-POTERIE
- VIELS-MAISONS
- VILLIERS-SAINT-DENIS

Source : http://www.pays-aisne.org/pages/plan/charly-sur-marne.php

Les compétences de la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne sont les suivantes :

Compétences obligatoires

1- Aménagement de l'espace :
   - Création de ZAC supérieure à 1 ha
   - Accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées

2- Action de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté :
   - Accueil, conseil et accompagnement des créateurs et chefs d'entreprises
   - Création, équipement, promotion et gestion des zones communautaires d'activités industrielles, tertiaires, artisanales : acquisition et aménagement de terrains à vocation économique supérieure à 1 ha
   - Développement et promotion touristique et soutien à l'OTSI (Office de Tourisme et Syndicat d'Initiative) de Charly-sur-Marne

Compétences optionnelles

1- Protection et mise en valeur de l'environnement :
   - Collecte, traitement et élimination des déchets ménagers et assimilés
   - Contrôle de l'assainissement non collectif. A ce titre, la 4C se substituera à la commune de Chézy-sur-Marne dans le Syndicat d'Assainissement Chézy Azy Bonneil (SACAB) dans le cadre de la représentation – substitution.
   - Elaboration d'un contrat global sur l'eau
   - Zone de développement éolien

2- Politique du logement et du cadre de vie :
   - Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat
   - Opération de réhabilitation du patrimoine public et/ou privé
   - Aménagement d'aires de grand passage pour l'accueil des gens du voyage

3- Action sociale pour l'enfance, la famille, les personnes âgées et dépendantes :
   - Garderie Multi-accueil (crèche, halte-garderie, périscolaire)
   - Maintien à domicile des personnes âges et/ou dépendantes et toutes personnes relevant des conventionnements prévus par la loi du 24 juin 1996
   - Portage de repas à domicile pour les personnes âgées et/ou dépendantes
   - Transport des personnes âgées bénéficiant d'un service d'action sociale de la Communauté de Commune
   - Téléalarme pour les personnes âgées et/ou dépendantes
   - Service de Soins Infirmiers à Domicile
   - Centre de Loisirs Sans Hébergement Création et gestion d'un Relais d'Assistantes Maternelles
   - Médiation sociale envers les enfants et les adolescents

Compétences facultatives

- Conseils demandés par une ou plusieurs communes adhérentes

1.1.3.2 Pays du Sud de l'Aisne – Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne

Un pays est un territoire de projet qui se caractérise par « *une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi* »[4]. Le concept de « Pays » détermine un cadre de travail et de concertation entre élus, acteurs locaux (responsables économiques, associatifs, syndicaux, culturels) et membres de la société civile. L'enjeu actuel des pays est de donner de plus de place aux initiatives locales et à une prise en main par les acteurs locaux du développement de leur territoire. Le pays n'est pas une « structure nouvelle » mais un nouvel échelon de coopération entre les collectivités locales.

C'est dans cet esprit de développement que les élus de l'arrondissement de Château-Thierry, regroupés au sein de l'Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne (UCCSA), se sont engagés dans la création d'un Pays du Sud de l'Aisne.

Une Charte de Pays a été élaborée au mois d'octobre 2004 ainsi qu'un Contrat de Pays signé le 19 janvier 2005.

Le 30 décembre 2002, afin d'initier la procédure Pays, l'Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne (UCCSA) est constituée. Le nouveau syndicat mixte est un lieu de définition

[4] *Instauré par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT), dite loi Pasqua du 04 février 1995, modifiée par la loi Voynet du 25 juin 1999 (article 2).*

stratégique et de rassemblement des volontés collectives. Il n'a pas pour objet de gérer ou d'assurer des maitrises d'ouvrage directes, mais d'être « une boîte à idées ».

Elle est composée des communautés de communes :

- Du canton de Charly-sur-Marne ;
- De la région de Château-Thierry ;
- Du canton de Condé-en-Brie ;
- Du Tardenois ;
- De l'Ourcq et du Clignon ;

Ce qui représente au total 125 communes pour 72 965 habitants (INSEE 2010).



Source : http://scot-planclimat.pays-sud-aisne.fr/le-pays-du-sud-de-laisne/luccsa/

1.1.3.3 Le SCoT du Pays du Sud de l'Aisne

Les PLU des communes comprises dans le périmètre d'un Schéma Directeur, ou d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial), doivent être compatibles avec les orientations de ce dernier, c'est-à-dire que le document doit s'inscrire dans les principes de la norme supérieure.

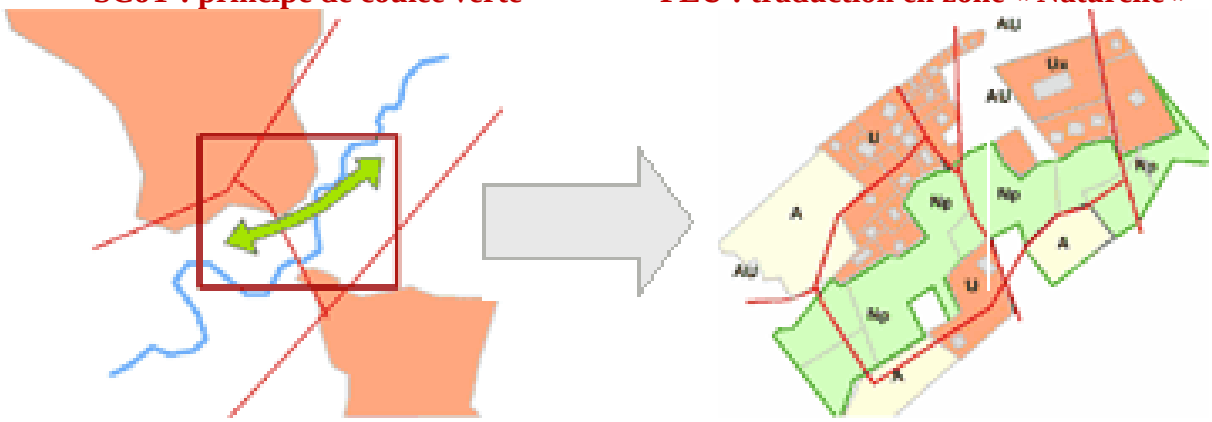


Le 25 mars 2010, le Comité Syndical délibère pour prescrire l'élaboration du SCoT du Pays Sud de l'Aisne et proposer un périmètre correspondant aux 124 communes composant le Pays. Le PETR - UCCSA en tant que maître d'ouvrage du SCoT et du Plan Climat-Energie Territorial (PCET) du Pays du Sud de l'Aisne décide par délibération du 24 juin 2010 de faire appel à un prestataire pour réaliser l'ensemble des études et des documents relatifs au SCoT et au PCET. Le préfet de l'Aisne arrête le périmètre du SCoT du PETR -UCCSA le 29 octobre 2010. Le SCOT est approuvé le 18 juin 2005. Il correspond aux 124 communes composant le Pays du Sud de l'Aisne. Rozet-Saint-Albin a intégré la Communauté de Communes de l'Ourcq et du Clignon et de ce fait le Pays ; ainsi le périmètre du SCoT a été étendu automatiquement à cette nouvelle commune par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2012 le portant à 125 communes.

Conformément aux articles L122-1 et R122-1 du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue le volet prescriptif du SCoT. S'agissant d'un document d'orientation à caractère général, il ne fixe pas pour chaque commune de prescriptions particulières. En revanche, il traite de l'ensemble des questions qui doivent être abordées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme : PLU et des Cartes communales : CC) et indique le sens qui doit être donné aux réponses formulées dans le cadre de l'élaboration de ces documents.
L'organisation du DOO correspond à l'obligation de satisfaire aux dispositions de l'article R122-3 du Code de l'Urbanisme et sa compréhension fait appel à une double lecture du DOO et du PADD.

Exemple de traduction d'un principe du SCoT dans un PLU:

SCoT : principe de coulée verte **PLU : traduction en zone « Naturelle »**



Il est important de rappeler que le SCoT a donc une influence sur le PLU de CHEZY-SUR-MARNE, d'où l'intérêt d'une collaboration poussée entre le PETR - UCCSA et ses communes membres pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. A compter de l'approbation du SCoT, les PLU devront être mis en compatibilité avec ce dernier dans un délai de trois ans.

1.1.3.4 Le SDAGE Seine-Normandie

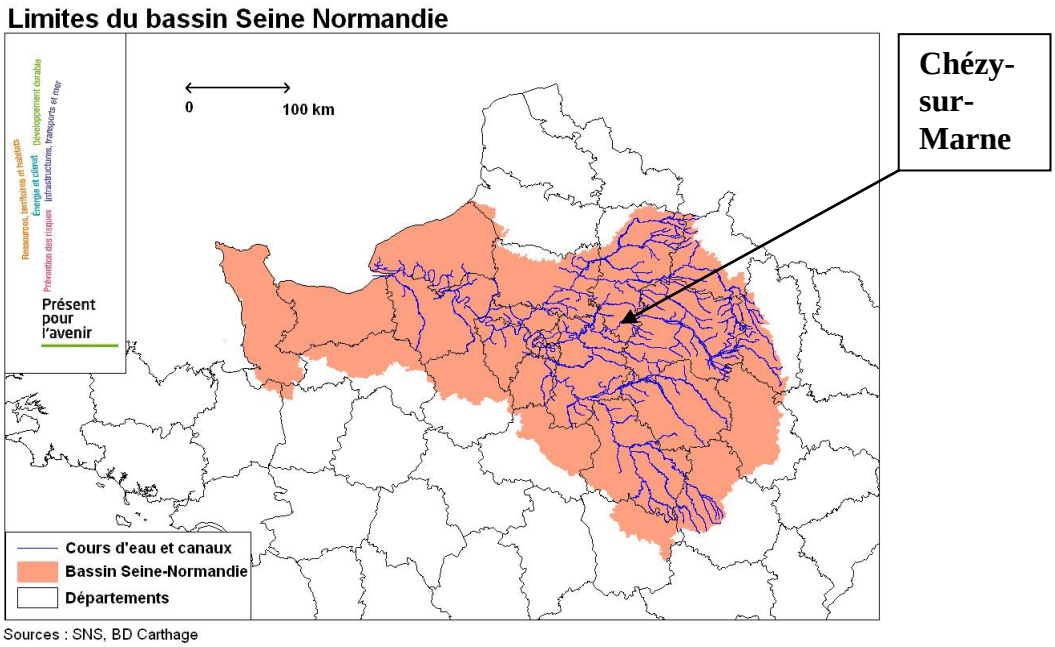
La commune de CHEZY-SUR-MARNE est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands. En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

Ce SDAGE porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie a été approuvé le 20 novembre 2009 par arrêté du préfet de région Ile-de-France, coordinateur du bassin. Document de planification fixé pour une période de six ans, il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre (article L.212-1 du code de l'environnement) :

- protéger la santé et l'environnement, améliorer la qualité de l'eau et des milieux,
- anticiper les situations de crise, inondations et sécheresse,
- favoriser un financement ambitieux et équilibré,
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.

Le SDAGE Seine-Normandie traite notamment des sujets suivants :

- Pollution des milieux aquatiques (pollutions diffuses, substances dangereuses, pollution microbiologique) avec, par exemple, l'optimisation de la couverture des sols en automne et la conservation d'éléments fixes du paysage (haies, bosquets, ...).
- Nature et biodiversité (restauration et protection des milieux aquatiques et humides) avec, par exemple, la préservation des espaces de mobilité des cours d'eau.
- Santé et plus particulièrement protection des captages pour l'alimentation en eau potable avec, par exemple, la mise en œuvre d'un programme d'action adapté pour protéger ou reconquérir la qualité de l'eau captée pour l'alimentation en eau potable dans les bassins d'alimentation de captages.
- Gestion de la rareté des ressources en eau avec, par exemple, la mise en œuvre d'une gestion collective pour les masses d'eau en mauvais état quantitatif.
- Inondations avec, par exemple, la compensation des remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues.
- Gouvernance avec le développement des politiques de gestion locale en favorisant, par exemple, l'émergence de maîtres d'ouvrages et la cohérence de leurs interventions.



Source : Carte issue du SDAGE Seine-Normandie

1.1.3.5 Chézy-sur-Marne et ses documents d'urbanisme

- **Elaboration du POS (1986-1991)**

Le 15 novembre 1985, le conseil municipal de CHEZY-SUR-MARNE a prescrit l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) sur l'ensemble du territoire communal. Le POS a été publié par arrêté municipal du 27 juillet 1990. Dès lors, il devenait « opposable aux tiers », c'est-à-dire applicable. L'enquête publique a eu lieu du 18 septembre au 18 octobre 1990. Le document a été approuvé par délibération du conseil municipal le 3 mai 1991.

- **Révision du POS (1994-1999)**

Le 6 mai 1994, le conseil municipal de CHEZY-SUR-MARNE a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols. Les motivations de cette révision étaient d'apporter des solutions à différents problèmes que posait le POS alors applicable : le règlement et la délimitation de la zone d'activités (le schéma directeur autorisait une emprise supérieur vers l'Est) ; la zone UB de la rue Béranger à reclasser plutôt en NB ; le zonage du stade et de l'emplacement réservé pour son extension ; le secteur de la Croix Brodart à figer en l'état.

Finalement, en plus des points qui viennent d'être mentionnés, cette révision a porté sur une redéfinition de la zone UA, sur la création d'une zone d'urbanisation future au lieu-dit « le Colombier », et sur la rectification d'un certain nombre d'anomalies signalées par les DDE (subdivision de Château-Thierry, bureau urbanisme) dans le règlement des zones UA et UB.

Le projet a été soumis à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) au cours du printemps 1997. Le 13 août 1997, le Mairie a pris l'arrêté de mise à l'enquête. Celle-ci a eu lieu du 9 septembre au 9 octobre 1997 et a conclu à la nécessité d'apporter au projet les modifications suivantes :

- Suppression, au Sud de l'église le long de la rue du Jeu d'Arc, de la (toute petite) zone 1NAa, avec reclassement de sa partie Est en UA et du reste du terrain en ND.
- Pour la zone 1NA du Colombier, augmentation de la surface des parcelles (moyenne : 1500 m² avec minimum de 1 000 m²).
- De même, pour la zone 1NA du Champ Colin, augmentation de la surface des parcelles (moyenne : 800 m² avec minimum de 600 m²).
- Suppression de la zone NAEi afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation.
- Dans le règlement : à l'article NC 2 : interdiction des carrières ; à l'article NB 5 : retour à la règle du POS approuvé en 1991 pour les caractéristiques minimales des terrains : 2500 m² et 20 m de façade ; aux articles UA 12 et UB 12 : autorisation de construire sur un terrain qui ne permet pas de fournir la totalité des places de stationnement requises, s'il existe à moins de 100 m une place publique de capacité suffisante.

La révision du POS a enfin été approuvée par délibération du conseil municipal le 26 mars 1999.

- **Transformation en PLU (2004-2007)**

Par délibération du 28 mai 2004, le conseil municipal de CHEZY-SUR-MARNE a décidé la révision du POS, donc sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

L'étude a commencé en juillet 2004, par l'actualisation des données de base, suivie des premières propositions de révision du document. Celles-ci consistaient essentiellement en un plus exact positionnement de la limite entre la zone UA (tissu ancien continu) et la zone UB (tissu récent discontinu) et dans le reclassement en zone UB des parties de la zone NB équipées depuis l'approbation de 1999. Les deux zones 1NA du POS (Colombier et Champ Colin) étaient conservées.

La confrontation, en octobre 2004, par l'actualisation de ces propositions avec les objectifs des élus n'a conduit qu'à la suppression de la zone du Champ Colin (dont une importante surface avait été entre temps occupée par un bassin d'orage, ce qui réduisait très notablement son aptitude à recevoir

une urbanisation). Une première rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été immédiatement faite. Une deuxième rédaction accompagnée d'une esquisse en couleur décrivant l'aménagement projeté, a servi, à partir de février 2005, à la concertation avec le public prescrite par la loi SRU.

Entre février et juillet 2005 a été faite, parallèlement, une révision simplifiée du POS motivée par un impératif urgent : la trame graphique « Espaces Boisés Classés » (EBC), dessinée par erreur sur le plan de zonage, interdisait à un viticulteur de réaliser l'extension de son centre de pressurage, extension qu'une circulaire de l'Union européenne rendait pourtant indispensable.

Pendant ce temps, la révision générale se poursuivait. Le débat au sein du conseil municipal sur les objectifs (le PADD) a eu lieu le 19 mai 2006. Le projet de PLU pouvait donc être « arrêté » à partir du 19 juillet 2006. Il l'a été le 15 septembre 2006. La consultation des personnes publiques associées s'est déroulée du 5 octobre 2006 au 5 janvier 2007. L'enquête publique a eu lieu du 19 février au 23 mars 2007. En juin 2007, les décisions sur la suite à donner aux observations faites au cours de la consultation des personnes publiques associées et au cours de l'enquête publique, ont été prises. Après introduction dans le dossier des modifications résultant de ces décisions, le Plan Local d'Urbanisme de CHEZY-SUR-MARNE était prêt pour l'approbation, faite le 9 novembre 2007.

- **Révision du PLU (2013- …)**

Par délibération en date du 8 février 2013, la commune a fait le choix de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Auparavant, le conseil municipal, en date du 24 juin 2011, avait prescrit la mise en œuvre d'une procédure de révision simplifiée du PLU pour permettre la création de bassin hydroviticole d'intérêt général pour la commune. Cette révision simplifiée consistait à retirer des Espaces Boisés Classés qui se trouvaient sur des zones naturelles (N) et qui occasionnaient une gêne au développement du projet d'implantation de bassin hydroviticole sur la commune qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Intérêt Général (DIG) et d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Cette rectification ne portant pas atteinte à l'économie du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisance, une procédure de révision simplifiée était adaptée. Le règlement établi lors du PLU n'a pas eu besoin d'être revu puisqu'il était adapté au projet localisé en zone A ou en zone N du PLU. Pendant cette phase d'étude, la procédure à du évoluer. En effet, faisant échos aux modifications du code de l'urbanisme (Ordonnance n°2013-888 du 3 octobre 2013 – art 1), la procédure de révision simplifiée s'est transformée en « Mise en compatibilité du PLU ». La procédure a alors dû s'adapter au nouvel article L.123-14-2 réécrit du code de l'urbanisme.

Pendant tout ce temps, les élus réfléchissaient à l'ouverture à l'urbanisation de zone A ; la zone 1AUc du PLU étant quasiment construite et la zone 2AUc enclavée. Finalement après 2 ans de réflexion, les élus ont fait le choix de relancer une procédure de révision de leur document dans le but de déterminer de nouveaux terrains constructibles : le SCoT PETR - UCCSA étant en cours d'élaboration (approuvé en juin 2015) et imposant un certain développement en terme d'habitat sur CHEZY-SUR-MARNE ne disposant plus de foncier viable à court terme. La révision du PLU apparait comme l'occasion de mettre à jour et de réétudier les données essentielles d'une commune : évolution de la population, de ses quartiers, de ses activités économiques, sociales, culturelles, problématiques d'équipements, de transports et de gestion locale, transformation et développement des espaces urbanisées et mise en valeur de son patrimoine et de ses espaces naturels, tout ceci en prenant en compte les dernières exigences législatives en matière de protection de l'environnement notamment. Cette révision générale permet également la prise en compte des nouvelles normes Grenelle 2 dans les PLU.

1.1.4 HISTORIQUE

1.1.4.1 Le site de la commune



Les premières traces de civilisations retrouvées, sur le territoire de la commune, datent d'il y a près de 4000 ans.
À l'époque gallo-romaine, il se nomme Casiacus, puis Casiei.
Après la fondation de l'abbaye de Saint-Pierre sur les bords de la Marne par l'ordre bénédictin, il devient Chézy l'Abbaye. L'abbaye brûle en 887 lors des invasions normandes.
Au XIIe siècle, fuyant les combats entre les troupes de Louis VI le Gros et de Thibaud de Champagne, les moines reconstruisent l'abbaye au cœur du village.

En 1414 pendant la guerre de Cent Ans, afin de contrer l'envahisseur anglais, le village est fortifié et l'abbaye transformée en château fort, mais celui-ci est aussitôt incendié et sera définitivement détruit peu après la Révolution. Chézy l'Abbaye est devenu Chézy-sur-Marne.

Avant 1755, au temps où la route d'Allemagne (actuelle route nationale 3 de Paris à Sarrebruck) longe encore ses remparts, le bourg connaît une assez grande prospérité. On y fabrique des étoffes et on y fait le commerce du vin et des grains. Un port marchand est établi sur la Marne. Pendant plusieurs siècles, en plus de l'église abbatiale, le bourg possède deux églises paroissiales : Saint-Martin-d'en-Bas, située en dehors des murs au bord du Dolloir qui sera détruite vers 1850, et Saint-Martin-d'en-Haut qui, dévastée par la guerre de Cent Ans, sera reconstruite entre 1515 et 1555.

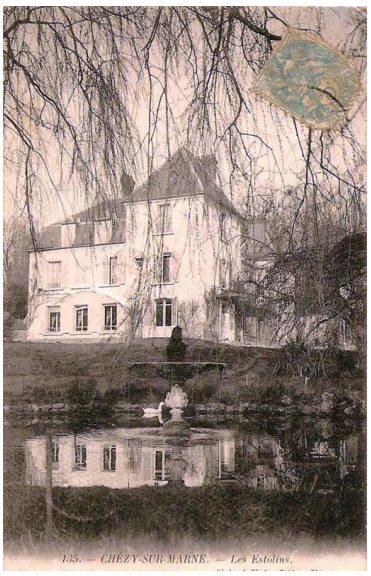
À l'époque moderne, malgré de terribles ravages dus à la guerre de 1870 et aux deux guerres mondiales, la construction d'une gare SNCF sur la ligne Paris-Strasbourg donnera un nouvel essor au village.

Si Chézy m'était conté
SCEAU DE SAINT PIERRE CHEZY L'ABBAYE 1290

Retrouvez l'histoire de Chézy grâce à l'association "Si Chézy m'était conté" qui édite régulièrement des brochures sur différentes périodes du passé.











Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

Notons également que la commune a entrepris de grands travaux de réfections, rénovations ces dernières années, marqués principalement par la refonte totale de la Place du Lieutenant Lehoucq. On peut par ailleurs citer la réfection du Pont Auger, du Quai Vicariat ou encore de la Grande Rue. Ci-dessous des anciennes photos de Chézy suivies des mêmes endroits aujourd'hui.



Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

1.1.4.2 Le Vignoble

Attestée dès 855 par un manuscrit signé par Charles le Chauve, la viticulture est étroitement liée à l'histoire de la commune. En témoignant aussi les registres paroissiaux qui font état de nombreuses familles de vignerons. On relate que du vin de Luquis, terre de Chézy, aurait été servi à la table de François 1er. Entre 1760 et 1900, la commune compte environ 110 hectares de vignes. Le vin de Chézy reçoit l'appellation champagne en 1889. Suite aux ravages du phylloxéra qui suivirent, il faudra plusieurs décennies pour que le vignoble retrouve toute son étendue. Celle-ci est d'environ 150 hectares en 2005. Le cépage se compose en majeure partie de pinot noir. Plusieurs vignes de Chézy appartiennent au domaine Moët & Chandon (80 hectares).



Vignes au-dessus du Hameau les Roches dans le vallon du Dolloir

1.1.4.3 Orage du 14 juin 2009

La commune a été touchée de plein fouet par une coulée de boue lors d'un violent orage le 14 juin 2009 à la suite de pluies exceptionnelles (calculées en moyenne à 160 mm). Cette coulée emporta des voitures, inonda des caves, immergea des maisons dans deux mètres d'eau par endroits. Les alentours ont été aussi touchés.

Sur les 1 300 habitants, 300 sinistrés ont subi les inondations de la rivière le Dolloir qui est montée à plus de 3,50 m ravageant la majeure partie du centre bourg. Aucune victime n'est à déplorer, mais les dégâts matériels sont très importants (évaluation au 11 août 2009 : 945 000 € pour la commune). La déclaration de catastrophe naturelle a été validée le 23 juillet 2009.



Source : http://adep.chezy-s-marne.fr/

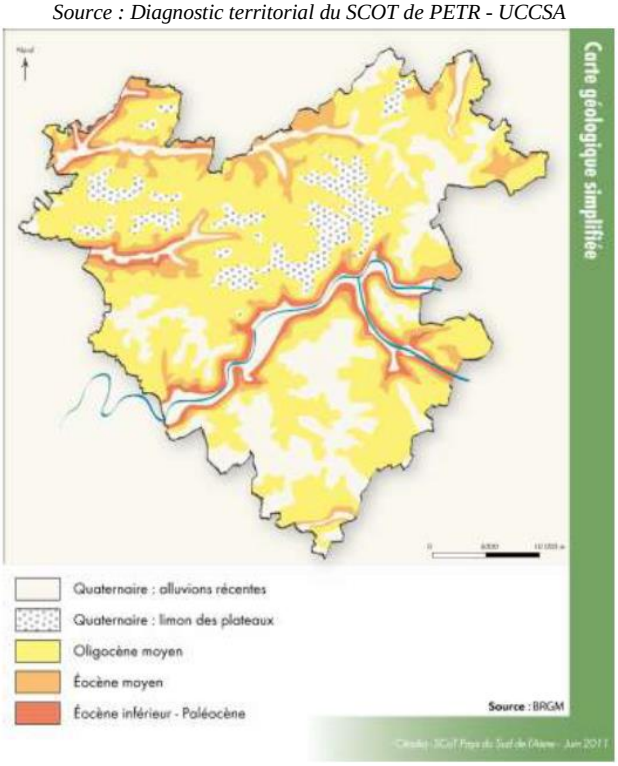
De façon à contribuer à assurer la sécurité des personnes et des biens, la commune de CHEZY-SUR-MARNE souhaite que des travaux importants soient engagés sur l'ensemble du bassin versant du Dolloir. Des travaux s'attachent à résoudre les dysfonctionnements hydrauliques dus au vignoble de CHEZY-SUR-MARNE. C'est ainsi que 16 nouveaux bassins de laminage et de décantation doivent être aménagés, dans des secteurs n'ayant fait l'objet d'aucun aménagement. L'acheminement des eaux doit être organisé ou amélioré en amont ou en aval des bassins de stockage.

1.2 ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL

1.2.1 MILIEU PHYSIQUE NATUREL

1.2.1.1 Géologie et géomorphologie

Source : Diagnostic territorial du SCOT de PETR - UCCSA



Le Sud de l'Aisne est structurellement semblable d'un point de vue géomorphologique. Le socle géologique se compose, sur une épaisseur de 500 mètres, d'une succession d'alignement de couches de faibles épaisseurs sans réelles ruptures. Seul le Nord du département, de l'Oise jusqu'au Nord du Soissonnais (Laon) connait un pendage (angle que fait une couche avec un plan horizontal) marqué de direction Nord-Sud.

La vallée de la Marne suit un tracé Est-Ouest, venant des plaines champenoises et se dirigeant vers le centre du Bassin Parisien. La vallée s'est creusée au travers de la Brie, au fur et à mesure que celui-ci s'est enfoncé à la fin du tertiaire. Le dénivelé important des versants correspond à un empilement conséquent de sédiments tertiaires : au sommet, les calcaires et meulières de Brie forment l'ossature des plateaux ; puis, à mi-versant, les sables de Beauchamp dominent le calcaire lutétien. Ces deux formations sont nettement plus perméables que les différentes couches géologiques du haut plateau. Mais surtout, le calcaire lutétien va générer, comme dans tout le Sud du département, des pentes plus fortes. Le fond de vallée correspond aux argiles sparnaciennes, qui ont limité l'incision.

La morphologie du sous-sol et la diversité des couches affleurantes du territoire ont fortement influencé la topographie actuelle par des processus d'érosion spatialement et temporairement différents. D'une altitude comprise entre 130 et 222 mètres, les plateaux constituent des surfaces horizontales ou légèrement inclinées Nord-Est/Sud-Ouest et profondément disséqués par les cours d'eau. Le plateau au Sud du territoire de Pays est plus relevé et accidenté que celui du Nord. En effet, bien qu'il soit continu, il compose avec des couloirs profonds creusés par les affluents de la Marne, notamment la vallée du Dolloir sur CHEZY-SUR-MARNE. Les pentes induites par les vallées encaissées au Sud peuvent, lorsque les sols sont nus, être soumises à des phénomènes d'érosion, renforcés par le ruissellement des eaux de pluie qui peut alors charrier des quantités non négligeables de terre vers les fonds de vallée.

Le coteau de CHEZY-SUR-MARNE, comme la plupart de ceux des communes voisines, est constitué d'un empilement de formations géologiques datant des ères tertiaires et quaternaires, qui reposent sur le substrat crayeux déposé pendant l'ère secondaire.

La carte géologique du coteau met en évidence les différentes couches. Elles suivent approximativement les courbes de niveau. On distingue (carte géologique page suivante), depuis la vallée de la Marne jusqu'en haut du coteau : des alluvions récentes (**Fy**) et plus anciennes (**Fz**) dans le lit majeur de la Marne. On trouve aussi ces alluvions dans le fond de la vallée du Dolloir. Ces

matériaux se sont déposés au cours de l'ère quaternaire. Avec les limons de plateau (**Lp**), déposés sur les plateaux, ce sont les plus récents sur le finage de CHEZY-SUR-MARNE.

En remontant sur les berges de la Marne ou du Dolloir, on observe :

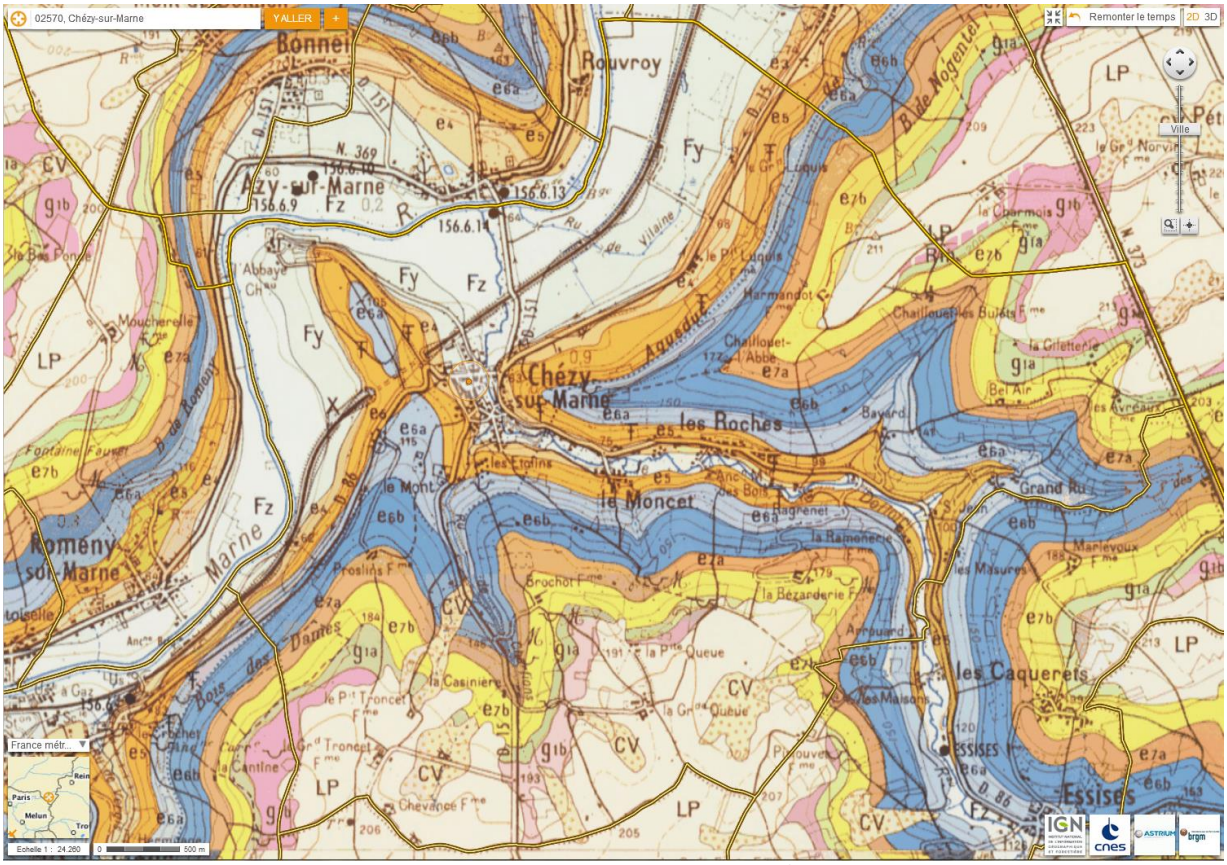
- Des sables du Cuisien (**e_4**)
- Des calcaires et des marnes et caillasses du Lutétien (**e_5**)
- Des sables et grès du Bartonien inférieur (**e_{6a}**)
- Des calcaires de Saint Ouen du Marinésien (**e_{6b}**)
- Du travertin calcaire et marneux de Champigny (**e_{7a}**)
- Des marnes supra-gypseuses réparties en différents horizons présentant une nature différente (**e_{7b}**).

Les vignes ne sont que très localement implantées sur ce dernier type d'affleurement, qui correspond à la limite haute du vignoble.

Plus haut encore, on trouve à l'affleurement des argiles vertes, des argiles à meulières ou des calcaires de Brie.

Cette représentation reste cependant assez théorique, du fait d'éboulis anciens et de nombreux remaniements de terrain.

Ces différentes formations, composées de matériaux variés : calcaires, sables, argiles et marnes sont à l'origine du relief et de ses accidents d'une part, et des sols d'autre part, auxquels elles confèrent leurs caractéristiques et notamment leur aptitude à l'infiltration de l'eau.



Source : © BRGM – www.geoportail.gouv.fr/

1.2.1.2 Relief

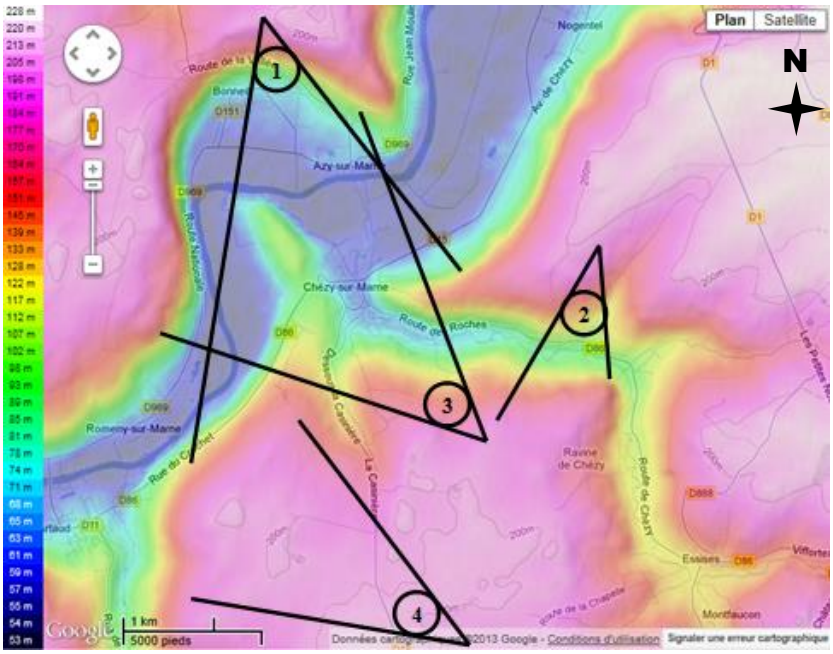
Le territoire de la commune s'étend à la fois dans la vallée de la Marne et sur le plateau qui la borde au Sud. Ce plateau est entaillé par un vallon principal, parcouru par le Dolloir, affluent de la Marne, et par des vallons secondaires parcourus par des ruisseaux : le ru des Charfions, le ru des Norvins et le ru des Noues. Les extensions du bourg se sont faites vers le Sud-Est dans le vallon du Dolloir.



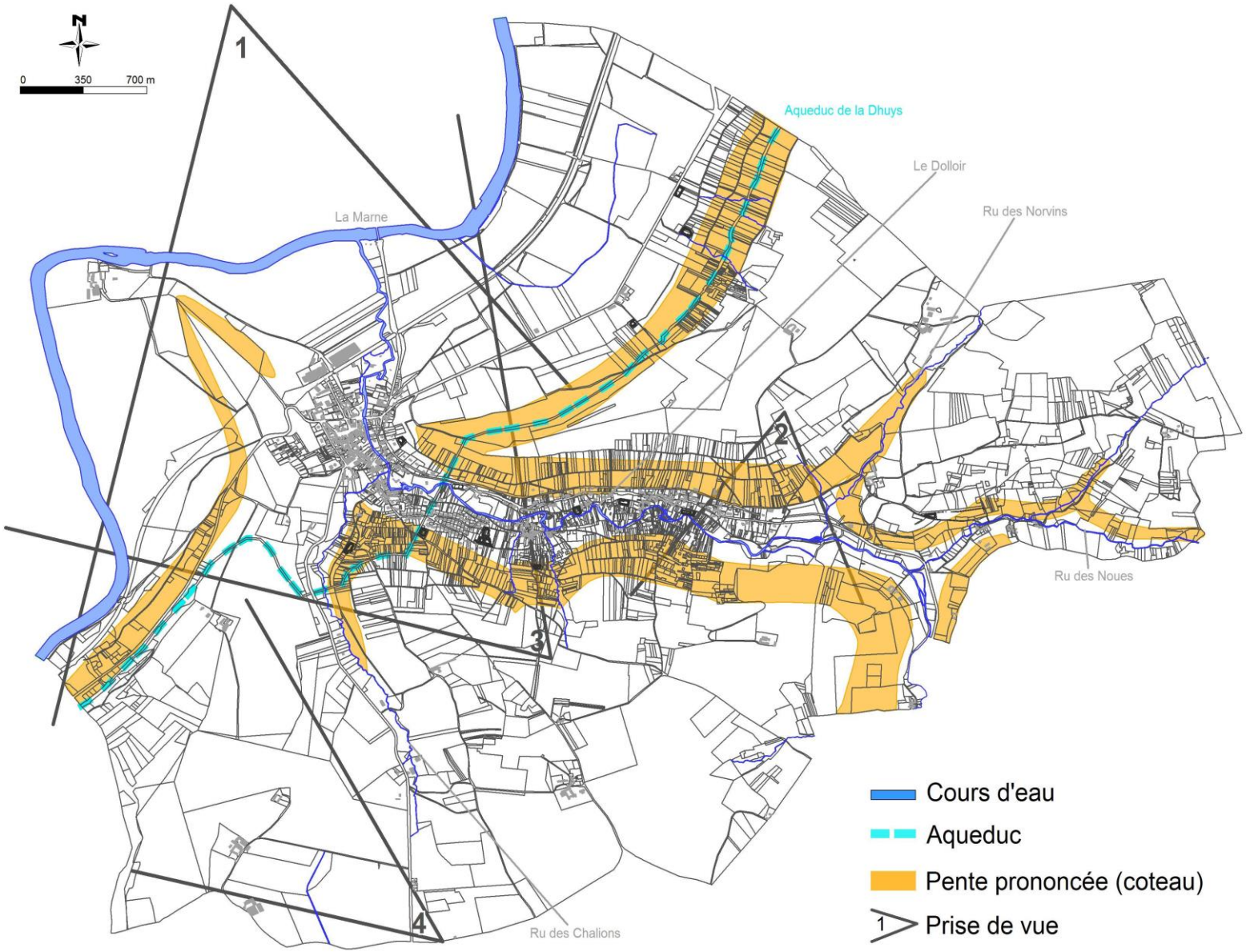
Source : Google earth

Sur les rives de la Marne, l'altitude descend de 59 m NGF à l'angle Nord-Est à 54 m en limite Ouest. Les maisons du bourg et des hameaux s'étalent de 68 m près de la gare à 95 m à l'extrémité de la rue du Paradis ou 115 m aux Roches. Le plateau atteint 215 m (point culminant de la commune) en limite Nord-Ouest, 211 m en limite Est sur la RD 1, et 207 m en limite Sud. L'encaissement de la Marne est donc important avec un dénivelé de plus de 150 m.

Sur les coteaux viticoles, les pentes sont toujours au moins supérieures à 5%. Le coteau présente des pentes très fortes par endroit, bien supérieures à 30 %, notamment dans le secteur des Roches. Les pentes sont moins fortes sur la partie haute des Murs Cliquet ou des Vignes Dieu.



Source : www.cartes-topographiques.fr


N
0
350
700 m
1
2
3
4
Aqueduc de la Dhuys
Le Dolloir
Ru des Norvins
La Marne
Ru des Noues
Ru des Chalions
Cours d'eau
Aqueduc
Pente prononcée (coteau)
1
Prise de vue



Vallée de la Marne, vue sur Chézy depuis coteau Nord



Vallon du Dolloir



Vue du coteau Sud du vallon du Dolloir sur la vallée de la Marne



Vue sur le plateau au Sud de la commune

1.2.1.3 Hydrographie

L'ensemble du finage de CHEZY-SUR-MARNE appartient au bassin versant de la Marne.

Le réseau hydrographique peut se distinguer en trois parties sur la commune :

- Le réseau majeur d'Est en Ouest comprenant la Marne et sa vallée profonde d'environ 150 m. Ce cours d'eau de plaine a un régime calme permettant la sédimentation. Ce cours d'eau jouxte le territoire communale en son Nord et en formant sa limite.
- Le vallon principal du Dolloir d'orientation Nord-Sud. Ce réseau, perpendiculaire, est un affluent de la Marne et occupe un vallon humide et boisé. Il se jette dans la Marne en face du village d'Azy-sur-Marne. Ce cours d'eau frais se situe en zones de fortes pentes et offrent un milieu propice au peuplement salmonicole mais aussi à la vigne sur ses hauteurs. Le village de CHEZY-SUR-MARNE est directement influencé et impacté par le Dolloir.
- Les vallons secondaires parcourus par des ruisseaux secondaires : le ru des Noues et le ru des Norvins se jettent dans le Dolloir à l'est du hameau des Roches ; le ru des Charfions rejoint le Dolloir près de la place des Faubourgs, presque à l'extrémité Sud de la partie ancienne du bourg. Citons également le ru de Vilaine au Nord-Est du bourg.

- La Marne est la plus longue rivière française et mesure 525 km de long. C'est une rivière exogène qui prend sa source au Plateau de Langres, traverse la plaine champenoise où elle se charge des eaux de la nappe de la craie et se jette dans la Seine dans le département du Val-de-Marne. C'est une rivière de deuxième catégorie piscicole. Son débit moyen est de 70 m3.sec-1, débit qui peut varier fortement, jusqu'à des valeurs de 500 m3.sec-1, en raison de l'imperméabilité des terrains de l'amont de son bassin-versant, ainsi que des forts coefficients de ruissellement du plateau de Brie, sans doute aggravés par un important recours au drainage.
  L'état écologique de l'eau est jugée médiocre et l'état chimique mauvais par le SDAGE Seine-Normandie de 2009. Pour ces deux classifications, ce dernier à un objectif d'un « bon état » respectivement en 2015 et 2027.




La rivière de la Marne entre Chézy-sur-Marne et Azy-sur-Marne

- Le Dolloir mesure 13,7 km de long et traverse 5 communes : Viffort, Montfaucon, Essises, CHEZY-SUR-MARNE et Azy-sur-Marne. Son bassin versant mesure environ 80 km². Le Dolloir est une rivière de référence pour le département de l'Aisne en se singularisant par sa pente, son substrat et son peuplement piscicole (cours d'eau rapide à lits de galets de première catégorie piscicole. Il a un régime de type torrentiel.
  L'état écologique de l'eau est jugée moyen par le SDAGE Seine-Normandie de 2009. Ce dernier à un objectif d'un « bon état » en 2015.




Le Dolloir au niveau du bourg de Chézy

- Signalons également la présence de l'aqueduc de la Dhuys sur le territoire de CHEZY-SUR-MARNE. Ces eaux sont acheminées vers Paris par un aqueduc souterrain très célèbre, construit il y a plus d'un siècle. Elles suivent une pente infime, sans le secours d'aucune pompe, avec simplement des siphons permettant de franchir les vallées. L'aqueduc traverse la vallée du Dolloir au niveau du Sud du bourg de Chézy.




Aqueduc de la Dhuys traversant la vallée du Dolloir au Sud du village de Chézy

1.2.1.4 Climat

Le Sud de l'Aisne, comme l'ensemble du département, constitue une région intermédiaire où les influences maritimes et continentales se contrarient. Le climat y est de type océanique dégradé. Il est sous influence du climat continental, expliquant ses hivers frais, ses été doux et ses pluies liées aux vents océaniques d'Ouest et de Sud-Ouest, assez fréquentes mais souvent peu abondantes (51 mm par mois en moyenne) et réparties tout au long de l'année.

Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Températures maximales moyennes (°C)	5,5	7,0	10,8	14,0	18,4	21,3	24,1	24,2	20,1	15,1	9,3	6,6	14,7
Températures minimales moyennes (°C)	0,1	0,0	2,3	3,7	7,7	10,5	12,4	12,2	9,5	6,6	2,9	1,4	5,8
Températures moyennes (°C)	2,8	3,5	6,6	8,9	13,1	15,9	18,3	18,2	14,9	10,9	6,1	4,0	10,2
Ensoleillement (h)	63	73	128	163	214	218	229	239	156	108	66	47	1705
Moyennes mensuelles de précipitations (mm)	44	40	51	45	59	58	56	48	53	55	52	57	617,8

1.2.2 ANALYSE PAYSAGERE

1.2.2.1 Contexte introductif

Le droit du Paysage s'est développé tout au long du XXème siècle. De la loi de 1930 sur la protection des monuments naturels et sites de caractère, en passant par la loi « Paysage » de 1993 pour finir dernièrement par la loi SRU et le développement durable en 2000, il est en effet très vite apparu la nécessité de développer des démarches évolutives maitrisées et respectueuses de nos paysages. Depuis une dizaine d'années, la législation en matière de paysage s'est orientée vers une prise en compte globale de la richesse et de la protection des paysages et de l'environnement.

Une étude paysagère du Sud du département de l'Aisne a été réalisée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Aisne en 2004. Cette étude a permis d'inventorier mais aussi d'identifier, de décrire, d'analyser, de faire connaître et de mesurer la dynamique qui anime les paysages dont les caractéristiques méritent d'être mieux connues si l'on veut en maîtriser le devenir. L'étude paysagère constitue un outil de référence au service de la réflexion sur les projets d'aménagement. Elle permet de mieux dire comment une politique paysagère peut contribuer à freiner certains phénomènes de pression foncière, à encadrer les besoins locaux d'extension urbaine ou à anticiper les effets de mouvements de déprise.

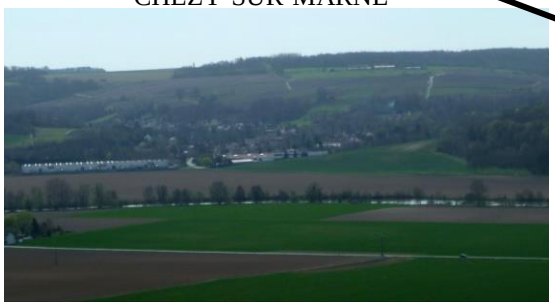
1.2.2.2 La vallée de la Marne : grande unité paysagère de Chézy

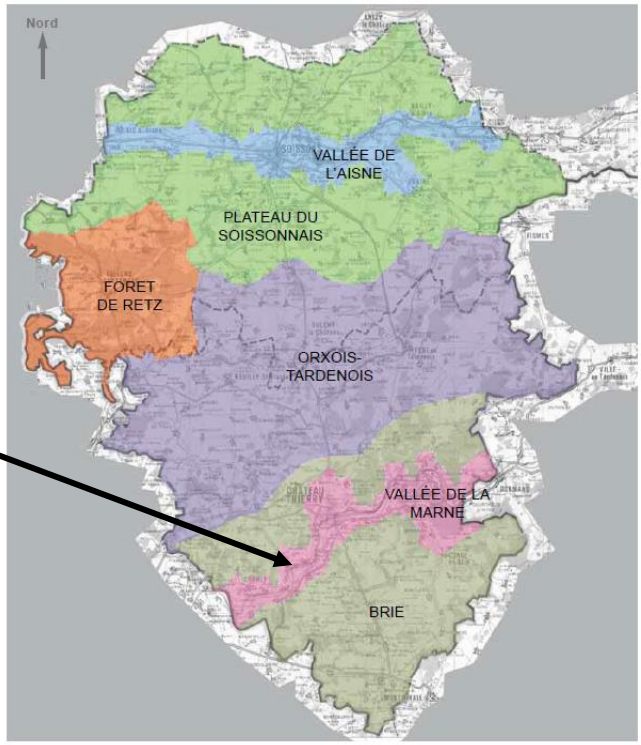
Dans l'inventaire des paysages du CAUE, la commune de CHEZY-SUR-MARNE se situe principalement dans l'unité paysagère de la Vallée de la Marne.

CARTE DES GRANDES UNITES PAYSAGERES



CHEZY-SUR-MARNE



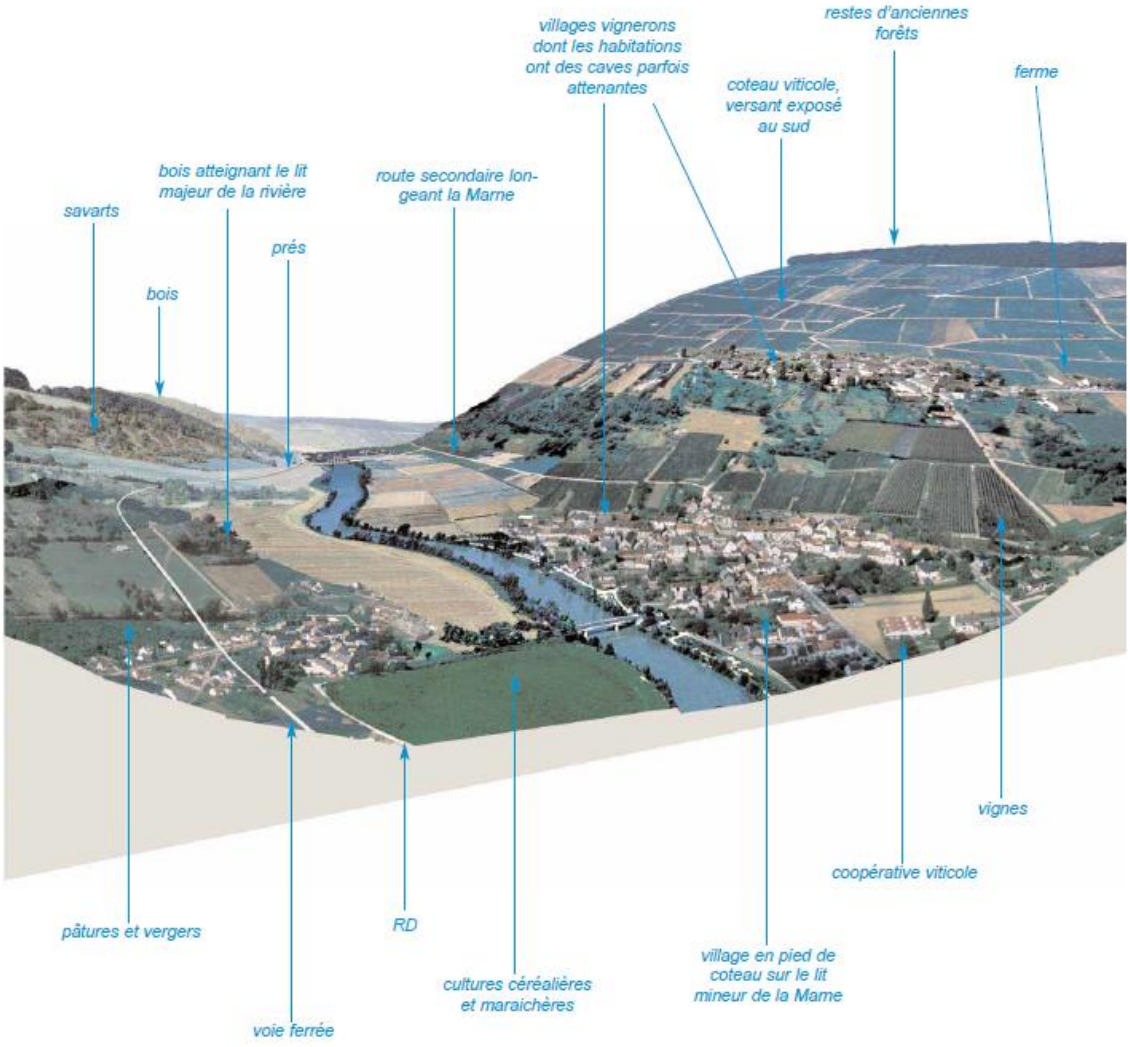


- **La vallée de la Marne**

Traversant le département d'Est en Ouest, la vallée de la Marne développe ses puissants méandres dans la Brie. Le vignoble structure la perception d'ensemble. Cette unité est marquée par un fort dénivelé souligné par des ourlets boisés qui suivent le haut des coteaux. Le front végétal invite à une

découverte progressive de la vallée. Cette vallée ouverte change constamment de calibre, tantôt elle s'élargit de près de deux kilomètres, tantôt elle se resserre à quelques centaines de mètres, changeant de direction à chaque méandre. Villages et villes s'égrènent tout au long de la vallée, avec une forte densité urbaine qui contraste avec l'éparpillement des hameaux sur le plateau de la Brie.

REPRESENTATION SCHEMATIQUE D'UN PAYSAGE DE LA VALLEE DE LA MARNE



Source : Atlas des paysages de l'Aisne, CAUE 2004



Vu du bourg de CHEZY-SUR-MARNE

Composantes majeures :

- Largeur importante de la vallée : paysage ouvert
- Vignes sur coteaux
- Pâtures et végétation le long de la Marne
- Vergers sur quelques pentes prononcées
- Boisements en haut de coteau
- Quelques parcelles de cultures
- Villages sur versants, organisés de manière linéaire le long du réseau routier parallèle à la Marne.

Ambiances paysagères :

- Vallée ouverte,
- Ondulation de la rivière
- Géométrie de la vigne rythmant le paysage et les saisons
- Toitures bleues, noires et rouges des villages : rythme.

Caractère géomorphologique

- Encaissement important de la vallée (environ 165m)
- Variations importantes du débit de la Marne
- Empilement de sédiments tertiaires (pentes fortes)
- Fond de vallée : argiles sparnaciennes, alluvions.

Les milieux naturels et le végétal :

- Vignes sur le versant Nord bien exposé au soleil : rangs parallèles à la vallée, boisements sur le versant Sud
- Boisements en haut de coteaux
- Vergers de quetschiers et de pommiers à proximité des villages, dans la vallée
- A proximité de la rivière ; aulnes, ormes, peupliers, etc.
- Le long de la voie ferrée : végétation arbustive et arborée (épineux, cornouiller, charme, etc.)
- Pelouses développées sur calcaire : flore thermophile (orchidées, etc.) parfois mises en place après l'abandon de vignes dû au phylloxéra.

Occupation du sol et organisation :

- Parcelles viticoles plus petites que les cultures
- Découpage strict des parcelles viticoles (soulignées par des chemins en craie ou en béton) : exploitation intensive
- Parcelles cultivées interrompues par des boisements
- Voie ferrée suivant les ondulations de la Marne
- Routes en léger surplomb par rapport à la vallée offrants des points de vue.

1.2.2.3 Composition du paysage communale

La composition du paysage communale de CHEZY-SUR-MARNE dénote par rapport à l'unité paysagère de la Vallée de la Marne. En effet, les villages de la Vallée de la Marne se répartissent de façon égale de part et d'autre de la rivière. La majorité des villages s'est alignée sur le tracé du cours d'eau, au risque de former une urbanisation continue. CHEZY-SUR-MARNE n'a pas suivi ce schéma d'implantation parallèle à la vallée, préférant s'aligner sur l'affluent de la Marne qu'est le Dolloir, de manière perpendiculaire et choisissant de se lover dans une échancrure dessinée par la vallée. L'extension du bourg s'est calquée sur le Dolloir. Les parties hautes de la commune se localisent quant à elle sur le plateau de la Brie et laisse place à une agriculture diversifiée entre de grandes cultures et de nombreuses prairies témoignant de la présence d'élevages.



Source : © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/

Vallée de la Marne Vallon du Dolloir Brie

Caractéristiques paysagères clés :

- La vallée de la Marne d'une largeur importante offrant un paysage ouvert et dominée par une plaine alluviale cultivée
- Un bourg présent dans une échancrure de la vallée à la croisée de deux vallées
- Des extensions urbaines distendues de part et d'autre du talweg du Dolloir sur les pentes les plus douces
- Des coteaux viticoles présents sur les coteaux les plus pentus
- Des boisements localisés en haut de coteau
- Un plateau agricole sur les hauteurs ponctué par des massifs boisés plus ou moins important

Le caractère mouvementé du relief allié à la présence de masses boisées crée des paysages de grand intérêt. En terme d'ouverture et de perception du paysage, on peut distinguer trois types de paysages :

- Les paysages ouverts de la plaine agricole mais aussi du plateau agricole ;
- Les paysages semi-fermés des vallons, dans lesquels herbages, langues boisées et habitat linéaire le long des voies d'imbriquent étroitement ;
- Séparant ces deux types d'espaces, les paysages fermés des bois : bois de l'Abbaye et autres bois sans noms particuliers ; et, en arrière-plan, au moins partiellement hors du territoire communale, le bois des Dames en limite Ouest, ou encore le prolongement du bois de Nogentel.



Coteau viticole et haut de coteau boisé en Vallée de la Marne



Vergers en limite de plateau et vallon du Dolloir offrant une vue sur le bourg



Hameau Les Roches extension du bourg le long du Dolloir



Coteau viticole orienté Sud et coteau constitué de bois et prairie orienté Nord (Vallon du Dolloir)



Paysage ouvert sur la plaine agricole de la Vallée de la Marne



Paysage ouvert sur le plateau agricole



Paysage semi-fermé du vallon du ru des Charfions avec extension urbaine du bourg

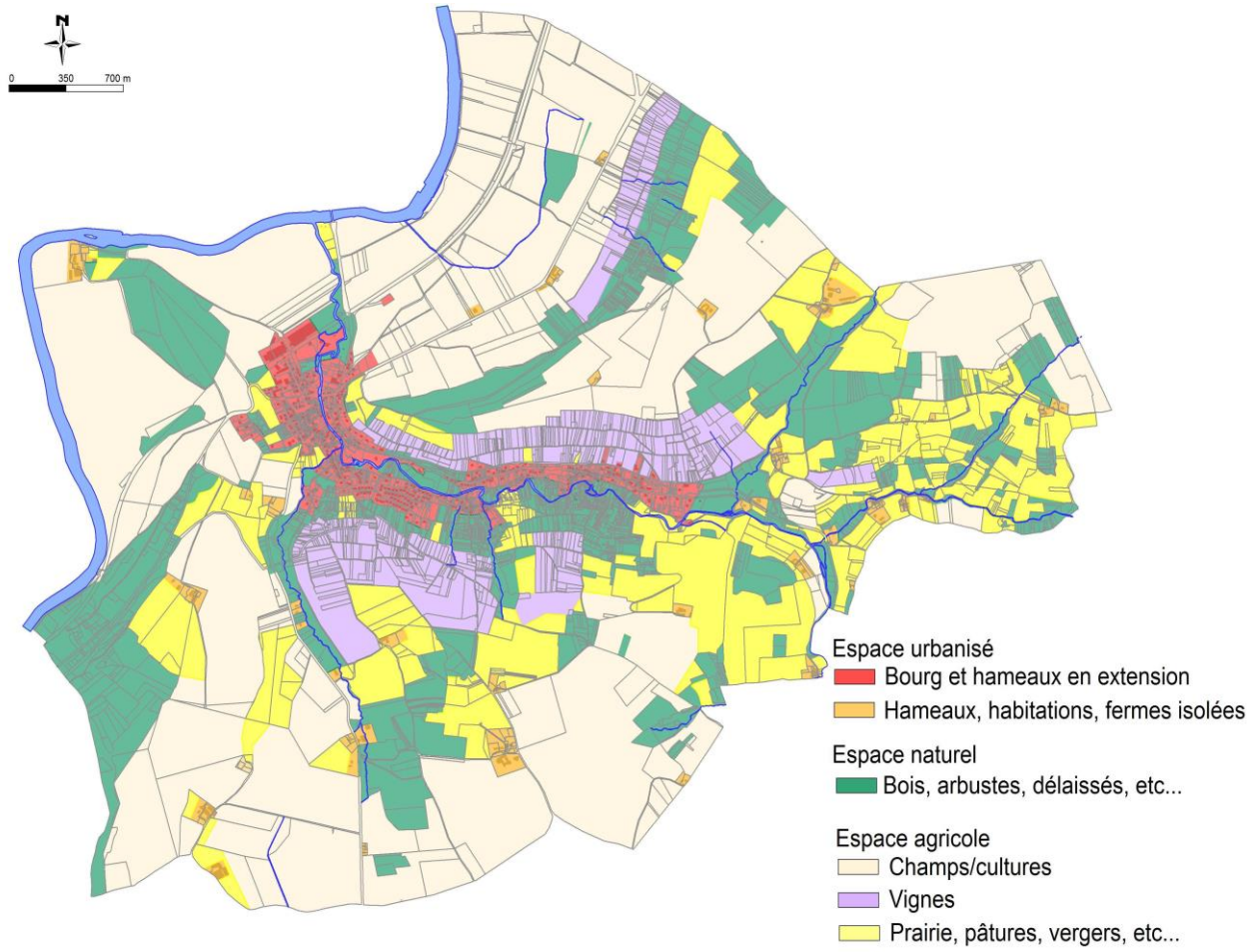


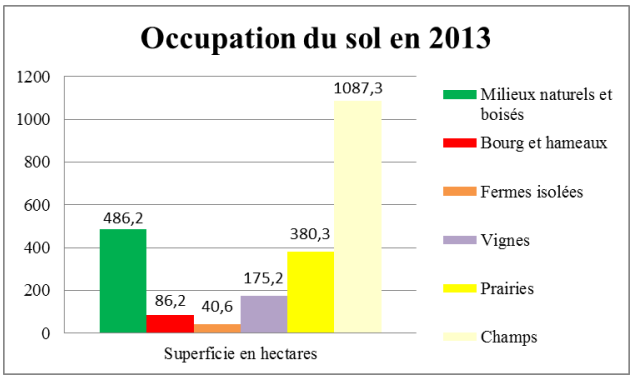
Paysage fermé en cœur de massif boisé

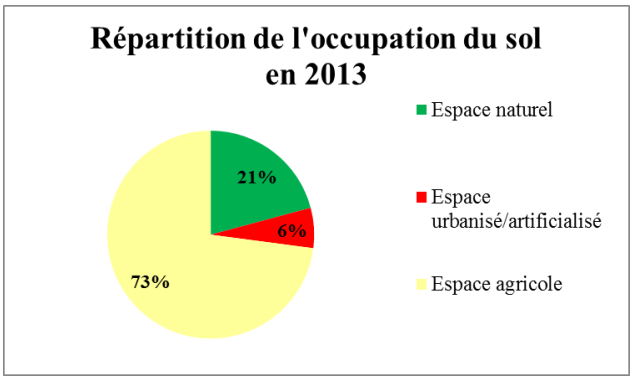
1.2.3 OCCUPATION DU SOL

La morphologie du relief, mais aussi la nature des sols, va conditionner l'utilisation du sol. Les différentes composantes paysagères couplées à une analyse parcellaire permettent de mettre en évidence une occupation du sol bien distincte sur le territoire communal. Cette occupation s'organise en trois grandes entités :

- les espaces naturels (bois, forêt, arbuste, ripisylve, délaissé, etc.) ;
- les espaces agricoles (champs, culture, vigne, prairie, pâture, verger, etc.).
- les espaces urbanisés (groupement bâti, jardin, espace public, ferme isolée, etc.)







1.2.3.1 Les espaces naturels

Sont à citer ici les importants espaces boisés qui s'étendent çà et là sur le plateau, surtout au Sud, au Sud-Est et à l'Est du bourg. Il faut leur ajouter, dans la vallée au Nord du bourg, le bois de l'Abbaye ; et sur le coteau en limite communale Ouest, la partie du bois des Dames, dont la majeure partie s'étend sur le territoire de Nogent-l'Artaud.

Les boisements revêtent différentes fonctions écologiques. Ils interviennent en particulier sur trois points concourant à la préservation des milieux naturels et subnaturels :

- *La protection des sols* : les bois et forêts concourent au maintien des sols grâce au système racinaire des végétaux et au couvert, l'érosion naturelle des terrains en friche ou pentus étant accentuée par les précipitations parfois importantes. Ils permettent donc de réduire les aléas de mouvement de terrain.
- *La prévention des crues et épuration de l'eau* : le régime hydrique des cours d'eau peut être très irrégulier du fait de précipitations violentes et abondantes sur des laps de temps très courts. Les ripisylves jouent un rôle déterminant dans le maintien des berges et dans la régularisation des débits d'eau (les boisements alluviaux ralentissent les déplacements de l'onde de crue). De plus, elles jouent un rôle d'épurateur de l'eau (le système racinaire de la ripisylve, la fonge et les bactéries qui y sont associées constituent une pompe épuratrice pour certains polluants : phosphates et nitrates d'origine agricole ou urbaine, raduinucléides, etc.). La préservation et l'entretien des ripisylves sont donc indispensables.
- *La protection des habitats, des espèces animales et végétales* : les bois et forêts sont des milieux de vie indispensable à de nombreuses espèces (animales et végétales). Ils sont partie d'un ensemble d'espaces vitaux : ripisylves, praires, landes, étangs, tourbières, etc. Leur rôle de corridor écologique est très important (ils relient fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèce : habitats, site de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

1.2.3.2 Les espaces agricoles

Ils peuvent se diviser en trois espaces à vocations différentes :

- *Les vignes* : classées en appellation Champagne, elles se localisent sur le haut des pentes constituées de sols alluvionnaires (éboulis calcaires). On les trouve sur les pentes du vallon du Dolloir exposées au Sud, sur les pentes du Vallon du ru des Charfions exposées à l'Ouest, ainsi que sur la crête qui sépare ces deux vallons et enfin sur le coteau de la Vallée de la Marne en remontant vers Nogentel exposées à l'Ouest.. Les vignes, éléments caractéristiques de ce paysage, peuvent être perçues comme un élément uniforme du paysage. Elles permettent des rythmes réguliers et de mettre en valeur la topographie du territoire.

- *Les champs* : on distingue de grandes terres à cultures (blé, autres céréales, betterave, etc. localisées dans la Vallée de la Marne (constituée d'alluvions anciennes) et sur le plateau (constitué par des limons ou des colluvions de dépressions recouvrant le substrat calcaire). Sur ces deux types de sols est pratiquée la polyculture. Cette structure agricole – à très vastes parcelles- concerne les parties Nord, Ouest, Sud, Est et Nord-Est du territoire communal. C'est là que se situent les nombreuses fermes isolées.

- *Les prairies* : on les trouve sur les terres les moins « riches » pour la culture. Elles permettent souvent de faire la transition entre l'agricole productif (les cultures) et les milieux naturels ou urbains. Leurs présences témoignent de la pratique d'élevage toujours présente. Il ne faut pas banaliser ces espaces car génèrent une variété des

paysages et revêtent généralement un intérêt fort en biodiversité. Les prairies se localisent principalement dans la partie Est du territoire au niveau du vallon du ru des Noues et sur le versant exposé Nord du Dolloir.

1.2.3.3 Les espaces urbanisés

Il faut entendre par là les espaces occupés par les groupements bâtis tant pour l'habitation que pour d'autres utilisations, en y incluant les jardins, qui sont les prolongements directs de l'habitation et ne peuvent en être dissociés. On inclut également l'ensemble des fermes isolées disséminées sur la commune ainsi que toutes les constructions (agricole, station d'épuration etc.). On peut les dissocier en deux groupes :

- *Les groupements bâtis* : il en existe trois : le bourg avec la Mairie, l'école, la gare et l'église ; et les hameaux du Moncet et des Roches (prolongement de l'urbanisation du bourg à l'intérieur du vallon du Dolloir).

- *les groupements habités isolés* : répartis sur l'ensemble des espaces agricoles : le Mont, les Etolins, le Petit Troncet, le Casinière, la Petite Queue et les quelques habitations qui accompagnent la ferme de la Grande Queue, Ragrenet, Arrouard, les Masures, Saint-Jean, Gran-Ru, les Avréaux, Chaillouet-les-Bulots, le Grand Luquis, etc.

Le bourg ancien s'étend sur les sols pratiquement plats de la vallée. Ses extensions récentes se sont faites vers le Sud-Est sur les pentes du versant du vallon du Dolloir. Dans chacun des deux hameaux principaux, des constructions nouvelles se sont ajoutées aux anciennes.

En dehors de l'habitation qui constitue évidemment l'essentiel, les espaces urbanisés abritent un assez grand nombre d'autres types d'utilisation du sol :

- un petit nombre d'établissements à caractère artisanal ou de petite industrie,
- des équipements publics (scolaires, sportifs, culturels et administratifs),
- des commerces de détail et quelques services,
- au nord du chemin de fer, un établissement industriel : l'usine Melitta,
- et l'ensemble des fermes, bâtiments agricoles.

1.2.4 ZONES NATURELLES PROTEGEES OU REGLEMENTEES

L'ensemble du territoire communal est le siège de milieux remarquables dont la préservation est primordiale car ils recèlent des richesses faunistiques et floristiques.

1.2.4.1 ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel du territoire. Elle identifie et décrit scientifiquement des secteurs possédant des richesses naturelles à protéger et à mettre en valeur. La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

- **Objectifs**

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

On distingue deux types de ZNIEFF

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

➢ Effets de l'inscription

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.

La circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés.

La loi du 8 janvier 1993 impose aux préfets de communiquer les éléments d'information utile relatifs aux ZNIEFF à toute commune prescrivant l'élaboration ou la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, SCoT), cet inventaire fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels (zone N,...).

Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels (insuffisance éventuelle de l'étude d'impact si elle ne prend pas correctement en compte l'existence de la ZNIEFF, voire risque d'erreur manifeste d'appréciation si l'autorité administrative ne prend pas en compte la ZNIEFF).

➢ Prise en compte des ZNIEFF dans la planification et les documents d'urbanisme

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

Il est recommandé de tenir compte du type de ZNIEFF dans l'utilisation du sol dans les documents d'urbanisme :

- les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Il est souhaitable de les classer en zones N (règlement des PLU) ou de n'y tolérer que de légers aménagements à finalité pédagogique (sentiers pédestres, points de vue...). Il est aussi possible d'utiliser l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme : les PLU peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage et* [...] *secteurs à protéger* [...] *pour des motifs d'ordre écologique* » et les porter au plan de zonage avec une trame particulière comme le prévoit l'article R. 123-11, h).

- les ZNIEFF de type II, présentant des enjeux moins forts, des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

➢ Les ZNIEFF sur la commune de CHEZY-SUR-MARNE

La commune de CHEZY-SUR-MARNE est couverte par 6 Z.N.I.E.F.F (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique):

- ZNIEFF de type I n° 02BRI124 « Le bois de Nogentel »
- ZNIEFF de type I n° 02BRI125 « Le coteau de Chézy-sur-Marne »
- ZNIEFF de type I n° 02BRI126 « Le cours du Dolloir et de ses affluents »
- ZNIEFF de type I n°02BRI134 « Le réseau de frayères à brochet de la Marne »
- ZNIEFF de type I n° 02BRI128 « La vallée du ru de Vergis et bois Hochet de Nogent et des Dames »
- ZNIEFF de type II n° 02BRI202« La vallée du Dolloir »

Les éléments suivants sont extraits de la DREAL Picardie

ZNIEFF n° 02BRI124 « Le bois de Nogentel »

Elle s'étend majoritairement sur le territoire de la commune de Nogentel, mais sa partie Sud touche largement le territoire de Chézy. Il s'agit d'une ZNIEFF de type I non située au sein d'un ensemble naturel plus vaste (ZNIEFF de type II). Sa superficie est de 235 hectares.

DESCRIPTION

Le « Bois de Nogentel » est situé sur le versant exposé à l'ouest de la rive gauche de la Marne, au sud du village de Nogentel. Le plateau, non inclus dans la zone, est installé sur les limons et occupé par des cultures intensives.

La toposéquence du haut vers le bas du versant est typique de la région naturelle de la Brie.

En haut de versant, la meulière de Brie et les argiles à meulières déterminent des niveaux acides. Ceux-ci s'expriment sur la partie sommitale du bois, les groupements végétaux correspondants étant acidoclines. Le boisement dominant, constitué d'une chênaie-hêtraie (Lonicero-Fagetum), est géré en taillis sous futaie.

A mi-pente, les marnes supragypseuses et les gypses de Champigny (Ludien) déterminent des groupements moins acides et relativement frais. Le boisement dominant est alors une chênaie-charmaie (Carpinion) dont le caractère frais est bien marqué par la présence d'espèces telles que l'Ornithogale des Pyrénées (Ornithogalum pyrenaicum). Une frênaie-érablière à Scille à deux feuilles (Scilla bifolia) occupe les parties les plus fraîches.

Le bas du versant est installé sur un niveau de calcaires de Saint-Ouen (Marinésien) qui détermine la présence d'une charmaie méso-eutrophe à Noisetier (Mercurialo-Carpinenion). Les sables de Beauchamp (Auversien), sous-jacents, sont pollués par les colluvions de calcaires et n'expriment pas leurs potentialités acides. A ce niveau, l'aqueduc de la Dhuys, qui amène les eaux de cette rivière jusqu'à Paris, forme un chemin dont la végétation calcicole héliophile, régulièrement fauchée, montre des affinités avec les systèmes pelousaires calcicoles du Tertiaire parisien (Mesobromion).

Les bords des rus qui parcourent le bois sont abrupts et prennent l'aspect de véritables ravins dont les blocs de meulières sont recouverts par des groupements bryophytiques (Brachythecietalia plumosi) typiques des rus intermittents de la Brie.

INTERET DES MILIEUX

Le groupement forestier le plus intéressant est la frênaie-érablière à Scille à deux feuilles. Il s'agit d'un type forestier peu fréquent en Picardie, qui se trouve ici en limite nord d'aire de répartition.

Les groupements bryophytiques (Brachythecietalia plumosi) des rus intermittents sont remarquables et bien structurés. Ils ne sont présents que dans la Brie et le Valois, pour la Picardie.

Les pelouses calcicoles secondaires de la Dhuys, riches en orchidées, sont inscrites à la directive "Habitats" de l'Union Européenne.

INTERET DES ESPECES

Parmi les plantes remarquables présentes sur la zone, signalons :

- la Scille à deux feuilles, plante assez rare en Picardie ;
- l'Ornithogale des Pyrénées, présent essentiellement dans le sud de l'Aisne ;
- le Muscari à grappes (Muscari atlanticum), rare en Picardie ;
- l'Anémone pulsatille (Pulsatilla vulgaris), plante typique des pelouses ouvertes ;
- l'Hellébore fétide (Helleborus foetidus), plante assez rare, typique des hêtraies peu denses.

FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

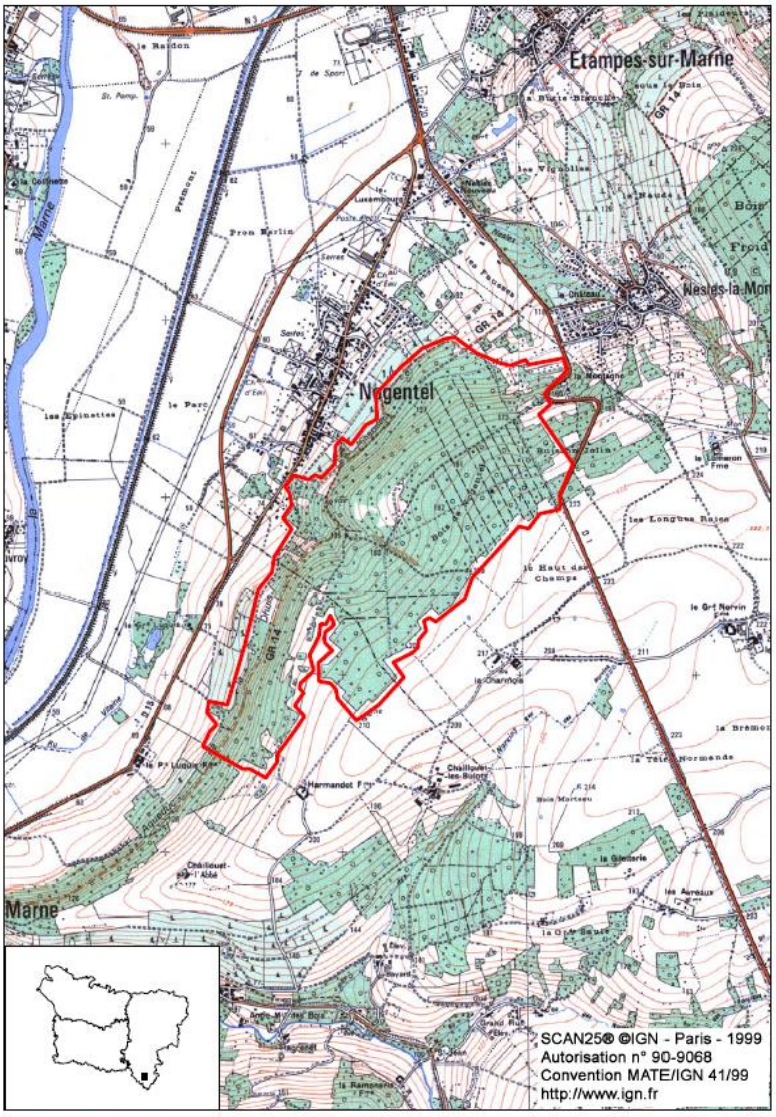
La poursuite de la fauche régulière de la Dhuys, sans apport d'engrais ni de désherbants, est favorable au maintien du cortège diversifié des plantes héliophiles.

La gestion en taillis sous futaie, sans coupe à blanc, peut permettre le maintien d'une structure favorable à l'avifaune, ainsi que l'expression optimale de la diversité végétale.

Le respect des ravins, à l'image de ce qui se pratique actuellement, est nécessaire afin de conserver les bryocénoses les plus remarquables du bois de Nogentel.

FICHE ZNIEFF N° 02BR1124

BOIS DE NOGENTEL



Echelle :1 cm pour 0.25 km

Planche 1 sur 1

DIREN Picardie

Imprimé le 18/01/2005

ZNIEFF de type I n° 02BRI125 « Le coteau de Chézy-sur-Marne »

Il s'agit d'une ZNIEFF de type I située au sein d'un ensemble naturel plus vaste (ZNIEFF de type II « Vallée du Dolloir »). Sa superficie est de 21 hectares. Le site comprend la pointe de l'éperon au Nord de CHEZY-SUR-MARNE de façon à englober les pelouses et les boisements calcicoles jeunes riches en espèces déterminantes. Les vignobles et les cultures sont exclus.

DESCRIPTION

Les pelouses de Chézy-sur-Marne reposent sur le versant exposé au sud de l'éperon formé à la confluence des vallées du Dolloir et de la Marne.
Les hauts de versant reposent sur les calcaires de Saint-Ouen, tandis que les terrains en contrebas sont basés sur les sables et les grès de l'Auversien, colluvionnés d'éléments provenant des couches supérieures.
Une grande majorité du site est occupée par des pelouses-ourlets du Coronillo-Brachypodietum et, dans une moindre mesure, par des pelouses rases entretenues par les lapins. La périphérie des pelouses et le haut du versant nord sont fortement embroussaillés (fourrés du Berberidion). Des boisements jeunes, issus de la recolonisation spontanée des pelouses et dominés par le Noisetier, occupent les parties hautes du site.
Le sommet de la butte est planté de Pins noirs.
Le talus renfermant l'aqueduc de la Dhuys, régulièrement fauché, est colonisé par une végétation très proche des pelouses calcicoles spontanées du site.

INTERET DES MILIEUX

- Pelouses rases thermocontinentales des sols squelettiques nus, presque uniques en Picardie.
- Pelouses-ourlets du Coronillo-Brachypodietum, bien représentées dans le Tertiaire parisien, mais peu fréquentes ailleurs en Picardie.
- Boisements de recolonisation accueillant des espèces remarquables.
- Pelouse située à l'insertion du domaine atlantique dégradé et du domaine précontinental, présentant une combinaison de flore (présence à la fois d'Helianthemum nummularium nummularium et de Linum leonii) procurant un intérêt biogéographique notable au site.

INTERET DES ESPECES

Sur les pelouses :

- le Lin de Leo (Linum leonii), exceptionnel en Picardie, marquant les influences continentales qui baignent le site ;
- la Germandrée des montagnes (Teucrium montanum*), surtout présente en Picardie dans le Tertiaire parisien ;
- la Mante religieuse (Mantis religiosa), élément méridional rare en Picardie ;
- la Cigale des montagnes (Cicadetta montana), élément méridional qui atteint sa limite nord-ouest de répartition en Picardie ;
- la Coronelle lisse (Coronella austriaca), qui fréquente les lisières thermophiles.

FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

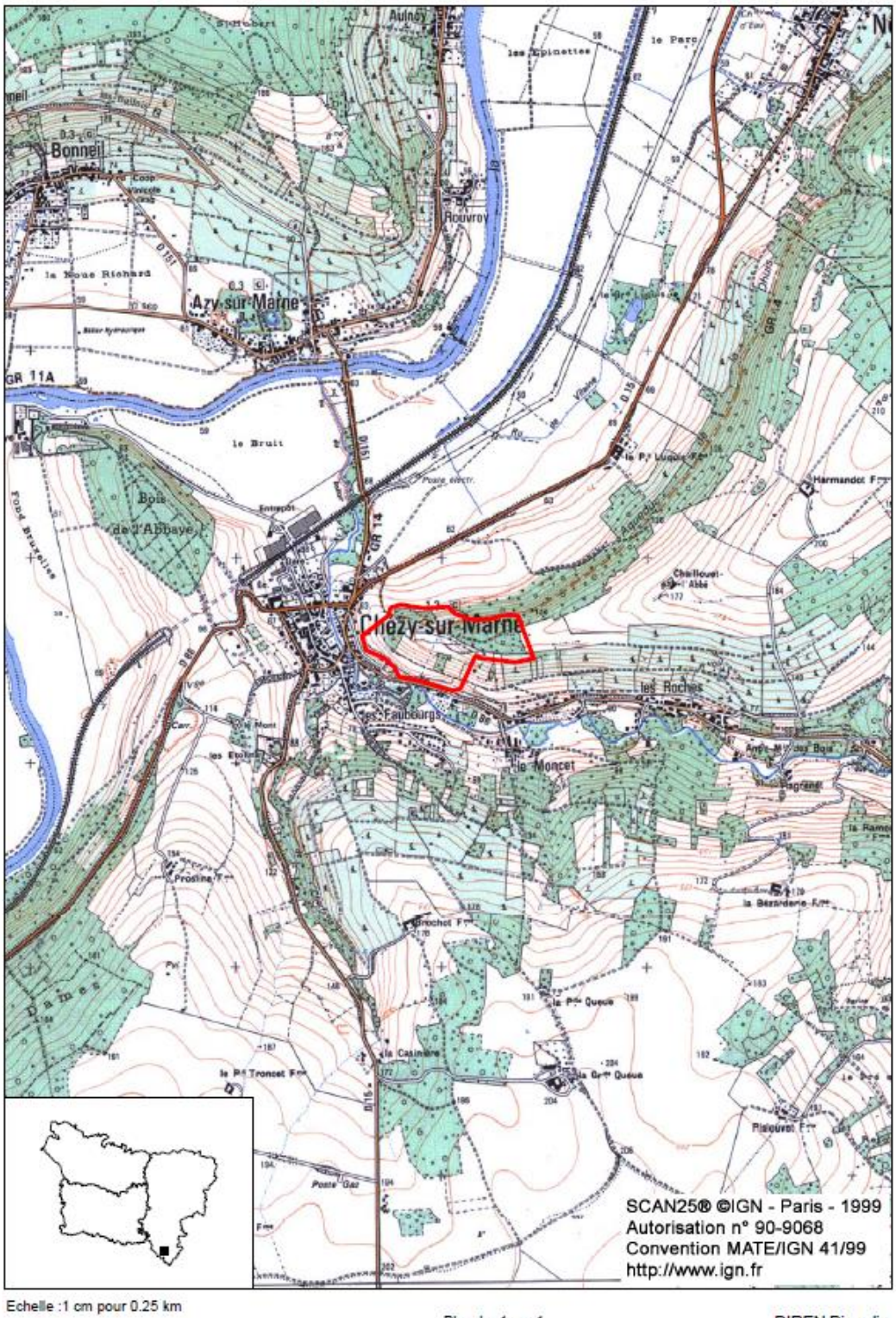
- Abandon des pratiques pastorales sur les pelouses calcaires qui conduit à un embroussaillement rapide et à une régression des espèces liées à ces milieux.
- Régression des surfaces en pelouse, grignotées par le vignoble.
- Entretien régulier du talus de la Dhuys, très favorable à la flore pelousaire.
- Impact des lapins sur la végétation, permettant le maintien de zones de pelouses rases originales.
- Surfréquentation des espaces pelousaires, entraînant des destructions directes sur la faune, la flore et les milieux (piétinement, feux, pratique du moto-cross,...).
- Orientation de la sylviculture vers des essences dont la plantation se fait au détriment des milieux existants (pins).

- Appauvrissement des pelouses calcicoles au contact des vignes (traitements à l'aide de produits phytosanitaires).

N.B. : les espèces végétales dont le nom latin est suivi d'un astérisque sont légalement protégées.

FICHE ZNIEFF N° 02BRI125

COTEAU DE CHÉZY-SUR-MARNE



Echelle :1 cm pour 0.25 km

Imprimé le 18/01/2005

Planche 1 sur 1

DIREN Picardie

ZNIEFF de type I n° 02BRI126 « Le cours du Dolloir et de ses affluents »

Il s'agit d'une ZNIEFF de type I située au sein d'un territoire naturel plus vaste (la ZNIEFF de type II « Vallée du Dolloir »). Sa superficie est de 33 hectares. Le site comprend presque exclusivement le lit mineur du Dolloir et de ses affluents depuis leur source respective jusqu'à la confluence avec la Marne ainsi que quelques boisement alluviaux hébergeant des espèces remarquables.

DESCRIPTION

Le site se limite au lit mineur du Dolloir et de ses affluents (au nombre de six), entre le point où ils cessent d'être des rus intermittents et leur confluence avec la Marne. A l'amont de Chézy-sur-Marne, entre la confluence avec le ruisseau des Noues et le hameau du Moncet, une bande de terre, comprenant les banquettes alluviales du Dolloir et des boisements, a été intégrée.
Le Dolloir est un cours d'eau de première catégorie, présentant une grande diversité de types de fonds, grâce à l'alternance de séquences rapides et lentes.
Les boisements pris en compte se rapprochent de la chênaie-frênaie continentale (Fraxino-Quercion roboris), voire, localement, de la frênaie nitrophile à Aegopode (groupement forestier non réalisé dans le sud de l'Aisne).

INTERET DES MILIEUX

- Milieux aquatiques diversifiés, avec des zones graveleuses non colmatées et des eaux fraîches d'assez bonne qualité, présentant de très nombreuses zones de frayère pour la Truite (Salmo trutta fario).
- Boisements psychrophiles subcontinentaux des fonds de vallon, très originaux pour la Picardie, à rapprocher de l'Aconito vulpariae-Quercetum roboris décrit dans l'est de la France, avec lequel ils partagent plusieurs espèces caractéristiques.
- Berges présentant de nombreuses caches pour les poissons.

Le bassin du Dolloir constitue un élément-clé de la restauration des peuplements salmonicoles du sud de l'Aisne.

INTERET DES ESPECES

Dans le cours d'eau :

- la Truite fario (Salmo trutta fario), rare en tant que reproductrice, dont les populations sont ici naturelles ;
- le Chabot (Cottus gobio), espèce assez répandue, mais typique de la zone à Truite et qui présente ici des densités remarquables ;
- le Calopteryx vierge (Calopteryx virgo), assez rare en Picardie.

Sur les banquettes alluviales :

- la Clandestine écailleuse (Lathraea squamaria*), rare et vulnérable en Picardie ;
- l'Anémone fausse-renoncule (Anemone ranunculoides), typique des vallons aux ambiances froides.

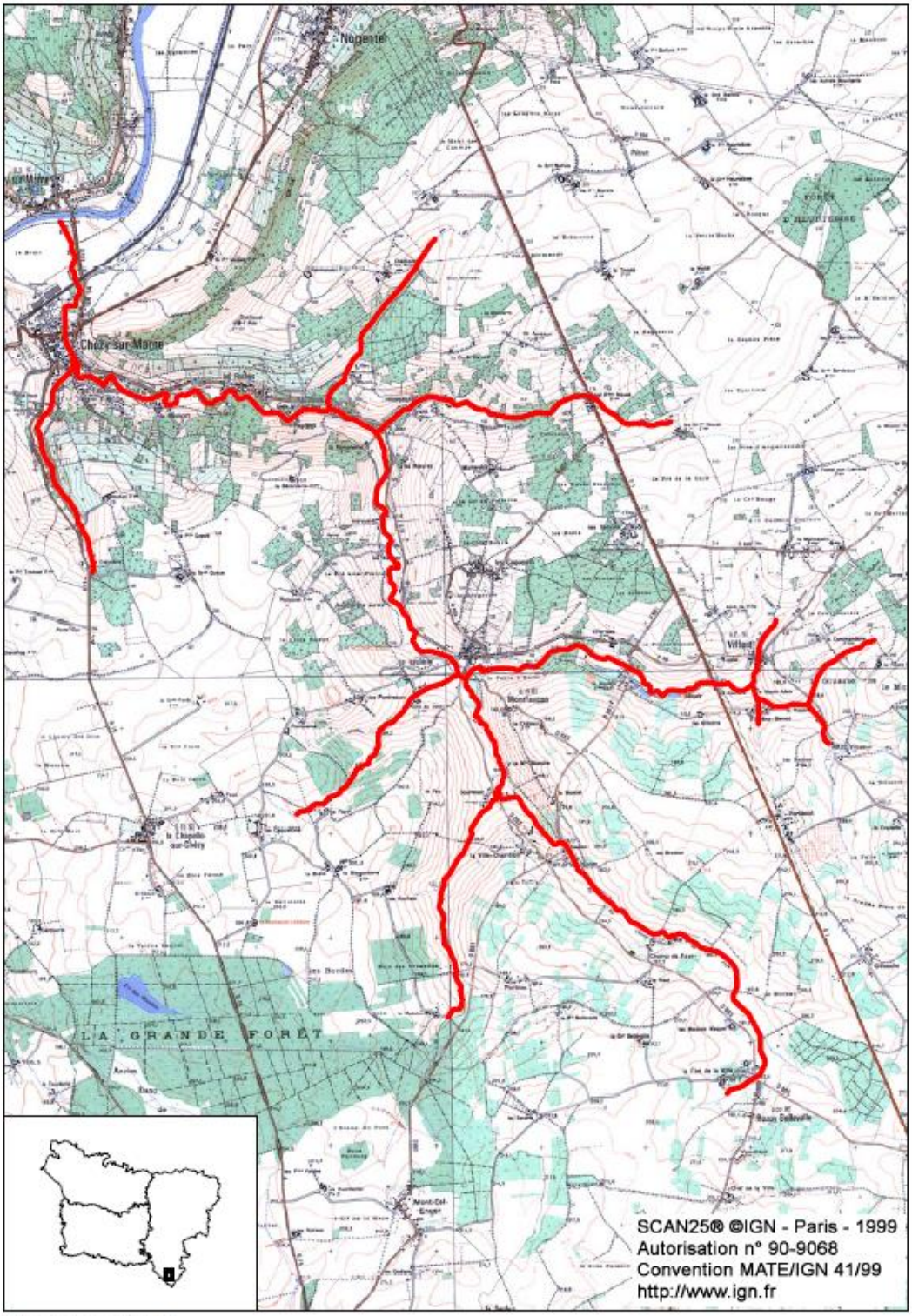
FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

- Bassin du Dolloir en conversion agricole : les prairies régressent au profit des cultures, plus sensibles à l'érosion. La quantité de particules fines transportées par les eaux de ruissellement augmente, phénomène qui risque de colmater les frayères à Truite.
- Boisements alluviaux relictuels, menacés par les emprises des villages et par la populiculture.
- Pollution diffuse d'origines agricole et urbaine, accentuant les risques d'eutrophisation.

N.B. : les espèces végétales dont le nom latin est suivi d'un astérisque sont légalement protégées.

FICHE ZNIEFF N° 02BRI126

COURS DU DOLLOIR ET DE SES AFFLUENTS



Echelle :1 cm pour 0.5 km

Imprimé le 18/01/2005

Planche 1 sur 1

DIREN Picardie

ZNIEFF de type I n°02BRI134 « Le réseau de frayères à brochet de la Marne »

Il s'agit d'une ZNIEFF de type I non située au sein d'un ensemble naturel plus vaste (ZNIEFF de type II). Elle est constituée d'une succession de sites potentiels pour la reproduction du Brochet, répartis en 9 tronçons sur l'ensemble du cours picard de la Marne.

DESCRIPTION

Le site se limite au lit mineur et aux berges de la Marne, sur neuf tronçons sélectionnés pour leur aptitude potentielle à accueillir des frayères à Brochet, de Haulgonne à Charly-sur-Marne. Deux concernent le territoire de CHEZY-SUR-MARNE :

- le secteur compris entre la confluence avec le ru de Vilaine et la sortie du village d'Azy-sur-Marne ;
- le secteur compris entre le château de l'Abbaye (à Chézy) et la confluence avec le ru de Vergis (à Nogent-l'Artaud).

Les secteurs considérés concernent, pour la plupart, des annexes de la Marne (bras-morts, bras non navigués,…).

Les versants des vallées sont très pentus et occupés par des cultures et des vignes. La Marne traverse des prairies mésophiles et des cultures dans le fond de la vallée.

Certaines îles prises en compte sont couvertes par des boisements alluviaux dégradés et eutrophes, parfois marqués par une ancienne plantation de peupliers.

INTERET DES MILIEUX

- Milieux aquatiques diversifiés, avec des zones graveleuses non colmatées près des rives, en l'aval des ouvrages de retenue, favorables aux espèces rhéophiles (poissons et invertébrés).
- Aménagements favorables à la fraie du Brochet, dans les annexes encore fonctionnelles de la rivière.
- Berges présentant de nombreuses caches pour les poissons.

INTERET DES ESPECES

Dans la Marne :

- la Bouvière (Rhodeus sericeus ssp. amarus), espèce vulnérable en France et inscrite à l'annexe II de la directive "Habitats" de l'Union Européenne ;
- le Brochet (Esox lucius), dont les populations sauvages sont vulnérables en France ;
- la Loche de rivière (Cobitis taenia), espèce vulnérable en France et inscrite à l'annexe II de la directive "Habitats" ;
- le Gomphus très commun (Gomphus vulgatissimus), libellule exceptionnelle en Picardie et dont les populations briardes comptent parmi les plus importantes de la région.

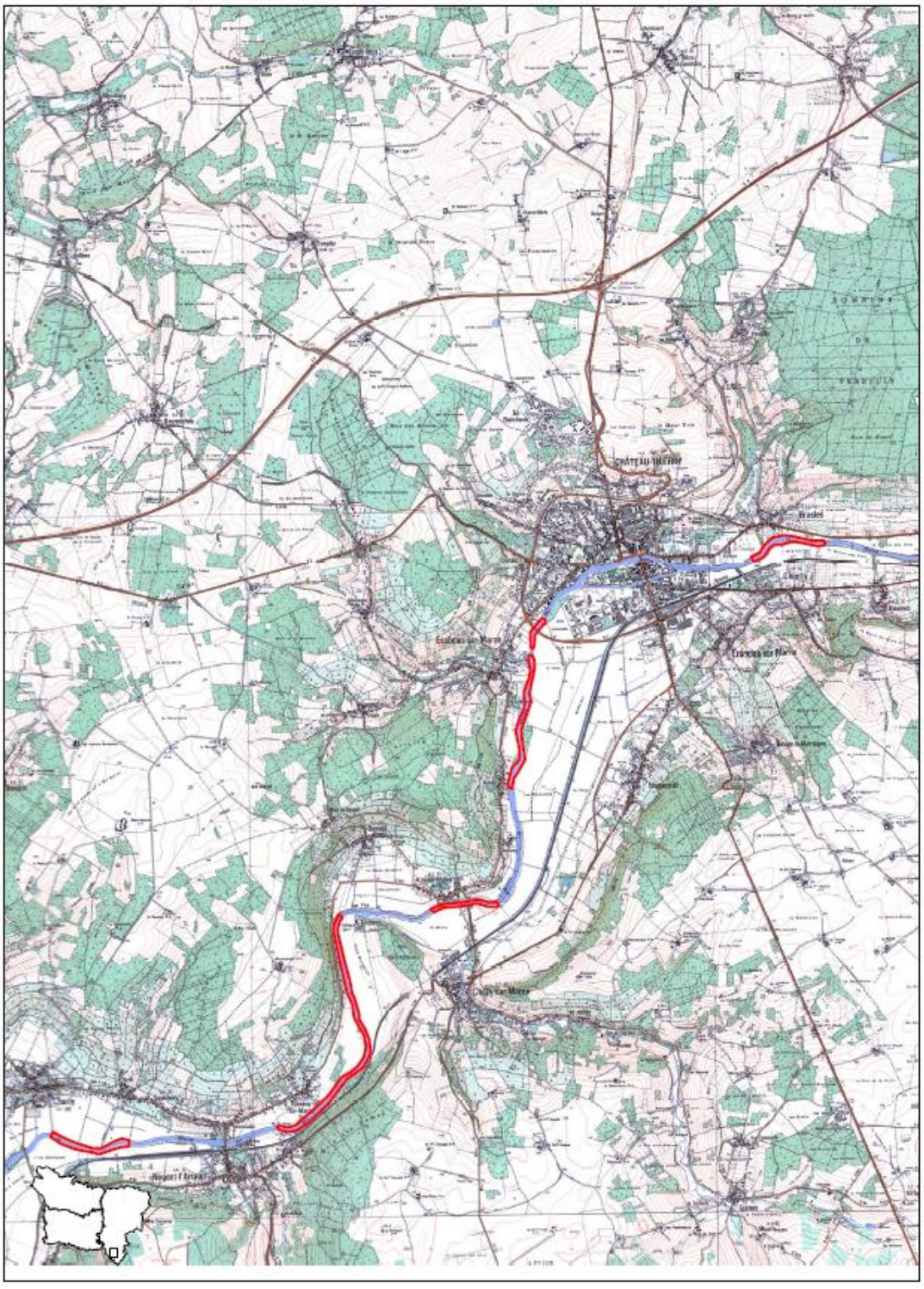
Dans les boisements qui bordent la rivière, on notera la Grive litorne (Turdus pilaris), nicheur assez rare en Picardie.

FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

- Bassin en conversion agricole : les versants ont été massivement convertis en vignes et en cultures, plus sensibles à l'érosion. La quantité de particules fines, transportées par les eaux de ruissellement, augmente.
- Pollution diffuse d'origines agricole et urbaine, accentuant les problèmes d'eutrophisation.
- Navigation importante sur la Marne, induisant un fort batillage qui dégrade les berges.
- Gestion des niveaux d'eau se faisant parfois au détriment des efforts entrepris en faveur du Brochet (baisses de niveau entraînant la mise à découvert des pontes).

FICHE ZNIEFF N° 02BRI134

RÉSEAU DE FRAYÈRES À BROCHET DE LA MARNE



Echelle :1 cm pour 0.5 km

Imprimé le 18/01/2005

Planche 1 sur 2

SCAN25® ©IGN - Paris - 1999
Autorisation n° 90-9068
Convention MATE/IGN 41/99
http://www.ign.fr

ZNIEFF de type I n° 02BRI128 « La vallée du ru de Vergis et bois Hochet de Nogent et des Dames »

Il s'agit d'une ZNIEFF de type I non située au sein d'un ensemble naturel plus vaste (ZNIEFF de type II). Elle s'étend essentiellement sur le territoire de la commune voisine, Nogent-l'Artaud, mais l'extrémité Nord-Est du bois des Dames déborde sur le territoire de Chézy.

DESCRIPTION

La zone comprend :

- le « Bois de Nogent », installé sur le plateau et un versant exposé plein est ;
- la vallée du ru de Vergis, qui coule selon un axe sud-nord ;
- le « Bois Hochet », situé sur un versant exposé à l'ouest ;
- le « Bois des Dames », installé sur un versant principalement orienté au nord.

L'ensemble constitue une vallée orientée au nord, sur la rive gauche de la Marne.

Le haut du « Bois de Nogent » est installé sur des marnes supragypseuses et des gypses du Ludien. Les groupements forestiers y sont principalement constitués de plantations de peupliers, entrecoupées çà et là par une chênaie-charmaie fraîche en taillis sous futaie. Le versant est constitué de calcaires de Saint-Ouen (Marinésien), qui accueillent une charmaie à Mercuriale (Mercurialo-Carpinenion) et des plantations de résineux, notamment dans des ravins où persistent des fougères psychrophiles. Au sud du bois, un ruisseau suit une petite vallée d'axe ouest-est. Les groupements forestiers sont composés d'une frênaie-chênaie en futaie (Fraxino-Carpinion).

La vallée du ru de Vergis est constituée de pâturages mésophiles. Lorsque des bois perdurent le long du ru, le groupement forestier dominant est une chênaie-frênaie à Isopyre faux Pigamon (Isopyrum thalictroides*) et à Anémone fausse-renoncule (Anemone ranunculoides), proche de l'Aconito vulpariae-Quercetum roboris, plus continental.

Le « Bois Hochet » présente, le long du ru de Vergis, le même groupement forestier que précédemment. L'essentiel des boisements est constitué par une chênaie-charmaie acidocline (Lonicero-Carpinenion), notamment sur les sables de Beauchamps (Bathonien), en bas de versant. Des carrières de meulière parsèment le haut de versant.

Le « Bois des Dames », installé principalement sur les calcaires du Lutétien, est occupé par une charmaie à Mercuriale (Mercurialo-Carpinenion). Il est parcouru, dans sa partie basse, par l'aqueduc de la Dhuys, qui présente une végétation de pelouse calcicole fortement enrichie d'espèces prairiales.

Le ru de Vergis, avec sa forte pente et sa température fraîche, offre des conditions favorables au développement d'un peuplement salmonicole. Du fait de la faible couverture de ripisylve, l'ombrage du cours d'eau est faible. La forte pente assure des conditions favorables au décolmatage des substrats.

INTERET DES MILIEUX

Le groupement forestier le plus intéressant est la chênaie-frênaie rivulaire froide, s'apparentant à l'Aconito vulpariae-Quercetum roboris, chênaie édaphique d'affinité médio-européenne, inscrite à la directive "Habitats" de l'Union Européenne et très rare en Picardie.

Le ru de Vergis présente une bonne habitabilité potentielle, avec une diversité de courants créant une bonne fréquence de zones de production. Les caches sous berge abondantes jouent un rôle important en matière d'abri-repos pour la faune piscicole. Le tri granulométrique ménage des zones favorables à la fraie de la Truite. Les peuplements de Truite fario (Salmo trutta fario), se reproduisant à l'état sauvage, sont très rares en Picardie.

INTERET DES ESPECES

Cortège floristique riche en plantes psychrophiles de répartition continentale :

- l'Isopyre faux-pigamon, exceptionnel et menacé en Picardie ;
- l'Anémone fausse-renoncule, très rare et vulnérable en Picardie ;
- l'Ornithogale des Pyrénées (Ornithogalum pyrenaicum), assez rare en Picardie et bien présente dans le sud de l'Aisne ;
- le Polystic à aiguillons (Polystichum aculeatum), fougère assez rare.

Cortège avifaunistique forestier :

- le Pic noir (Dryocopus martius) et le Pic mar (Dendrocopos medius), inscrits tous deux à la directive "Oiseaux" ;
- la Bondrée apivore, également inscrite à la directive "Oiseaux".

Sur les fragments de pelouses et les lisières forestières, vit le Lézard agile (Lacerta agilis), rare en Picardie.

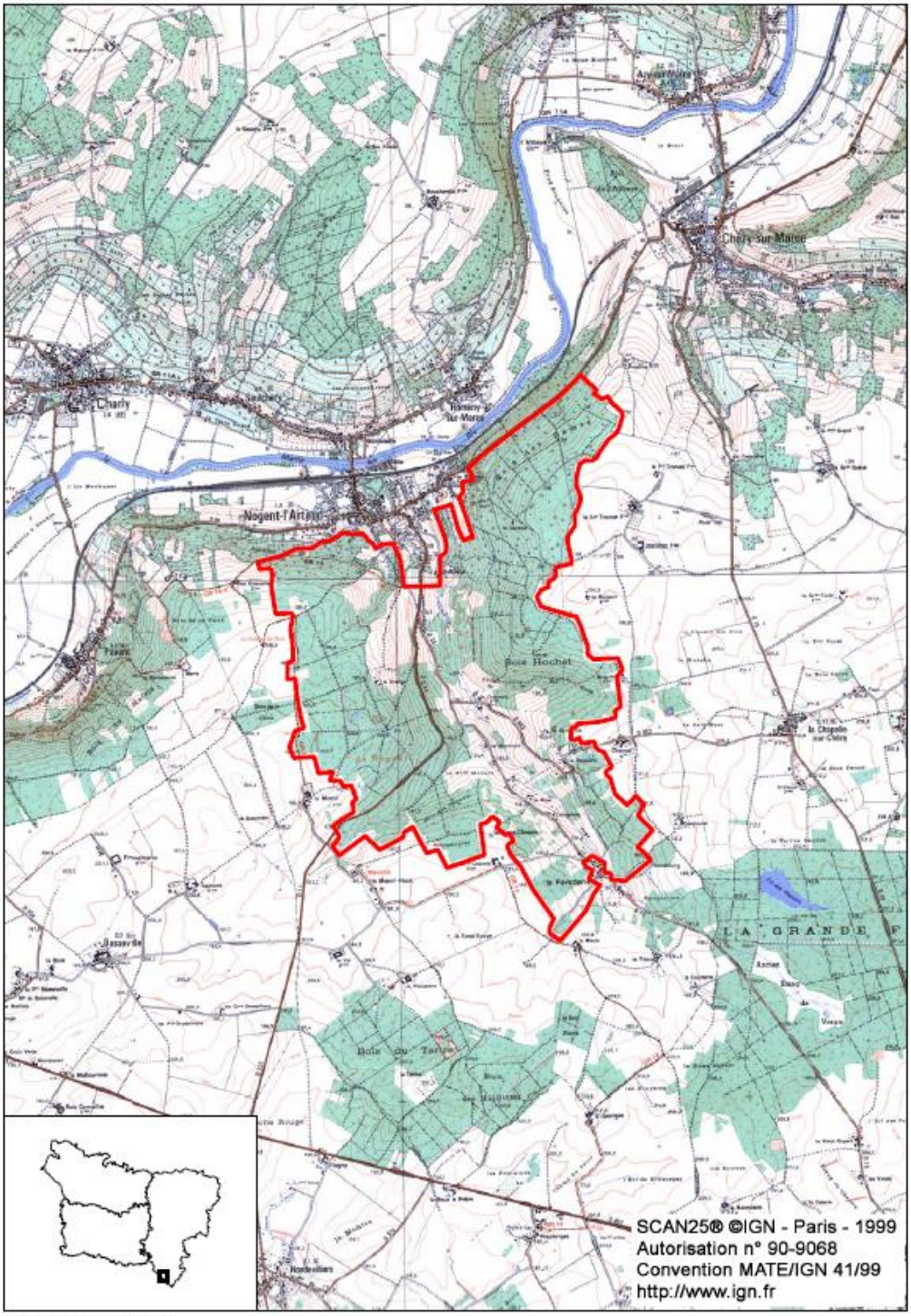
FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

Plantation de résineux, au détriment des groupements de ravins, et de peupliers, sur la partie sommitale du versant du bois de Nogent.
Gestion sylvicole respectant le maintien de la biodiversité dans le « Bois Hochet ».
Fauche régulière de la partie aérienne de l'aqueduc de la Dhuys, permettant le maintien d'un cortège d'espèces héliophiles.
Pratiques agricoles (piétinement des berges par le bétail, ruissellement), favorisant l'envasement et le colmatage des substrats du ru de Vergis.
Pollution diffuse des eaux, entraînant une eutrophisation du ru de Vergis.
Cloisonnement de l'aval du ru de Vergis, empêchant les espèces piscicoles de remonter vers les zones de fraie.

N.B. : Les espèces dont le nom latin est suivi d'un astérisque sont légalement protégées.

FICHE ZNIEFF N° 02BRI128

VALLÉE DU RU DE VERGIS ET BOIS HOCHET, DE NOGENT ET DES DAMES



Echelle :1 cm pour 0.5 km

Imprimé le 18/01/2005

Planche 1 sur 1

DIREN Picardie

ZNIEFF de type II n° 02BRI202« La vallée du Dolloir »

Il s'agit cette fois d'une ZNIEFF de type II, grand ensemble naturel riche et peu modifié. Le site comprend la vallée du Dolloir et de ses affluents principaux. L'intégralité des versants des vallées est prise en compte jusqu'à la convexité sommitale. Quelques cultures et des villages sont inclus pour respecter la logique de délimitation du territoire. D'une façon générale, la convexité sommitale des versants est choisie comme limite du site.

DESCRIPTION

Le site comprend les vallées du Dolloir et de ses affluents (au nombre de six), ainsi que quelques terrains du plateau en connexion avec la vallée.

La vallée est assez encaissée dans sa partie aval. Les versants exposés à l'est et au nord sont essentiellement boisés, tandis que les versants sud sont couverts par des vignes, des petits bois et des pelouses. Des prairies, accueillant parfois des vergers de hautes tiges relictuels, persistent encore.

Les hauts de versant reposent sur les calcaires de Saint-Ouen, tandis que les terrains en contrebas sont basés sur les sables et les grès de l'Auversien, colluvionnés d'éléments provenant des couches supérieures.

Sur le versant exposé au sud de l'éperon formé à la confluence des vallées du Dolloir et de la Marne, reposent les pelouses de Chézy-sur-Marne. Malgré leur superficie réduite, elles sont d'un intérêt exceptionnel en Picardie. Une partie du site est occupée par des pelouses-ourlets du Coronillo-Brachypodietum et, dans une moindre mesure, par des pelouses rases entretenues par les lapins.

Les boisements du fond de vallée se rapprochent de la chênaie-frênaie continentale (Fraxino-Quercion roboris), voire, localement, de la frênaie nitrophile à Aegopode. Sur les pentes, c'est le Carpinion qui domine, avec des nuances dans les cortèges, en fonction de l'exposition et de l'aridité des sols.

Le Dolloir est un cours d'eau de première catégorie, présentant une grande diversité de types de fonds, grâce à l'alternance de séquences rapides et lentes. Les banquettes alluviales du ruisseau sont encore bien conservées. Le Dolloir est l'un des cours d'eau les mieux conservés de l'Aisne : il a en effet subi peu d'atteintes dans son fonctionnement et dans la qualité de ses eaux.

La vallée du Dolloir est typique des petites vallées de la Brie picarde, aussi bien dans sa structure que dans les milieux qu'elle accueille. Ces vallées représentent des enclaves dans les plateaux cultivés, où se maintiennent des pratiques agricoles, des paysages, des milieux et des espèces en voie de disparition.

La ZNIEFF de type II comprend deux ZNIEFF de type I :
- Coteau de Chézy-sur-Marne
- Cours du Dolloir et de ses affluents.

INTÉRÊT DES MILIEUX

Cette zone fait partie de la Brie picarde, une région marquée par des influences climatiques particulières, de caractère à la fois méridional (très net sur les pelouses calcaires) et continental (sensible dans la végétation des fonds de vallée).

Les principaux milieux intéressants sont les suivants :

- milieux aquatiques diversifiés, avec des zones graveleuses non colmatées et des eaux fraîches d'assez bonne qualité, présentant de très nombreuses zones de frayère pour la Truite (Salmo trutta fario) ;
- boisements psychrophiles subcontinentaux des fonds de vallon, très originaux pour la Picardie, à rapprocher de l'Aconito vulpariae-Quercetum roboris, décrit dans l'est de la France, avec lequel ils partagent plusieurs espèces caractéristiques ;
- pelouses rases thermocontinentales des sols squelettiques nus, presque uniques en Picardie ;
- pelouses situées à l'insertion du domaine atlantique dégradé et du domaine précontinental, présentant une combinaison de flore (présence à la fois d'Helianthemum nummularium nummularium et de Linum leonii) procurant un intérêt biogéographique notable au site ;
- pelouses-ourlets du Coronillo-Brachypodietum, bien représentées dans le Tertiaire parisien, mais peu fréquentes ailleurs en Picardie.

Le bassin du Dolloir constitue un élément-clé de la restauration des peuplements salmonicoles du sud de l'Aisne.

INTÉRÊT DES ESPÈCES

Dans le cours d'eau :

- la Truite fario (Salmo trutta fario), rare en tant que reproductrice, dont les populations sont ici naturelles ;
- le Chabot (Cottus gobio), espèce assez répandue mais typique de la zone à Truite et qui présente ici des densités remarquables ;
- le Cordulegastre annelé (Cordulegaster boltonii), rare en Picardie.

Sur les banquettes alluviales :

- la Clandestine écailleuse (Lathraea squamaria*), rare et vulnérable en Picardie ;
- l'Anémone fausse-renoncule (Anemone ranunculoides), typique des vallons aux ambiances froides.

Sur les pelouses :

- le Lin de Leo (Linum leonii), exceptionnel en Picardie, marquant les influences continentales qui baignent le site ;
- la Germandrée des montagnes (Teucrium montanum*), surtout présente en Picardie dans le Tertiaire parisien ;
- la Mante religieuse (Mantis religiosa), élément méridional rare en Picardie ;
- la Cigale des montagnes (Cicadetta montana), élément méridional qui atteint sa limite nord-ouest de répartition en Picardie ;
- la Coronelle lisse (Coronella austriaca), qui fréquente les lisières thermophiles.

La vallée du Dolloir est particulièrement remarquable par ses populations de Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio) et par la présence de la Pie-grièche à tête rousse (Lanius senator), nicheuse rarissime en Picardie. Ces deux espèces sont inscrites à l'annexe I de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne.

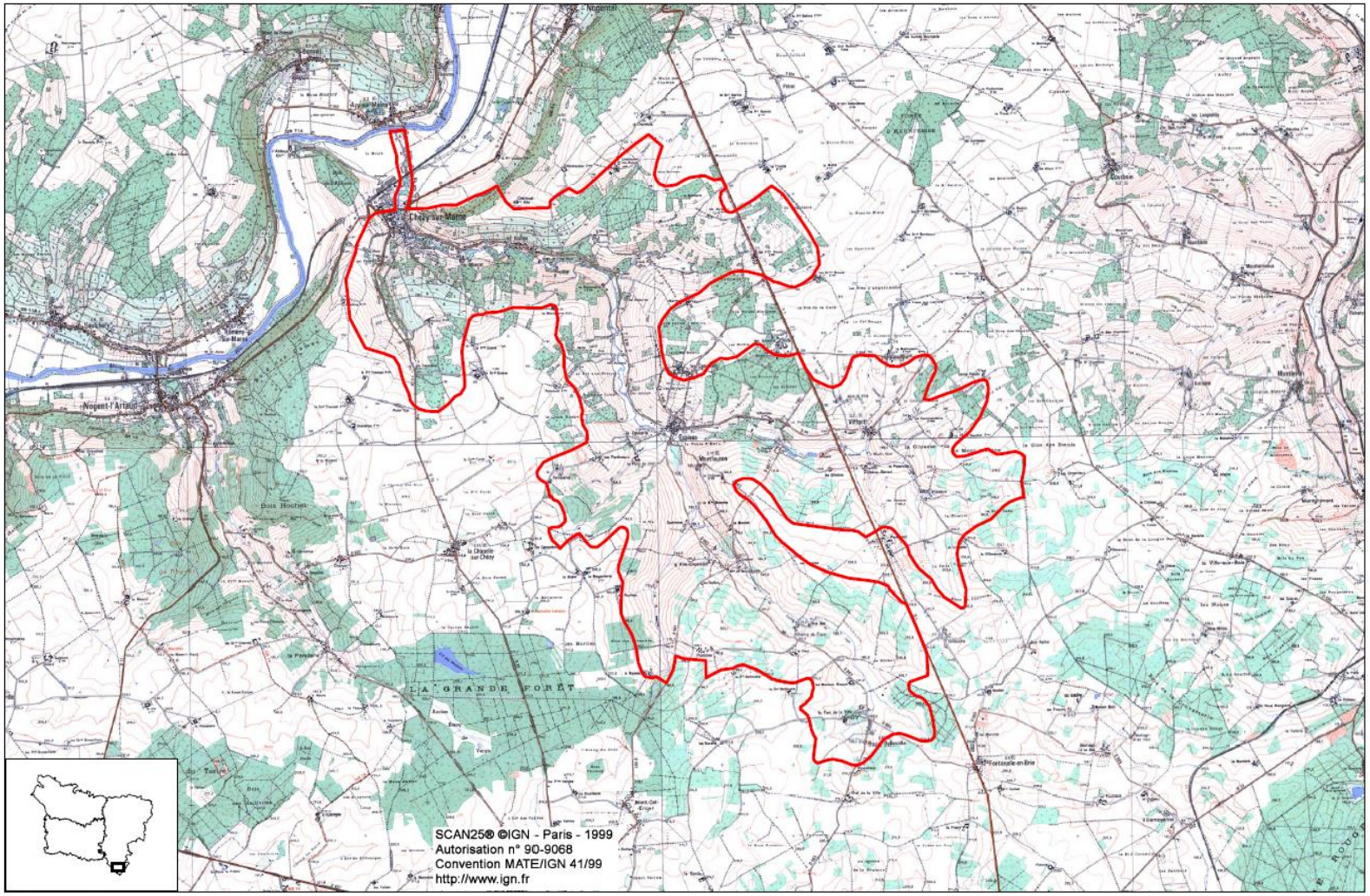
FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

- Bassin du Dolloir en conversion agricole : les prairies régressent au profit des cultures, plus sensibles à l'érosion. Ces modifications se ressentent sur les paysages, sur les milieux naturels persistant sur les versants et sur le Dolloir lui-même.
- Abandon des pratiques pastorales sur les pelouses calcaires, qui conduit à un embroussaillement rapide et à une régression des espèces liées à ces milieux.
- Abandon de l'entretien des derniers prés-vergers, menaçant le maintien de certaines espèces d'oiseaux.
- Boisements alluviaux relictuels, menacés par les emprises des villages et par la populiculture.
- Pollution diffuse d'origines agricole et urbaine, accentuant les risques d'eutrophisation.
- Régression des surfaces en pelouse, grignotées par le vignoble.
- Appauvrissement des pelouses calcicoles au contact des vignes (traitements à l'aide de produits phytosanitaires).
- Entretien régulier du talus de la Dhuys, très favorable à la flore pelousaire.
- Impact des lapins sur la végétation, permettant le maintien de zones de pelouses rases originales.
- Surfréquentation des espaces pelousaires entraînant des destructions directes sur la faune, la flore et les milieux (piétinement, feux, pratique du moto-cross...).
- Orientation de la sylviculture vers des essences dont la plantation se fait au détriment des milieux existants (pins).

N.B. : les espèces végétales dont le nom latin est suivi d'un astérisque sont légalement protégées.

FICHE ZNIEFF N° 02BRI202

VALLÉE DU DOLLOIR



Echelle :1 cm pour 0.5 km

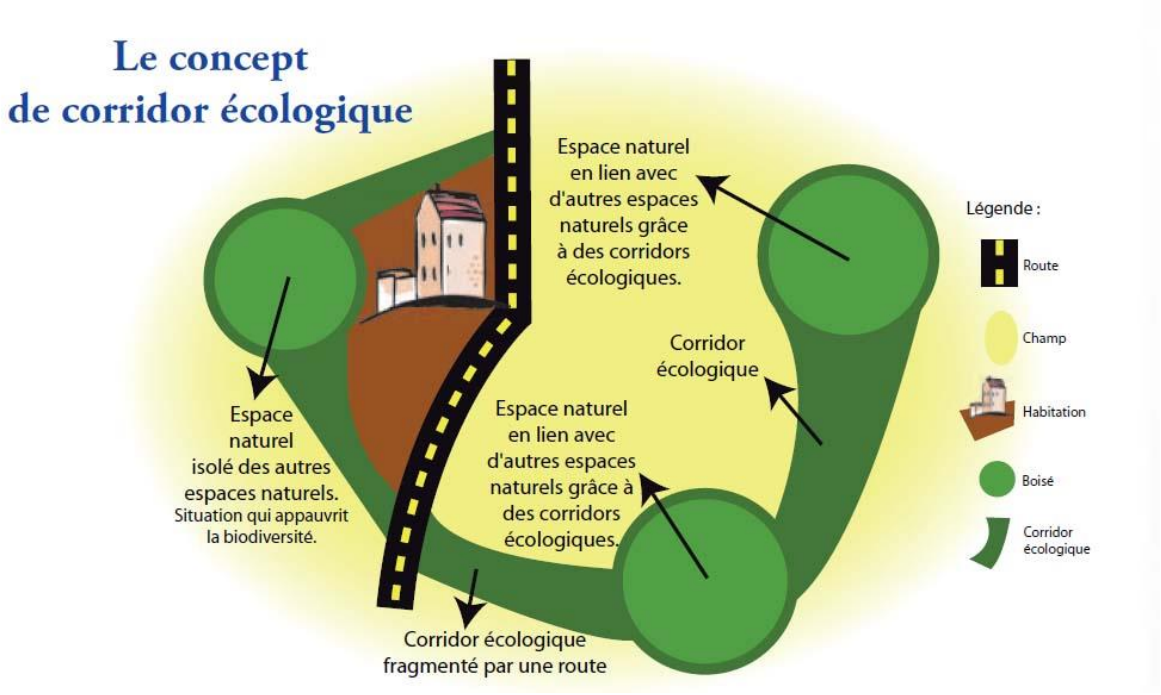
Planche 1 sur 1

DIREN Picardie

Imprimé le 19/01/2005

1.2.4.2 Corridor écologique

Trame verte et bleue, trame écologique, corridor biologique, beaucoup de termes qui se rejoignent autour d'un même enjeu : enrayer la perte de biodiversité. L'ensemble des êtres vivants (espèces animales, végétales) peuple différents milieux, se reproduit et circule d'un espace à l'autre (prairies, forêts, cours d'eau, zones humides mais aussi espaces verts et jardins). Les liaisons écologiques assurées par les haies, bords de chemins, rives, îlots refuges, mares, bosquets, etc. sont vitales pour les espèces. Pourtant, ce maillage écologique est entravé par les activités et les aménagements. Urbanisation, infrastructures de transport, zone d'entreprises, pollutions chimiques et lumineuses gênent la circulation de la faune et de la dissémination des plantes. Ce morcellement du territoire isole certaines populations empêchant dès lors le brassage génétique et donc la diversité biologique.



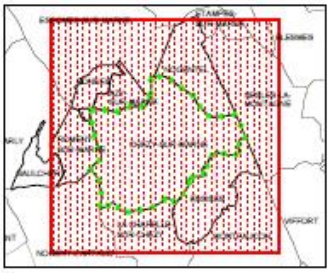
Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est actuellement en cours d'élaboration et définira notamment les trames verte et bleue sur la région Picardie. Ce SRCE est « *élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un « comité régional Trames verte et bleue » créé dans chaque région* » (art L.371-3 CE). Dans l'attente de la mise en place de ce document, l'Etat et la Région Picardie se sont déjà engagés dans cette réflexion suite aux travaux menés dans le cadre de l'évaluation de l'article 52 du Contrat de Plan Etat-Région (Docup 2000-2006) qui ont conclu en décembre 2002 en la nécessité de renforcer le réseau de sites déjà gérés ainsi que sur l'importance de mettre les différents acteurs de la gestion des espaces naturels en réseau. Un travail d'identification de corridors biologiques a été conduit sous la maîtrise d'ouvrage du Conservatoire des sites naturels de Picardie et réalisé en association avec l'Université Picardie Jules Verne, le Conservatoire National Botanique de Bailleul, Picardie-Nature et les Chambres d'Agriculture de Picardie.

L'objectif était de proposer un réseau fonctionnel de sites à l'échelle des trois départements de la Région Picardie qui prenne en compte le fonctionnement des populations d'espèces d'enjeu patrimonial, les connexions entre les sites et la matrice qui les environne. On entend par réseau fonctionnel l'ensemble des sites abritant les espèces et les habitats pour la préservation desquels la Picardie a une responsabilité de conservation, sites reliés entre eux par des connexions biologiques existantes ou à restaurer. Ce réseau n'a pas vocation à se substituer aux schémas départementaux ENS ni aux inventaires ZNIEFF ou aux protections réglementaires et contractuelles (Réserves Naturelles, Natura 2000…).

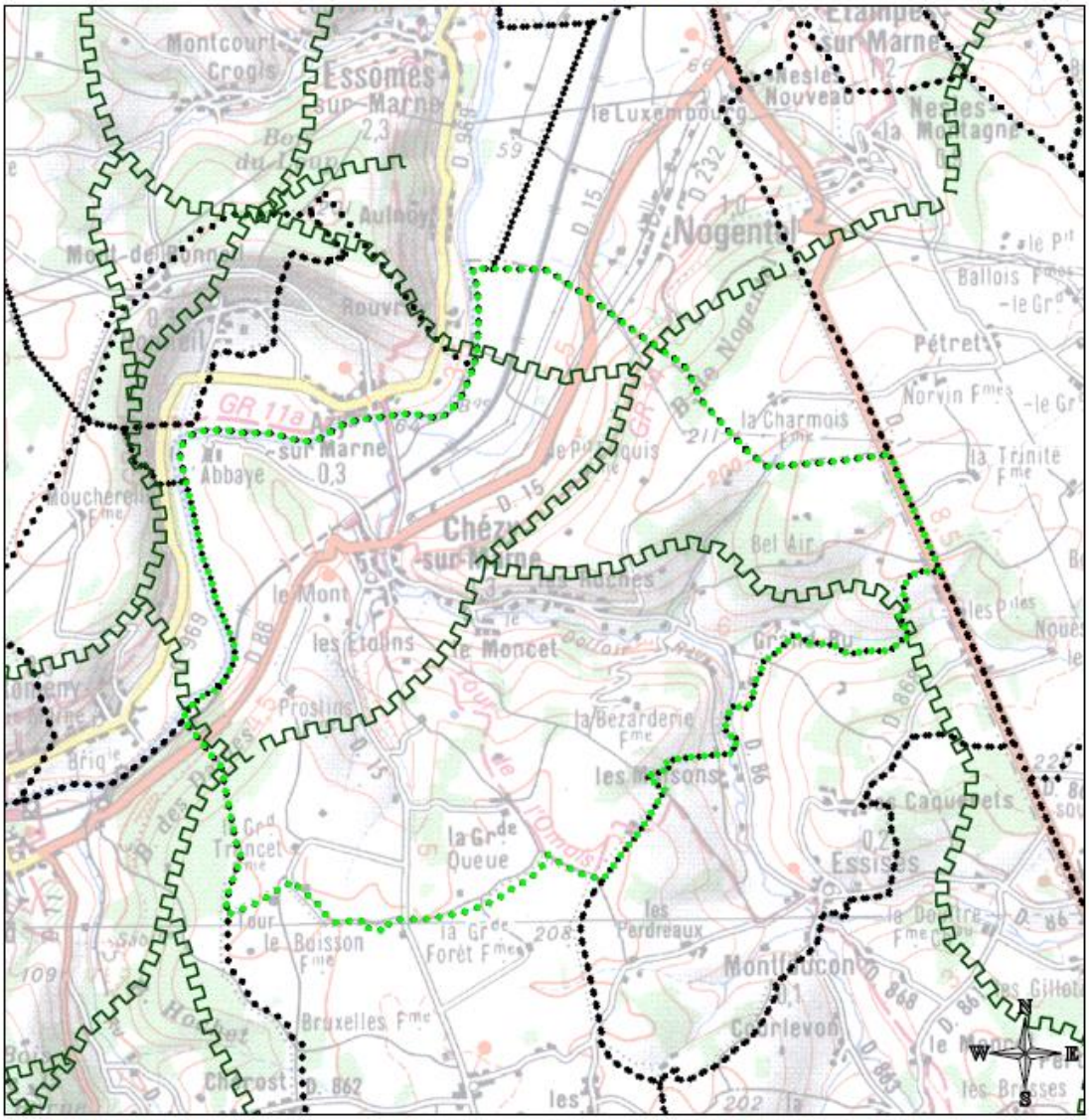
Ainsi cette étude définit des corridors de type intra ou inter forestier sur la commune de CHEZY-SUR-MARNE.

Direction Régionale de l'Environnement
PICARDIE

Corridors écologiques potentiels de Picardie



Commune : CHEZY-SUR-MARNE (H1L1)



communes
commune sélectionnée

Type de corridor :
alluvial
intra ou inter bas-marais alcalin
batracien
cordons galets
intra ou inter dunes
intra ou inter falaises
intra ou inter forestier
intra ou inter landes
inter marais
intra ou inter marais tourbeux
intra ou inter mollières
intra ou inter pelouses calcicoles
intra ou inter pelouses calcaro-sabulicoles
intra ou inter pelouses sur craie
intra ou inter prairies humides
intra ou inter tourbières alcalines

Source : Conservatoire des Sites Naturels de Picardie
Réalisation dans le cadre du projet "réseaux de sites, réseaux d'acteurs" financé par l'Europe, l'Etat et la Région Picardie.

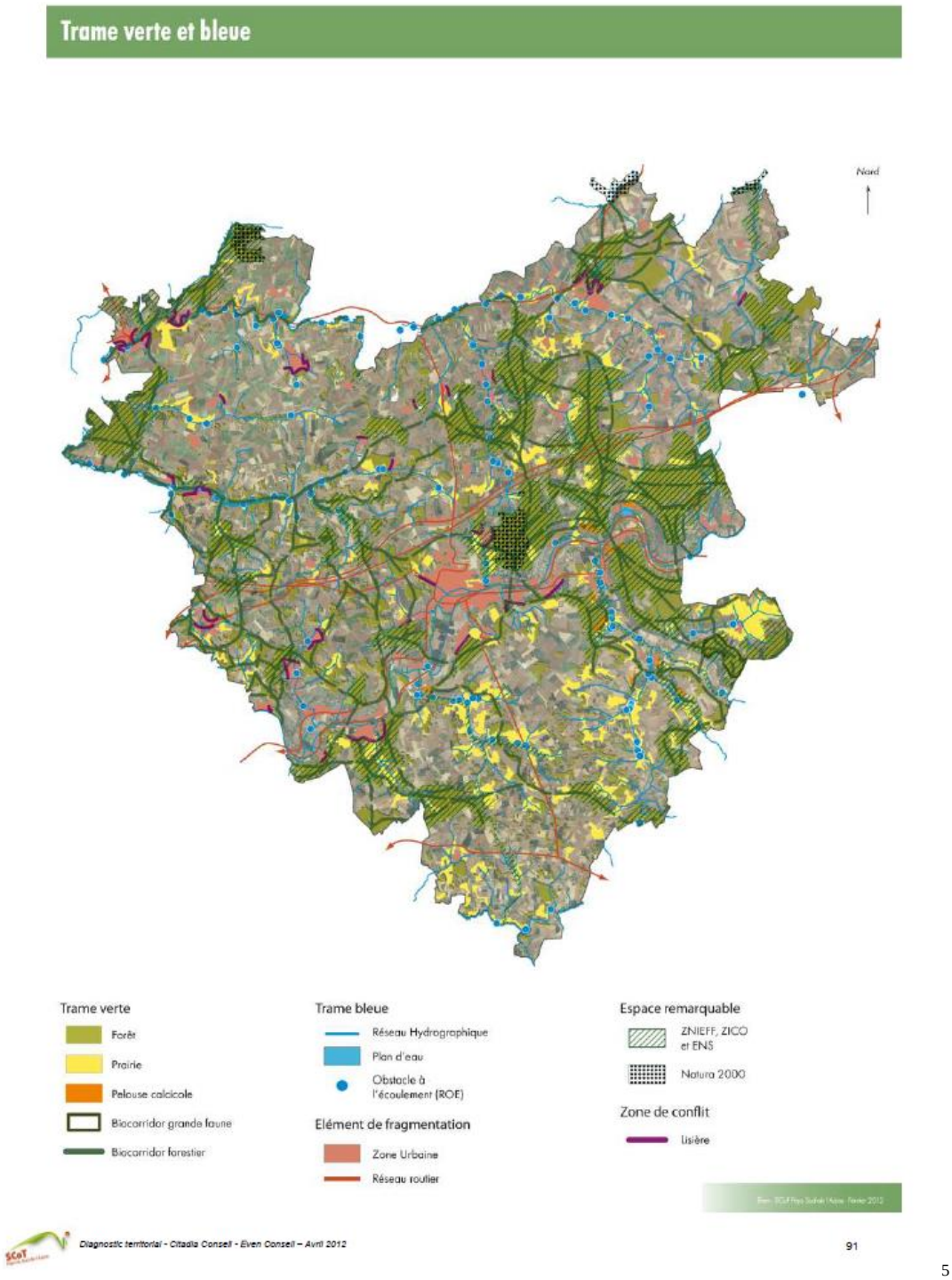
la largeur des lignes ne représente pas la largeur réelle du corridor qui peut être très variable.
Cet inventaire n'est pas exhaustif.

Echelle 1/100 000

Imprimé le 13/02/07

BDCARTO® ©IGN - PARIS - 1999
SCAN100® ©IGN - Paris - 1999
Autorisation n°90-9068
Convention MATE/IGN 41/99
http://www.ign.fr

Une étude Trame Verte et Bleue du PETR - UCCSA complète le SCoT. L'objet de la démarche est d'identifier à l'échelle du Pays les connexions écologiques entre les différents cœurs de nature afin d'assurer leur prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Cette étude n'a pas de protée réglementaire et constitue plus un outil d'aide à la décision pour la prise en compte des enjeux de la biodiversité à une échelle locale. Toutefois, certains de ces éléments seront intégrés au SCoT, notamment dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le PLU devra donc être compatible avec ces éléments.



[5]

Source : Diagnostic territorial du SCoT PETR - UCCSA

[5] *Carte amenée à évoluer en fonction des éléments de l'étude trame verte et bleue qui seront intégrés au SCOT en cours d'élaboration à date d'élaboration de la révision générale du PLU. La carte ci-dessus date d'avril 2012.*

1.2.4.3 Bois et forêts soumis au régime forestier

Le régime forestier est un ensemble de règles spéciales protégeant ou renforçant des intérêts des collectivités propriétaires en France. Les forêts relevant du régime forestier sont astreintes à un régime obligatoire de planification de leur gestion qui intègre les interventions directement liées à la gestion (interdiction de coupes, limitation du passage des véhicules, etc.).

Les premiers principes du régime forestier ont été définis avec l'adoption du premier Code forestier en France en 1827. Il est applicable aux forêts appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à des établissements publics et d'utilité publique.

Le régime forestier impose plusieurs contraintes aux collectivités propriétaires :

- Préservation du patrimoine forestier
- Obligation d'appliquer un aménagement forestier approuvé par le propriétaire
- Vente des bois conformément aux récoltes programmées
- Mettre en place un accueil du public
- Respecter l'équilibre de la faune et de la flore.

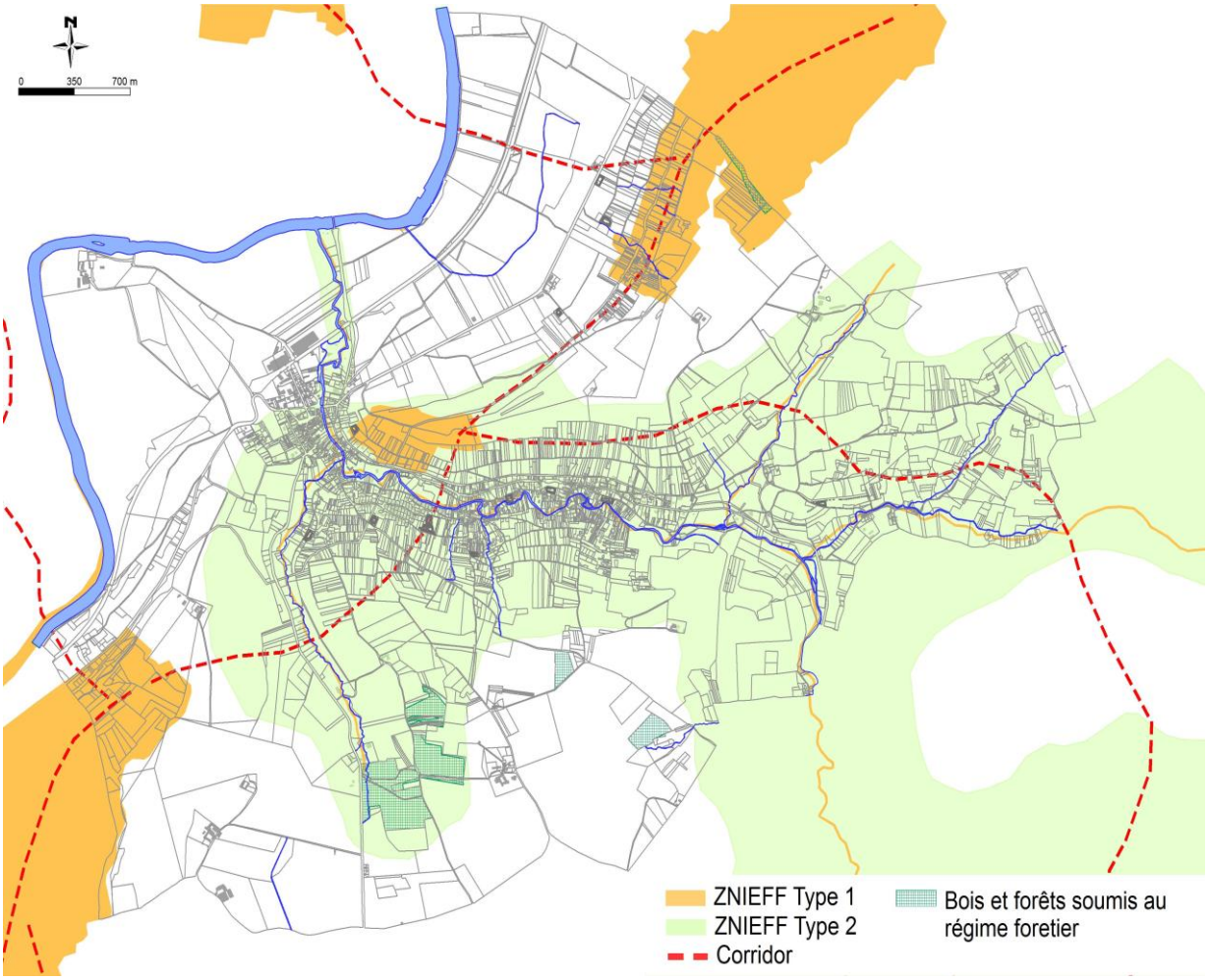
L'office National des Forêts (ONF) est le seul gestionnaire autorisé à mettre en œuvre le régime forestier, en partenariat avec le propriétaire public.

La commune de CHEZY-SUR-MARNE dispose de bois et forêts soumis au régime forestier situés notamment à proximité de la Grande Queue et de la Casinière sur une superficie de 31ha 24a 38ca.



Bois de la Grande Queue

Carte reprenant les différentes protections environnementales sur la commune



Constat & Enjeu

CHEZY-SUR-MARNE est un territoire de caractère grâce à un contexte environnemental riche. Cette diversité fait ressortir une qualité de vie très appréciable.

La qualité de ses paysages en fait une commune atypique au sein du territoire du Sud de l'Aisne. Cette singularité est à préserver. En effet, bien que faisant partie de l'ensemble paysagé de la vallée de la Marne, Chézy à une organisation du ban communal différente de ses voisines. Le vallon du Dolloir influence principalement la commune avant même la vallée de la Marne, tant pour l'implantation et le développement de l'urbain que par la situation des espaces naturels et agricoles environnants.

Le relief a en effet conditionné l'occupation du sol. Le territoire est marqué par un bourg localisé à la croisé des deux vallées sur les fonds plats, ses extensions vers l'Est dans le vallon du Dolloir sur les pentes les plus douces, un coteau viticole présent sur les pentes les plus fortes bénéficiant d'une bonne exposition, des boisements en haut de coteaux et enfin une plaine alluviale et un plateau agricole marqué par la grande culture et quelques massifs boisés.

D'un point de vue de la biodiversité, le territoire recèle de véritable richesse faunistique et floristique qu'il est nécessaire de préserver et protéger (plusieurs ZNIEFF, des corridors écologiques à maintenir, etc.).

1.3 LES RESOURCES : PRELEVEMENTS ET REJETS

1.3.1 L'EAU

1.3.1.1 Captage d'eau potable

L'eau est un patrimoine à elle seule. Sa gestion doit assurer une alimentation en eau potable pour tous et doit être d'une qualité irréprochable pour la santé humaine. La commune de CHEZY-SUR-MARNE appartient à l'Union des Services d'Eau su Sud de l'Aisne (USESA). Trois captages se trouvent sur la commune. Le traitement des eaux est de 600 m^3/h. L'ensemble du territoire est bien desservi.

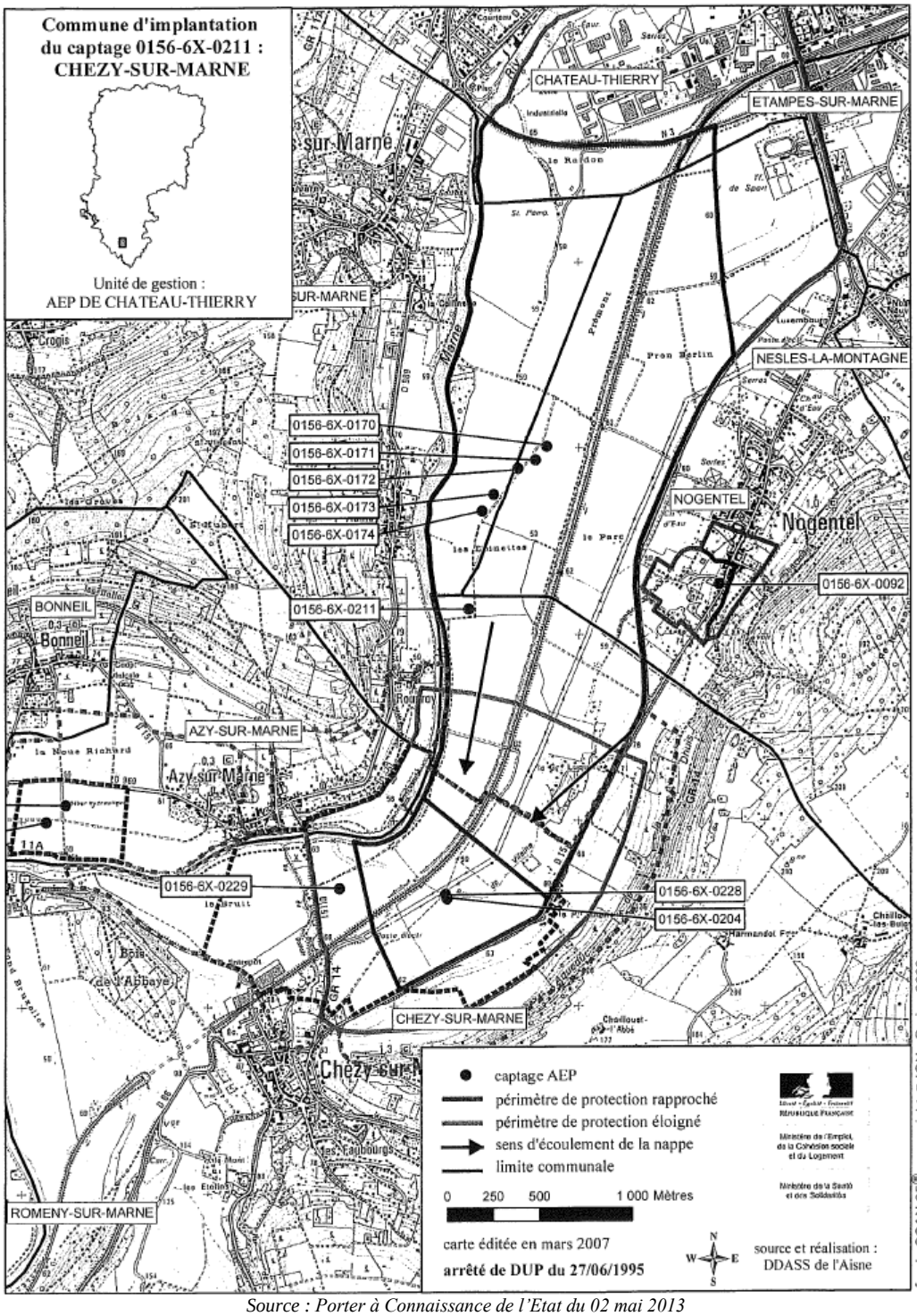
L'Union des Syndicats d'Eau du Sud de l'Aisne, a été créée le 12 Août 1964, et dispose jusqu'à ce jour des compétences production, traitement, adduction et distribution d'eau potable à l'échelle du territoire. Depuis sa fusion au 01 Janvier 2008, le Syndicat d'Eau du Sud de l'Aisne devient l'Union des Services d'Eau du Sud de l'Aisne. L'Union des Services d'Eau du Sud de l'Aisne regroupe 103 communes soit 61 136 Habitants – 26 515 abonnés – 4 339 945 m3 annuels vendus.

Le captage répertorié par le BRGM sous l'indice n°0156-6X-0204 situé sur le territoire de la commune bénéficie d'une Déclaration d'Utilité Publique depuis le 25/06/1995 et définissant les protections du captage. Deux autres captages (BRGM n°0156-6X-0228 et BRGM n°0156-6X-0229) se situent également sur le territoire communal. Une procédure pour la protection du captage n°0156-6X-0228 est en cours.



Captage n°0156-6X-0204 et périmètre de protection immédiat

Les périmètres de protections correspondent à un zonage établi autour des points de captage d'eau potable. Ils constituent le moyen privilégié pour prévenir et diminuer toute cause de pollution locale, ponctuelle et accidentelle qui peut altérer la qualité des eaux prélevées. Ce dispositif est codifié à l'article L. 1321 du code de la Santé publique et dispose que : « *Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer le droit de préemption urbain dans les conditions définies à l'article L. 2111-1 du Code de l'Urbanisme. Ce droit peut être délégué à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale responsable de la production d'eau destinée à la consommation humaine dans les conditions prévues à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme* ».



Source : Porter à Connaissance de l'Etat du 02 mai 2013

Chaque captage public destiné à l'alimentation humaine est soumis à différents périmètres de protection. Cette protection comporte trois niveaux concentriques établis à partir d'études hydrogéologiques :

- Le **périmètre de protection immédiate** correspondant au site de captage. Il est acquis en pleine propriété par le maître d'ouvrage. Clôturé pour éviter toute intrusion, son rôle est d'empêcher la détérioration des installations et le déversement de substances polluantes à proximité du lieu de prélèvement. Hormis les opérations d'entretien, aucune activité n'est permise.

- Dans le **périmètre de protection rapprochée**, de surface généralement plus vaste, toutes les activités susceptibles de provoquer une pollution sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières (construction, activité, dépôts, etc.). La forêt apparaît comme une occupation de l'espace adaptée à un périmètre de protection rapprochée.

- Enfin, la mise en place d'un **périmètre de protection éloignée** n'est pas obligatoire. Elle est rendue nécessaire lorsque la réglementation générale est jugée insuffisante et que certaines activités présentant des risques sanitaires doivent être encadrées pour réduire leur impact. Ce périmètre correspond à la zone d'alimentation du captage mais peut s'étendre à l'ensemble du bassin versant.

Dans ces périmètres, toute activité ou implantation nouvelle sera déclarée à M. le Préfet et sera susceptible d'être réglementée ou interdite.

Il existe également une protection sanitaire concernant l'aqueduc de la Dhuys reliant Paris. Une zone de protection immédiate est constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris. Les zones de protection rapprochée sont constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise. Enfin les zones de protection éloignée sont constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc. Ces protections sont réglementées sous la servitude AS1 valant servitude d'utilité publique. Il est à rappeler que toute demande de permis de construire dans les zones de protection rapprochée et éloignée devra être soumise pour avis, au cours de l'instruction, au service bénéficiaire.

Concernant la qualité de l'eau prélevée, un prélèvement a été réalisé le 24 janvier 2013 sur le territoire de la commune d'Azy-sur-Marne relevant une eau de qualité conforme aux exigences de qualité définies par le code de la santé publique pour les paramètres analysés. L'eau y est consommable.

1.3.1.2 Traitement et acheminement de l'eau

Le traitement des eaux est fait à Chézy, dans la station de traitement situé en bordure de la route de Château-Thierry. Il consiste en un traitement visant à réduire la teneur en fer et en manganèse et en un traitement biologique.

L'eau est refoulée dans le réservoir du Mont de Bonneil (situé sur le plateau Nord, au-dessus du village de Bonneil), semi-enterré d'une capacité de 500 m^3. En arrivant du réservoir, l'eau entre sur le territoire de Chézy en franchissant le pont d'Azy dans une canalisation de 100 mm. Puis celle-ci quitte la RD 151 et rejoint obliquement la Rue Saint-Fiacre entre les deux bâtiments de l'usine Melitta. Cette canalisation suit ensuite le Rue Saint-Fiacre jusqu'à l'avenue de la Libération (traverse commune aux RD 15 et 86). Là, elle se divise en deux pour ceinturer le centre-bourg : une canalisation de 100 mm qui part vers l'Est puis tourne vers le Sud dans la Rue de Fossot pour aboutir à la place des Faubourgs par la Rue du Pont Auger ; et une canalisation de 110 mm qui emprunte l'avenue de la Libération, passe en 112/125 mm en tournant vers le Sud dans la rue Derrière les Murs, puis se boucle en 80 mm place des Faubourgs sur l'autre canalisation.
Dans la Grande Rue et la Rue des Carmes, une canalisation de 125/140 mm vient compléter le réseau principal du bourg.
Le reste de la distribution est faite par des canalisations de 100, 80, 60, 50 et 40 mm en fonte et de 98/110, 53/63, 42/50 et 34/40 mm en PVC.

Le syndicat des eaux de la Brie dessert les fermes isolées de l'Est, du Sud et du Sud-Ouest du territoire communal ainsi que le hameau de la Croix Bodart (pour une question de pression). Il concourt à la desserte du hameau des Roches, car les deux réseaux sont connectés, avec un compteur et vente d'eau entre les deux syndicats.

Rappelons que l'extension des zones d'habitation est conditionnée par la desserte, par le réseau public, d'eau consommable.

La défense contre l'incendie est assurée dans la commune par 32 poteaux incendie et 1 bouche à eau.

Le réseau d'eau potable ainsi que la localisation des poteaux incendie sont disponibles en annexe sanitaire du PLU.

A noter que la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne a mis en place un Contrat Global pour l'Eau qui s'inscrit dans une démarche de préservation et d'amélioration de l'engagement des acteurs pour développer et promouvoir, au moyen d'un programme d'actions, les opérations à mener pour atteindre cet objectif. (voir ci-dessous)



Source : http://www.communaute-charlysurmarne.fr

1.3.1.3 Assainissement

Zonage d'assainissement

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune de CHEZY-SUR-MARNE a délimité, après enquête publique, son zonage d'assainissement en décembre 2003. Celui-ci fait apparaitre un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg de Chézy, sur son extension Est vers le vallon du Dolloir, mais aussi les hameaux du Moncet et des Roches. Le lieu-dit « Sous le Mont » est également prévu en assainissement collectif en prévision de son urbanisation future à l'époque. Le reste du finage communal est en assainissement autonome. Il existe à ce propos un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) au sein de la Communauté de Communes permettant :

- d'informer les usagers sur les règlementations en vigueur ;
- de contrôler l'existence des installations d'assainissement, leur conformité en fonction de la règlementation en vigueur, leur entretien et leur bon fonctionnement ;
- de valider les études présentées pour les futures réalisations de dispositifs d'assainissement et contrôler le bon déroulement de leur exécution.

Le zonage d'assainissement, le réseau d'eaux usées et le règlement du SPANC sont disponibles en annexe sanitaire du PLU.

Collecte et traitement des eaux usées

L'ensemble du réseau et des missions d'assainissement sont gérés par le Syndicat d'Assainissement de Chézy-sur-Marne, Azy-sur-Marne et Bonneil (SACAB). Le réseau de la SACAB est de type séparatif strict permettant de collecter séparément les eaux usées et les eaux pluviales, de manière à avoir un traitement optimal des effluents.

Sur la commune le réseau est constitué de canalisations de 200 mm dans lesquelles les eaux s'écoulent par gravité. Les secteurs en contre-pente nécessitent huit postes de refoulement. Au point bas de la Rue de la Marne (route d'Azy-sur-Marne : RD 151), un neuvième poste de refoulement envoie les eaux à Azy-sur-Marne, d'où elles sont refoulées avec celles de Bonneil et celles d'Azy jusqu'à la station d'épuration de Château-Thierry.

Ainsi, le réseau rejoint le réseau collecteur principal du Syndicat d'Assainissement de la Région de Château-Thierry (SARCT) qui traite ses eaux à la station d'épuration de Château-Thierry. Cette dernière a été reconstruite et mise en eau en 2012 avec un accroissement de sa capacité jusqu'à 46 000 équivalents / habitants. Au 31 décembre 2012, la station est déclarée conforme en équipement.

Il est rappelé au titre de l'article 1331-10 du code de la santé publique l'obligation que « *tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9-2 du code général des collectivités territoriales* ».

Les boues de la station sont valorisées en agriculture par arrêté du 5 décembre 2005. Les parcelles cadastrales concernées par cette étude préalable sont :

- section ZH parcelle n°19 : surface apte de 28,14 ha
- section D parcelle 123 : surface apte de 8,83 ha
- section D parcelles 1179, 1180, 1309, 1311, 1315 et 118,
- section ZH parcelles 1 et 2,
- section ZI parcelle 1

) surface totale apte
) à l'épandage :
) 54,45 ha.
)

1.3.2 GESTION DES DECHETS

Dans le contexte actuel, les déchets représentent une source importante de rejets. Leur gestion, la plus optimale possible, est indispensable pour limiter leur pression sur l'environnement.

Collecte des déchets

La collecte des déchets est assurée par la Communauté de Communes. Cette compétence est déléguée à ECT localisé à Sémur-en-Auxois.



La collecte en porte à porte des ordures ménagères est effectuée tous les Mercredi sur CHEZY-SUR-MARNE et tous les 15 jours pour le tri sélectif. Il existe des conteneurs verres et papiers en apport volontaire situés au Hameau de Moncet, Rue du jeu d'arc, Rue Robert Gerbaux et sur la RD 151 en direction d'Azy-sur-Marne.

Il existe une déchetterie à Charly-sur-Marne localisée ZAC sous les carrières, exploitée par DECTRA pour la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne. Les déchets suivants y sont acceptés : petits déchets chimiques en mélange ; déchets de métaux ferreux ; déchets de papiers et cartons ; encombrants ménagers divers ; batteries usagées ; déchets verts.

Traitement des déchets

La compétence du traitement des déchets de la Communauté de Communes est déléguée à Sila Dectra à Villeneuve-Saint-Germain.

Actuellement, les déchets triés du département sont traités par 6 centres de tri, dont 2 se situent hors du département de l'Aisne (Marne et Oise). Parmi les 4 centres de tri départementaux, 3 sont publics et gérés par Valor'Aisne (Villeneuve-Saint-Fermain, Laon et Essigny-le-Grand). Néanmoins leur capacité ne permet pas de traiter tous les déchets recyclables collectés qui sont donc dirigés vers les 2 centres hors du département ou vers le centre de tri privé de Flavigny-le-Grand. Aucun centre n'est à noter sur le territoire intercommunal dont fait partie Chézy.

Les ordures ménagères, lorsqu'elles ne peuvent pas disposer d'une valorisation matière par le tri, sont soumises à un tri grossier dans les centres de traitement. Les éléments inertes ou peu fermentescibles sont amenés en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND), pour y être enterrés. Sur le département, seule la commune de Grisolles dispose d'un centre de stockage public géré par Valor'Aisne.

1.3.3 ENERGIES RENOUVELABLES ET EMISSION DE GES

Le Porter à Connaissance de l'Etat du 2 mai 2013 précise que la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique dit : « *En matière de promotion de la maîtrise de la demande d'énergie, outre les actions tendant à réduire la consommation d'énergie de leurs services, les collectivités compétentes définissent les politiques d'urbanisme visant, par les documents d'urbanisme ou la fiscalité locale, à une implantation relativement dense de logements et des activités à proximité des transports en commun et à éviter un étalement urbain non maîtrisé.* (…). »

En application de l'article L.123-1-5 14° du code de l'urbanisme créé par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut : « *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.* »

Les éléments suivants sont extraits du diagnostic territorial du SCoT Pays du Sud de l'Aisne à date d'avril 2012, plus à même de répondre à la problématique des énergies renouvelables et émission de Gaz à Effets de Serre (GES).

4.3. Énergies renouvelables et émission de GES

4.3.1. Gisement en énergie renouvelables et émission de GES

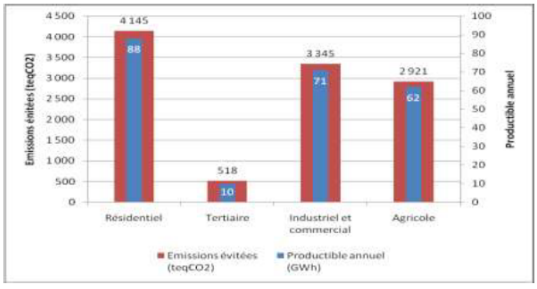
Source : Plan Climat Énergie du Pays du Sud de l'Aisne, Énergie Demain, 2011

- Le solaire thermique

Les panneaux solaires thermiques permettent de produire de l'eau chaude à partir de l'énergie du soleil. Cette eau chaude peut être utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS) mais également comme énergie de chauffage grâce à des Systèmes Solaires Combinés (SSC).

- Le solaire photovoltaïque

La production d'énergie à l'aide de panneaux photovoltaïques est conditionnée par la surface disponible et diverses contraintes environnementales.



Source : Energie Demain 2011

Afin de déterminer le potentiel de production d'énergie photovoltaïque du Pays du Sud de l'Aisne, le PCET a évalué la disponibilité des toitures des batiments du territoire (résidentiel, tertiaire, industriel et commercial, agricole) ainsi celle des installations au sol. Les contraintes environnementales (effet de masque sur les panneaux, orientation des toitures, occupation du sol…) limitant la production d'énergie, ont également été évaluées.

À partir de ces données, le PCET présente une estimation du potentiel de production énergétique (productible annuel) du Pays du Sud de l'Aisne, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre que les installations permettraient d'éviter.

	surfaces exploitables (milliers de m²)	Productible annuel (GWh)	Emissions évitées (teqCO2)
Résidentiel	720 000	**88**	4 145
Tertiaire	157	**10**	518
Industriel et commercial	1 112	**71**	3 345
Agricole	1 074	**62**	2 921
Installations au sol - surfaces artificialisées	?	**?**	?
Total	722 343	**231**	10 929

Source : Énergie Demain 2011

Le gisement de production photovoltaïque représente ainsi 231 GWh, soit10% de la consommation globale d'énergie dans le Pays du Sud de l'Aisne et permettrait d'éviter 10 929 teq CO_2, soit 2% des émissions de GES du territoire.

- Le bois

Avec seulement 16% de taux de boisement, la Picardie est une des régions les moins boisée. Malgré tout, le potentiel est encore largement sous-exploité, en 2015, seulement la moitié sera exploitée. Pour mobiliser au mieux cette ressource, la région Picardie s'est engagée dans un vaste projet de mobilisation de la filière via la création d'un contrat de filière et d'un pôle d'excellence régional bois.

Actuellement sur le territoire du Pays du Sud de l'Aisne, 1 réseau de chaleur est en cours à Château-Thierry, il sera d'une puissance de 3 MW et consommera 5 000t de bois.

La ressource disponible, facilement accessible est estimée à 274 GWh correspondant à environ 78 399 tonnes de bois.

L'émission de 56 000 teq CO_2 (tonnes équivalent CO_2) pourrait ainsi être évitée chaque année.

Dans le cadre du PCET et de la Commission Développement Economique du CODEV (Conseil de développement du Pays du Sud de l'Aisne), le projet « filière bois-énergie » se poursuit actuellement par la mise en place des actions complémentaires qui ont été adoptées par les élus et exposées lors du séminaire du 5 mai 2011. Des rencontres avec les communautés de communes du canton de Condé-en-Brie et de Charly-sur-Marne, potentiellement intéressées par le projet, ont eu lieu et vont se poursuivre. Ceci notamment en lien avec le programme LEADER, puisque la mesure 341A, relative aux stratégies locales de développement de la filière forêt-bois, a pour objectif de soutenir l'animation indispensable à la réussite des stratégies locales de développement de la filière forêt-bois dans le sud de l'Aisne, valorisant la forêt dans une approche intégrée en créant des activités économiques et de services créatrices d'emplois, dont celles de la filière bois-énergie.

Par ailleurs, dans le cadre du développement de la filière bois-énergie du Sud de l'Aisne, l'EPLEA Aumont-Crézancy-Verdilly a sollicité l'ONF pour évaluer le potentiel de production de la forêt de Verdilly, susceptible d'être mobilisé et valorisé en plaquettes forestières pour la période 2011-2029.

Cette étude conclut que la production de plaquettes forestières pour une valorisation locale semble être une bonne opportunité pour valoriser une partie des productions des coupes prévues à l'aménagement. Cette orientation ne semble pas concurrencer la demande locale en bois bûche. L'impact est plus conséquent par rapport au bois d'industrie, mais la qualité et la quantité des volumes mobilisables à l'hectare restent moyennement attractives pour cette destination.

Ainsi la mobilisation de 1 500 m^3/an semble réaliste. Toutefois, une attention particulière, dans la gestion de la ressource, sera à porter au respect de la conservation de la fertilité des sols.

Néanmoins, il est à noter que la prépondérance des massifs forestiers appartenant à des propriétaires privés peut être un frein au développement de cette filière à grande échelle.

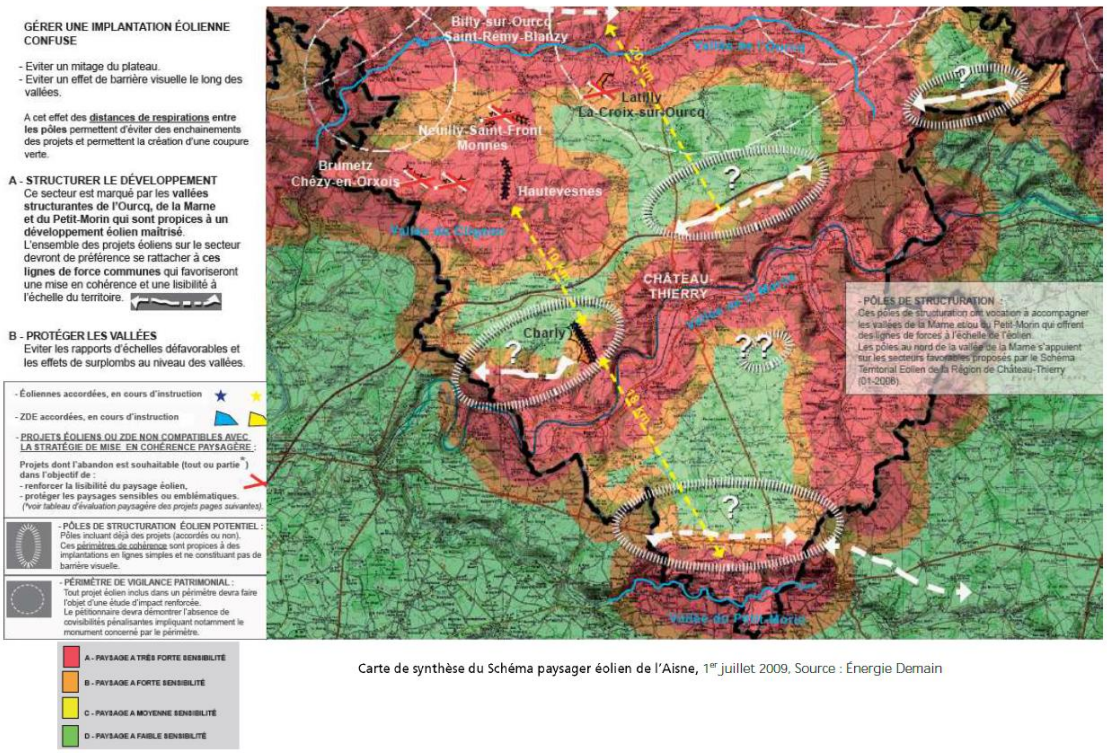
- L'éolien

La région Picardie bénéficie d'un fort potentiel éolien. En 2009, elle était la première région productrice avec 1 046 GWh annuels. Dans le cadre de l'élaboration du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) prévue par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, la région Picarde doit réaliser un Schéma régional éolien. Celui-ci identifie, planifie et quantifie le potentiel éolien de la Picardie pour un développement soutenu et maitrisé de cette forme d'énergie renouvelable. L'avant-projet du schéma était disponible fin 2010.

Au niveau départemental, un schéma départemental éolien a été mis en place afin d'encadrer le développement de cette activité.

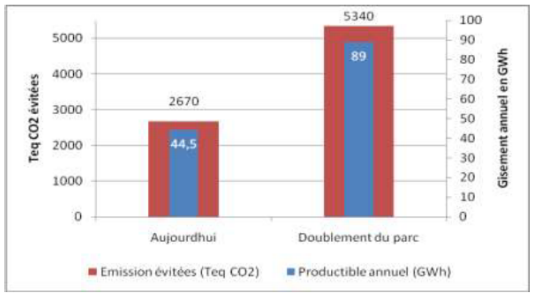
Au niveau local, plusieurs projets sont actuellement en cours à :

- Charly : 11 éoliennes mises en service en 2009 et une ZDE en cours,
- Communauté de Communes de l'Ourcq et du Clignon: 6 éoliennes mises en service en 2008 à Hautevesnes,
- Communauté de Communes de la Région de Château-Thierry : 1 ZDE en cours (Essômes-sur-Marne et Blesmes,
- Communauté de Communes du Tardenois : 1 projet en cours.



Carte de synthèse du Schéma paysager éolien de l'Aisne, 1er juillet 2009, Source : Énergie Demain

Dans l'hypothèse d'un doublement du parc actuel au sein des 5 zones de développement potentiel identifiées, c'est 5 340 teq CO_2 qui seraient évités grâce à la production de 89 GWh d'énergie.



Source : Énergie Demain 2011

- Hydroélectricité

Aucune installation hydroélectrique n'est actuellement recensée sur le territoire. Le SAGE des 2 Morins évoque la mise en place de pico ou de microproduction sans que le potentiel soit clairement identifié. L'impact de telles installations sur le bilan global du Pays serait en tout état de cause minime.

- Les déchets

À l'heure actuelle, les deux tiers des déchets du territoire du Pays du Sud de l'Aisne sont enfouis du fait de l'absence de traitement thermique. Le Plan Climat Énergie du Pays propose donc de développer la valorisation énergétique sur le territoire. Outre l'intérêt en termes de pollution potentielle des sols, la production d'énergie à partir des déchets serait un atout indéniable pour répondre aux objectifs nationaux de production d'énergie propre (sans émission de gaz à effet de serre).

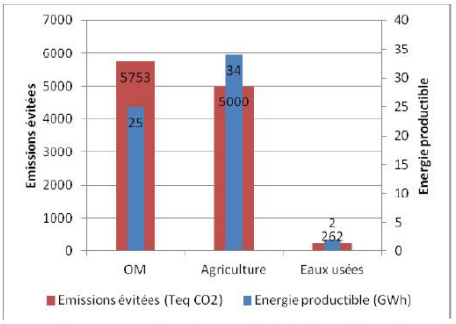
Le développement optimal de cette filière pour le traitement des ordures ménagères passerait par :

- la méthanisation de la partie fermentescible des ordures ménagères : environ 35% des déchets ménagers,
- l'incinération des déchets restants présentant un fort Pouvoir Calorifique Inférieur (PCI), c'est-à-dire le meilleur potentiel de production de chaleur par combustion : 35% des déchets ménagers.

Le graphique ci-dessous présente la production estimée d'énergie (énergie productible) pour ce développement optimal de la filière ainsi que les émissions de gaz à effet de serre évitées. Les résultats présentés correspondent à une valorisation par cogénération : production d'énergie sous forme de chaleur (50%) et d'électricité (35%).

Parmi les déchets de l'agriculture, les lisiers et fumiers peuvent être utilisés pour la production d'énergie : production de biogaz (non indiqué sur le graphique), d'électricité et de chaleur.

Enfin, les eaux usées produisent des boues qui sont valorisées soit par épandage, soit par méthanisation.



Gisement identifié, énergie produite et teq de CO_2 économisée Source : Énergie Demain 2011

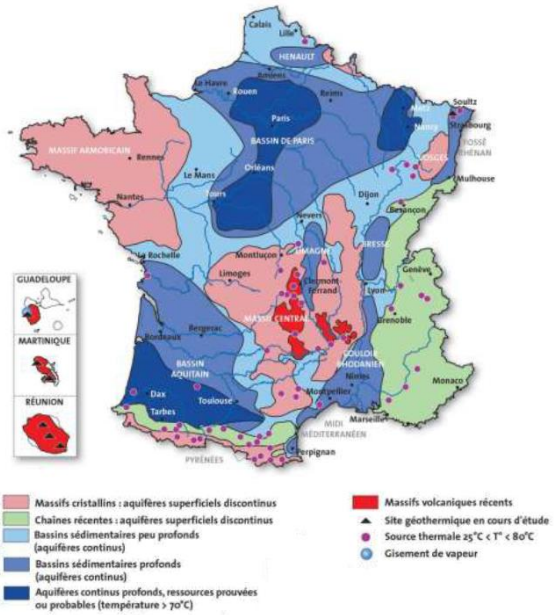
- La géothermie

La ressource géothermique est encore mal connue en Picardie. On distinguera 3 sources principales.

Les aquifères profonds, à forte température (>70°). La ressource est probable dans le sud du territoire du SCoT. La faisabilité d'un tel projet apparaît cependant compliquée dans le cadre du Pays du Sud de l'Aisne. La ressource située entre 600 et 1000m de profondeur n'est accessible que par des forages onéreux. Pour rentabiliser un tel investissement il faudrait pouvoir raccorder sur un même réseau au minimum 2 000 équivalents logement (voire plus en fonction des conditions).

Les aquifères superficiels. Ils permettent d'assurer le chauffage de locaux via des pompes à chaleur. La ressource est proportionnelle à la quantité et à la qualité de ces aquifères. Aucune étude quantitative n'a apparemment été réalisée à ce jour dans l'Aisne.

Cartographie des principaux aquifères français.



Source : BRGM

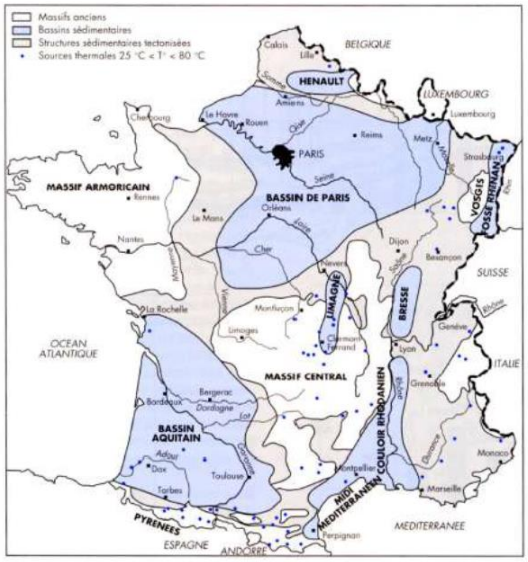
Cependant, ces solutions généralement ponctuelles, pouvant être appliquées à un ou quelques bâtiments en fonction du contexte mais sont rarement étendues

Les sondes géothermiques. Il s'agit de sondes enfoncées directement dans le sol, reliées à des pompes à chaleur. La performance dépend du type de sols mais on peut estimer qu'une sonde par logement est suffisante dans le cas général. Dans le cas de bâtiments collectifs ou de grands équipements des champs de sondes sont nécessaires. Un des obstacles à la mise en place de ces solutions est la disponibilité de foncier pour l'installation des champs de sondes. Dans le cas du neuf, cet obstacle est minime car les sondes peuvent être installées sous les bâtiments. Il est en revanche plus important dans le cas de l'existant.

Les cartes du BRGM indiquent que le territoire du Pays du Sud de l'Aisne est situé sur le bassin sédimentaire parisien et bénéficie en conséquence d'une ressource géothermique « basse énergie ». La basse énergie, comprise entre 30 et 90°C, peut être utilisée pour l'alimentation de réseaux de chaleur ainsi que pour les installations de chauffage/climatisation individuelles à PAC (pompe à chaleur) sur nappe.

Par ailleurs, dans le cadre du programme LEADER, des actions de soutien à l'expérimentation de petites infrastructures pour des systèmes autonomes de production d'énergie seront menées, ainsi que des projets innovants en matière de réduction de la consommation énergétique des collectivités locales.

Les ressources géothermales en France



> Bassins sédimentaires (en bleu):
- ressource basse énergie (réseaux de chaleur)
- PAC sur nappes

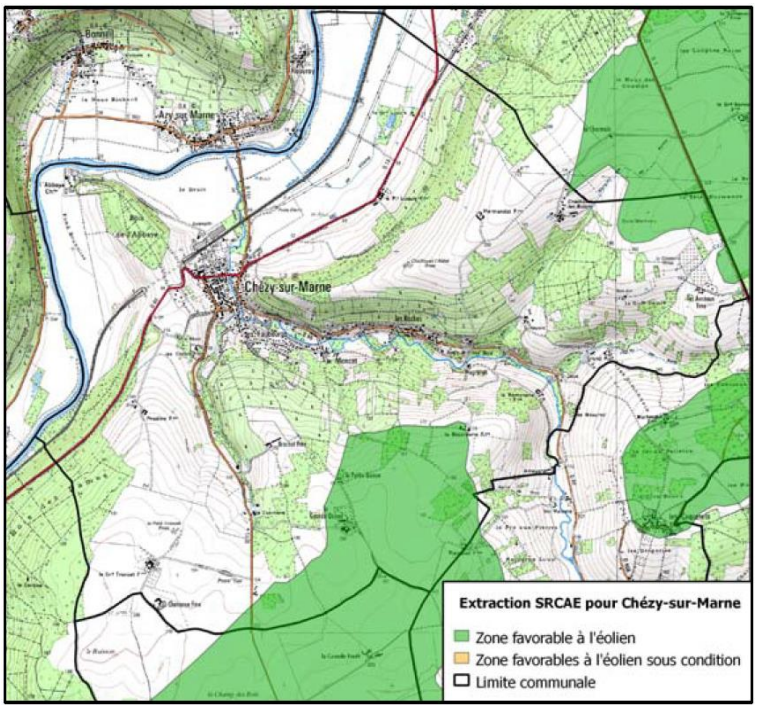
> Socle (en blanc), sédimentaire tectonisé (en gris)
- PAC sur sondes
- localement : PAC sur nappe

> Dans les DOM (volcanisme) :
- Production d'électricité

Source : BRGM

1.3.3.1 Schéma Régional Climat Air Energie

Depuis le 14 juin 2012, la Région Picardie a adopté son Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE). Ce document contient notamment le Schéma Régional de l'éolien, document opposable aux tiers. Il est à noter qu'une partie du territoire de Chézy-sur-Marne est classé en zone favorable pour l'éolien.

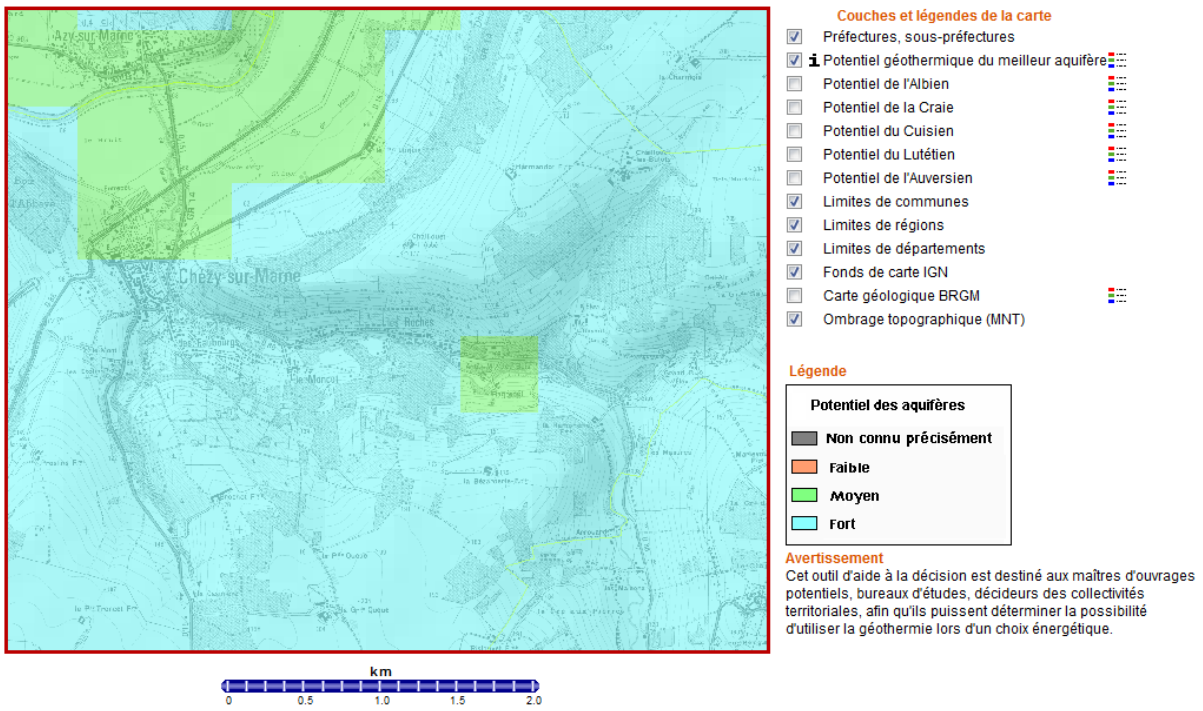


1.3.3.2 *Plan Climat Energie Territorial*

En parallèle du SCoT, le PETR - UCCSA a élaboré un Plan Climat-Energie Territorial (PCET), approuvé le 4 décembre 2014, qui doit prendre en compte les orientations du SRCAE. Certaines orientations du PCET sont intégrées au SCoT. Le PLU doit donc être compatible avec ces dernières. Plus d'informations à ce sujet sont disponibles sur le site dédié au SCoT et PCET : http://scot-planclimat.pays-sud-aisne.fr

1.3.3.3 *Potentiel géothermique*

Une étude a été menée par le BRGM, l'ADEME et la DREAL sur le potentiel géothermique de la Picardie. Il apparait que le Pays du Sud de l'Aisne, et particulièrement Chézy-sur-Marne, dispose d'un fort potentiel géothermique (aquifères superficiels et profonds). Toutefois, la mise en place d'ouvrages géothermiques est soumise à de nombreuses contraintes (cavités souterraines, périmètres de protection des captages d'eau potable, etc.), il est donc nécessaire avant toute réalisation de mener une étude de faisabilité.



Source : http://www.geothermie-perspectives.fr

Constat & Enjeu

Plusieurs captages sont présents sur le territoire de Chézy situés dans la plaine alluviale de la Marne. Des périmètres de protection sont validés ou en cours dont il est nécessaire de prendre compte pour le développement urbain.

La gestion de l'eau potable est assurée par l'USESA (production, traitement, adduction et distribution). Il n'y a pas de problème majeur de décelé. Rappelons que l'extension urbaine sera conditionnée par la desserte de réseau public d'eau potable.

Concernant l'assainissement, il est de type collectif sur le bourg et les principaux hameaux (Moncet et Roches) et dépend de la station d'épuration de Château-Thierry en cours de restructuration pour permettre le développement urbain. Il est individuel sur le reste du territoire, un SPANC est présent pour le règlementer.

Le PLU peut dans son règlement imposer aux constructions des normes à respecter en matière de performance énergétique. Précisions que les Règles Techniques 2012 applicable au 1er janvier 2013 est déjà une forte avancée en la matière. Le PLU devra être compatible avec les orientations du PCET reprises dans le SCoT.

1.4 LES FLUX

1.4.1 LE RESEAU ROUTIER

Les liaisons à grande distance sont assurées par l'autoroute A4, accessible par l'échangeur de Château-Thierry, distant de 11 km du centre de CHEZY-SUR-MARNE. Par l'autoroute, Paris est à 75 km de cet échangeur et Reims 70. A l'intérieur du territoire communal, les routes départementales permettent de desservir ce dernier à échelle extra communale. La commune est également desservie par le réseau ferroviaire de la ligne Paris/Strasbourg-Reims avec un arrêt en gare de Chézy.

On distingue trois types de réseaux routiers sur la commune : le réseau primaire (principales RD), secondaire (RD secondaires, Rue, chemin rural, etc.) et tertiaire (chemin agricole, forestier, etc.).

- **Le réseau primaire :**

Il est constitué des principales routes départementales qui lient le bourg aux autres villages et villes environnantes. Il permet de relier le bourg à une échelle extra communale et s'organise de la façon suivante :

- dans le sens Est-Ouest par la route Départementale 86, qui la relie à la Route Départementale 1 (Château-Thierry – Montmirail) à 8 km à l'Est ou à Nogent-l'Artaud à 5 km au Sud-Ouest.
- dans le sens Nord-Sud, la RD 15 conduit à Château-Thierry à 7 km au Nord-Est. Vers le Sud, elle permet d'atteindre Viels-Maisons et la RD 933 (La ferté-sous-Jouarre – Châlons-en-Champagne), à 11 km de Chézy. Vers le Nord, un embranchement de la RD 15, la RD 151, conduit à Azy-sur-Marne, sur l'autre rive de la rivière.

- **Le réseau secondaire**

Le réseau secondaire assure la circulation à l'intérieure du bourg mais aussi entre les différentes entités urbaines du finage. Il est constitué des différentes rues du bourg, chemins communaux et voies carrossables qui viennent se greffer au réseau primaire.

- **Le réseau tertiaire**

Enfin, on note la présence de chemins agricoles mais aussi viticoles ou forestiers sur l'ensemble du finage. Il est notamment utilisé pour relier les fermes isolées mais aussi pour mailler l'ensemble des parcelles du territoire. Ces connexions sont importantes dans le fonctionnement même du territoire et permet une perméabilité entre les divers composantes du territoire. Il peut également être utilisé par les piétons et est propice aux randonnées.



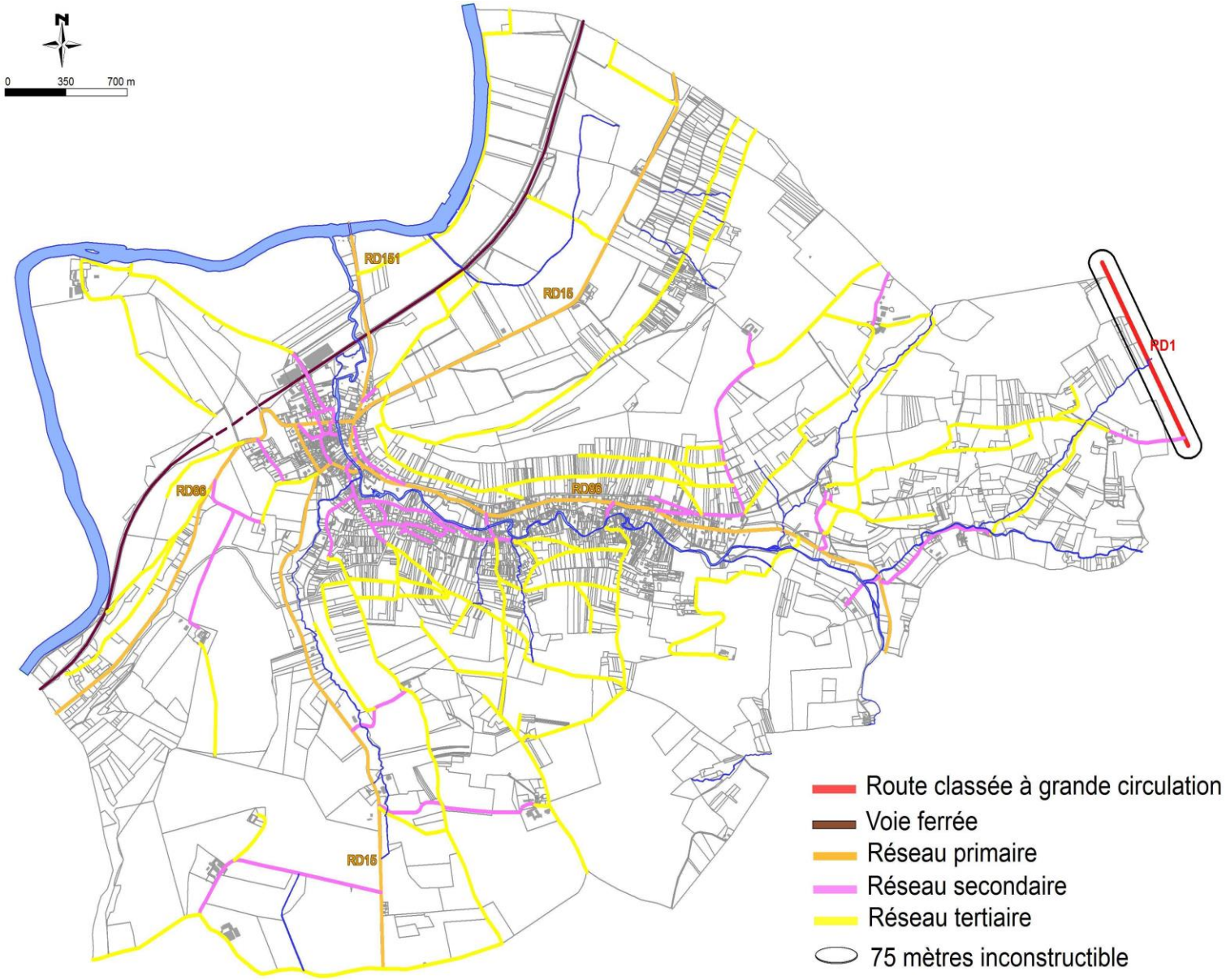
RD 15 en entrée de ville



Rue Saint Fiacre



Chemin agricole


N
0
350
700 m
RD151
RD15
RD1
RD66
RD66
RD15
Route classée à grande circulation
Voie ferrée
Réseau primaire
Réseau secondaire
Réseau tertiaire
75 mètres inconstructible

1.4.2 ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

La Route Départementale n°1 est classée « à grande circulation » par décret du 31 mai 2010. L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme institue une « inconstructibilité » de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes. Cette indiction ne s'applique pas :
aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
aux bâtiments d'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes. Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1.4.3 SECURITE ROUTIERE

Le service sécurité routière – transport et éducation routière de la DDT fait part du bilan des accidents de la circulation sur le territoire de CHEZY-SUR-MARNE pour la période 2007-2011.

Date	RN RD VC	Hors / en agglomération	Cause	Type de collision	Nombre de tués	Nombre de blessés hospitalisés	Nombre de blessés
30/09/2007	D 15	Hors	Alcoolémie	VL seul	1	0	0
06/11/2009	D 15	Hors	Circulation à gauche	VL / 2 R	0	2	0
15/05/2011	D 86	Hors	Distance de sécurité	VL / 2 R	0	1	0
21/11/2011	D 15	Hors	Alcoolémie	VL / VL	2	0	0

La commune doit veiller à ce que les éventuels projets de développement futur de l'urbanisation prennent en compte la sécurité, qu'ils comportent une approche transports et intègrent la problématique du partage de la rue. Une attention particulière doit être portée au positionnement des zones d'extension et à la conception des accès.

1.4.4 TRANSPORT EN COMMUN

Il existe 15 arrêts sur la commune de CHEZY-SUR-MARNE, dont l'Ecole, la Gare SNCF, le Moncet, les Roches, etc.

La ligne 110 de Nogent-L'Artaud – Château-Thierry s'arrête sur la commune et permet de relier Château-Thierry, départ de nombreuses destinations.

La commune souhaiterait développer l'offre en transport en commun et la juge insuffisante.

1.4.5 RESEAU FERROVIAIRE

On note la présence d'une voie ferrée avec une gare au Nord du bourg de Chézy. La voie ferrée suit la vallée de la Marne. A noter qu'un parking vient d'être aménagé au-devant de la gare permettant aux voyageurs de pouvoir stationner aisément.

La ligne P du Transilien part de Paris-Est et se divise en plusieurs branches. La branche Nord se subdivise en deux nouvelles branches à Trilport (située à un arrêt après Meaux). CHEZY-SUR-MARNE est concerné par la branche Sud avec un arrêt dans sa gare. Cette branche enregistre une fréquence de 65 trajets Paris-Est/Château-Thierry par jour du lundi au vendredi, dont 1/3 de directs. Les deux autres tiers sont des trains omnibus qui desservent les gares de Nogent-l'Artaud et de CHEZY-SUR-MARNE.

La ligne TER 10 d'intérêt national Paris-Reims via Château-Thierry passe également et s'arrête en gare de Chézy. C'est la ligne Paris-Strasbourg. Il y a une liaison Paris-Est/Château-Thierry toutes les 30 minutes environ ; les 2/3 passent par Nogent-l'Artaud et Chézy. De Château-Thierry partent 8 trains par jour pour Reims.

Le diagnostic territorial sur SCoT du PETR - UCCSA met en avant que l'analyse du nombre de voyages ayant la gare pour origine ou destination, durant un jour ouvrable de base (JOB), montre que la gare de CHEZY-SUR-MARNE fait partie des moins fréquentées du territoire intercommunale avec 61 voyages.



Gare de Chézy

1.4.6 CHEMINS DE RANDONNEES

- **PDIPR**

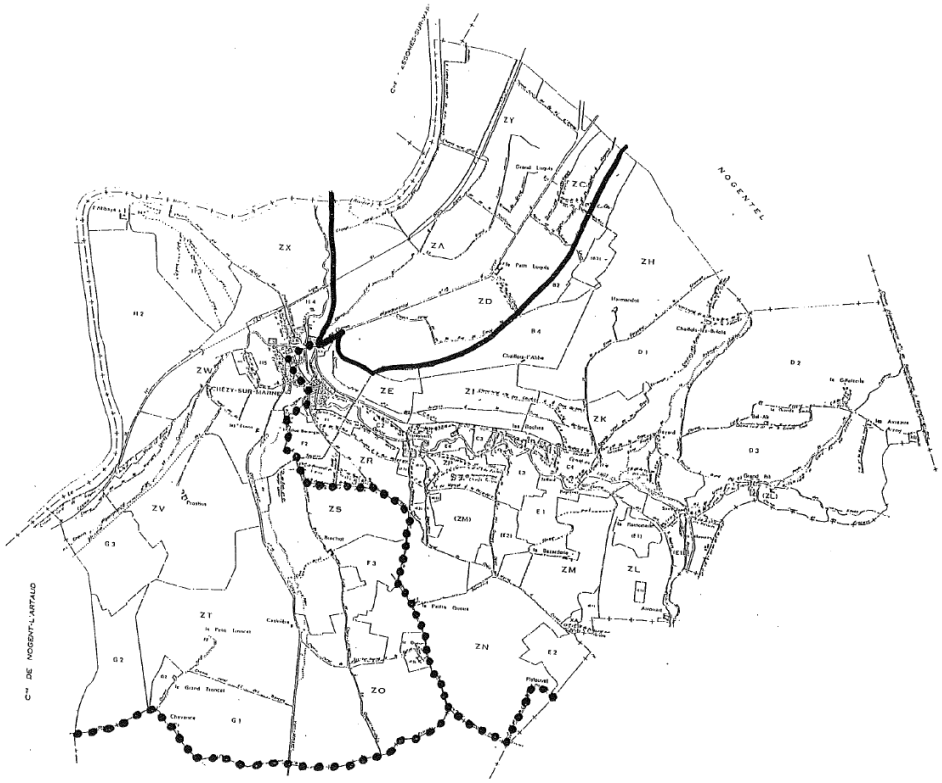
Il existe un Plan Départementale d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) approuvé par le Conseil Général le 22 novembre 1994. Ce plan est opposable aux tiers et présente une double finalité :

- D'une part, les sentiers inscrits au PDIPR sont protégés juridiquement dans la mesure où ils ne peuvent être supprimés ou aliénés sans création d'un itinéraire de substitution. A cette protection formelle s'ajoute le renforcement implicite des pouvoirs de police des Maires, notamment en matière de circulation des véhicules motorisés qui dégradent les chemins.
- D'autre part, il a pour vocation à être le fil conducteur sur lequel le Département et les acteurs locaux peuvent greffer une politique de valorisation et de gestion de l'espace.

La commune a inscrit au PDIPR un certain nombre de chemins par délibération du 17 décembre 1993 :

- Chemin rural de Nogent-l'Artaud à Essises ;
- Chemin rural de Nogent l'Artaud à Essices (GR de l'Omois pour partie) ;
- Chemin rural de Moncet à la Queue (GR de l'Omois) ;
- Chemin rural de Brochot à la Rue des Berges (GR de l'Omois) ;
- Chemin rural de Chézy-sur-Marne à Brochot (GR de l'Omois pour partie) ;
- Chemin rural dit De la Rue des Berges (GR de l'Omois pour partie) ;
- Chemin rural De la Croix Rouge à Pisselouvet (GR de l'Omois).

Conformément à l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme, ces cheminements doivent être pris en compte dans les documents graphiques du PLU pour le repérage des sentiers concernés.



Source : Porter à Connaissance de l'Etat du 2 mai 2013

➢ Circuits de Randonnées

Deux sentiers de grande randonnée traversent le territoire de la commune :

- Le GR 14, qui arrive du Nord par la route d'Azy-sur-Marne (RD 151), puis emprunte la route de Nogentel (RD 15), le chemin dit des Justices puis le chemin qui couvre l'aqueduc de la Dhuys ;
- Le GR de l'Omois, qui est confondu avec le précédent de la Marne jusqu'à la RD 15, puis emprunte l'avenue de la Libération, la place du Lieutenant Lehoucq et du Sapeur Feuillebois (la place de la Mairie), la Grande Rue, la rue des Carmes, la rue des Faubourgs, la rue Béranger, le chemin rural de Chézy-sur-Marne à Brochot, le chemin rural du chemin de Brochot à la rue des Berges, le chemin rural dit de la rue des Berges, le chemin rural du Moncet à la Queue, le chemin rural de Nogent-l'Artaud à Essices et le chemin rural dit de la Croix Rouge à Pislouvet.

Ci-dessous deux itinéraires de randonnées disponibles sur le site internet http://www.evasion-aisne.com/ , site officiel du tourisme dans l'Aisne.

Balade à pied

Durée : 4 h 30

Longueur : 15 km
▼ 65 m - ▲ 207 m

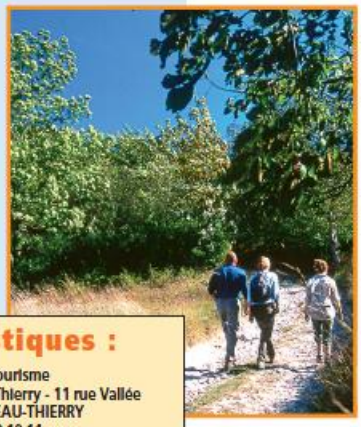
Balisage : jaune et bleu

Niveau : difficile

Points forts :
- Vignobles de Champagne.
- Beaux villages des vallées de la Marne et du Dolloir.

À découvrir chemin faisant :

- Beau village de Chézy-sur-Marne : église St-Martin-d'en-Haut (XVe s.), pont aux Ânes et lavoir au bord du Dolloir.
- Eglise St-André d'Essises.
- Salle 1814 : diorama sur la campagne de France à Essises.
- Statue et musée de Napoléon à Essises.



Randonneurs à Chézy-sur-Marne. -B. Gouhoury-

Infos touristiques :

- Office de Tourisme de Château-Thierry - 11 rue Vallée 02400 CHÂTEAU-THIERRY
Tél. : 03 23 83 10 14
Mail : otsi-chateau-thierry@wanadoo.fr
Web : www.otsichateau-thierry.com
- Office de Tourisme de Charly-sur-Marne - 20 rue Émile Moriot 02310 CHARLY-SUR-MARNE
Tél. : 03 23 82 07 49
Mail : officetourisme.charlysurmarne@wanadoo.fr
- Pour connaître la légende des pictos, rendez-vous sur notre site Internet dans la rubrique charte et conseils.

Chamina — l'Aisne

© chamina 2005 - www.chamina.com

Création et entretien du circuit : UCCSA

Cette fiche est extraite du site
www.randonner.fr

Sud de l'Aisne / Vallée de la Marne

Les grenadiers de la garde



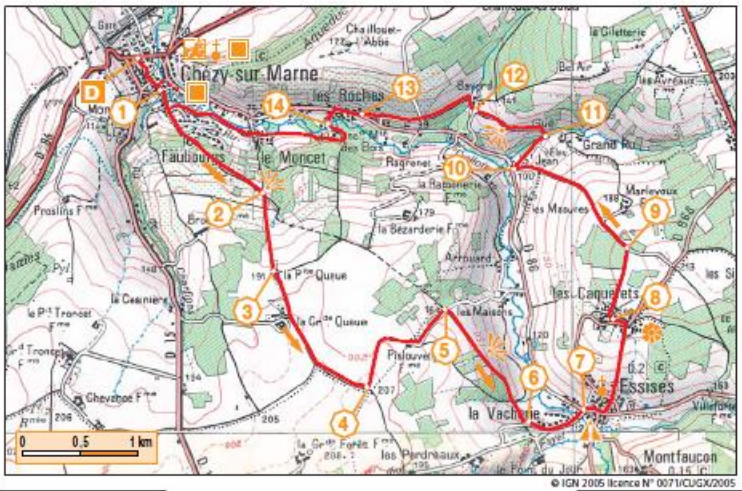
CHÉZY-SUR-MARNE – ESSISES – CHÉZY-SUR-MARNE

C'est en souvenir d'une bataille remportée par Napoléon Ier au hameau des Caquerets que ce circuit a été baptisé ainsi. Il remonte la vallée du Dolloir entre Chézy et Essises, où un petit musée rassemble les souvenirs de la campagne de France.

Se loger se restaurer :

- Rendez-vous sur le site Internet pour accéder aux offres associées à ce circuit.

D Face à la mairie de Chézy-sur-Marne. Prendre la Grande-Rue. Au bout, prendre à gauche rue des Carmes. **1 Hors circuit à gauche (50 m AR) vers le pont aux Ânes.** Au rond-point, remonter en face la rue des Faubourgs jusqu'à la rue du Paradis. S'engager à droite sur un chemin bitumé. **2** Aux vignes, prendre le deuxième chemin à droite, passer un croisement, entrer dans un petit bois. **3** Aller à gauche pour le quitter, dépasser une maison 200 m plus haut et prendre à droite. Longer le hameau de La Grande-Queue, puis continuer en laissant un chemin à droite. **4** À la fourche, virer à gauche pour descendre vers la ferme de Pislouvet. Poursuivre sur un chemin goudronné à gauche. **5** Partir sur un chemin à droite (belle vue sur la vallée du Dolloir). **6** Suivre la route direction Essises. **7** Emprunter à droite la D 86 (⚠ prudence) direction Condé-en-Brie, puis tourner à gauche après l'église, rue des Crochets. Franchir la D 868 et poursuivre en face. **8** Aux Caquerets, tourner à gauche, contourner à droite place Napoléon. S'engager sur le deuxième chemin à droite. **9** Suivre à gauche un chemin bitumé. Dans un virage, descendre une voie empierrée à gauche. Suivre en fond de vallon une voie goudronnée. **10** Virer à droite juste avant la D 86. **11** Partir à gauche, franchir un ruisseau (passerelle ou gué). **12** Traverser une route et descendre un chemin en face. Franchir un gué, longer des vignes. Descendre jusqu'aux Roches par la route (vignes sur la droite). **13** Au stop, continuer tout droit rue Robert-Gerbaux et tourner à gauche rue de la Houlotte. **14** Franchir un cours d'eau (pont), contourner un ancien corps de ferme et virer à droite. Traverser un hameau et rejoindre tout droit Chézy, puis le départ par l'itinéraire aller.



Entre chardonnay, pinots et vallons boisés

Distance : 13,5 km | Durée : 4 h 30 | Commune de départ : Chézy-sur-Marne | Balisage : Criquet

Au pays du **champagne**



Vue sur le vignoble champenois

L'Omois, terre de Jean de la Fontaine, est une contrée où campagne rime avec champagne, où les chemins creux se glissent dans les vallons sinueux, où l'onde indolente du Dolloir côtoie la fraîcheur des lavoirs. "Les arbres et les plantes sont devenus chez moi, créatures parlantes", précise le fabuliste (Contre ceux qui ont le goût difficile).

▸ *Quittez sur votre gauche la place de la mairie pour rejoindre la rue du Vicariat. Tournez à gauche pour longer, à côté du lavoir, une représentation de* La grenouille qui voulait se faire aussi grosse que le bœuf. *Puis, passez à droite sur le pont au-dessus du Dolloir.*



Piéride



Argus

Le **cresson** envahit les bords du cours d'eau.

▸ *Après le pont, tournez à droite dans la rue de Fossot pour monter dans le chemin du CSA.*

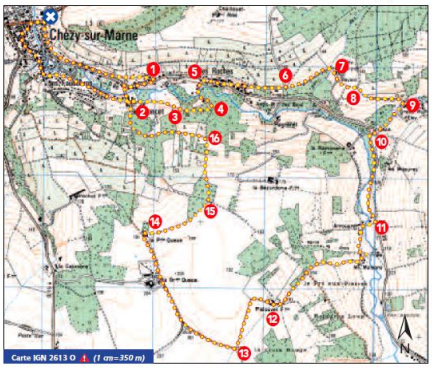
Le long de ce sentier richement fleuri, le jaune du **soufré** et la teinte céleste du bel **argus bleu** se mêlent aux couleurs des autres papillons. Ombelles blanches du **séséli des montagnes**, fleurs lilas pâle veinées de violet de la **linaire** et mauves des **centaurées** sont autant de gourmandises pour leurs ailes légères. Les chardons, **panicaut champêtre**, **carline commune** ou **cardères sauvages**, sont survolés par quelques **piérides**.
Sur la gauche du chemin du CSA, quelques marches, indiquant la présence de l'aqueduc de la Dhuys, vous permettent d'atteindre le sommet du coteau où vous découvrirez un magnifique panorama sur la vallée de la Marne et Château-Thierry. Peut-être aurez-vous la chance de découvrir parmi les nombreuses orchidées du site quelques pieds du très rare **lin de France**, cherchez ses petites fleurs bleues ? Attention à la descente.

▸ *Arrivé à la croisée de plusieurs sentiers ❶, prenez le chemin goudronné (à proximité d'un transformateur) pour descendre vers la route. Tournez à droite (champagne Berjot), passez devant un abribus, puis à gauche vers le lieu-dit Le Moncet.*

Ne confondez pas

Le Dolloir est le petit ru que vous croiserez lors de votre balade. La doloire avec un seul "l" sert au tonnelier. C'est une hache utilisée pour amincir ou aplanir le bois des douves, des cerceaux de tonneaux. C'est également, pour le maçon, une pelle en fer pour gâcher le sable et la chaux.

Au pays du **champagne**



En traversant le petit pont, guettez les reflets argentés de quelques **truites fario** glissant peut-être sur le fond graveleux de la rivière.

▸ *Sur la place du Moncet ❷, prenez à gauche (maison n° 19) pour continuer en traversant un autre petit pont.*



Truite

Vous passez au-dessus d'un ru intermittent aux galets moussus, à côté d'une basse-cour. A proximité se dresse une grange bordée d'une muraille ornée de **scolopendre** et d'autres fougères. Puis vient un discret lavoir où pousse une mousse aquatique, la **fontinelle**. Le cours du Dolloir se fait nonchalant à votre passage.

▸ *Le chemin monte légèrement ❸.*

La vue s'ouvre sur les vignes. Les drupes globuleuses noir bleuté des **prunelliers** attendent leur cueillette, aux premiers gels. Elles serviront à la confection d'eau de vie.

Les familiers du lieu

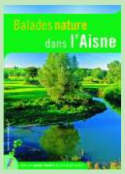
Mésanges, pinson, grives, pics, rouge-gorge, chouette chevêche, buse, faucon crécerelle, merle, étourneau…

Chevreuil, renard, lièvre, blaireau…

Soufré, argus bleu, vulcain, sauterelles, criquets, lézard des murailles…

Les Gernouillats

Il s'agit des habitants de Chézy-sur-Marne, dont le nom est tiré du mot grenouille parce que les anciens avaient l'habitude de chasser ce batracien.



• Extrait du guide Balades Nature dans l'Aisne, Dakota éditions, 12,80 €.

En vente en librairie.

www.dakotaeditions.com

Dakota éditions

Cette fiche est extraite du site **www.randonner.fr**

l'Aisne



Prunellier

▸ *Ne vous souciez pas du prochain croisement, continuez tout droit.*

Parmi les nombreux arbustes, de jeunes **frênes** et **érables** préfigurent l'avenir boisé du versant. Sur votre gauche, un gros bloc de grès est couvert de **mousses** et de **lichens**.

▸ *A la croisée suivante, descendez sur la gauche ❹. Glissez-vous ensuite entre le mur d'enceinte d'une maison et un petit lavoir. Franchissez un autre pont, vous êtes sur la bonne voie.*

Le glissement furtif du Dolloir avec le reflet courbé des réverbères sur l'onde accompagnée de l'éclat de la lumière d'une belle journée sur les pierres et les feuillages vous invitent à l'éloge de la lenteur. Faites une petite pause.

▸ *Remontez à droite la rue de la Houlotte. ❺ Au bout, empruntez à droite la rue Robert-Gerbaux puis le chemin des Vignes vers Harmandot. Au prochain croisement, à votre arrivée dans les vignes, poursuivez tout droit. A la deuxième patte d'oie, prenez le deuxième chemin (en partant de la droite) ❻ pour atteindre la fin du vignoble en tournant à droite et arriver le long d'une ferme ❼. Montez le chemin caillouteux, traversez une petite route pour continuer en face. Une superbe vue sur la vallée s'offre à vous ! Au croisement suivant, continuez à droite sur le chemin enherbé ❽.*

Quelques **criquets** sont présents au pied des pâtures. Longez les murailles ornées du **polypode** et de la **fausse capillaire** ou herbe dorée. Dépassez une cabane, que l'on dit au loup.

▸ *Passez un petit pont pour arriver au lieu-dit Le Grand Ru ❾. Après le pont, tournez à droite pour quitter cet écart par une route champêtre en direction du lieu-dit Saint-Jean ❿. Au stop, les larges bas-côtés de la D 86 vous guident sur la gauche en direction du lieu-dit Les Maisons.*

Le long du talus, un ruisselet se fait entendre. Ses berges se parent de la **succise des prés**, de la **polygale** et de la **menthe aquatique** au délicieux parfum. Sur votre droite, appréciez les méandres du Dolloir bordés d'**aulnes.** Un **faucon crécerelle** battant des ailes semble être fixé en l'air. On dit qu'il fait le Saint-Esprit. Quelques **choucas** égarés se font entendre.

▸ *A la sortie des virages, prenez sur la droite, vers Arrouard ⓫, une petite sente longeant une haie de thuyas. Traversez une passerelle et prenez ensuite sur la gauche vers Les Maisons. Dans cet écart, prenez la direction de Pisiouvet – indiquée sur la droite vers la ferme du même nom.*

Vous admirerez peut-être, sur le bord enherbé, le rose pourpre de l'**épilobe hirsute**. Sur la route, quelques pelotes de rejection attireront votre regard. Elles contiennent ce que les chouettes et hiboux n'ont pu dissoudre par leurs sucs gastriques et qu'ils doivent recracher : crânes, squelettes, poils, élytres de coléoptères. Une compagnie de **perdrix** s'enfuit à votre approche.

L'aqueduc de la Dhuys

La ville de Paris acquiert les sources de la Dhuys le 29 juillet 1859. En juin 1863, commencent les travaux de l'aqueduc devant permettre d'approvisionner la capitale en eau potable. A cette époque les eaux de la Seine et du canal de l'Ourcq sont déjà impropres à la consommation. Après avoir parcouru 131 km, les eaux de la Dhuys arrivent à Paris le 1er octobre 1865. Aujourd'hui l'aqueduc approvisionne essentiellement le parc de loisirs de Marne-la-Vallée. Son débit est de l'ordre de 20 000 m³ par jour. L'entretien régulier de ses abords contribue au maintien de milieux ouverts abondamment fleuris et riches en insectes et en papillons.

Au pays du **champagne**

▸ *Contournez la ferme par la gauche ❿.*

Une harde de **chevreuils** viande en lisière de bois.

▸ *Arrivé au sommet de la plaine (207 m d'altitude), tournez à droite ⓬ en direction de La Grande Queue. Longez une haie de peupliers et continuez tout droit.*

Au lieu-dit La Petite Queue ⓭, contournez sur la droite une maison pour apercevoir sur votre gauche le coteau de Chézy-sur-Marne avec, en arrière-plan, le vignoble d'Azy-sur-Marne.

▸ *A la fin de la lisière boisée ⓮ prenez, légèrement sur votre gauche, le layon en sous-bois.*

La **laîche des bois** et le **jonc ténu** signalent la fraîcheur des bois de la Brie.

▸ *Au sortir du bois, descendez entre vignes et épineux. Au niveau d'un passage caillouteux, prenez à gauche ⓯ puis sur un chemin à flanc de coteau. Au croisement suivant : tout droit sur le chemin caillouteux jusqu'à la place du Moncet. Sur votre gauche, la rue de l'Ange Armé vous mène vers la rue Saint-Martin. Au stop : à droite, puis abandonnez sur la gauche la rue Berranger pour passer sur le pont de la rue des Faubourgs. Enfin, tout droit jusqu'à la place André-Rossi puis par la Grande Rue vers la mairie.*

Le pont Ozane, Aux ânes ou Auger ?

En flânant dans les rues piétonnes de Chézy-sur-Marne, goûtez à l'atmosphère du bourg et ne ratez pas les vestiges de ce vieux pont antique à proximité de la place des Faubourgs. Son nom varie en fonction des publications. Son charme, quant à lui, demeure unique.



Faucon crécerelle

PRATIQUE

Le site se trouve à 8,4 km de Château-Thierry. Pour vous y rendre prenez la D 1 puis, sur votre droite, la D 15 pour atteindre Chézy-sur-Marne. Le centre ville et la mairie sont indiqués et il existe de nombreuses places de stationnement.

Partez de la place de la mairie de Chézy. Suivez le balisage "criquet" à partir du chemin du CSA.

Comptez 4 h 30 pour un itinéraire long de 13,5 km. Une balade naturaliste est toujours plus longue que prévu en fonction de vos différents centres d'intérêts. Soyez toujours prudent en longeant la route départementale. En période de vendanges et de travaux agricoles, ne gênez pas la circulation des viticulteurs.

Vous apprécierez la diversité paysagère du site au printemps et en automne.

Un cheminement pratiquement identique est à faire dans le sens inverse, consultez le guide *Au Pays de La Fontaine, Vallée de la Marne-Tardenois*, éditions Chamina (circuit n° 10).
Vous pouvez également découvrir l'Omois à travers quelques balades du livre *Que faire dans l'Aisne ?*, Editions Dakota.
Charly-sur-Marne : chambres d'hôtes, tél. 03 23 82 10 72, jean-marc@champagne-charpentier.com, champagne-charpentier.com.
Château-Thierry : chambres d'hôtes, table d'hôtes sur réservation, tél. 03 23 83 17 63 ou 06 83 44 37 46, Marliechambres@aol.com.
Brasles : hôtel-restaurant Les Fabliaux, tél. 03 23 83 23 14, contact@lesfabliaux.com, www.lesfabliaux.com.



• Extrait du guide Balades Nature dans l'Aisne, Dakota éditions, 12,80 €.

En vente en librairie.

www.dakotaeditions.com

Dakota éditions

Cette fiche est extraite du site **www.randonner.fr**

l'Aisne

Constat & Enjeu

La commune est proche des grands axes de circulation avec la présence d'un échangeur de l'A4 reliant notamment Paris à Strasbourg situé à 11 km du centre bourg. Le territoire intercommunal se situe à mi-distance entre Paris et Reims. L'enjeu est de capitaliser sur cette position géographique stratégique.

Il existe un gare au Nord du bourg de Chézy avec des arrêts TER et du Transilien. Un parking a récemment été aménagé aux abords de la gare pour permettre aux usagers d'y stationner aisément au quotidien.

Le maillage territorial du réseau routier est bon sur la commune et permet de relier facilement les communes voisines sans encombre. De plus Château-Thierry, ville centrale du territoire, est assez proche et peut-être rejointe facilement et rapidement.

La RD1 est classée à grande circulation, mais située en limite communale Est, elle n'a pas d'impact sur l'urbanisation.

Le développement du transport en commun est un enjeu que la commune souhaiterait mettre en avant.

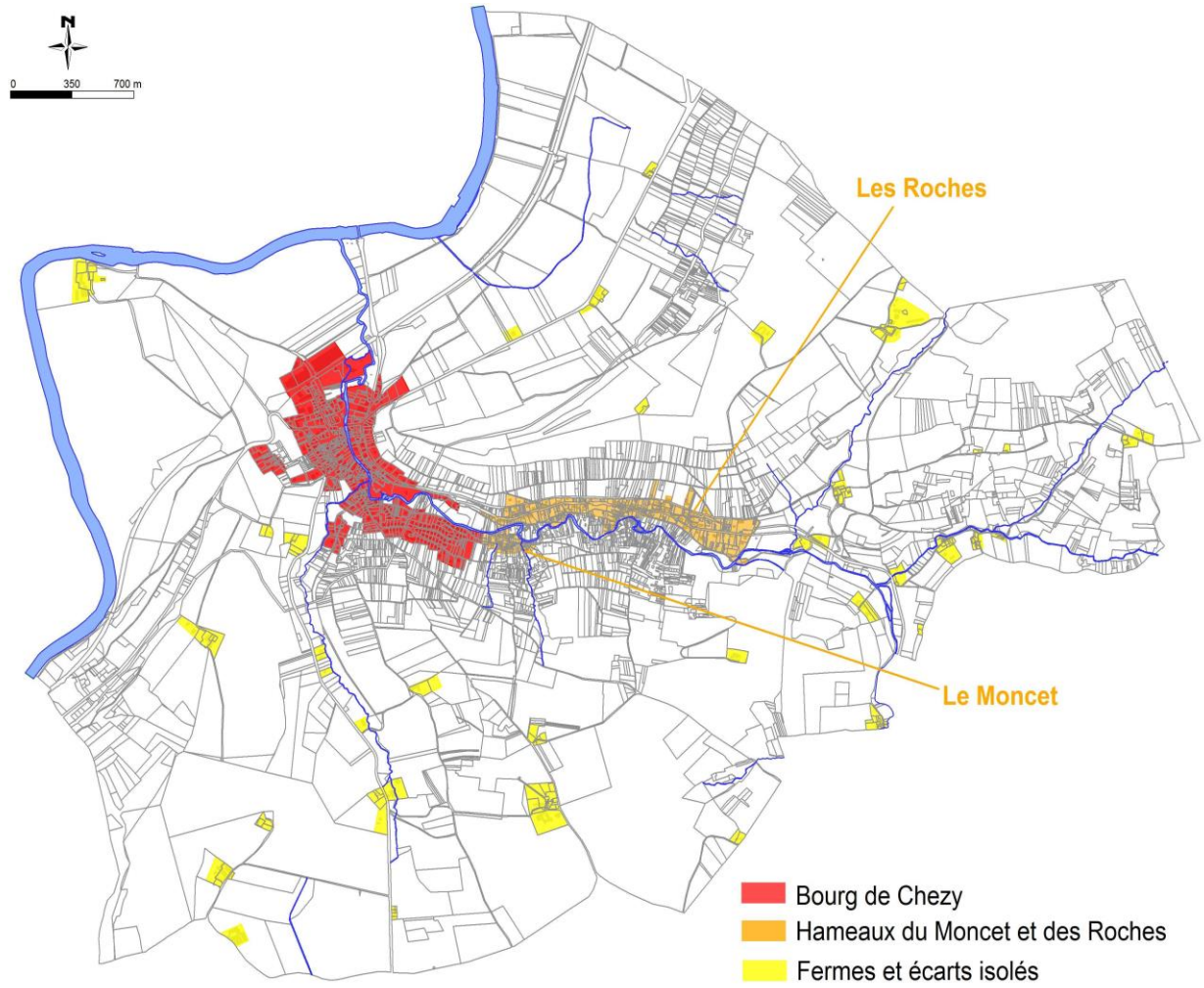
On recense plusieurs chemins de randonnée qu'il est nécessaire de préserver car permet entre autre de valoriser le cadre de vie.

1.5 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES

Les espaces urbanisés se distinguent en trois parties distinctes :

- le bourg de Chézy
- les hameaux du Moncet et des Roches
- l'ensemble des fermes et les écarts isolés

Le village se localise dans la partie Nord du finage, dans la basse vallée du Dolloir qui se jette quelques centaines de mètres plus bas dans la Marne située au Nord du village. Les hameaux du Moncet et des Roches se situent plus haut dans la vallée du Dolloir par rapport au bourg de Chézy, soit en fond de vallée soit à flanc de coteau. Si le Hameau du Moncet est aujourd'hui directement relié au bourg par le quartier « les Faubourgs » le hameau les Roches est quant à lui un peu plus éloigné du bourg mais se trouve dans le prolongement de ce dernier. C'est pourquoi il est choisi de traiter ces trois entités urbaines dans une même analyse.



1.5.1 LES ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville peuvent être considérées comme la carte de visite d'une ville, d'un village. Il ne faut surtout pas les négliger car c'est la première image que l'on se fait. L'analyse se limite aux entrées principales, correspondant à celles situées sur le réseau primaire et la plupart du temps marquées par des panneaux d'entrée de ville. Les entrées du bourg de Chézy et des hameaux du Moncet des Roches n'ont pas lieu d'être distingués car ils font quasiment partie d'une même entité urbaine, hormis pour le hameau des Roches un peu à l'écart du bourg.

D'un point de vue général, l'implantation du bourg en fond de vallée de la Marne mais aussi du vallon du Dolloir limite les perceptions de l'urbain et l'insère parfaitement dans son environnement. Il est parfois difficile de lire la position du village. Ce constat renforce le caractère de CHEZY-SUR-MARNE.

1.5.1.1 Entrée Nord-Est

L'entrée Nord-Est se fait via la RD 15 permettant de relier Etampes-sur-Marne et Château-Thierry. La route étant légèrement surélevée par rapport à la plaine alluviale de la Marne, elle offre un large panorama sur notre droite. Sur la gauche, on trouve la pente Sud de la vallée avec des vignes en hauteur et un long manteau forestier en ligne de crête.



L'entrée de ville est marquée par le cimetière qui laisse entrevoir trois-quatre maisons en ordre discontinu sur notre droite. La ripisylve du Dolloir marque une rupture en fond de panorama. Notre champ de vision est rétréci sur notre gauche car la route se situe en limite de la pente Sud de la vallée. De part et d'autre de la route des cultures occupes l'espace.



Le panneau d'entrée de ville est marqué par un panneau de signalisation. Le champ visuel se rétréci peu à peu et un grande virage à gauche se profile. Arrivé au bout de ce virage, une belle vue du village s'offre à nous en contrebas, avec le fond de vallon du Dolloir resté vierge de construction sur notre droite qui contribue au charme de cet espace.



1.5.1.2 Entrée Est

A l'Est, l'entrée se fait tout d'abord sur le hameau les Roches sur la RD 86. Légèrement surélevé par rapport au cours d'eau du Dolloir, le panneau d'entrée de ville se situe en sortie d'un bois. Un peu plus loin sur notre gauche on trouve une première maison ancienne, alors que sur notre droite en hauteur se trouve des bâtiments viticoles. Son implantation en hauteur et masqué par des plantations n'induit pas de gêne. L'urbanisation y est éparse avant de trouver le cœur de hameau à quelques centaines de mètres.





On trouve une coupure d'urbanisation d'environ 100 mètres entre la sortie Ouest des Roches et l'entrée sur Chézy. La topographie, avec une pente très marquée sur notre droite, impose cette rupture. En arrivant sur le panneau d'entrée de ville, une magnifique vue sur le Dolloir et le canal de la Dhuys s'offre à nous sur notre gauche. En face de nous, l'église agit comme point de repère et annonce le centre du bourg.





Ces deux entrées sont très clairement confinées à l'intérieure du vallon du Dolloir. L'aspect naturel y joue un rôle très important et est essentiel à préserver.

1.5.1.3 Entrée Sud

Après avoir traversé le plateau de la Brie sur la RD 15, on distingue la vallée de la Marne au loin en se rapprochant de Chézy. La pente se fait de plus en plus forte. Après le passage du lieu-dit les Etolins sur notre gauche, un virage gauche-droite nous ouvre les yeux sur la vallée avec en fond de panorama le coteau Nord de la Marne occupé les vignes.




La route permet de cadrer ce paysage, et on distingue le village de Chézy grâce à la pointe de l'église en point de mire. Cet édifice laisse présager de la tenue du village en léger contrebas sur notre droite. Quelques maisons dispersées de l'autre côté du ru des Charfions accentuent l'arrivée imminente sur le bourg. Un peu plus bas sur notre gauche une cave est en cours de construction. En avançant, une belle demeure impose son caractère juchée sur un promontoire.




L'entrée se fait de plus en plus confinée, avec un talus sur notre gauche, jusqu'à atteindre le panneau d'entrée de ville implanté juste avant un alignement de maison ancienne.



1.5.1.4 Entrée Ouest

L'entrée Ouest se fait via la RD 86 menant à Nogent-l'Artaud. Elle offre un véritable panorama de la vallée de la Marne et aussi une vue très intéressante sur le centre bourg.

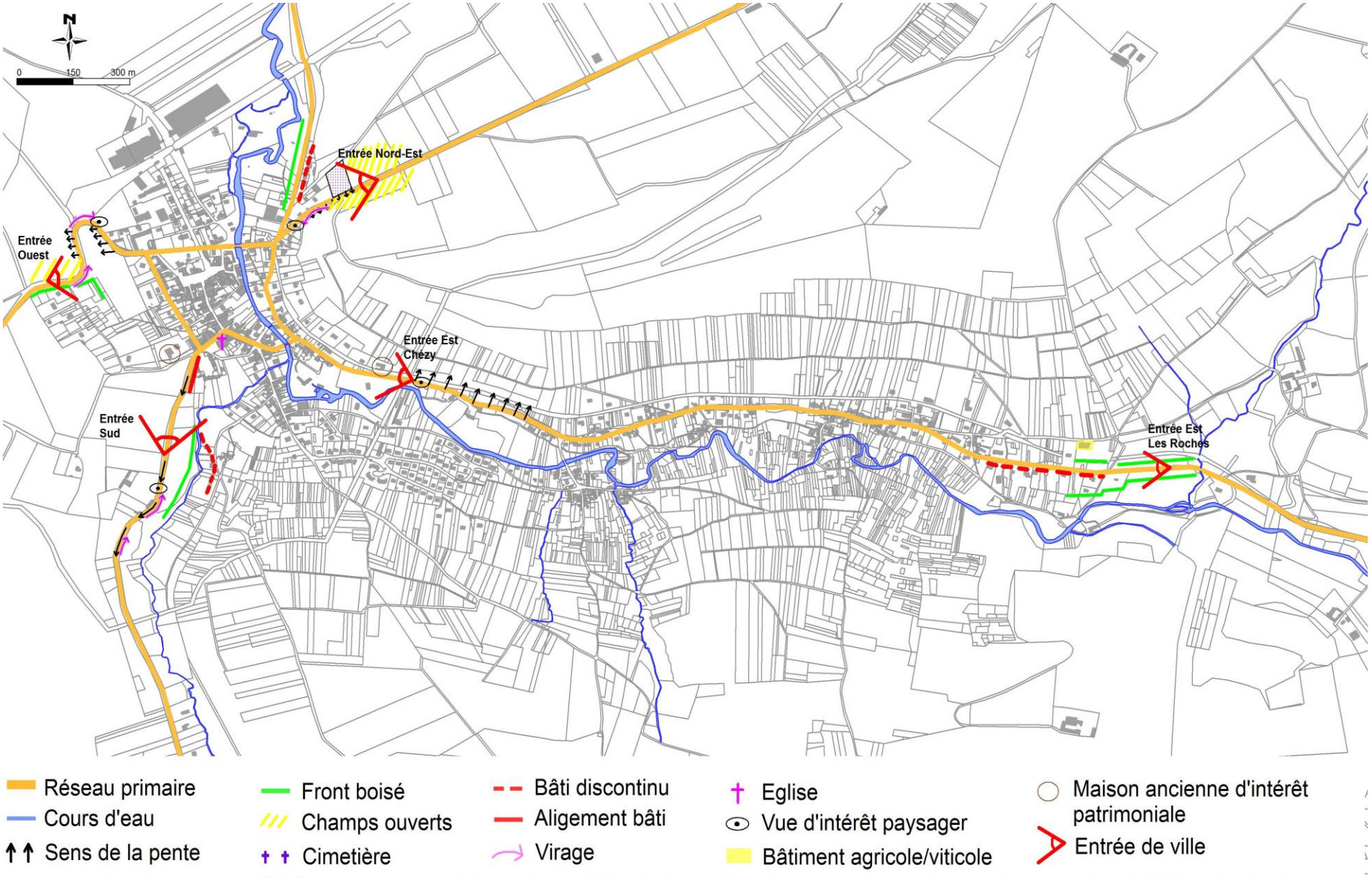
Passé les quelques habitations à l'écart du bourg au niveau du chemin de la Croix Brodart, bien inséré par des haies et de hauts arbres, la descente sur Chézy s'amorce avec un virage dangereux en lacet. La vallée de la Marne attire le regard avec un magnifique panorama en fond. Les toits des maisons du bourg renseignent sur l'implantation du bourg en contrebas de ces virages. Toute la partie gauche de l'entrée est occupée par des champs ouverts.



Passé les deux virages, nous avons une magnifique vue sur le bourg et le vallon du Dolloir s'ouvre en fond. L'implantation des constructions y est groupés et denses. Un long mur de pierre confirme l'entrée dans le bourg et annonce au conducteur qu'il est déjà immergé dans l'espace urbain. Le panneau d'entrée de ville se localise après ce mur de pierre.






N
0
150
300 m
Entrée Nord-Est
Entrée Ouest
Entrée Est Chézy
Entrée Sud
Entrée Est Les Roches
Réseau primaire
Cours d'eau
Sens de la pente
Front boisé
Champs ouverts
Cimetière
Bâti discontinu
Aligement bâti
Virage
Eglise
Vue d'intérêt paysager
Bâtiment agricole/viticole
Maison ancienne d'intérêt patrimoniale
Entrée de ville

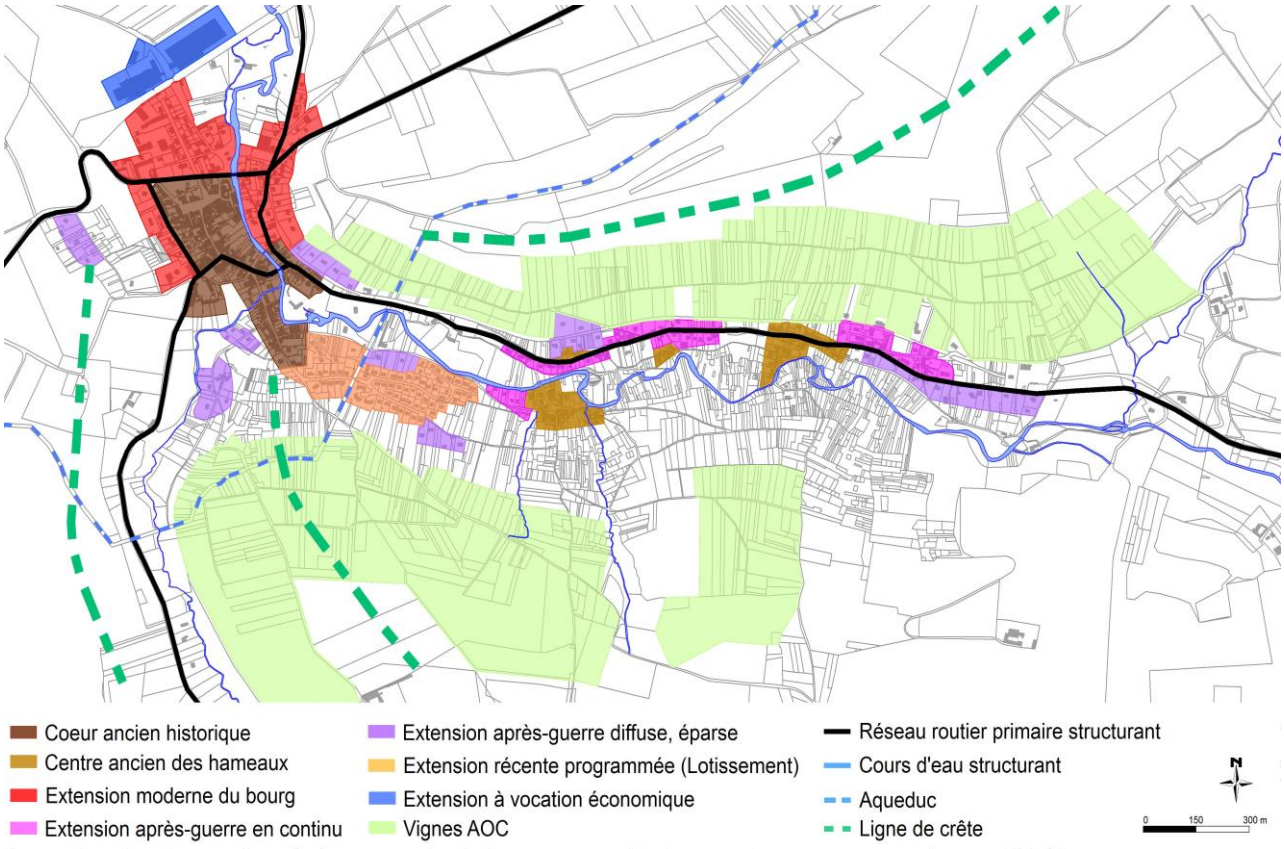
1.5.2 MORPHOLOGIE ET EVOLUTION URBAINE

La morphologie urbaine des principales entités urbaines peuvent se décomposer de la manière suivante : un cœur historique et des noyaux de hameaux compactes, un bourg moderne en continu au Nord, une urbanisation d'après-guerre soit en continu soit de manière diffuse et une urbanisation encadrée et maîtrisée sous forme de lotissement.

D'un point de vue général, l'urbanisation s'est positionnée en fonction du relief. En effet, le bourg de Chézy se localise en fond plat, à la croisé de la vallée de la Marne, du vallon du Dolloir et du vallon du Charfion. Les lignes de crêtes confirment ce constat avec un positionnement stratégique de Chézy en confluence de cette topographie. Ses extensions se sont faites vers le Sud-Est sur le bas des pentes du vallon du Dolloir, marqué par la présence de vignes sur les coteaux les plus pentus qui limitent les possibilités d'extension. Il en est de même pour le hameau Les Roches. Le hameau du Moncet se trouve lui a mi-chemin entre le bourg et les Roches, le long du Dolloir.

En dehors de l'habitation, qui constitue évidemment l'essentiel, les espaces urbanisés abritent un assez grand nombre d'autres types d'utilisation du sol :

- un petit nombre d'établissements à caractère artisanal ou de petite industrie ;
- des équipements publics (scolaires, sportifs, culturels et administratifs) ;
- des commerces de détail et quelques services ;
- au Nord du chemin de fer, un établissement industriel : l'usine Melitta.



1.5.2.1 *Le cœur ancien historique*





Place du Lt Lehoucq

Le réseau routier primaire encercle le cœur ancien qui s'est positionné contre le passage du Dolloir. Le cœur ancien s'est en effet développé à l'intérieur de l'avenue de la Libération au Nord, la rue Derrière les Murs à l'Ouest, la Rue du Jeu d'Arc au Sud et la Rue de Fossot à l'Est. Il s'est ensuite développé principalement au Sud de la Rue du Jeu de l'Arc au quartier « Faubourg » et sur une petite partie de l'autre côté du Dolloir après le Pont Auger.



Quai du Vicariat



Grande Rue

L'ensemble de cette entité est marqué par une forte densité urbaine. Le parcellaire y est étroit et long et l'alignement en façade systématique. Cet héritage du passé peut être aujourd'hui perçu comme un inconvénient notamment en terme d'accès (pompiers, stationnement) et liés à l'habitat (manque de lumière. C'est en partie pourquoi il a été remanié ces dernières années avec la requalification de la place du Lieutenant Lehoucq et l'aménagement de la Grande Rue, véritable centre de vie où l'on retrouve les principaux services et commerces.

Les noyaux des hameaux se localisent quant à eux plus profondément à l'intérieur du vallon du Dolloir. Ils sont également très compacts et denses. Le cœur ancien du Moncet se positionne contre le Dolloir juste après un méandre du cours d'eau. Les Roches se localisent de l'autre côté du cours d'eau un peu plus vers l'Est également positionné historiquement contre le cours d'eau mais aussi un peu plus en hauteur de ce dernier.



Centre du hameau les Roches

1.5.2.2 Le bourg moderne

Le bourg moderne pourrait correspondre à l'évolution du bourg de Chézy qui regroupe le quartier des Ecoles et de la Gare, de l'autre côté de l'avenue de la Libération. Cette extension se complète au bourg et se localise au Nord du cœur historique. Aujourd'hui il est devenu très difficile de poursuivre son évolution compte tenu de la présence de la ligne de chemin de fer qui marque les limites de l'urbanisation, de la présence de captages dans la plaine alluviale de la Marne et de la mise en place d'un PPRi de la vallée de la Marne.





Rue Saint Fiacre

Les constructions ne sont plus mitoyennes et leurs façades ne sont plus alignées. La voirie d'élargit et certaines maisons se reculent par rapport à l'axe de la chaussée et se positionnent au centre de la parcelle. Ainsi le parcellaire y est plus aéré. On y retrouve des espaces récréatifs le long du Dolloir mais surtout les écoles et la gare. C'est un mélange d'habitat et de services qui auraient été trop à l'étroit en cœur historique. La Rue du Général Leclerc a par ailleurs été rénovée et complétée par l'aménagement d'un parking pour la Gare et la création d'une nouvelle aire de stationnement.



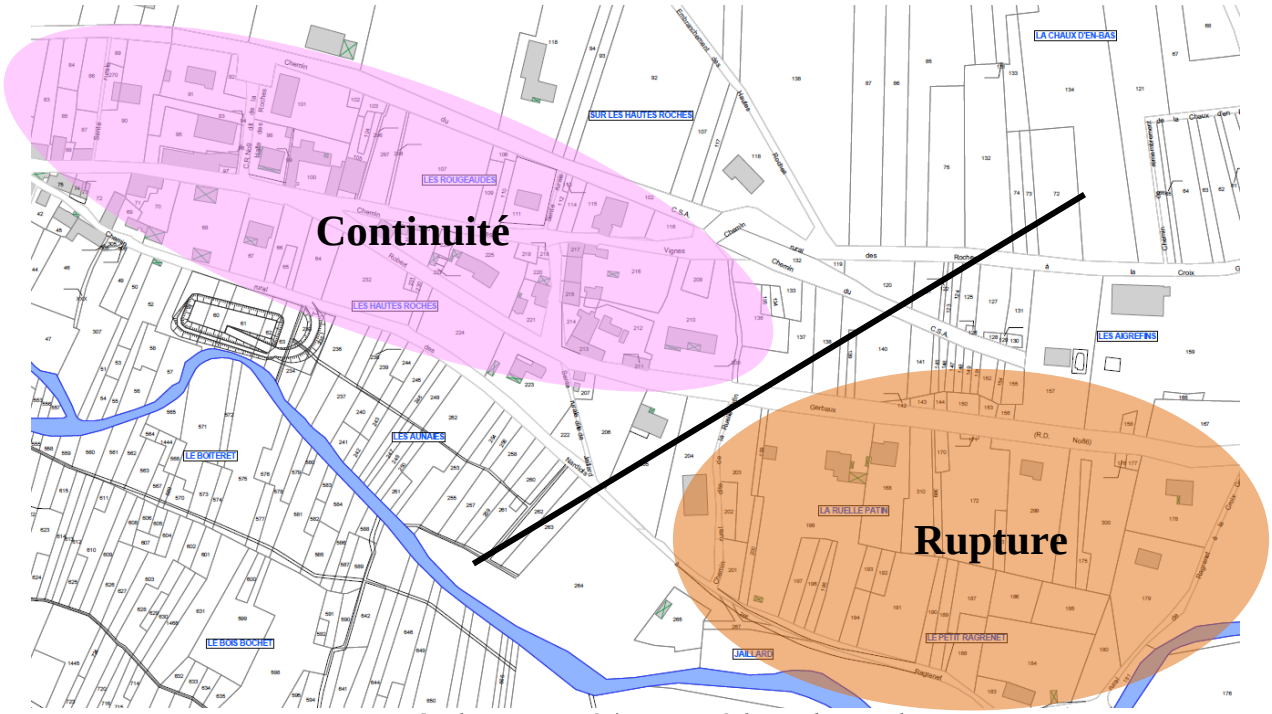
En complémentarité du bourg moderne, on peut également citer l'extension à vocation économique de l'usine Melitta localisée de l'autre côté de la voie ferrée.



Usine Melitta

1.5.2.3 *Extensions d'après-guerre*

On peut différencier deux types d'évolution urbaine d'après-guerre : les extensions en continu de l'urbain ancien et les extensions diffuses, éparses.



Exemple de continuité / rupture à l'Est des Roches

Les extensions en continu se localisent principalement le long de la RD 86 en direction d'Essises. Cette urbanisation, de type linéaire, se différencie nettement par une approche urbaine plus compacte permettant de garder un lien avec les implantations précédentes et les constructions anciennes, créant ainsi une continuité urbaine.

Les extensions diffuses ou éparses ont été faites au grès des opportunités et relâche considérablement le tissu bâti, avec le plus souvent, des implantations en retrait, n'ayant alors plus de lien avec le reste. On peut parler d'urbanisation en tâche d'huile. La recherche de l'isolement est clairement la cause principale de ce type d'urbanisation qui a favorisé le mitage du territoire et créé des ruptures (exemple au lieu-dit Sous le Mont). Il est donc nécessaire d'encadrer de manière restrictive ce type d'urbanisation.



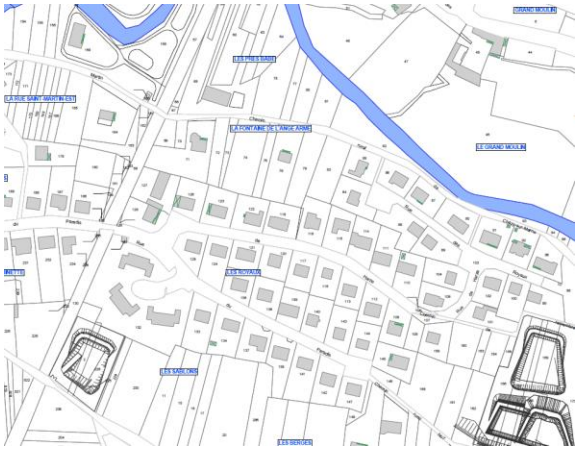
Urbanisation éparse ru du Charfions



Urbanisation en continu hameau les Roches

1.5.2.4 Extension récentes

Les extensions récentes ont répondu au problème d'extensions éparses des années 70 en encadrant et aménageant des terrains sous la forme de lotissement.





Le parcellaire y est très régulier et artificiel puisqu'il est généralement basé sur des formats standard de 20-25 mètres de façades sur 25-35 mètres de profondeur. Ces constructions sont en retrait par rapport à la rue (5-10m) et les rues sont dessinées afin de desservir le maximum d'habitation. Les constructions sont relativement homogène et réponde à un vocabulaire pavillonnaire. On notera la présence de petits collectifs permettant de diversifier l'offre en logement.



Si ce mode de construction a pu répondre à une demande en matière d'habitat il parait important de noter que cette forme urbaine est très consommatrice d'espace notamment de par l'implantation des constructions en centre de parcelle. De plus, cette implantation ne permet pas d'optimiser les surfaces et ne répondent plus aux problématiques actuelles tel que la limitation de la consommation de l'espace en général. Enfin, cette organisation ne permet pas de bénéficier efficacement d'un espace privatif et induit une perte de lien entre l'espace privé et l'espace public. Il serait bon de repenser les schémas d'aménagement des futurs lotissements en maximisant les potentialités de constructions et en y créant des espaces publics, lieu de rencontre et d'échange par exemple.

1.5.3 DENTS CREUSES ET LOGEMENTS VACANTS

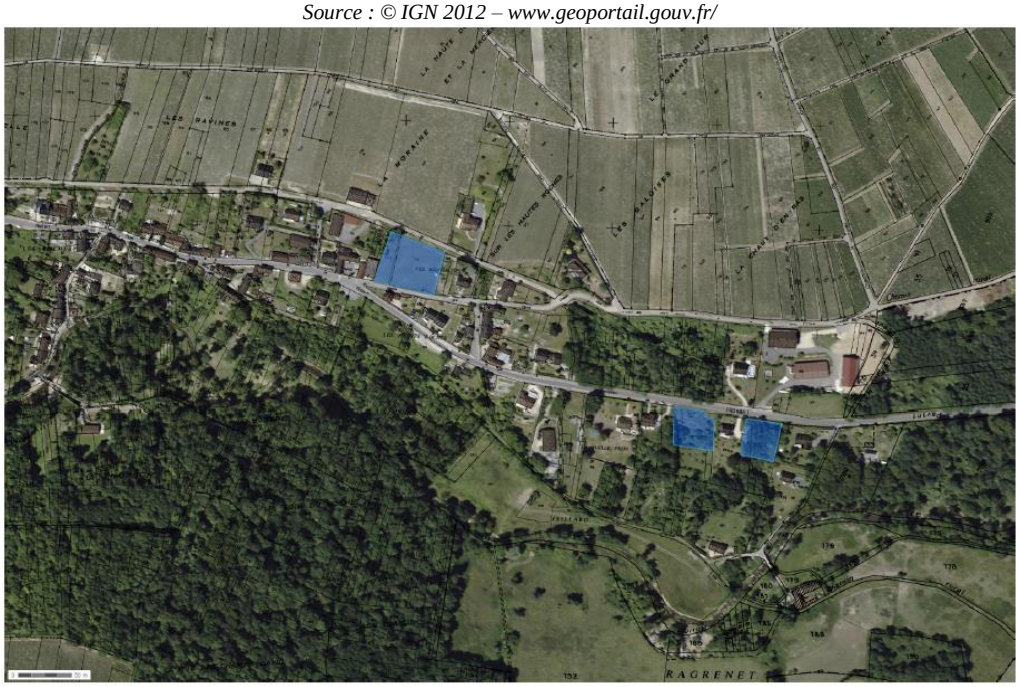
Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

On recense peu de dents creuses sur la commune. Néanmoins, utilisée pour l'urbanisation, ces dents creuses permettraient de resserrer le bâti de manière cohérente sans pour autant consommer du foncier agricole. 8 dents creuses potentiellement exploitables représentant un total d'environ 1,25 ha sont recensées :

- 3 au niveau du bourg pour environ 4 500 m²
- 2 au niveau du Faubourg pour environ 3 000 m²
- 3 au hameau les Roches à l'Est pour environ 5 000 m²



Source : © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/



Source : © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

La commune recense 4 logements vacants en 2015 contre 52 recensés par l'INSEE au recensement de 2011. Les logements recensés par la commune sont des logements viables et prêts à être habités au contraire de l'INSEE qui prend en compte des bâtiments qui, en l'état, nécessitent des travaux important et peuvent être très vétuste. De plus, après vérification auprès de l'INSEE, ces derniers ont communiqué que les agents, n'arrivant pas à prendre contact avec tous les particuliers lors de leurs passages, cochaient en fin d'enquête la case « logements vacants ». Compte tenu du fait que près de ¾ des actifs de la commune travaillent en dehors de la commune, il peut donc être difficile d'obtenir un chiffre précis de cette situation sur CHEZY-SUR-MARNE. Cet institut n'a donc pas de liste exacte, non nominative, d'où la nécessité de la mise en place d'un recensement établi par les élus basé sur leur connaissance du territoire et de la population aboutissant à un nombre de 4 logements vacants connus par la commune en 2015.

1.5.4 TYPOLOGIE DU BATI ANCIEN ET RECENT

La nature physique et le climat ont une influence directe sur le bâti. On retrouve des particularités de l'architecture traditionnelle liées :

- aux matériaux disponibles : briques, meulière, moellons calcaires ;
- à l'orientation : les implantations sont toujours bien orientées, profitant de l'apport solaire et se protégeant des vents ;
- à la proximité d'une source, rivière ou voie de communication

Les bâtis récents se construisent en périphérie de l'ancien ou dans des dents creuses laissées le long des rues principales, parfois dans des conditions moins favorables. La transformation de nos modes de vie, de nos besoins, l'avènement de nouveaux matériaux et nouvelles techniques de construction ont conduits à modifier fortement le paysage bâti.

Certains bâtiments anciens ont été restaurés ou réhabilités mais l'abandon ou les transformations ont pu entrainer des dégradations et des dénaturations qui ont eux-aussi un impact direct sur la perception du paysage bâti.

Par ailleurs, les contraintes liées à la prise en compte de l'environnement (choix des énergies et des isolations en rapport au réchauffement climatique et écobilan des matériaux employés, mais aussi précarité énergétique des bâtiments) doivent être mises en avant : elles peuvent avoir un effet visible sur le paysage bâti et impliquent qu'une réflexion soit menée en terme d'adaptation du bâti existant ou de création sans qu'il y ait atteinte au patrimoine bâti ni au paysage.

➢ Implantations

Dans les parties anciennes du bourg et des hameaux, les constructions sont le plus souvent implantées en ordre continu ou semi-continu le long de l'alignement des rues, ou quelquefois en retrait, mais formant un front continu.

Dans les extensions récentes (= postérieures à 1949), les constructions sont évidemment implantées en retrait et de façon systématiquement discontinue.

➢ Hauteur des constructions

Dans le bourg, les constructions anciennes ont en majorité un étage droit sur rez-de-chaussée, le comble n'étant occupé que par un grenier sans lucarne (sauf rares exceptions). Mais, dans la Grande Rue, sept ou huit maisons ont deux étages droits sur rez-de-chaussée.

Les constructions récentes des secteurs périphériques sont de simples rez-de-chaussée, surmontés le plus souvent d'un comble habitable éclairé soit en pignons soit par des lucarnes.

➢ Toitures

Anciennes ou nouvelles, elles sont à deux versants terminés par des pignons. Il faut toutefois signaler l'existence de quelques toitures avec croupes.

Le matériau de couverture est systématiquement la tuile :

- petite tuile brune traditionnelle sur les constructions anciennes,
- tuile mécanique rouge orangé pour les couvertures refaites durant toute la première moitié du XXème siècle
- tuile marron (en terre cuite ou en ciment) pour la période 1950-1980
- tuile à nouveau de couleur terre brune – et aussi petite tuile traditionnelle – à partir de cette dernière date.

De rares constructions – entre autres la Mairie ainsi qu'une maison à toiture à la Mansart qui lui fait face – sont couvertes en ardoise. Le nouveau bâtiment communal multifonctions a été couvert en zinc pour faire symétrie avec la Mairie et la maison avec toiture à la Mansart.

➢ **Murs**

Dans la tradition de la Brie, les murs des constructions anciennes sont en moellons (généralement de meulière) noyés dans un mortier de chaux qui n'en laisse apparaître qu'une très faible partie. Il en résulte une couleur ocre pâle relativement chaude.

Cependant, dans le bourg de Chézy, une majorité de maisons ont leurs murs traités en enduits lissés de tonalité très claire, même trop dans certain cas. Certaines maisons ont aussi été dotées, au cours du XXème siècle, de mouchetis tyroliens de couleurs variées tout à fait en dehors du caractère de la Brie et qu'il ne s'agit pas de prendre comme exemples.

La couleur des enduits des constructions récentes se situe dans les beiges ou crème.



Rue des Carmes



Grande Rue



Rue de la Harzé



Rue du Paradis



Maisons anciennes hameau les Roches



Maison récente hameau les Roches

1.5.5 LES ELEMENTS ISOLES

On retrouve des fermes et des écarts isolés disséminés sur la commune au sein des espaces agricoles : le Mont, les Etolins, le Petit Troncet, la Casinière, la Petite Queue et quelques habitations qui accompagnent la ferme de la Grande Queue, Ragrenet, Arrouard, les Masures, Saint-Jean, Grand-Ru, les Avréaux, Chaillouet-les-Bulots, le Grand Luquis etc.



Ferme du Château de l'Abbaye



Ferme Harmandot



Ferme de Proslins



Ferme la Ramonerie

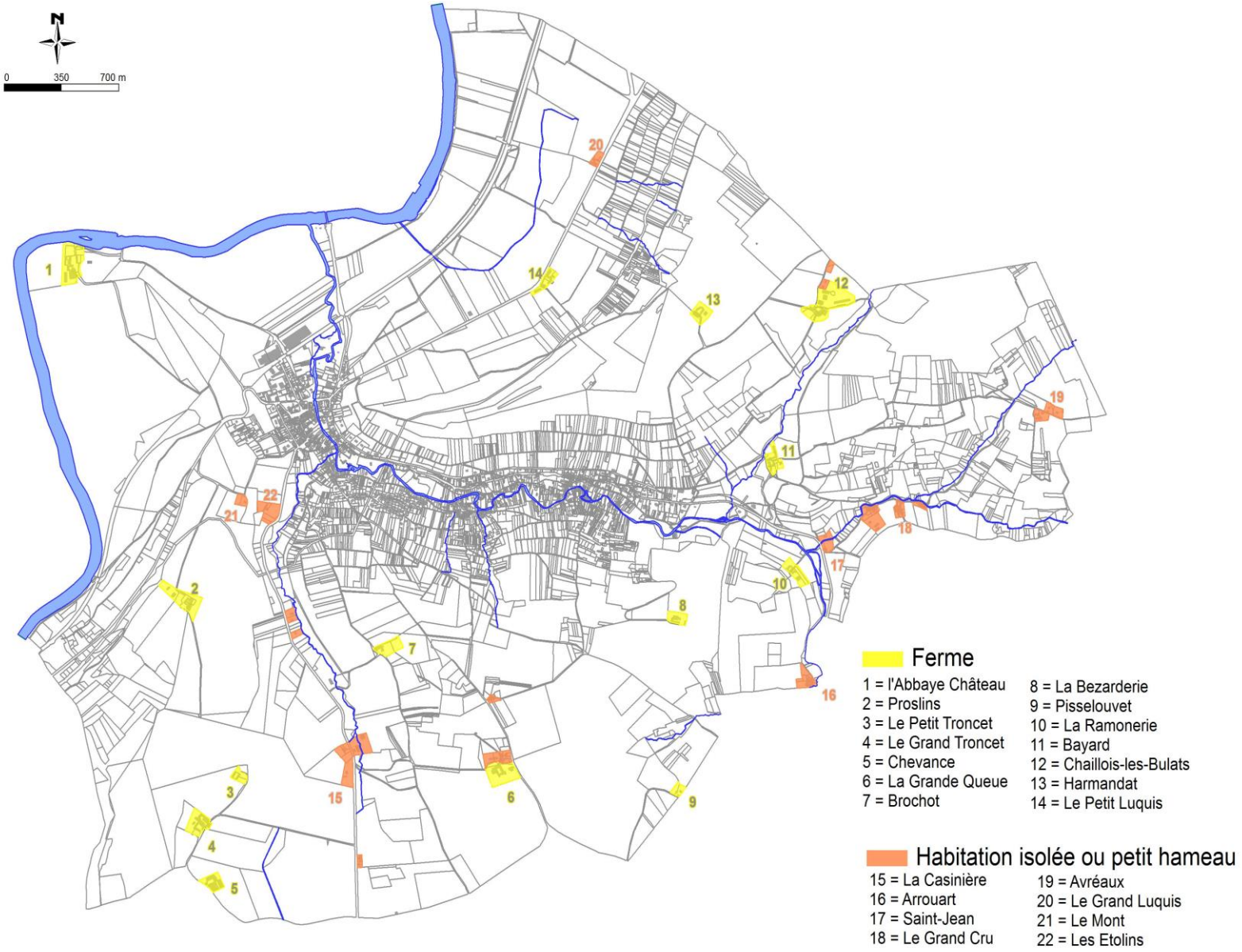


La Grande Queue





Maisons à l'écart le long de la RD 15 sur le plateau de Brie


N
0
350
700 m
Ferme
1 = l'Abbaye Château
2 = Proslins
3 = Le Petit Troncet
4 = Le Grand Troncet
5 = Chevance
6 = La Grande Queue
7 = Brochot
8 = La Bezarderie
9 = Pisselouvet
10 = La Ramonerie
11 = Bayard
12 = Chaillois-les-Bulats
13 = Harmandat
14 = Le Petit Luquis
Habitation isolée ou petit hameau
15 = La Casinière
16 = Arrouart
17 = Saint-Jean
18 = Le Grand Cru
19 = Avréaux
20 = Le Grand Luquis
21 = Le Mont
22 = Les Etolins

Constat & Enjeu

L'ensemble du bourg est très bien inséré dans son environnement ; il est en effet difficilement perceptible. Ceci est en partie dû à une urbanisation faite en fonction du relief ce qui lui donne un certain caractère.

L'urbanisation se décline en 4 parties sur Chézy : un cœur ancien d'intérêt patrimoniale où se mêlent habitat, services et commerces ; un bourg moderne au Nord composé à moitié d'habitation et de services, plus une partie dédiée à l'activité (usine Melitta) en limite Nord ;
Des extensions faites sous forme de lotissement vers l'Est dans le vallon du Dolloir ou au coup par coup de manière linéaire route des Roches ; plusieurs écarts ou fermes isolées sur l'ensemble du territoire qu'il est nécessaire de maîtriser et de stopper pour ne pas aggraver le mitage.

Les potentiels de développement de l'urbanisation deviennent limités : au Nord du bourg il y a le PPRi de la Marne, le chemin de fer ainsi que les captages ; à l'Est le vallon arrive à ses limites ; seuls l'Ouest et le Sud-Ouest du bourg offrent une possibilité.

On dénombre peu de dents creuses dans l'espace urbanisé actuel. Le nombre de logements vacants est à vérifier (important selon l'Insee, faible selon la commune). La prise en compte de ces données permet de limiter la consommation d'espace agricole notamment.

Le bâti ancien est différent du récent en terme d'implantation, de hauteur des constructions, etc. mais il existe une certaine homogénéité entre les deux en matière de forme ; il n'y a pas ou très peu d'éléments discordants.

1.6 LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE

« Notre patrimoine, protégé au titre des monuments historiques ou non, public ou privé, ne cesse de susciter intérêt, curiosité, respect, réflexion. Au-delà de sa dimension historique, il offre aussi des aspects culturels, esthétiques, qui soulignent son attrait et font de lui l'expression d'une mémoire où se rejoignent l'intelligence, le talent, la sensibilité, la foi, l'éclat d'une nation ou d'une région, l'œuvre d'une collectivité, le génie d'une entreprise, la notoriété d'une famille, les vertus d'une personne. » (Extrait d'un texte de la fondation du patrimoine).

1.6.1 PATRIMOINE NATUREL

L'ensemble du territoire de CHEZY-SUR-MARNE a une sensibilité environnementale forte, ne serait-ce qu'à travers le magnifique paysage qu'il propose. Les analyses précédentes (notamment l'ensemble du 1.2 Analyse du Territoire Naturel) ont montré un fort impact paysager induit par une topographie singulière à la croisé des vallées (Marne, Dolloir, ru des Charfions).

Un des principaux objectifs du PLU doit être de protéger l'ensemble des espaces fragiles et d'intérêt environnementaux et paysagers de l'urbanisation diffuse et d'y limiter les modes d'occupation du sol de type extraction de matériaux ou défrichements qui porteraient un fort préjudice au patrimoine naturel recensé.

L'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme prévoit notamment que le règlement du PLU peut : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Au-delà de cet article de loi, le PLU a la possibilité de mettre en place des Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement, effectué au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, produit les effets suivants :

- interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;
- rendre irrecevable toute demande de défrichement ;
- soumettre à déclaration préalable toute coupe ou abattage d'arbres.

Un grand nombre d'EBC est aujourd'hui déjà localisé dans le PLU de CHEZY-SUR-MARNE.

La commune est le siège de milieux remarquables dont la préservation est primordiale car ils recèlent des richesses faunistiques et floristiques (ZNIEFF notamment). L'ensemble des bois, forêts, ripisylves des cours d'eau font le charme de la commune, mais on ne pourrait oublier les vignes classées AOC qui restent le caractère identitaire de la commune.



Bois de l'Abbaye

Citons également les différents espaces de prairies qui permettent de jouer un rôle de transition, aussi bien au niveau environnementale que paysager, entre l'agricole productif (grandes cultures) et l'espace naturel dans son ensemble. On peut également apercevoir quelques vergers en limites urbaines qu'il serait nécessaires de préserver.



Vergers au niveau de la Croix Brodart



Prairies aux alentours de la Bézarderie

La commune recense un grand nombre de chemin de randonnée sur son territoire, repris notamment dans le PDIPR du département, mais aussi quelques sentes rurales, véritables liaisons douces à sauvegarder.



Liaison douce reliant Grande Rue à Rue Derrière les Murs



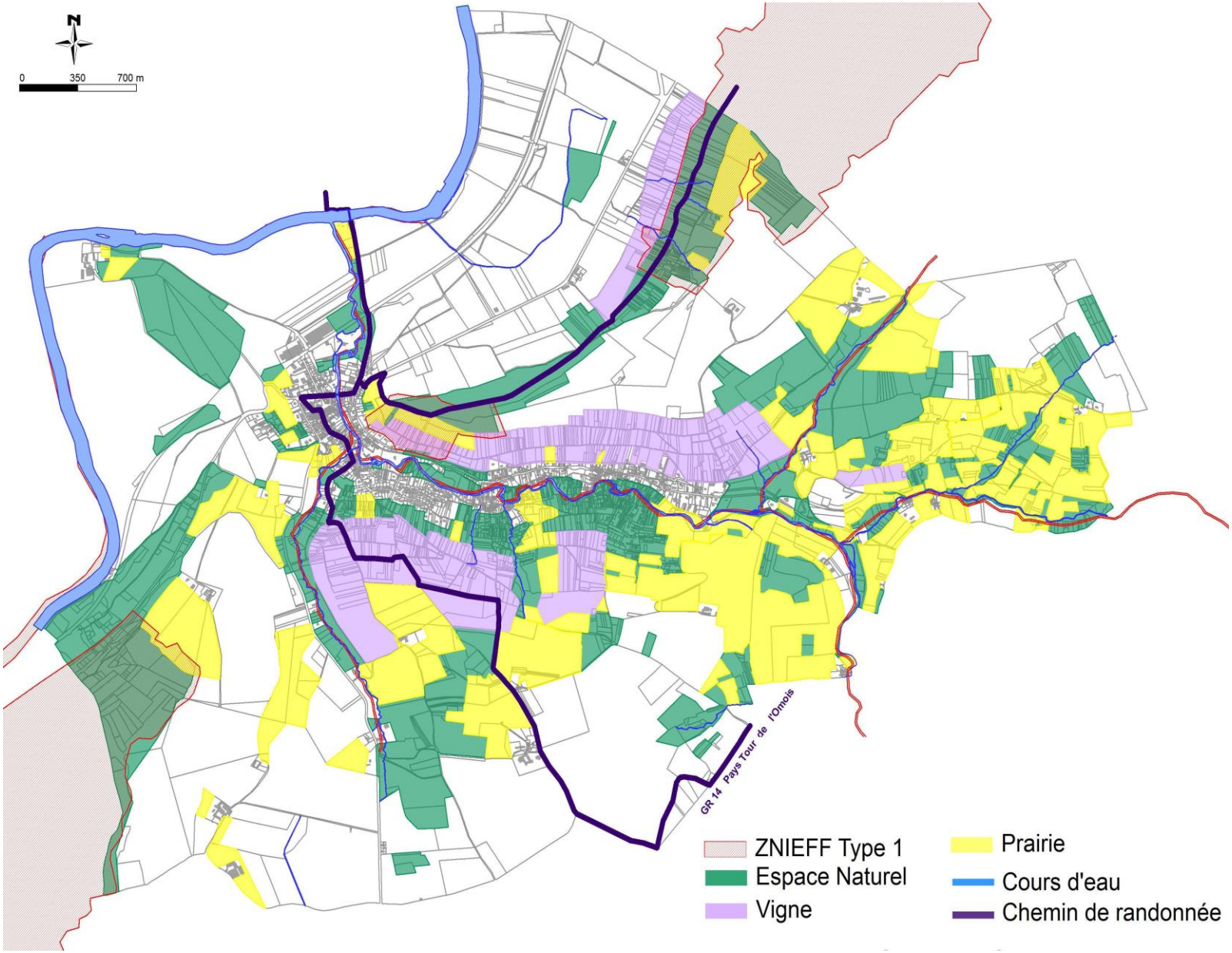
Sente rurale de Brodart

La commune, et plus particulièrement le bourg, entretien un lien étroit avec le Dolloir. Rivière classée première catégorie (truites), affluent de la Marne, le Dolloir traverse la totalité du territoire. L'ensemble de sa ripisylve est d'intérêt patrimoniale par la richesse faunistique et floristique quelle possède. Au niveau du bourg, des aménagements de sécurité, de promenade, de loisirs et de détentes ont été effectué dans le respect du cours d'eau. Cet espace est d'intérêt patrimonial.





Aménagement des bords du Dolloir au niveau du bourg de Chézy


N
0
350
700 m
GR 14 Pays Tour de l'Omois
ZNIEFF Type 1
Espace Naturel
Vigne
Prairie
Cours d'eau
Chemin de randonnée

1.6.2 PATRIMOINE BATI

1.6.2.1 Patrimoine classé Monument Historique

La commune de CHEZY-SUR-MARNE est dotée d'un patrimoine dont l'intérêt historique ou artistique justifie qu'il fasse l'objet d'une protection accrue, au titre de la Loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques.

Le Classement ou l'inscription au titre des Monuments Historiques génère un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique qui grève l'utilisation et l'occupation des terrains concernés. Toute construction nouvelle n'est pas forcément interdite, mais tout projet (obtention d'un permis de construire par exemple) doit préalablement obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque le projet est en situation de covisibilité avec l'édifice classé.

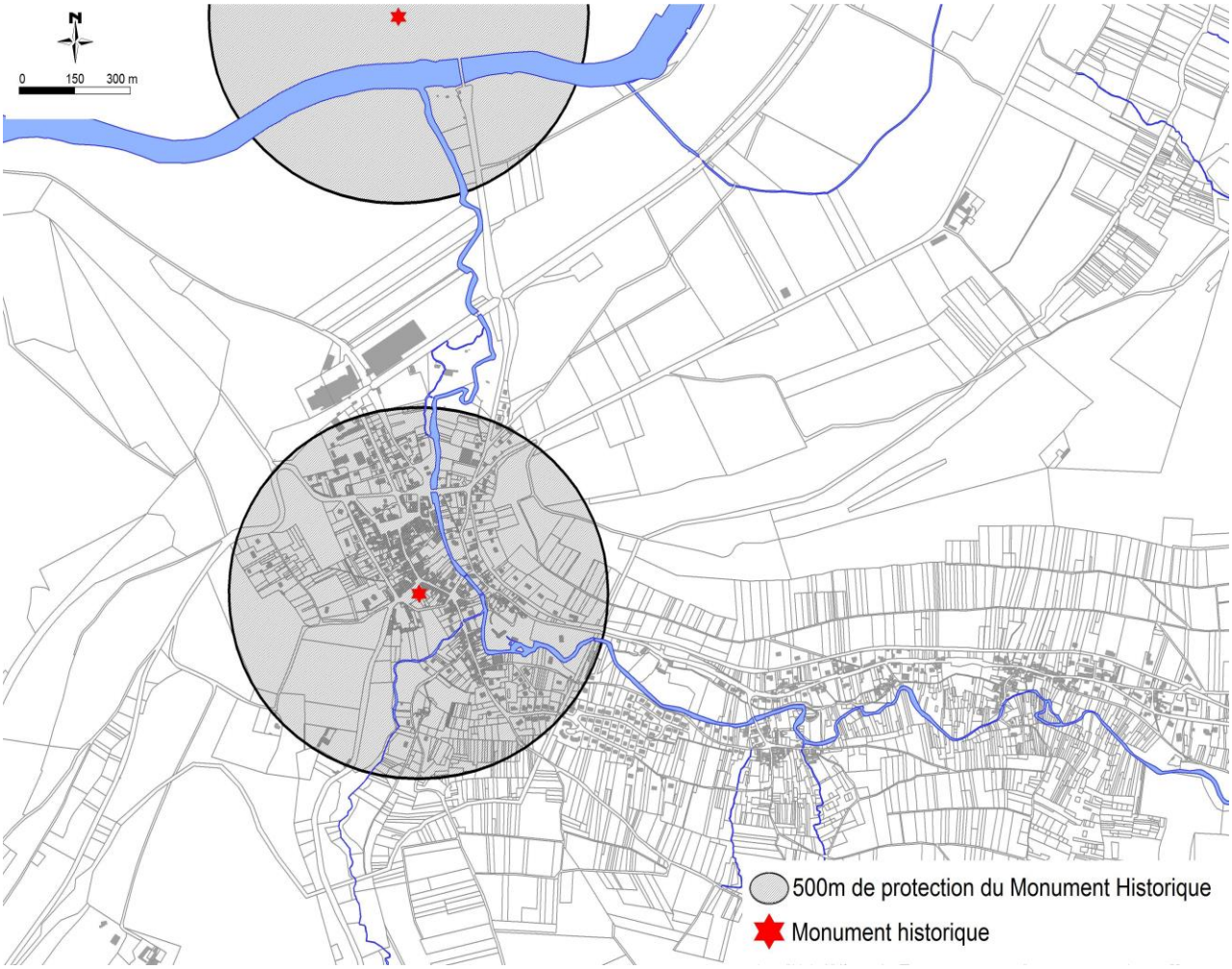
L'église Saint-Martin a été classée Monument Historique le 18 mars 1913. L'église est composée d'une nef flanquée de deux bas-côtés et d'un chœur, le tout des 15e et 16e siècles. Le clocher, de la même époque, s'élève sur la première travée de la nef. Un portail latéral, qui donne accès dans le monument au nord, est orné de délicates sculptures.

En partie détruite pendant la guerre de 100 ans, la reconstruction de l'église Saint-Martin commence au début du XVIème siècle. Différents courants architecturaux s'y côtoient :

- Le style gothique du chœur ;
- Le style Renaissance du portail Nord et son célèbre bas-relief représentant l'animal favori et emblème de François Ier : la Salamandre (qui triomphe du mal et porte dans sa gueule un épi de blé symbolisant le bien).
- A l'intérieur, on peut admirer une réduction de la statue de "Sainte Geneviève protégeant Paris" réalisée par Paul Landowski qui habita le château des Etolins à Chézy.
- Autre curiosité architecturale: le clocher-porche qui serait le témoignage du passage de Henri II, Catherine de Médicis et Diane de Poitiers à Chézy l'Abbaye dont les monogrammes sont sculptés dans les arcades.



Le territoire communal est également concerné par la servitude des abords de l'église Saint-Félix (classée Monument Historique le 23 septembre 1911) sise sur le territoire de la commune d'Azy-sur-Marne.



1.6.2.2 Patrimoine bâti d'intérêt architectural

La commune dispose de nombreux bâtiment d'intérêt architectural qui forme son patrimoine bâti.

- **Le Lavoir**

L'ancien lavoir, situé en bordure du Dolloir et encore utilisé le siècle dernier, a été restauré. La décoration fait devant le lavoir est inspiré de la Fable de Jean de la Fontaine « La Grenouille et le Bœuf ».



Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

➢ Les ruines de l'Abbaye

CHEZY-SUR-MARNE s'appela d'abord Chézy L'Abbaye, une des plus anciennes fondations monastiques de la région. En 1142, éprouvés par les luttes entre Louis XI et Thibaud de Champagne, les moines refluèrent vers le bourg où ils reconstruisirent une abbaye. Ses ruines furent réhabilitées aux début de la guerre de cent ans en château fort. Le « vieux château », comme on le surnommait alors, fut incendié en 1414 et demeura dans la dépendance de l'Abbaye. Aujourd'hui ses ruines, propriété privée, sont encore visibles en bordure de la place du village.



Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

➢ L'aqueduc de la Dhuys

En 1850, l'eau potable distribuée dans Paris provient de prélèvements directs dans la Seine et dans le canal de l'Ourcq. Mais la pollution de ces eaux devient (déjà à l'époque) trop importante. De nombreuses épidémies se déclarent.

Le préfet de Paris, le **Baron HAUSSMANN**, lance donc ce qu'il appelle "la Bataille des eaux de sources". En 1855, le Conseil Municipal adopte le principe des « deux services ». L'évacuation des eaux usées est prise en charge par le Service Public, l'alimentation et la distribution de l'eau potable revient au Service Privé. Ces eaux potables devront provenir de sources périphériques à la région parisienne et seront captées et dérivées par des aqueducs vers Paris. Après de nombreuses études, il s'avère que les sources à débit acceptable se situent à plus de 100 km de Paris. De nombreux projets furent dressés. Seul celui relatif aux sources de la Dhuys fut appliqué.



Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

La longueur totale de l'aqueduc est de 131 km dont 114 en aqueduc en plan d'eau libre et de 17 km de siphons dont 12 en souterrains. La section de l'aqueduc construit en maçonnerie (pierre et béton) est de forme ovoïde, sa hauteur intérieure est de 1,76 m et sa largeur de 1,40 m. Les siphons sont en tuyaux de fonte de 1 m de diamètre. La pente générale est de 0,10 m au km. C'est un ouvrage de type gravitationnel : l'eau s'écoule dans l'aqueduc, il n'y a pas de pompes.

Le point de départ au captage se situe à la cote 128. La cote à l'arrivée est à 98 m. Quatre départements sont traversés : l'Aisne, la Seine et Marne, la Seine-Saint-Denis et la Seine. Le débit de l'eau transporté par l'aqueduc est de l'ordre de 20 000 m3/jour soit 231 l à la seconde. Son acheminement pour Paris est de 3 jours environ, soit une moyenne de 1800 m à l'heure. Cet aqueduc, dans son parcours, suit monts et vallées empruntant au départ celle du Surmelin à partir de Pargny la Dhuys (canton de Condé en Brie) et ensuite la vallée de la Marne à partir de Fossoy pour traverser le plateau de la Brie.

(adaptation d'un texte rédigé par l'Association régionale Vie et paysages pour la 2ème journée du Patrimoine de pays)

- **La maison du XIVème siècle dite « les galeries »**

Située dans le centre du village, elle est la seule maison à colombage du Moyen-âge qui nous soit parvenue. Si la date précise de construction en reste incertaine elle peut être située au 14ème siècle. Le terme colombage est mentionné dans les textes à partir du 13ème siècle, sa racine étant le mot « colombe » ancienne désignation du mot « colonne ». La technique de construction à colombage était une méthode très ancienne, connue des romains : en Italie à Pompéi on a retrouvé des constructions de ce type. Cette méthode fut utilisée en France et dans toute l'Europe jusqu'à la fin du 18ème siècle. Encore de nos jours cette technique est conservée dans les pays scandinaves avec des matériaux modernes.



Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

- **Le pressoir**

Cet outil de travail, assez symbolique du terroir champenois, a été offert à la commune par son ancien propriétaire vigneron. Abrité sous un auvent, il met en valeur l'espace ludique qui l'entoure ainsi que les berges du Dolloir.



Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

Enfin citons également le Pont Auger, la cour des Tournelles, la Mairie, le château des Etolins ou encore le château de l'Abbaye, etc.



Le Pont Auger



La cour des Tournelles

1.6.3 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont :

- Le code du patrimoine et son Livre V relatif à l'archéologie, notamment ses articles R.523-4 et R.523-5 ;
- Existence d'une redevance d'archéologie préventive instaurée par l'article L.524-2 du Code du Patrimoine ;
- Les lois relatives à l'élargissement du champ d'application et l'augmentation de la redevance d'archéologie préventive, notamment la loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 et la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 ;
- De l'article L.531-14 du code du patrimoine relatif à l'obligation de déclaration immédiate en cas de découverte fortuite faite au cours de travaux ;
- Des articles du code de l'urbanisme relatifs à l'archéologie.

Notons que le territoire communal de CHEZY-SUR-MARNE est intégré à l'arrêté de zonage archéologique pris par le préfet de région le 13 février 2009. Une carte des zones de présomption de prescription archéologique l'accompagne (voir ci-après).

Cet arrêté détermine, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, les zones ou seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations et travaux divers devront être transmis au préfet de région (direction régionale des affaires culturelles de Picardie, service régional de l'archéologie, cellule urbanisme, 5 rue Henri Daussy 80044 Amiens Cedex 1).

Il convient de rappeler que les opérations de types ZAC, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des Monuments Historiques, font l'objet d'une saisine systématique selon les termes du décret 2004-490 (art 4).

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi du Livre V du Code du Patrimoine.

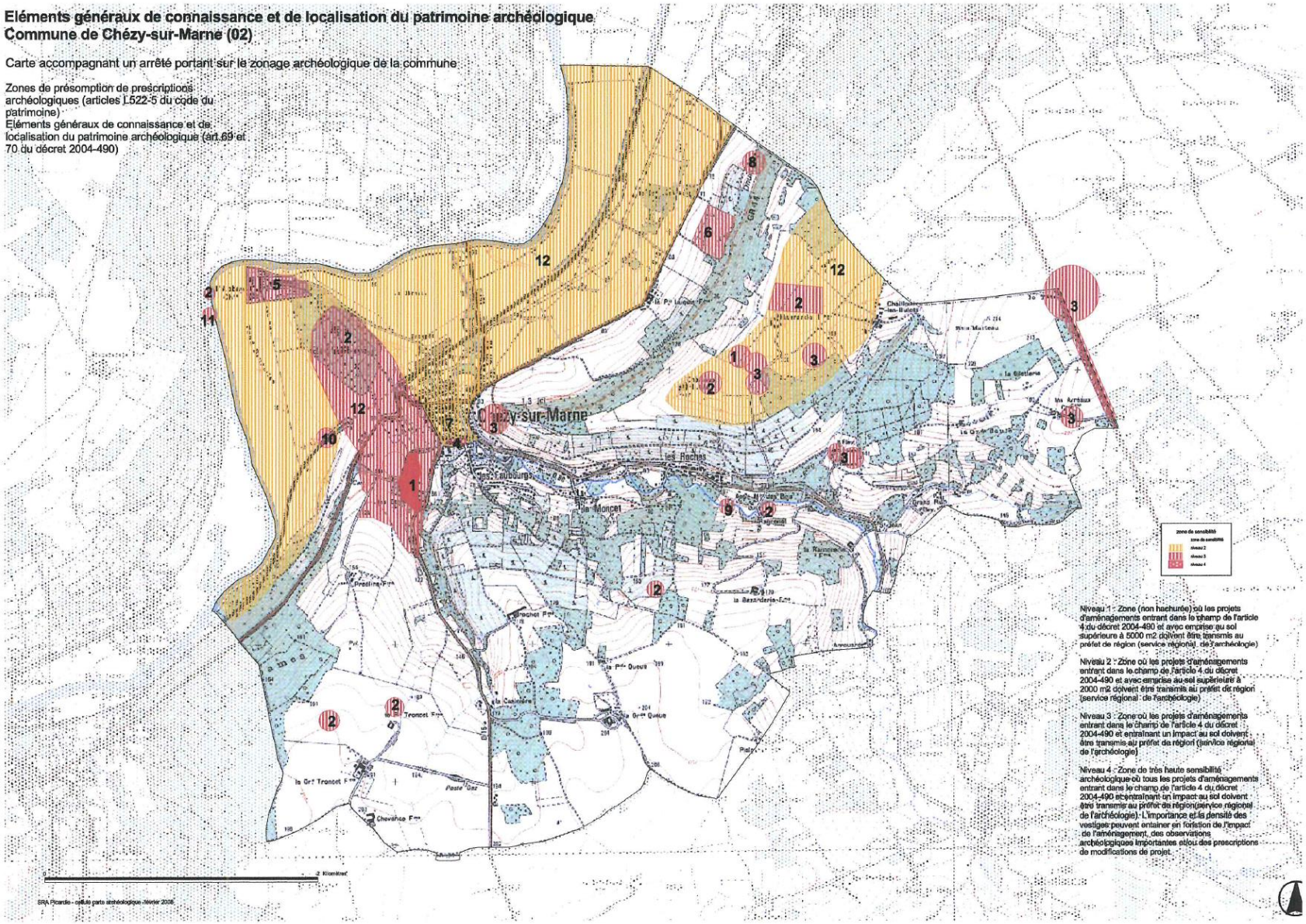
Liste des zones de sensibilité archéologique
Commune de Chézy-sur-Marne (02)

1	occupation paléolithique
2	occupation néolithique
3	occupation d'époque romaine
4	édifice religieux (église)
5	édifice religieux (abbaye)
6	occupation médiévale
7	occupation médiévale (médiévale)
8	établissement de santé (léproserie)
9	communication (gué)
10	substruction indéterminée
11	communication (gué)
12	zone à potentiel archéologique (vallée)

Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique
Commune de Chézy-sur-Marne (02)

Carte accompagnant un arrêté portant sur le zonage archéologique de la commune

Zones de présomption de prescriptions archéologiques (articles L.522-5 du code du patrimoine)
Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique (art.69 et 70 du décret 2004-490)



Constat & Enjeu

Cette partie reprend succinctement les divers éléments de patrimoine d'intérêt environnemental ou bâti qu'il est nécessaire de préserver. Pour cela, le PLU a notamment la possibilité d'avoir recours à l'article L.123-1-5 III.2° pour assurer leur préservation.

A noter qu'il existe un très grand nombre d'EBC déterminé dans l'ancien PLU. Ce classement est de plus en plus controversé car devient très contraignant pour un propriétaire souhaitant effectuer des coupes. Par ailleurs, ce classement devient inutile pour les propriétés boisées de surface supérieure à 4 ha car il superpose à d'autres législations. De plus, le plus souvent, les mairies qui reçoivent les déclarations préalables ne disposent pas des compétences nécessaires pour juger de l'intérêt ou non d'une coupe qui est destinée à améliorer le peuplement ou en assurer le renouvellement. Son utilisation doit donc être ciblée et utilisée avec escient.

L'église Saint-Martin est quant à elle classée au titre des Monuments Historiques, ce qui induit une servitude d'utilité publique où dans un périmètre de 500m, l'avis de l'ABF est nécessaire pour tout acte d'autorisation d'urbanisme.

1.7 LES RISQUES ET NUISANCES

1.7.1 RISQUES NATURELS

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 18 février 2014, informe les citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés dans le Département. Ce document est consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie du département ainsi qu'à partir du site internet de la préfecture : http://www.aisne.gouv.fr

1.7.1.1 Arrêtés de catastrophes naturelles

L'ensemble du département de l'Aisne a fait l'objet d'un arrêté inondation, coulées de boue et mouvements de terrain en date du 29 décembre 1999, à la suite de la tempête survenue la même année. La commune a également fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle listés dans le tableau ci-dessous :

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	Journal Officiel
Inondations – coulées de boue	09/04/1983	30/04/1983	**16/05/1983**	18/05/1983
Inondations – coulées de boue	01/09/1987	01/09/1987	**15/10/1987**	30/10/1987
Inondations – coulées de boue	17/01/1995	05/02/1995	**06/02/1995**	08/02/1995
Inondations – coulées de boue	18/05/1996	18/05/1996	**04/07/1996**	17/07/1996
Inondations – coulées de boue	02/07/2000	02/07/2000	**25/10/2000**	15/11/2000
Inondations – coulées de boue	07/07/2000	07/07/2000	**25/10/2000**	15/11/2000
Inondations – coulées de boue	13/05/2009	13/05/2009	**14/08/2009**	20/08/2009
Inondations – coulées de boue	14/06/2009	14/06/2009	**14/08/2009**	20/08/2009

Source : Porter à Connaissance de l'Etat du 2 mai 2013

1.7.1.2 Risques inondations

Le risque inondation est la combinaison de la probabilité de survenue d'une inondation et de ses conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, les biens dont le patrimoine culturel et l'activité économique.

Il existe un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) par débordement de la rivière « Marne » approuvé par arrêté préfectoral du 16 novembre 2007. Ce plan vaut servitude d'utilité publique et doit être annexée au PLU conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme et à l'article L.562-4 du code de l'environnement. Les dispositions prévues dans le PLU ne devront pas être moins contraignantes que celles du PPR. De plus, le PLU ne devra pas augmenter les risques existants ou en créer de nouveaux.

A noter également qu'un Plan de Prévention des Risques Inondations et coulées de boue entre Chézy-sur-Marne – Nogentel a été prescrit par arrêté préfectoral du 6 décembre 2004. Ce Plan est toujours en cours d'élaboration à date de révision du PLU et vaudra également servitude d'utilité publique à l'approbation. Ses éléments ont été pris en compte en amont de son approbation.

➢ **PPRi Vallée de la Marne**

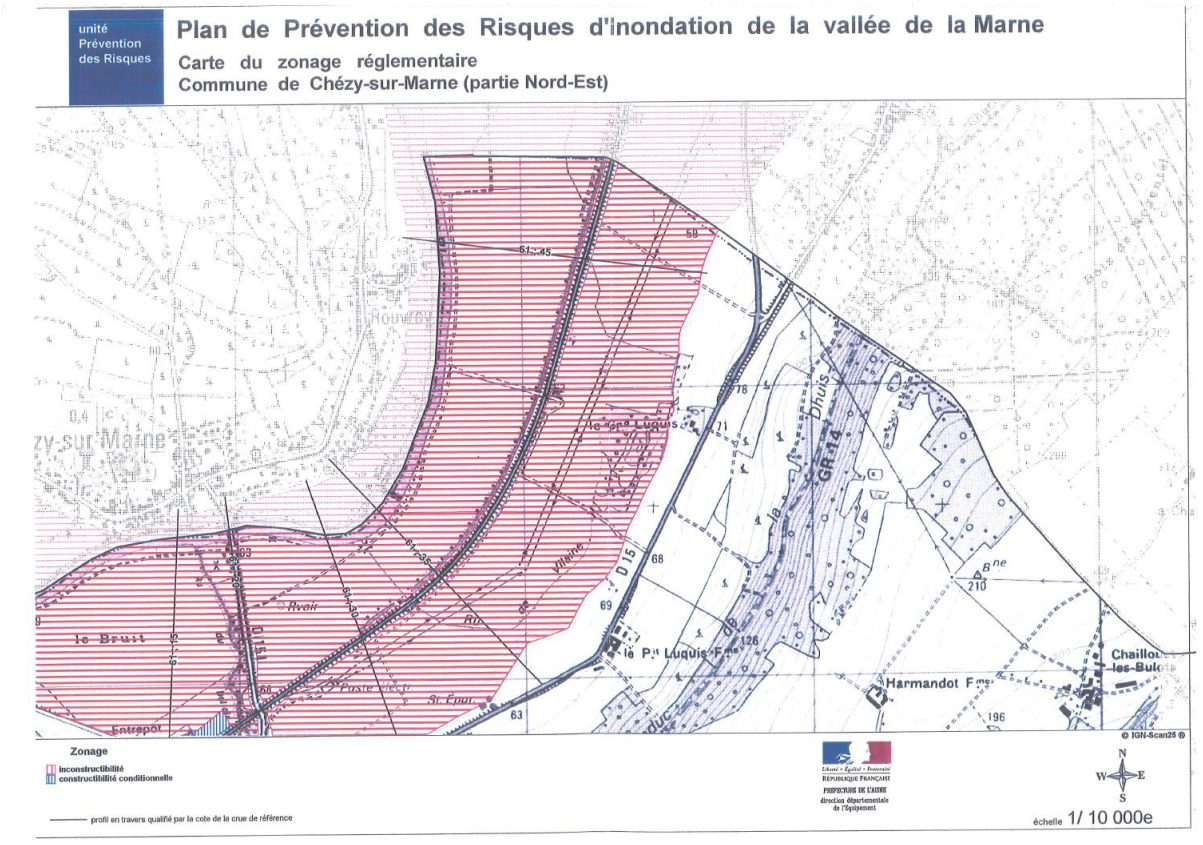
Le règlement du PPRi de la Marne définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers et ce conformément à l'article L.562-1 du code de l'environnement. Ces dispositions s'appliquent aux biens et activités existantes, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles.

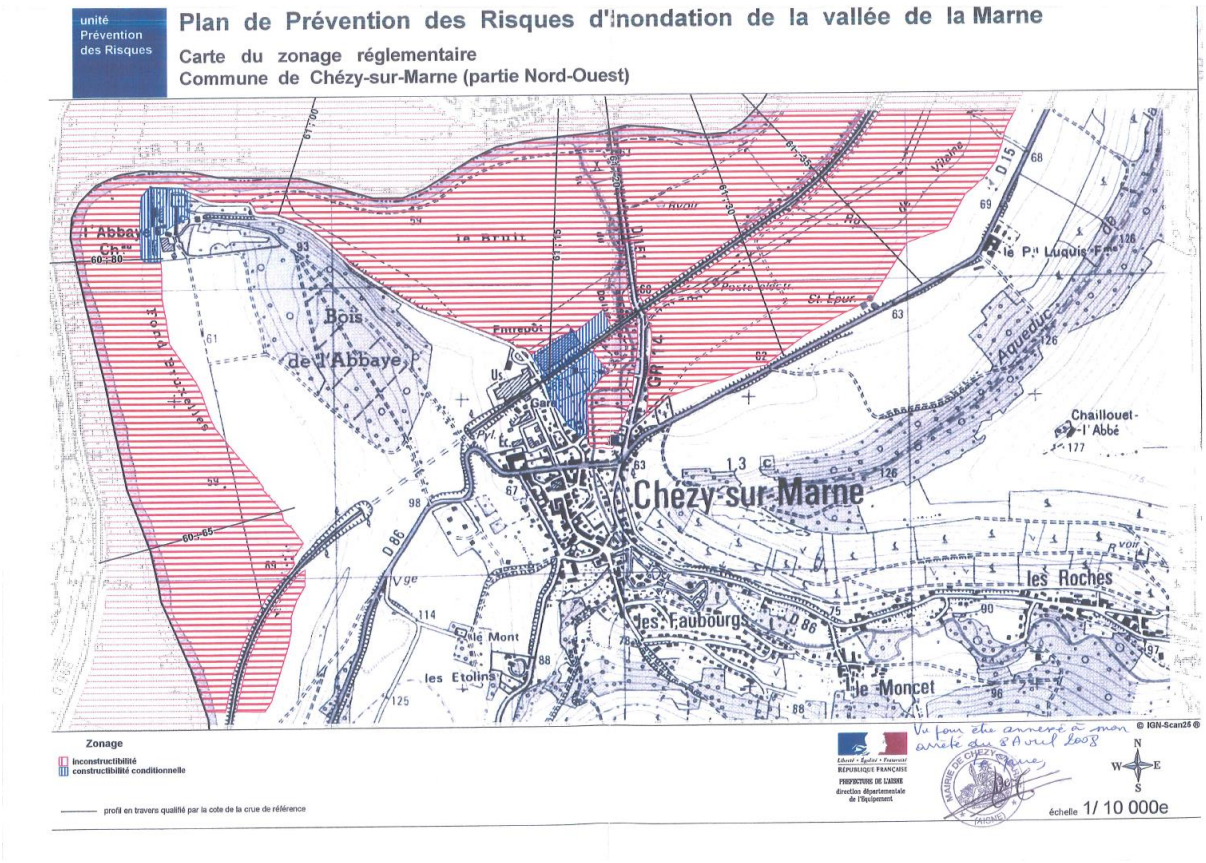
Il existe 3 zones de réglementation :

- **Une zone rouge** : elle inclut les zones les plus exposées, où les inondations exceptionnelles sont redoutables en raison de l'intensité de certains paramètres physiques (hauteur d'eau, durée de submersion). Elle inclut également les zones d'expansion des crues, quel que soit la hauteur d'eau.

- **Une zone bleue** : elle inclut les zones urbanisées inondables (sauf degré d'exposition exceptionnel) et joue lors d'inondations un rôle important d'expansion et de stockage des eaux de crue. Elle implique de ce fait la mise en œuvre de mesures de prévention administratives et techniques adaptées.

- **Une zone blanche** : elle peut être bâtie ou non bâtie et n'est pas considérée comme exposée aux inondations de la Marne. Cependant quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones.





- **PPRicb entre Chézy-sur-Marne et Nogentel**

Le PPRicb précité définit et règlemente quatre zones :

a. **Une zone rouge** : elle inclut les zones les plus exposées, où les inondations par débordement de ru ainsi que les phénomènes de ruissellement et de coulées de boue sont redoutables en raison de l'urbanisation et de l'intensité de leurs paramètres physiques (phénomènes rapides, hauteur d'eau importante, vitesse d'écoulement importante).
Elle inclut également les zones d'expansion des crues, quelle que soit la hauteur d'eau. Il semble nécessaire de les préserver de toute urbanisation pour conserver les champs d'expansion naturelle des crues.
La règle qui y prévaut est de ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux risques et d'y interdire toutes nouvelles constructions ou installations.

b. **Une zone orange** : elle inclut les zones inondables ou s'exerce une activité économique, hormis les exploitations de carrières, qui ne pourra être en aucun cas reconvertie en zone d'habitat.
Le maintien de l'activité existante prévaut, son agrandissement peut être autorisé sous réserve de prescriptions particulières prenant en compte les risques d'inondations, de ruissellements et de coulées de boue. Le changement d'activité est permis. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité. En cas d'abandon d'activité, les dispositions applicables en zone orange s'orienteront vers les dispositions applicables en zone rouge.

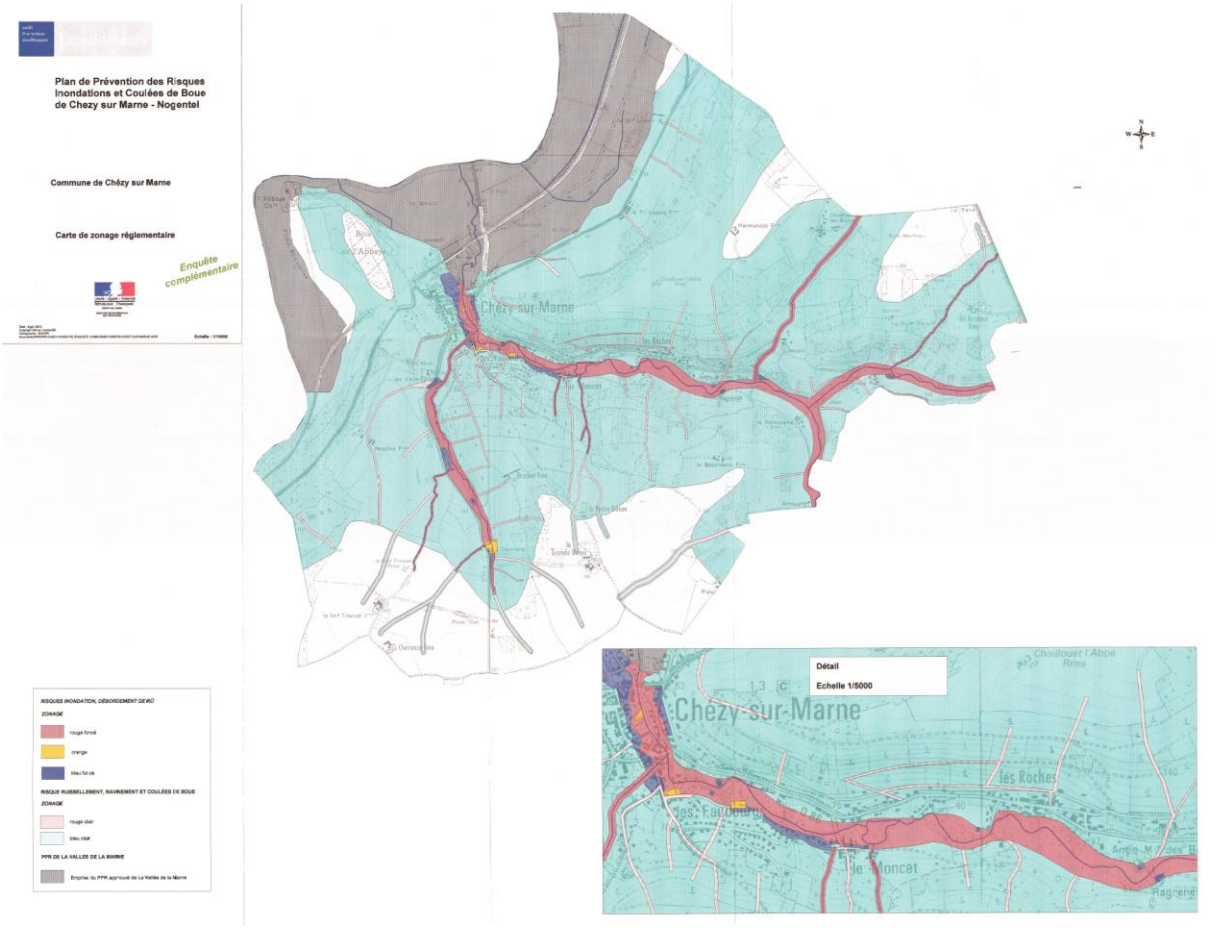
c. **Une zone bleue** : elle inclut les zones urbanisées inondables (par débordement de ru) ou exposées aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue (sauf degré d'exposition exceptionnel). Elle est vulnérable mais les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières.

Ces zones bleues sont dites constructibles sous réserve de prescriptions et/ou de recommandations permettant de prendre en compte le risque.

d. **Une zone blanche** : elle peut être bâtie ou non bâtie, et n'est pas considérée comme exposée par les phénomènes de débordement de ru ou de ruissellement et coulées de boue. Cependant, quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones. La zone blanche concerne par défaut les terrains n'appartenant pas aux autres zones.

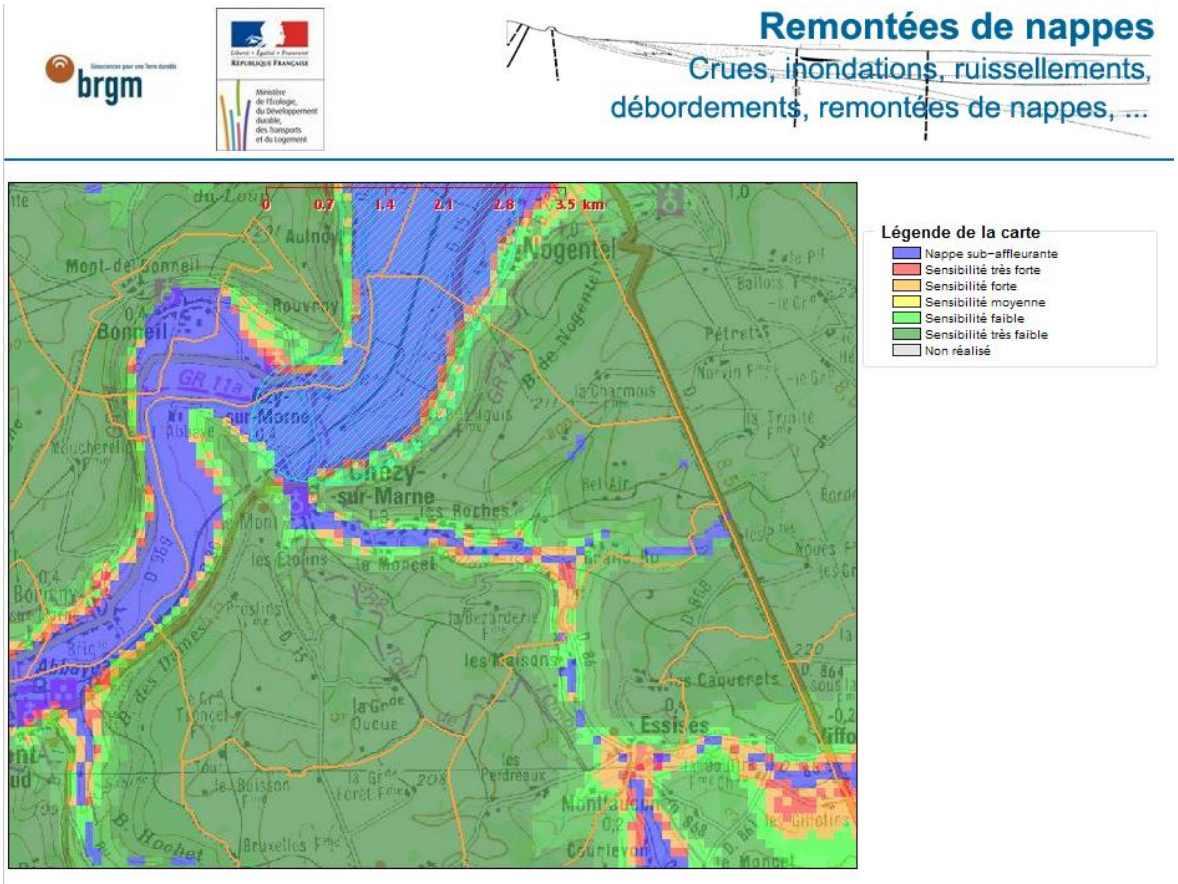
Dans l'emprise de ces zones, toute construction ou installation nouvelle, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou d'en réduire le champ d'expansion, est soumis au règlement du PPRi annexé du PLU.

Les différentes zones inondables sont reportées sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende. Il convient de se référer au PPR annexé au PLU pour y connaitre les différentes règlementations y afférents.



1.7.1.3 Remontées des nappes phréatiques

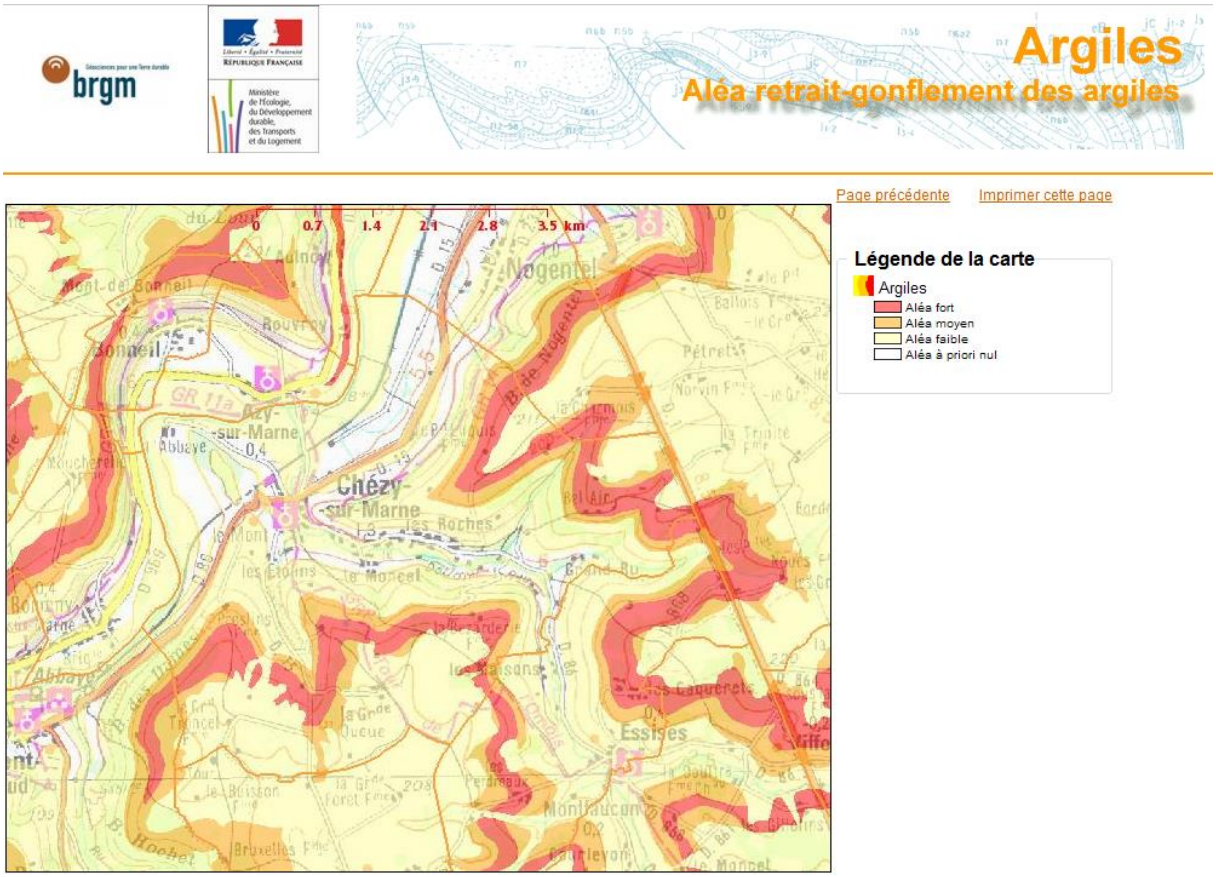
Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol, identifie une nappe sub-affleurante sur une partie du territoire. La présentation, définition et données du phénomène sont disponible sur le site internet http://www.inondationsnappes.fr .



Source : http://www.inondationsnappes.fr

1.7.1.4 Aléa retrait-gonflement des argiles

Une zone d'aléa forte de retrait-gonflement des argiles est également identifiée par le BRGM sur une partie du territoire communal. Le référentiel du BRGM ainsi que les recommandations destinées à l'information de la population sur les mesures préventives à adopter en matière de construction sont consultables sur le site internet www.argiles.fr .



Source : http://www.argiles.fr

1.7.2 NUISANCES LIEES AU BRUIT

L'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures des transports terrestres a classé la voie ferrée Paris (Noizy-le-Sec) – Strasbourg comme axe bruyant de type 1.

Comme l'indique l'article 6 du dit arrêté, le PLU de la commune doit reporter les secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique. En application de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, ces périmètres devront figurer sur une annexe graphique.

Pour la catégorie 1, le niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A) est L>81. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie est de 300 mètres pour la voie ferrée concernée.

La révision du d'urbanisme pourra permettre d'étudier l'opportunité de limiter l'urbanisation à proximité d'installations non répertoriées ci-dessus, bien que pouvant être génératrices de nuisances sonores ou d'autres natures, afin d'éviter des conflits d'usage ou de voisinage. Cela concerne des structures telles que salle des fêtes, activités de loisirs, industrielles, artisanales, agricoles par ex.

1.7.3 INSTALLATIONS CLASSEES ET ELEVAGES

1.7.3.1 Installations classées pour la Protection de l'Environnement

Pour toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) s'applique.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Le service de l'environnement de la DDT signale la présence d'activités industrielles et d'élevages soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement :

➢ Activités relevant du régime de l'autorisation

Raison sociale	Activité	N° de dossier
GAEC de la Bigauderie	Exploitation d'un atelier de bovins et épandage des effluents issus de cet élevage	N°9950
Société GREENFIELD (Château-Thierry)	Valorisation des boues issues de la station d'épuration de l'usine (Arrêté inter-préfectoral du 29 avril 2011)	N°8553

➢ Activités relevant du régime de la déclaration

Raison sociale	Activité	N° de dossier
Blanchet SA Les ateliers du Dolloir	Fonderies des métaux et alliages	N°6557
Champagne Jean-Louis Petit	Traitement de tous produits organiques naturels	N°9693
Coopérative vinicole de Chézy-sur-Marne	Préparation – conditionnement de vins	N°9546
EARL du Grand Troncet	Elevage bovin	N°7925
La Jeromière	Stockage en réservoirs manufacturés de gaz inflammables liquéfiés	N°6355
Moet et Chandon SA	Installation de remplissage ou de distribution de liquides inflammables	N°6787
Mourot Laurent	Elevage bovin	N°9875
SARL La Bulle d'Or Benoit-Olivier De Rekeneire	Exploitation d'un centre de pressurage	N°10139

SAS Melitta France	Fabrication filtres à café en papier	N°7752
SARL Champagne Bedel et fils	Préparation – conditionnement de vins	N°10131
Verriest Charles	Elevage bovin	N°9437

1.7.3.2 Règles d'éloignement des bâtiments d'élevage

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et de l'urbanisation, le PLU doit prendre en compte les contraintes d'éloignement minimum liées à l'existence de bâtiments d'élevage. Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural instituent une règle de réciprocité vis-à-vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments agricoles.

- **Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).**

Il définit les distances d'éloignement à respecter vis-à-vis des habitations des tiers aussi bien pour l'implantation des bâtiments d'élevage que pour leurs annexes : fosse à lisier, aire à fumer, silo couloir, de 50 mètres.

- **Les ICPE.**

Cette réglementation induit des distances d'éloignement supérieures à celles du RSD pour certains équipements de l'exploitation, généralement de l'ordre de 100 mètres minimum.

- **La règle de réciprocité.**

La loi d'Orientation Agricole de Juillet 1999 a introduit la « règle de réciprocité » : l'implantation de constructions de tiers doit respecter la même règle de distance qui s'impose à l'installation agricole. Cette loi, du fait de la présence de bâtiments d'élevage à l'intérieur des hameaux ou village, est très vite apparue contraignante et d'une application complexe dans les zones à vocation d'élevage.

Toutefois, l'article 204 de la loi SRU a modifié l'article L.111-3 du code rural en prévoyant des dérogations. Celles-ci peuvent être autorisées lors de la délivrance des autorisations d'occupation des sols, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales notamment dans les zones urbaines.

La commune compte 4 sites d'élevage dont 2 sont répertoriés comme Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) induisant un périmètre d'éloignement des constructions à usages d'habitation d'un minimum de 100 mètres. 2 sites d'élevages relèvent du Règlement Sanitaire Départemental qui met en place un périmètre de réciprocité de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage.

Le PLU doit prendre en compte les contraintes d'éloignement minimum liées à l'existence de bâtiments d'élevage, et a la possibilité d'augmenter ces périmètres afin de ne pas bloquer les évolutions et développement futurs des sites existants. Au-delà de ces règlementations, il conviendra aussi de procéder à un recensement de l'ensemble des installations susceptibles de générer des nuisances au niveau de la commune (bâtiments d'élevage, salle des fêtes, ...), sans se limiter aux seules installations classées ou élevages pour lesquels sont imposés une distance d'éloignement et d'en tenir compte lors de la détermination du zonage.

Ces périmètres sont disponibles en Annexe 1 du Rapport de Présentation du PLU : Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Aisne – Annexe 7.

Constat & Enjeu

Il existe un PPRi approuvé de la Marne qui passe au Nord du village et un PPR inondations et coulées de boue qui est en court d'élaboration le long du Dolloir. Ce dernier devrait directement impacter le bourg.

Une zone de bruit est définie par arrêté préfectoral autour de la ligne de chemin de fer. Des mesures acoustiques des bâtiments sont nécessaires dans les 300m du linéaire.

Le BRGM fait état d'un aléa de remontée de nappe et de retrait des argiles sur la commune, de manière plus ou moins forte sur les secteurs du territoire.

Des ICPE et des sites d'élevages sont présents sur la commune. Il est nécessaire de respecter les différents périmètres d'isolement, d'éloignement et/ou de réciprocité avec ces bâtiments.

Globalement, tous ces risques et nuisances aideront à guider les élus dans les futurs choix de développement de l'urbanisation.

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est requise dans le Rapport de Présentation.

1.8.1 ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES CES 10 DERNIERES ANNEES

Le recensement des permis de construire ces 10 dernières années (2002 à 2012) nous permet d'analyser la dynamique et le rythme de croissance des territoires urbanisés mais surtout d'estimer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de manière plus précise.

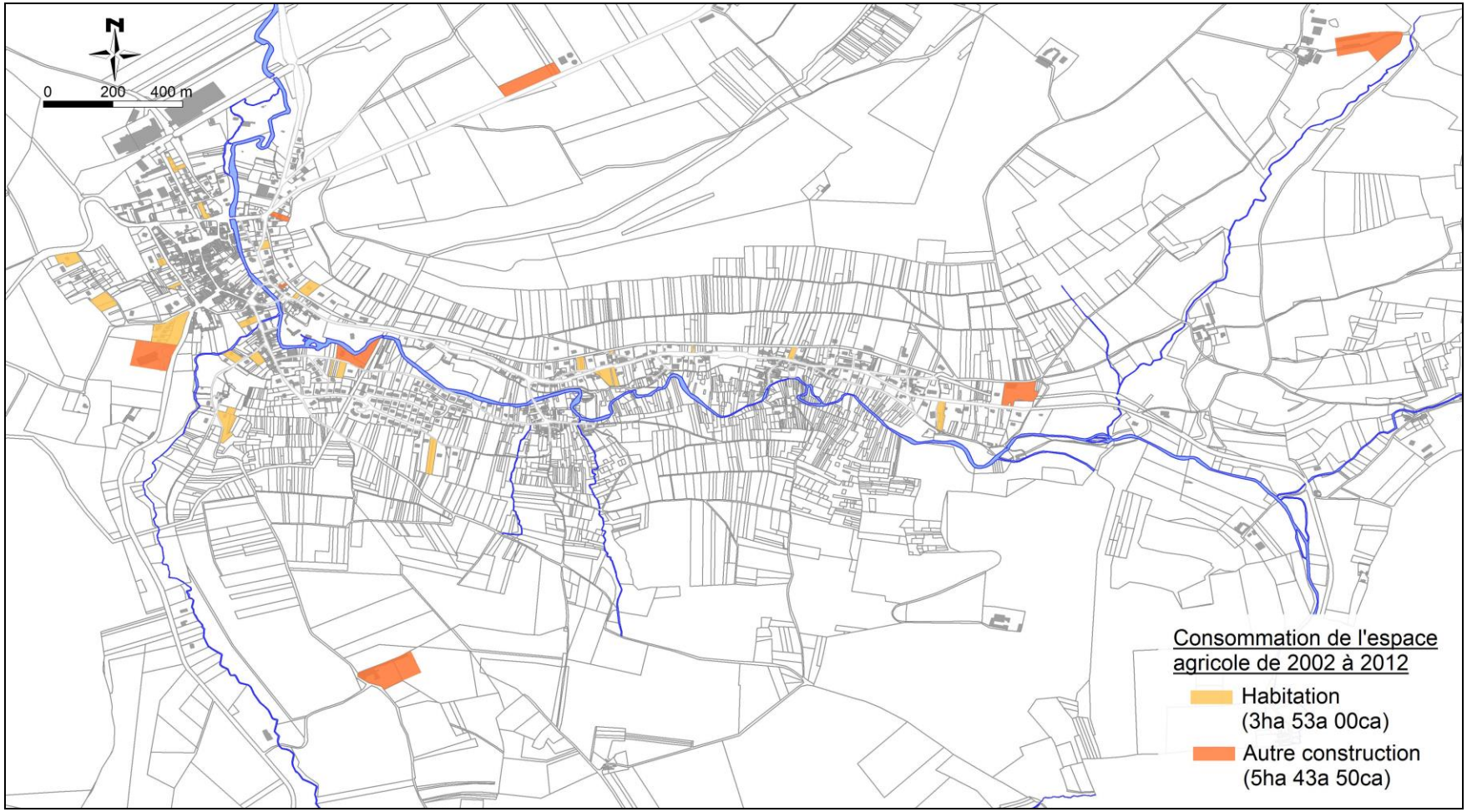
Année	Demande de Permis de construire	Accordé	Refusé ou sans suite	Nouvelle construction	Extension réhabilitation aménagement	Nouvelle construction d'habitation	Autre nouvelle construction*
2002	6	6	0	0	6	0	0
2003	17	11	6	4	7	3	1
2004	13	13	1	4	9	1	3
2005	14	10	4	4	6	2	2
2006	11	8	3	5	3	3	2
2007	12	10	2	4	6	1	3
2008	21	15	6	8	7	6	2
2009	15	12	3	8	4	6	2
2010	14	9	5	4	5	2	2
2011	13	9	4	5	4	5	0
2012	15	7	8	4	3	3	1
TOTAL	**151**	**110**	**42**	**50**	**60**	**32**	**18**
Moy/an	**15,1**	**11**	**4,2**	**5**	**6**	**3,2**	**1,8**

**garage, piscine, bâtiment agricole, viticole, usine de prétraitement d'eau potable, etc.*

De 2002 à 2012, 50 nouvelles constructions ont vu le jour, dont 32 à usage d'habitation. La carte page suivante localise ces 50 nouvelles constructions et permet d'estimation la consommation d'espace de ces dix dernières années. Ce sont donc **8,96 hectares** qui ont été consommés au total, **3,53 hectares** pour de l'habitation et **5,43 hectares** par les autres constructions (principalement bâtiment agricole, viticole et usine de traitement eau potable). Voir carte page suivante.

Lorsque l'on totalise le nombre de nouvelle construction d'habitation (32) et les réhabilitations ou changement de destination à usage résidentiel, on monte le nombre de nouveaux logements à 49 entre 2002 et 2012, soit près de 5 nouveaux logements par an. Cela représente 1/3 de réhabilitation pour 2/3 de nouvelles constructions.

1.8.2 CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2002 ET 2012



La moyenne de consommation d'espace pour un logement est de **1 103 m²** en construction neuve et descend à **720 m²** en prenant aussi en compte les réhabilitations.

PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 LA DÉMOGRAPHIE

Pour information :

Le diagnostic socio-économique est construit à partir de la base de données de l'Institut National de la Statistiques et des Etudes Economiques (INSEE). Les chiffres utilisés sont ceux du recensement de 2009, disponibles depuis le 1er janvier 2012. L'INSEE ne propose pas de bases de données plus récentes, mis à part la population légale de 2010 en vigueur depuis le 1er janvier 2013. Les populations légales et les résultats statistiques 2009 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2006 à 2010.

Le recensement, annuel depuis 2004, permet de mesurer les évolutions démographiques et les mutations de la société, facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques prospectives. Il permet d'établir les populations légales de chaque circonscription administrative. Près de 350 articles de lois ou de codes s'y réfèrent : modalité des élections municipales, répartition de la dotation globale de fonctionnement, etc.

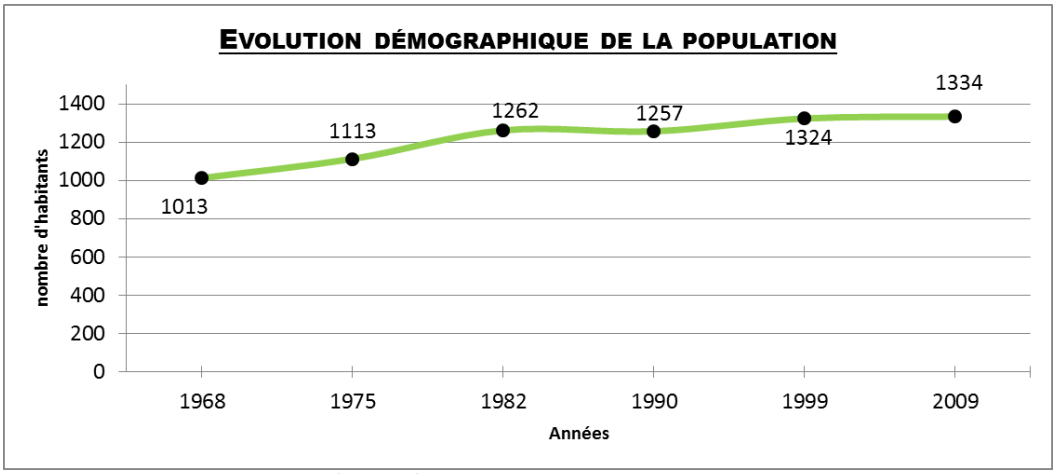
Les populations légales sont désormais actualisées chaque année. Toutefois, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans. Pour l'instant, la référence pour le calcul des évolutions reste donc le recensement de 1999.

Lorsque cela était possible, ces bases de données ont été complétées avec les informations dont disposait la commune.

2.1.1 EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA COMMUNE

2.1.1.1 Évolution générale de la population

La commune de CHEZY-SUR-MARNE s'est fixé un objectif d'environ 1500 habitants comme développement optimum de la population pour les 15 prochaines années. Cet objectif s'inscrit dans le scénario 2 de développement du SCoT du Pays du Sud de l'Aisne d'après les projections Omphale INSEE[6] retenu par la Communauté de Communes du Canton de Charly.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

[6] Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

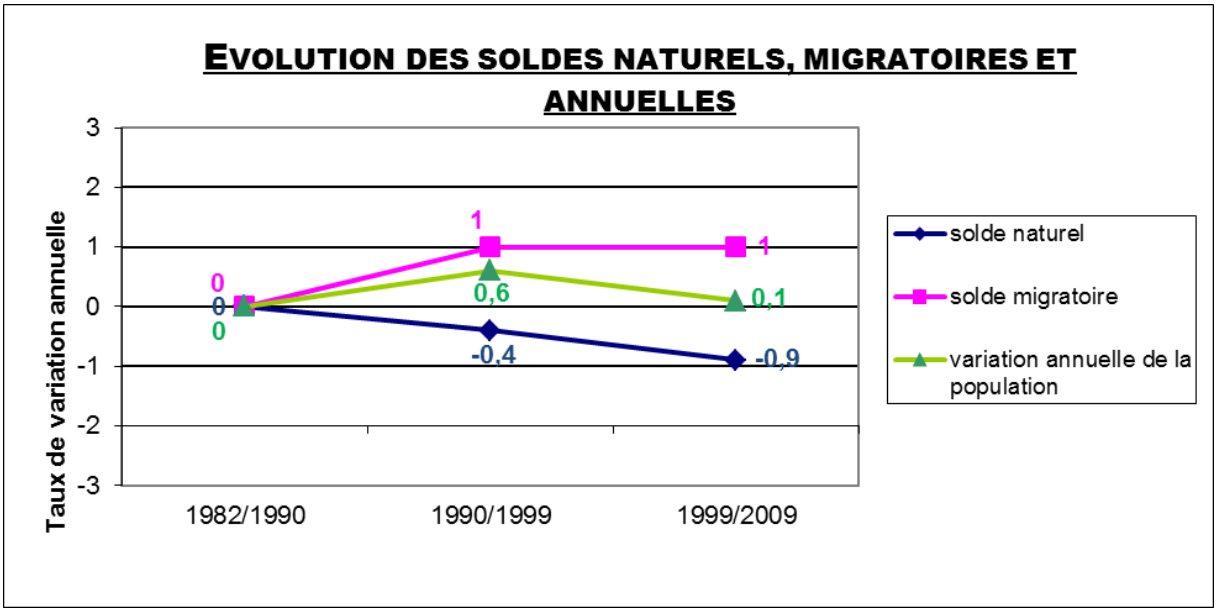
La population légale de 2010 fait état de 1327 habitants[7] sur la commune de CHEZY-SUR-MARNE.

Les données du graphique indiquent une progression constante de la population communale passant de 1013 habitants en 1968 à 1334 en 2009, soit + 321 habitants en 51 ans. La hausse la plus importante s'est faite entre 1968 et 1982 laissant place à une augmentation plus légère par la suite.

L'évolution de population communale s'inscrit dans la même dynamique intercommunale. En effet, la 4C a connu une hausse démographique dans les mêmes proportions que Chézy, passant de 10 012 habitants en 1968 à 15 446 en 2009.

2.1.1.2 Les variations naturelles et migratoires

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.
Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes qui la quittent sur une période déterminée.
Variation de la population : Somme du solde naturel et du solde migratoire sur une période déterminée.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

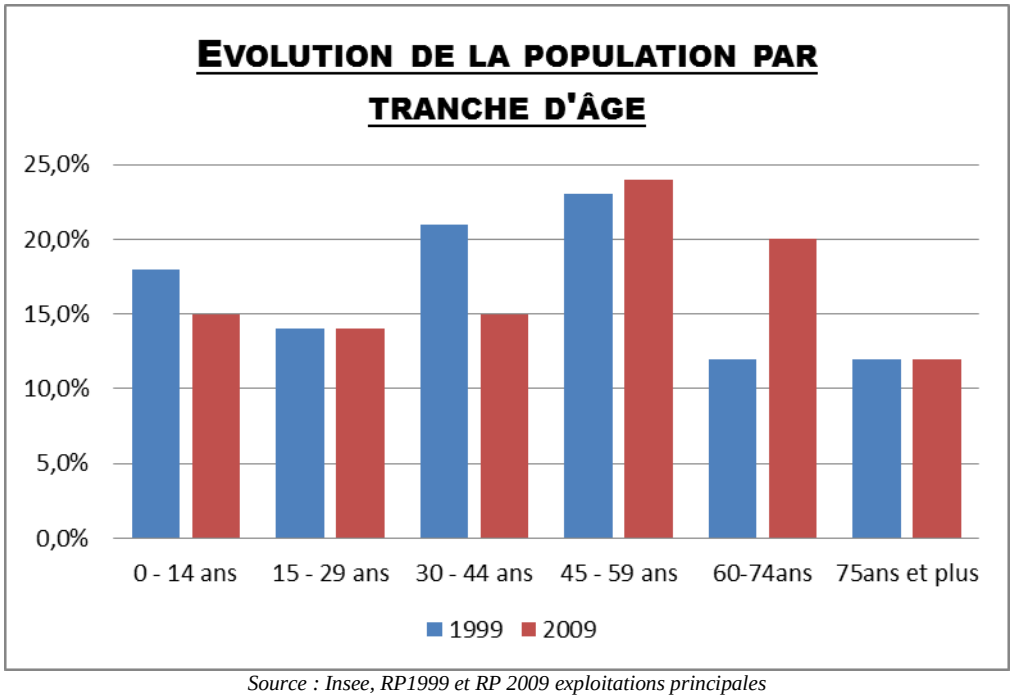
Le solde migratoire est positif sur la commune depuis 1990 à 2009 (point mort de l'ensemble des taux entre 1982 et 1990 ce qui explique que la population stagne à cette période). Il permet de compenser un solde naturel déficitaire, qui s'accentue sur cette même période, ce qui fait que la variation annuelle de la population reste positive.

En comparaison, le territoire de la 4C a un solde migratoire positif (+0,9 entre 1990/1999 et +0,4 entre 1999/2009) au même titre que le solde naturel (+0,3 et +0,4 sur les mêmes périodes). Le

[7] Les populations légales millésimées 2010 entrent en vigueur le 1er janvier 2013. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2010. Le chiffre prit en compte pour la population légale est la population municipale utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de double compte (chaque personne vivant en France est comptée une seule fois) à la différence de la population totale qui englobe les doubles comptes. La population totale de Chézy est quant à elle de 1374 habitants.

renouvellement de la population, par l'arrivée d'une population plus jeune, devraient permettre de relancer un solde naturel déficitaire.

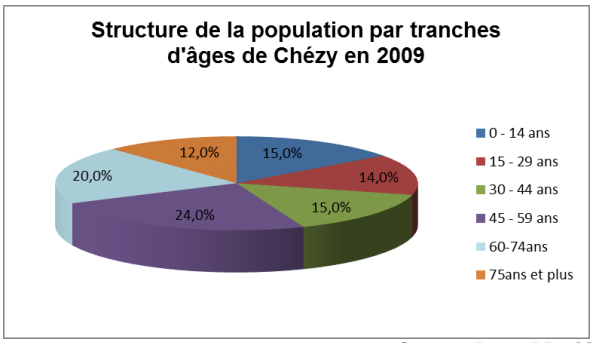
2.1.1.3 Structure par âge de la population

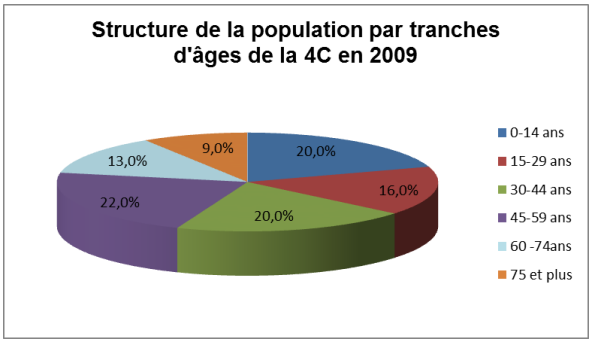


Source : Insee, RP1999 et RP 2009 exploitations principales

Les données représentées dans le graphique ci-dessus indiquent des disparités entre les différentes tranches d'âges de la population de CHEZY-SUR-MARNE. Les évolutions les plus fortes se concentrent sur la baisse de la tranche « 33-44 ans » et la hausse de la tranche « 60-74 ans » en contrepartie.

Si les personnes en âge de travailler (15-59 ans) restent majoritaire (53%), les jeunes (0-14 ans) sont largement minoritaire par rapport aux personnes âgées (retraités – 60 et +) avec un ratio deux fois inférieur (15 % contre 32 %).

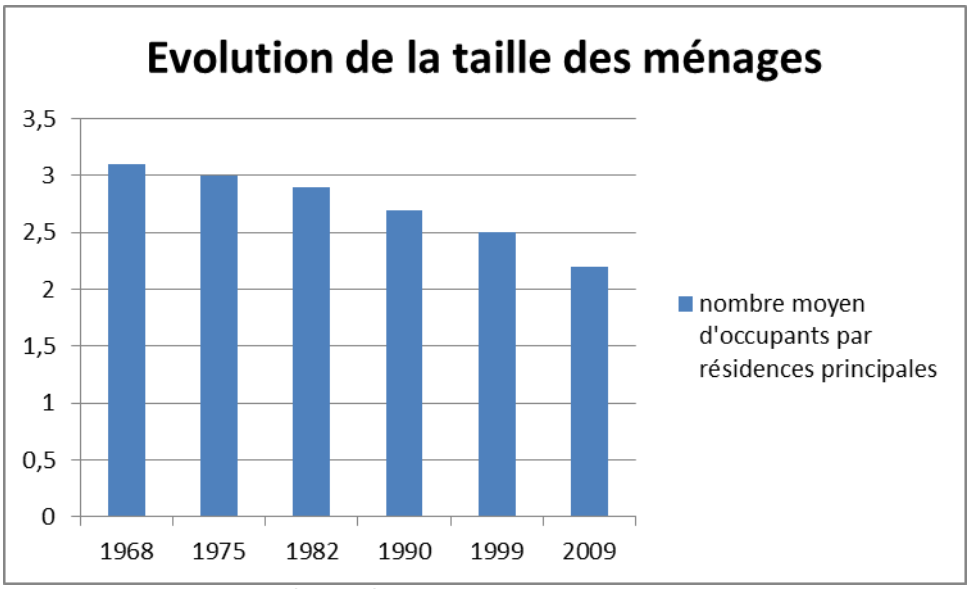




Source : Insee, RP 2009 exploitations principales

Comparativement à la 4C, la population de CHEZY-SUR-MARNE est très nettement plus âgée. Sur l'intercommunalité, on a un équilibre entre jeune et personnes âgées (20 % et 22 %) qu'on ne retrouve pas sur le territoire communal.

2.1.1.4 Structure des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Depuis 1968, le nombre moyen de personnes par ménages ne cesse de diminuer passant de 3,1 en 1968 à 2,2 en 2009. Cela s'explique par le phénomène de décohabitation des ménages. La décohabitation se manifeste par la séparation des personnes formant un ménage. Ce phénomène s'observe également au niveau national et devrait se confirmer d'après les prévisions de l'INSEE. Selon lui, plusieurs facteurs y contribuent tel que l'augmentation des ruptures de couples formant des familles monoparentales, les formations de couples de plus en plus tardives, la disparition des ménages intergénérationnels, etc.

Constat & Enjeu

La position stratégique du territoire en fait un lieu sous influence multiples. La proximité du territoire de l'agglomération parisienne à l'Ouest et l'agglomération de Reims à l'Est contribuent à l'attractivité. L'accroissement global de la pression foncière, venant notamment de la Région Ile-de-France, contribue à amplifier ce phénomène.

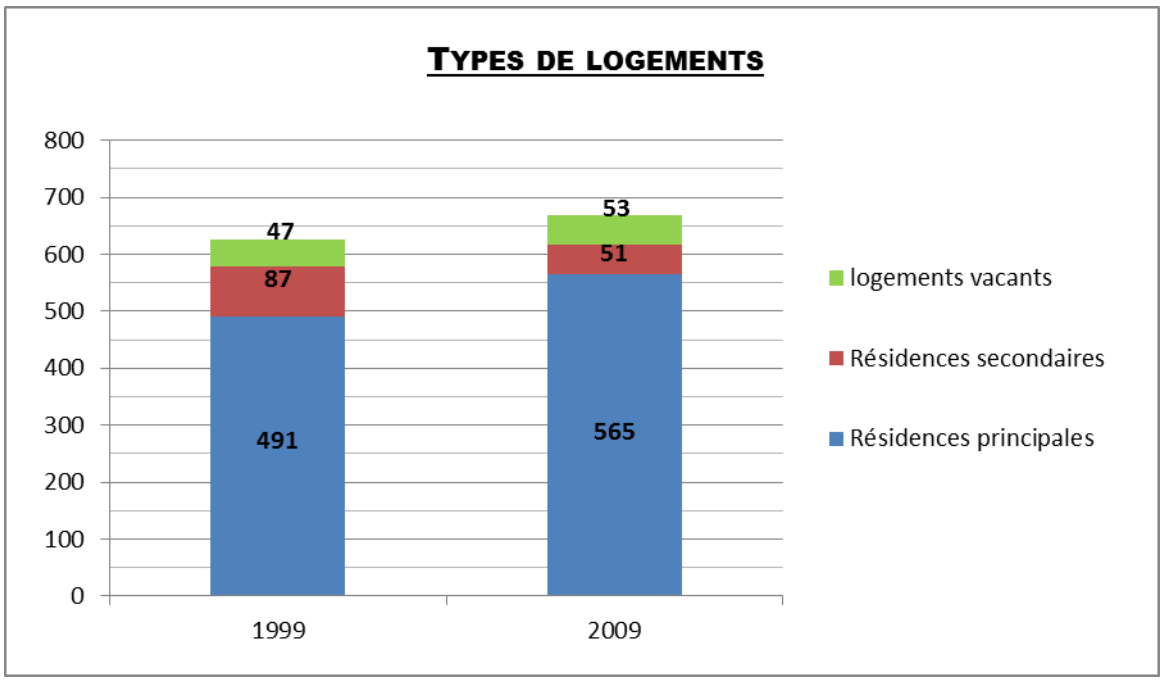
Concrètement, l'attractivité du territoire permet de pallier, pour le moment, au vieillissement de population. Une relance du solde naturel s'impose dans les années à venir.

Toutes les évolutions démographiques mettent en avant un vieillissement de la population annoncé. L'enjeu sera de tenter de limiter ce phénomène national, toute proportion gardée.

Sachant que la population augmente ces dernières années alors que le nombre d'occupants par ménages diminue, les besoins en logements sont donc plus importants et nécessitent une plus grande variété de type de logement. Cet indicateur permet d'anticiper les futurs besoins de la commune en terme de foncier.

2.2 LE LOGEMENT

2.2.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC



Source : Insee, RP1999 et RP 2009 exploitations principales

Les résidences principales sont conçues pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales.
Les résidences secondaires sont des logements utilisés pour des vacances, week-end, loisirs, etc.
Les logements vacants sont ceux sans occupants, disponible à la vente ou la location.

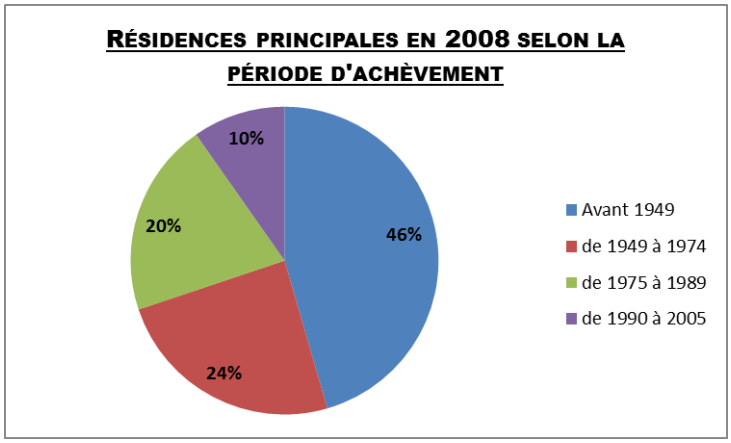
Entre 1999 et 2008, le nombre de logements a augmenté de 7 % (669 logements en 2009 contre 625 en 1999). On constate que une nette diminution de résidences secondaires (-41 % soit 36 logements en moins. Au contraire les résidences principales ont augmenté (+15 % soit 74 nouveaux logements). On peut donc penser que les résidences secondaires se sont transformées en résidences principales. Ce constat pourrait également avoir un lien avec une population relativement vieilli. En effet, il est plausible que des retraités par exemple aient choisis de s'installer définitivement sur la commune, bénéficiant de tous les services et commerces de proximité, mais surtout d'un cadre de vie et paysager de grande qualité.

Le nombre de logement vacants est quant à lui sensiblement le même passant de 47 à 53 et représente 8 % du parc résidentiel.

En 2013, la commune recense 729 logements, soit + 60 par rapport à 2009.

2.2.2 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

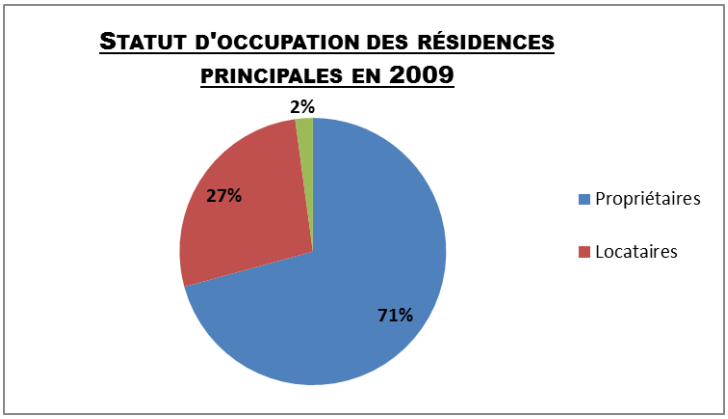
Près de la moitié du parc résidentiel a été construit avant 1949. En raison des changements fondamentaux des techniques et des matériaux employés, on distingue le bâti dit ancien du bâti d'après-guerre (la date de 1948 est souvent la charnière choisie). Globalement, on retrouve une équité de bâtiments construits avant-guerre et après-guerre (bâti de 1990 à 2005 exclus). Concernant les bâtiments construits depuis 1990 et même plus particulièrement 2000, ils sont nettement moins nombreux et ne représentent que 10 %.



Source : Insee, RP 2008 exploitations principales

2.2.3 STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2009, 71 % des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires. Cette surreprésentation s'explique par le poids de l'habitat rural sur le territoire, principalement composé de maisons individuelles. Les locations représentent tout de même plus qu'1/4 du parc des résidences principales ce qui est un bon chiffre pour une commune « rurale ».



Source : Insee, RP 2009 exploitations principales

Contrairement aux idées reçues, la location peut d'avérer plus économique qu'un achat immobilier. En location, en dehors du loyer, des charges et de la taxe d'habitation, aucun frais n'est envisagé (en propriété, il faut prendre en compte le prix du logement, les frais de notaire, les frais d'hypothèque et de dossier, les travaux d'aménagement, les impôts fonciers, les taxes de copropriété pour l'entretien des espaces communs en lotissements, etc.).

La location est généralement le choix principal des jeunes ménages désirant fonder leur famille. Le plus souvent, en début de carrière professionnelle, ils s'ont pas les moyens de devenir propriétaire. Le développement d'offre locative sur la commune pourrait être un levier pour rajeunir la population communale.

2.2.4 AUTRES INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

➢ Logement social

En 2013, la commune de CHEZY-SUR-MARNE compte 24 logements locatifs sociaux (18 T2 et 6 T3), ce qui représente 4,2 % des résidences principales.

Pour information, les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, sont tenues de respecter l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; à savoir avoir un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales, sous peine de prélèvement en cas de carence. CHEZY-SUR-MARNE n'est pas concerné par cette mesure actuellement.

Néanmoins, concernant le logement social, le SCoT fixe dans son DOO des objectifs à atteindre par typologie de communes. Chézy-sur-Marne étant classée en pôle de proximité, les prescriptions du DOO sur ce thème sont :

- Prévoir 5 à 15 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations : au moins 4 logements sociaux sur les opérations en extension (70 logements).
- Il est par ailleurs recommandé d'intégrer 20 % de logements sociaux pour chaque opération de plus de 10 logements (14 logement sur les opérations en extension).

➢ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradés), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-Anah » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes). Les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du CCH, et les PIG réglementairement par l'article R 327-1 du CCH.

La commune de CHEZY-SUR-MARNE n'est pas engagée dans une OPAH.

➢ Autorisations d'urbanisme

Le Porter à Connaissance de l'Etat du 2 mai 2013 fait état de 15 autorisations délivrées entre 2009 et 2011 pour permettre la réalisation de logements individuels.

La commune indique 42 demandes de permis de construire concernant uniquement les habitations entre 2010 et 2012 dont 26 accordés.

➢ Accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 27 novembre 2012 est en vigueur dans le département de l'Aisne ; il est établit pour une durée de 6 ans.

Les communes qui n'ont pas d'aire permanente d'accueil ou qui n'en financent pas ont l'obligation de permettre la halte des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une durée minimum de 48 heures. En application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, un PLU qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire serait illégal.

Une réflexion est menée par le groupe de travail piloté par le Préfet de l'Aisne pour redéfinir les aires de grand passage qui pourront répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage – grands groupes – lors de leurs rassemblements sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne.

La commune de CHEZY-SUR-MARNE n'est pas soumise à ces dispositions actuellement, en application du Schéma départemental de l'Aisne. La 4C à laquelle adhère la commune de Chézy devrait créer une aire de grand passage de 100 à 150 places.

Constat & Enjeu

Le PLU devra prendre en compte la nécessité de déterminer plus d'espaces pour accueillir de nouveaux habitants en corrélation avec les prescriptions du SCoT et devra donc maîtriser son urbanisation future. Néanmoins, le nombre de logement vacant sur la commune reste intéressant et il serait judicieux de s'appuyer sur ce potentiel. Les élus souhaitent éviter que la commune ne devienne une commune « dortoir ». Pour éviter ceci, le développement des logements passera par une maitrise du foncier, en construisant au fil des besoins de la commune et non par des promoteurs.

Bien que le bâti ancien soit majoritaire, le parc est plutôt récent dans son ensemble. Si le bâti ancien permet de donner un certain « cachet » à la commune, il ne faut pas pour autant négliger la notion de gain de performance énergétique. Les nouvelles constructions sont généralement mieux isolées et bénéficient dorénavant d'une règlementation plus poussé en la matière avec l'apparition des Règles Techniques 2012 applicable au 1er janvier 2013.

Capitaliser sur un parc résidentiel à ¼ en locatif pour tenter de rajeunir la population et préserver le maintien des écoles, etc.

2.3 L'EMPLOI

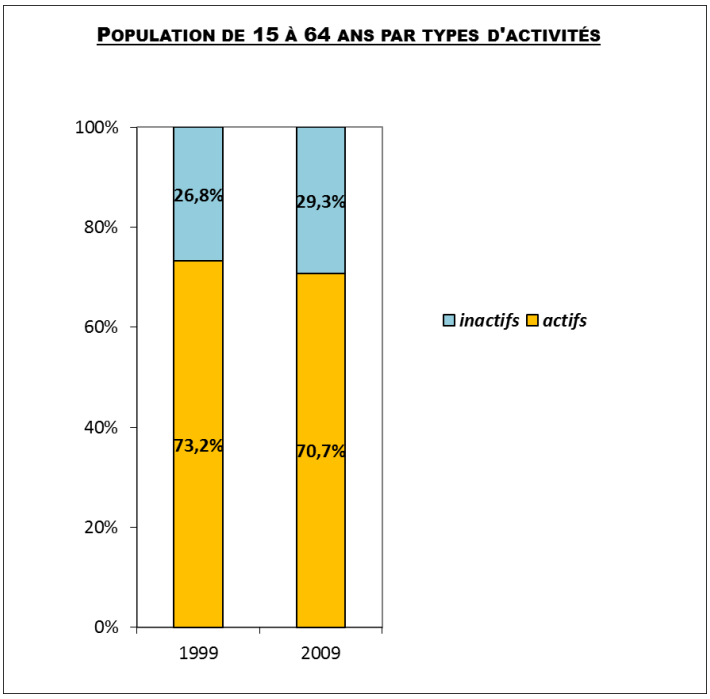
2.3.1 POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS

2.3.1.1 Actifs-inactifs

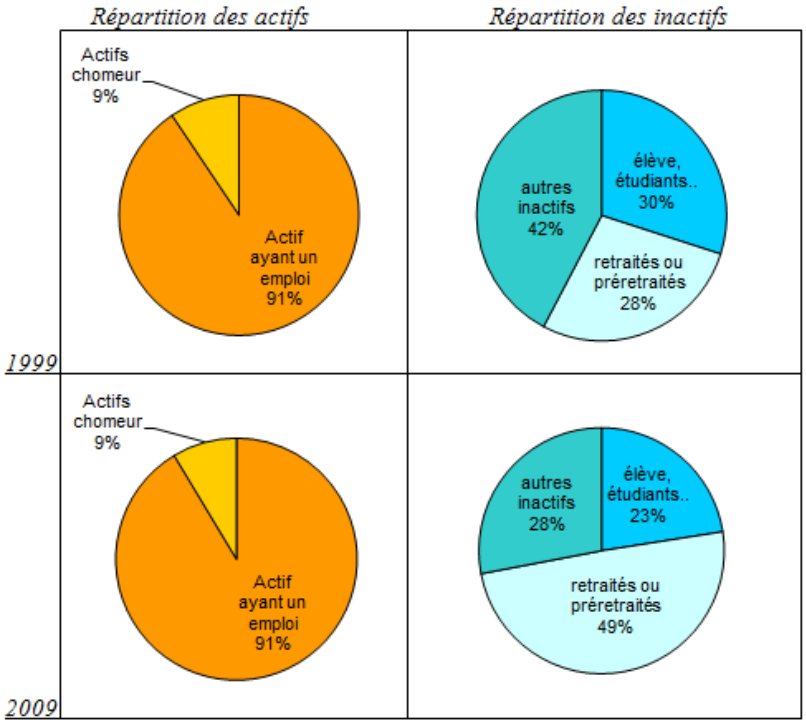
La **population active** au sens de l'INSEE comprend les personnes qui déclarent : exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ; aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ; être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

Les **inactifs** sont définis comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 14 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler,...

On constate une augmentation de la part des inactifs sur la commune entre 1999 et 2009.



Sources : Insee, RP2009 exploitations principales.



Sources : Insee, RP2009 exploitations principales.

La structure de la population active n'a pas évoluée. Si le taux d'actifs a diminué entre 1999 et 2009, c'est principalement dû à une augmentation du nombre de retraités sur la commune. En effet, proportionnellement, le taux d'actifs ayant un emploi et de chômeurs reste le même car le nombre de chômeur à diminuer dans les mêmes proportions que le nombre d'actifs occupés. A l'inverse, on constate une importante évolution chez les inactifs, avec une hausse significative des retraités passant de 28 % des inactifs à 49 % de 1999 à 2009.

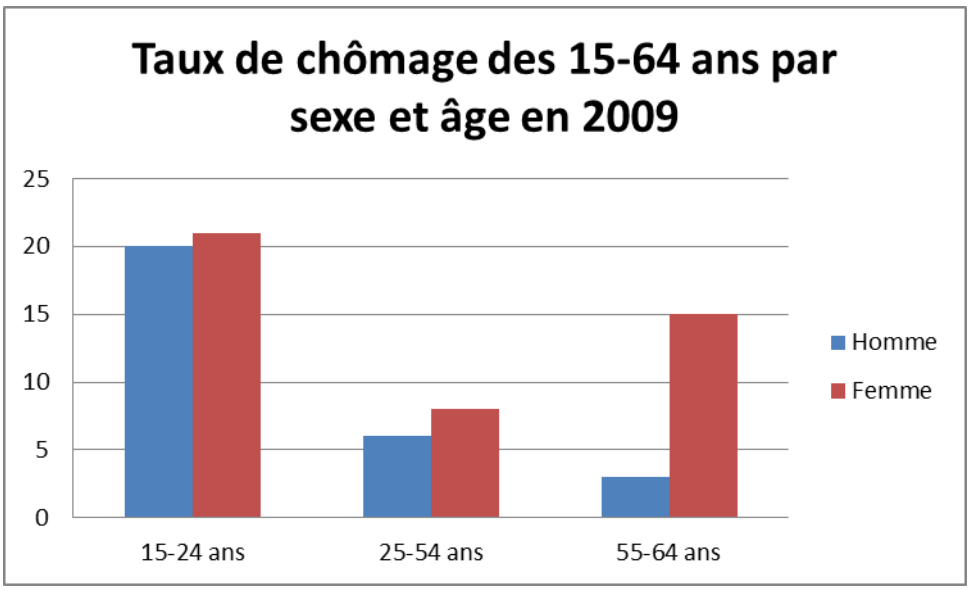
2.3.1.2 Taux de chômage

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).

2009	Taux de chômage
FRANCE	11,7 %
Aisne	15,8 %
4C	10,0 %
Chézy-sur-Marne	**8,7 %**

Source : Insee, RP 2009 exploitations principales

Le taux de chômage de la commune est nettement inférieur à celui du département et à celui de la France, toutefois ces résultats sont à relativiser car ils concernent des échelles aux proportions distinctes.



Source : Insee, RP 2009 exploitations principales

Le graphique ci-dessous nous montre que les femmes sont plus touchées par le chômage que les hommes, particulièrement dès lors qu'elles s'approchent de leurs retraites. Les jeunes (15-25 ans) sont majoritairement touchés par le chômage.

2.3.2 MIGRATIONS PENDULAIRES

2009	Nombre d'actifs occupés travaillant	Pourcentage
Nombre d'actif ayant un emploi	536	100 %
- dans la commune	136	25,4 %
- dans une autre commune du même département	255	47,6 %
- dans un autre département de la Région	1	0,2 %
- dans une autre Région	141	26,4 %

Source : Insee, RP 2009 exploitations principales

Le fort taux de migration des actifs dans le département de résidence (47,6 %) s'explique par la proximité avec la ville de Château-Thierry et son bassin d'emploi. Il présente des avantages en termes d'emploi pour la commune de Chézy, située à 8 km de Château-Thierry, où les activités économiques ne sont pas suffisamment nombreuses pour occuper toute la population active.

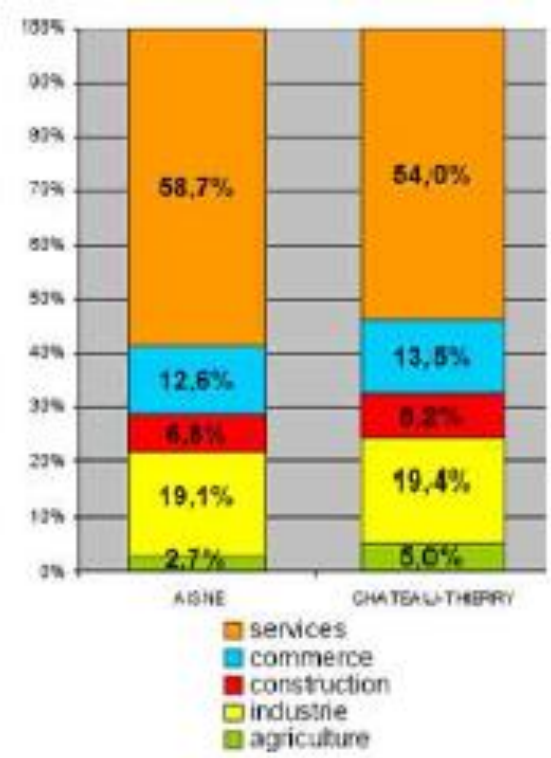
A noter tout de même qu' ¼ des actifs travaillent sur la commune et ¼ dans une autre Région ; le Sud de l'Aisne étant à mi-chemin entre Paris et Reims et traversé par l'A4.

2.3.3 LA ZONE D'EMPLOI DE CHATEAU-THIERRY

Les données qui suivent sont issues de l'Etude territoriale du bassin économique de Château-Thierry, réalisée en avril 2010 par la CCI Territoriale de l'Aisne. Les données chiffrées d'emplois relèvent des emplois salariés des établissements affiliés à l'assurance chômage (champ UNEDIC), et donc différent des données chiffrées issues du recensement INESEE qui elles sont globales.

La zone d'emploi de Château-Thierry compte 22 644 emplois au 1er janvier 2008, ce qui en fait le 5ème pôle d'emploi du département. Cette zone d'emploi est caractérisée par le poids de l'agglomération de Château-Thierry tant du point de vue des emplois que de la population, et par des espaces par ailleurs principalement ruraux. Elle est traversée par l'A4 reliant Paris, Reims et Strasbourg, la RN 3 et la ligne TGV Est. La zone d'emploi est ainsi aisément reliée à la région parisienne et à la région rémoise. Elle subit leur influence tant en termes d'emplois qu'en termes de foncier.

Répartition des emplois salariés de la zone d'emploi de Château-Thierry en 2008



Source : Etude territoriale du bassin économique de Château-Thierry, CCI Territoriale de l'Asine, avril 2010

➢ Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire regroupe 54 % de l'emploi salarié de l'ensemble du territoire, ce qui représente environ 11 000 salariés. Cette part est plus faible qu'à l'échelle départementale (58,7 %). Les activités tertiaires de transport et d'entreposage se sont développées sur le territoire du fait de la situation géographique de celui-ci et du fait de la proximité de l'Ile-de-France. A titre d'exemple, l'établissement FM Logistic emploie plus de 300 salariés et environ 15 millions de colis transitent chaque année sur le site. En revanche, les activités de services aux entreprises sont peu développées, à l'exception des services de nettoyage, de sécurité et de fourniture de personnel.

➢ L'industrie

L'industrie représente 19,4 % de l'emploi salarié total de la zone d'emploi. Le tissu industriel est composé essentiellement de PME et seuls 11 entreprises ont un effectif supérieur à 100 personnes. On peut identifier 3 secteurs industriels qui sont le mieux représentés dans la zone d'emploi de Château-Thierry :

- l'industrie agro-alimentaire ;
- le secteur de la métallurgie et du travail des métaux, appliqué principalement au secteur automobile ;
- l'industrie de la chimie, du caoutchouc et du plastic.

Ces trois secteurs industriels sont suivis de l'activité de fabrication de verre et d'articles en verre du secteur du papier.

L'industrie agro-alimentaire est le premier employeur industriel de la zone d'emploi. Ce secteur d'activités comprend 3 établissements de plus de 100 salariés. L'usine LU, qui est située à Château-Thierry, assure la fabrication de biscuit, et compte 152 personnes. L'usine Pomly située à Rozet-Saint-Albin, qui assure la fabrication de yaourts, emploie environ 100 personnes. L'établissement INZO assure la production de produits techniques à haute valeur ajoutée spécialisés dans la nutrition animale. L'activité de ces établissements est liée à l'agriculture, à titre d'exemple, les coopératives agricoles commercialisent des produits tels que du Champagne.

L'industrie métallurgique et du travail des métaux, appliqué principalement au secteur automobile, est représenté par des établissements de taille moindre, à l'exception de deux entreprises appartenant à des groupes allemands, dont l'effectif est proche de 150 salariés. L'établissement Vossloh, situé à Fère-en-Tardenois, compte 144 salariés, et est spécialisé dans la production de matériel de voies ferrées. L'établissement Boa flexibles solutions, situé aussi sur la commune de Fère-en-Tardenois, emploie 148 salariés et est spécialisé dans la conception et la fabrication de tuyaux flexibles métalliques en acier inoxydable.

L'industrie de la chimie, du caoutchouc et du plastique, bien que ne comptabilisant que 11 sociétés, se détache également car il est représenté pour moitié d'établissements dont l'effectif est supérieur à 50 salariés. LMA packaging situé à Château-Thierry, qui emploie 132 salariés, et qui est spécialisé dans l'emballage de produits cosmétiques, fait partie des principaux établissements employeurs de la zone d'emploi. Dans l'industrie chimique, les autres principaux établissements sont ceux de Woellner France à Nogent-l'Artaud (fabrication de produits chimiques pour l'industrie du lavage), Média 6 Production à la Ferté-Milon (transformation et outillage pour l'industrie du luxe notamment), Calandrage Industriel Français à Château-Thierry (production de matériaux pour la papeterie, maroquinerie, emballage, impression, automobile et applications spéciales), Vquel qui compte 3 établissements dont 1 à Fère-en-Tardenois (fabrication de pochettes et logistiques).

L'industrie de fabrication de verre et d'articles en verre se développe notamment grâce à la présence de Saint-Gobain. L'industrie du papier est aussi présente avec l'établissement Greefield à Château-Thierry (production de pâte à papier écologique), et Melitta France, situé à CHEZY-SUR-MARNE (fabrication de filtres en papier).

- **La construction**

La construction occupe 8,2 % de la zone d'emploi de Château-Thierry. Il ne représente que 7 % dans l'Aisne. A l'exception d'une légère baisse en 2004, ce secteur est en constante augmentation.

- **Le commerce**

Le commerce emploie 13,5 % des salariés de la zone, avec plus de 660 établissements commerciaux se répartissant comme suit :

- 17 % de commerce et réparation automobile ;
- 22,4 % commerce de gros ;
- 60,6 % commerce de détail.

Il est à noter que le Pays du Sud de l'Aisne a engagé en 2006 la création du Pôle d4excellence du Bâtiment Durable et de l'Habitat Sain. Cette démarche vise à structurer et doter une identité économique spécifique au Pays du Sud de l'Aisne.

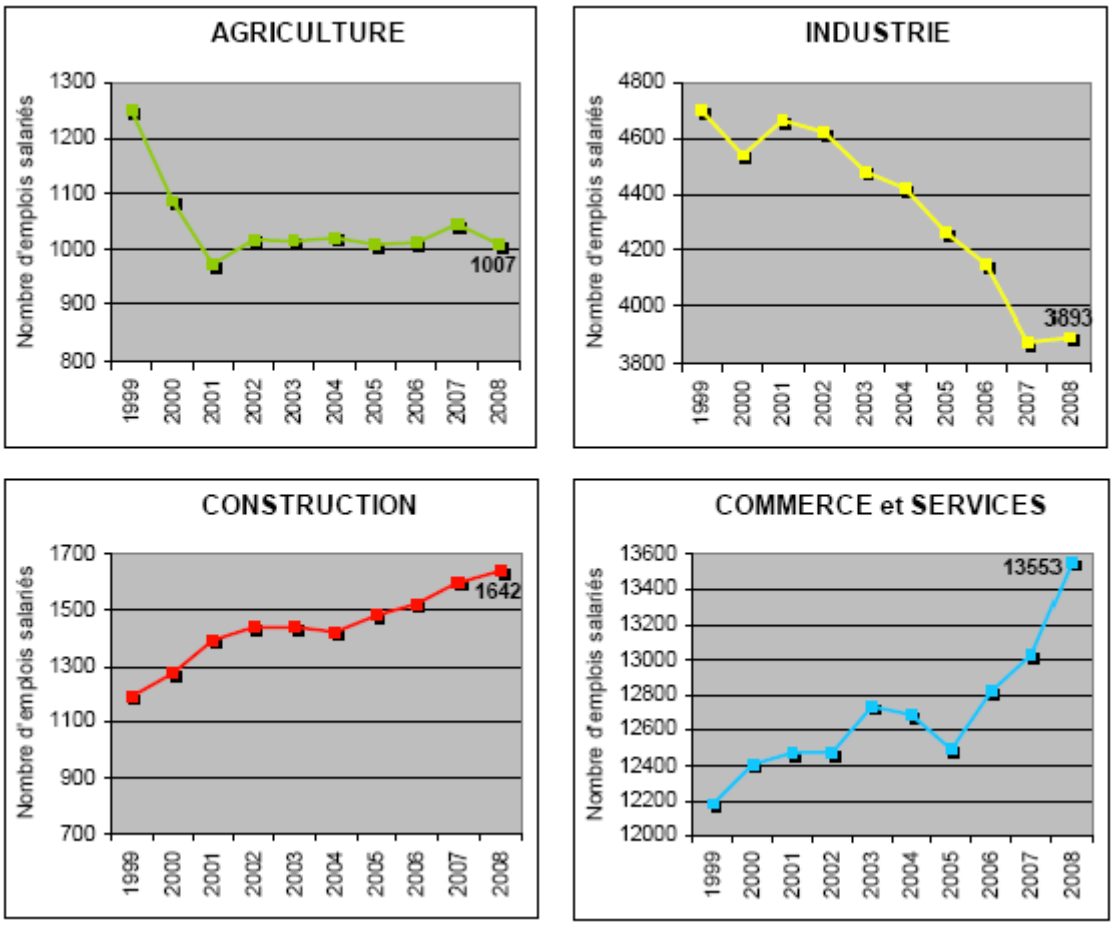
- **L'agriculture**

Avec une part de 5 % de l'emploi salarié total de la zone, l'agriculture demeure une activité caractéristique de la zone d'emploi. A titre de comparaison, cette part n'est que de 2,7 % au niveau départemental.

Globalement, la zone d'emploi de Château-Thierry a vu le nombre de salariés augmenter de 4 % entre 1999 et 2008, tandis qu'il a stagné sur le département (croissance inférieur à 1 %).

Par grand secteur d'activités, la zone d'emploi de Château-Thierry a vu ses effectifs diminuer dans le secteur industriel (-17,1 % des salariés entre 1999 et 2008 contre -22,1 % dans l'Aisne) et dans le secteur agricole (-19,4 % dans la zone contre -25,9 % dans le département). L'augmentation des emplois dans les secteurs du commerce et des services, et dans une moindre mesure dans le bâtiment, a réussi à compenser la perte des emplois agricoles et industriels.

Evolution des emplois salariés de la zone d'emploi de Château-Thierry entre 1999 et 2009



Source : Etude territoriale du bassin économique de Château-Thierry, CCI Territoriale de l'Asine, avril 2010

<u>Constat & Enjeu</u>
Les évolutions du nombre de retraités confirment les tendances démographiques vues précédemment.

Le taux de chômage reste moins important sur la commune que sur les échelles territoriales supérieures. La part plus importante de femmes et de jeunes touchés par le chômage est une tendance nationale.

Près de la moitié des actifs travaillent dans le bassin d'emploi de Château-Thierry et ¾ en dehors de la commune. Les migrations pendulaires sont donc importantes. L'enjeu pourrait être de limiter l'utilisation systématique de la voiture individuelle et d'éviter que la commune ne devienne à terme une commune totalement « dortoir ».

2.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE

L'activité économique est bel et bien présente sur la commune de CHEZY-SUR-MARNE, en plus de l'activité agricole et viticole. On y trouve deux industries, mais aussi de nombreux artisans et commerçants.

Par ailleurs, l'Insee recense 357 emplois en 2009 sur la commune pour 526 actifs ayant un emploi, soit un indicateur de concentration d'emploi[8] de 66,7.

Ces dernières années, la commune a connu plusieurs demandes d'implantation d'entreprises qui témoignent de l'intérêt et de dynamisme de la commune. Citons la SARL BEDEL (cave de Champagne), l'entreprise LELAIT (maçonnerie générale), l'Epicerie Shama Supermarket ou encore une esthéticienne.

2.4.1 L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

Il existe deux industries sur le territoire communal :

- L'entreprise MELITTA : fabrication de filtres pour machines à café électriques – 55 emplois en 2013.
- L'entreprise VOIRIN : décolletage de précision – 10 emplois en 2013.



Entreprise Melitta au Nord du bourg en bout de Rue Saint Fiacre

S'y ajoute quelques entreprises artisanales du bâtiment, on trouve des entreprises de maçonnerie générale, des menuisier d'art, des électriciens, des serrurier, etc.

2.4.2 LE COMMERCE ET LES SERVICES

Les commerces et les services ne sont pas en reste. CHEZY-SUR-MARNE est un bourg attractif et bénéficie de tous les commerces et services de proximité nécessaire au quotidien des habitants.

Ainsi, on retrouve une boulangerie, une boucherie-traiteur, un café, une épicerie, un marchand de fromages, un restaurant, etc. On retrouve également de nombreux services tel qu'une maison de retraite et de convalescence, un salon de coiffure, un courtier en vins, un architecte d'intérieur, une assistance et dépannage informatique, etc.

[8] L'indicateur de concentration de d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Ci-dessous la liste des artisans et commerçants recensé par la commune en 2013 (cette liste n'est pas exhaustive).

Artisans - Commerçants

BLAISE Catherine	13 Place Lieutenant Lehoucq	Médecin généraliste
CAZIER Brigitte	4B Rue derrière les murs	Brigitte coiffure
COURSOLLE Jean	Rue Saint Fiacre	Menuisier d'art
DELABARRE Didier	La Queue	Alarme sécurité A3S
DELLOITTRE Bruno	20 Avenue de la Libération	Kinésithérapeute
DEPLAINE Emilie	24 Grande Rue	Café du Centre
DRAPIER Yvan	2A Rue de Fossot	ERM
ESTANQUEIRO Bruno	13 Rue Robert Gerbaux	Maçonnerie générale
FAYOUX	7 Place de la Mairie	Vélo 7
FEDERSPIEL Dominique	13 Chemin du Csa	STOP FEU
GARIBAL Aurélie	20 Avenue de la Libération	Orthophoniste
GIRARD Raymond	4 Grande Rue	Boulangerie
GUYOT Jérôme	28 A Rue du Paradis	Plomberie
HARDY	25 Grande Rue	Residalya
HERBIN Evelyne	22 Le Moncet	Couturière
HURIEZ Vincent	13 Rue des Carmes	Electricien
IQBAL Zahoor	1 Place André Rossi	Restaurant et supérette de Chezy
JIMENEZ Carmen	9 Rue Béranger	GACEVA Montage maison bois
KAPLAN Michel	13 Place Lieutenant Lehoucq	Médecin généraliste
Le jardin des beautés	Grande Rue	Esthéticienne
LEFEVRE Dimitri	3 Rue de la Poste	Paysagiste Entretien espace vert
LELAIT Denis	2 Place des Faubourgs	Les Maçons Guernouillats
MATHIEU Gilles	3A Rue de Fossot	Serrurier
NEVEUX Isabelle	20 Avenue de la Libération	Orthophoniste
PANCRAZI Maryse	13 Place Lieutenant Lehoucq	Infirmière Libérale
POLANIOK Béatrice	13 Place Lieutenant Lehoucq	Dentiste
POLANIOK Patrice	13 Place Lieutenant Lehoucq	Médecin généraliste
PREVOT Pascal	20a Avenue de la Libération	Podologue
QUENTIN Didier	3 Rue des Faubourgs	Vitraux
RIQUIER Luc	20a Avenue de la Libération	Kinésithérapeute
SAVREUX Fabien	13 Place Lieutenant Lehoucq	Dentiste
SCELLIER Eric	18 Rue des Carmes	Fromagerie du Dolloir
SCHLECHTEL Eric	7 Grande Rue	Traiteur
SCHNEIDER Guy	13 Place Lieutenant Lehoucq	Medecin généraliste
SYLVIE COIFF	4 Rue des Carmes	Coiffeuse
VACHER Pascal	10 Grande Rue	Pharmacie
VERRIER Béatrice	La Casinière	Epices
ZIELINSKI Marguerite	3 bis rue des Carmes	Restauration peinture

2.4.3 L'AGRICULTURE

Les activités agricoles sont diversifiées sur la commune. On y trouve de la grande culture, de l'élevage mais surtout un vignoble classé en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Champagne.

Rappelons que l'article L.112-3 du code rural et de la pêche maritime stipule que les documents d'urbanisme qui prévoient une réduction des espaces agricoles ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée. De plus, les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme prévoient que toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA). La commission peut également s'autosaisir et demander à être consultée pour les projets, documents générant une consommation de foncier agricole. L'avis de la CDCEA est un avis simple au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles.

Les élus, à leurs connaissances, n'ont pas l'impression que l'activité agricole (dans son ensemble) connaitra des évolutions à l'avenir. Il n'y a pas de nouvelles installations de prévues et une succession vient de se réaliser.

2.4.3.1 Recensement Général Agricole (RGA)

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, la commune comprend 26 exploitations en 2010 pour 49 emplois, sur une superficie agricole utilisée de 1415 ha, dont 1138 en terres labourables et 202 toujours en herbe. Les cheptels comprennent quant à eux 382 unités de gros bétail. L'orientation technico-économique de la commune est la viticulture.

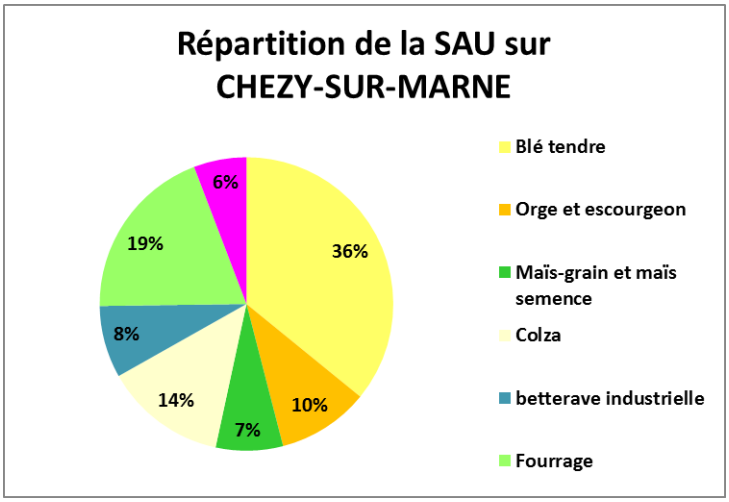
Notons que la superficie agricole utilisée (SAU) ne correspond pas à la surface effective occupée par l'agriculture dans la commune, puisqu'elle se rapporte aux exploitations qui ont leur siège dans la commune. Par conséquent, elle ne tient pas compte des terres exploitées par des agriculteurs de l'extérieur et, inversement, elle inclut des terrains situés hors du territoire communal mais exploités par des agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé à l'intérieur de celui-ci.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			**Travail dans les exploitations agricoles** *en unité de travail annuel*			**Superficie agricole utilisée** *en hectare*			**Cheptel** *en unité de gros bétail, tous aliments*		
2010	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
26	31	37	49	167	24	1415	1576	1759	382	472	723

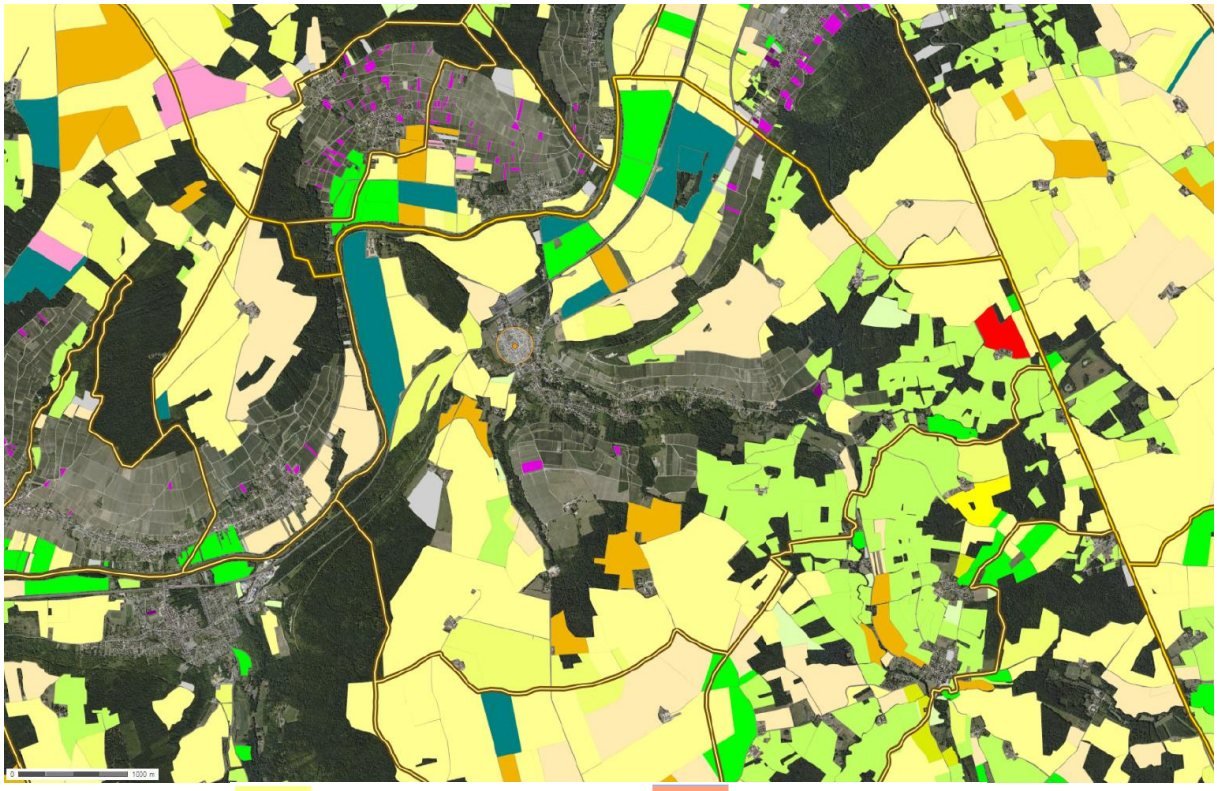
Superficie en terres labourables *en hectare*			**Superficie en cultures permanentes** *en hectare*			**Superficie toujours en herbe** *en hectare*		
2010	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
1138	1132	1305	74	229	197	202	215	255

Source : RGA 2010 disponible sur le site internet www.agreste.agriculture.gouv.fr

On constate que la SAU de CHEZY-SUR-MARNE est à plus de 50 % de cultures céréalières (Blé tendre, Orge et escourgeon, maïs-grain et maïs semence). Dans ce recensement, seul 73 hectares de vignes sont comptabilisés, alors que l'AOC Champagne représente 176 ha au total. Ces chiffres indiquent que plus de la moitié des vignes sont exploités par des exploitations extérieures à Chézy. La représentation à près de 20 % de fourrage témoigne d'une présence toujours importante de l'élevage sur la commune.



Source : RGA 2010





Source : © IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/

La carte précédente reprend le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2010 qui met en avant les principales productions présentent sur la commune : les céréales (blés, maïs, orge, etc.) et oléoprotéagineux. Le RGP présente les îlots de culture qui servent à la gestion des aides-surface de la Politique Agricole Commune (PAC). Le RPG permet de compléter le RGA. A noter que sur Chézy, les vignes ne sont pas prise en compte (ou très peu) sur le RPG. On les distingue malgré tout sur les coteaux du Dolloir notamment.

Mis en place par la France en 2002 conformément à la réglementation européenne, le RPG est l'un des supports des agriculteurs pour la politique agricole commune. Ce dispositif est utilisé pour la gestion des aides européennes à la surface. Il répertorie 6 millions d'îlots, soit près de 27 millions d'hectares déclarés annuellement par 400 000 agriculteurs. Ces données comportent des informations détaillées sur l'occupation agricole et permettent par exemple de conduire des projets ou des études d'aménagement du territoire, de protection de la faune ou de la flore, de gestion de la qualité de l'eau ou de prévention des risques.

2.4.3.2 La viticulture

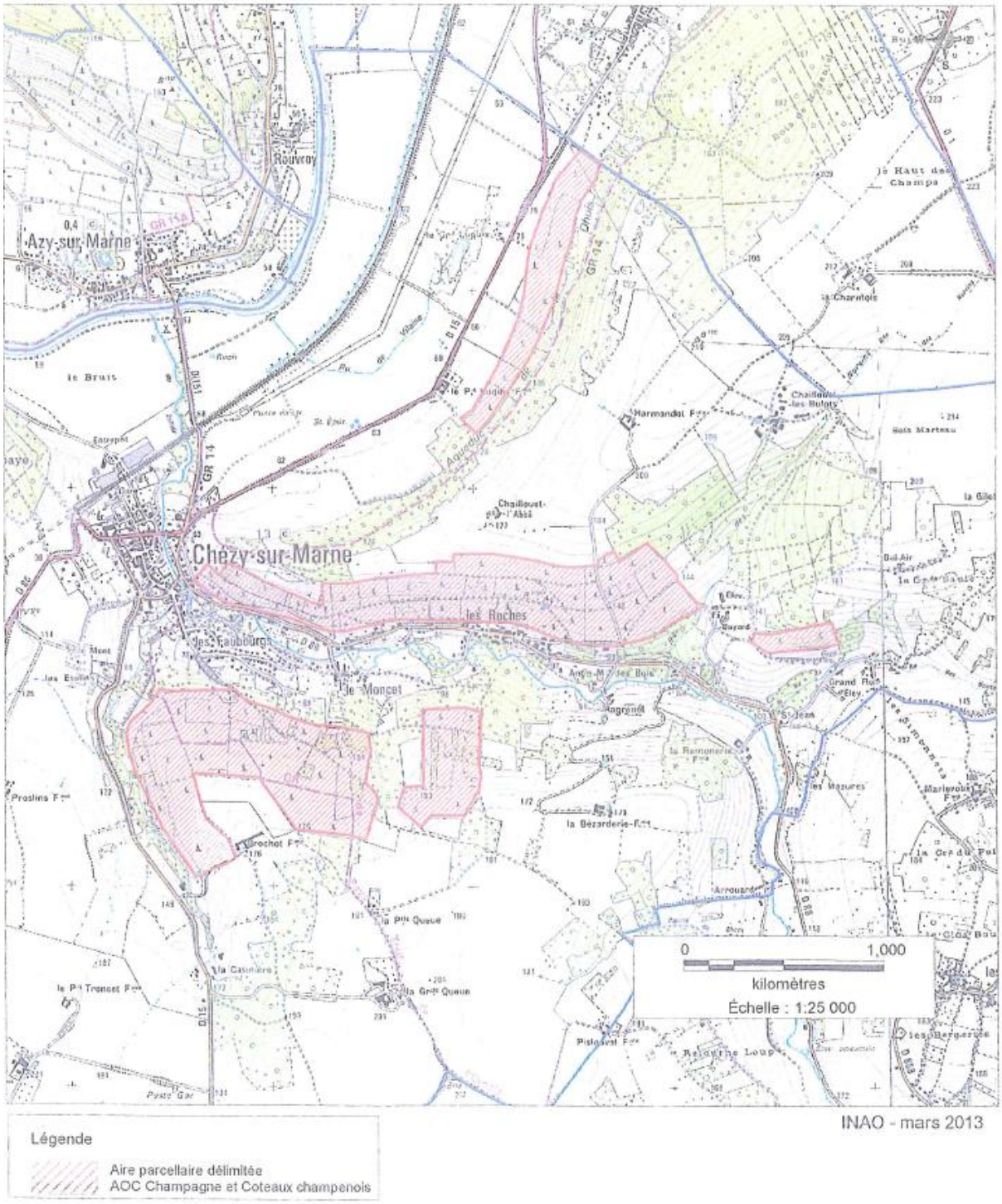
Dans l'Aisne, les vignerons acquirent l'appellation d'origine contrôlée champagne en 1912. Depuis, les vignobles axonais de la vallée de la Marne et des rives du Dolloir et du Surmelin ont gagné en notoriété et en qualité. On y cultive essentiellement les cépages pinot meunier (79%) et pinot noir (7%). Le vignoble axonais se compose de vignes de moins de 10 ans pour 50% environ. La vigne se nourrit d'un climat peu clément. La vallée est ouverte aux vents, mais les coteaux bénéficient d'une excellente exposition au soleil. Dans le ventre des méandres, le climat d'abri contre les vents d'ouest est moins humide que celui de la plaine alluviale. Les coteaux rassemblent de minces couches géologiques sur lesquelles les dépôts des pentes se sont étalés. Ainsi, les vignobles de la Champagne axonaise croissent sur des sols superficiels et hétérogènes, ce qui entraîne une grande variété de crus.

La commune de CHEZY-SUR-MARNE est concernée par l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée Champagne et Coteaux Champenois. Cette zone a été déclarée d'intérêt public par arrêté du Ministre de l'Agriculture du 11 avril 1980 et constitue donc un projet d'intérêt général. 176 hectares sont classés en AOC sur le territoire communal.

La commune recense 16 exploitants viticoles, 5 centres de pressurage, 1 coopérative (activité de pressurage en prestation), 1 récoltant-manipulant, 6 récoltants-coopérateurs. A noter la présence de Moët et Chandon sur le territoire, grande marque de Champagne.



AOC Champagne et Coteaux champenois
Aire parcellaire délimitée
Commune de Chezy-sur-Marne (02)



Sources: IGN/INAO

Notons qu'en 2012 la commune a lancé les études d'un aménagement hydraulique du vignoble de Chézy qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Intérêt Général et d'une Déclaration d'Utilité Publique.

En effet, depuis une quarantaine d'années, la forte demande en vins de Champagne a conduit à la plantation des parcelles situées dans l'aire d'appellation. Les derniers terrains plantés sont généralement ceux qui présentent la plus forte pente et par conséquent les risques les plus importants

en matière d'érosion. Installé en plusieurs points du terroir, le coteau de CHEZY-SUR-MARNE n'échappe pas à cette règle. Depuis plusieurs années, de nombreuses parcelles classées en zone « AOC Champagne » ont fait l'objet de défrichements et de plantations, en l'absence de plan d'aménagements.

La majeure partie du coteau viticole est positionnée sur les versants du Dolloir, qui se jette dans la Marne sur la commune de CHEZY-SUR-MARNE. Le cours d'eau prend sa source à environ 12 km de CHEZY-SUR-MARNE. La superficie totale du bassin versant du Dolloir est de 80 km2 et le vignoble occupe une toute petite partie de la surface, tout à fait à l'aval du bassin versant. Une partie du coteau viticole de CHEZY-SUR-MARNE est directement positionnée sur le versant de la Marne (secteur de Luquis).

Lors d'évènements orageux, les ruissellements en provenance de coteaux, conjugués à une saturation des réseaux hydrauliques naturels (talwegs, ruisseaux) ou artificiels (fossés, réseau d'assainissement) conduisent à des inondations et des coulées boueuses dans les zones urbanisées de la commune. La conjonction de ces phénomènes a été par le passé à l'origine d'évènements parfois catastrophiques, avec notamment le dernier orage en date du 14 Juin 2009, au cours duquel le débordement du Dolloir a provoqué des dégâts considérables dans le village (300 sinistrés). Face à ces événements marquants pour l'ensemble de la population, chacun a pris conscience de la nécessité de trouver des solutions.

Une réflexion a été engagée depuis longtemps par les vignerons, pour l'aménagement du coteau viticole. Les récents évènements climatiques n'ont fait que renforcer leur volonté d'aboutir. Des travaux collectifs ont déjà été réalisés. Cette concertation s'est traduite par l'élaboration d'un schéma général hydraulique, qui trace les grandes lignes d'un aménagement général du coteau.

Avant de passer à la phase opérationnelle de mise en œuvre des travaux, il a fallu obtenir trois autorisations déclarant :

- les travaux d'intérêt général
- le projet d'utilité publique
- les travaux conformes à la Loi sur l'eau.

Une révision simplifiée du PLU a également été nécessaire pour déclasser des Espaces Boisés Classés positionné sur les futurs implantations des bassins hydroviticoles.

2.4.3.3 La polyculture et l'élevage

La commune recense 6 exploitants principaux de polyculture et d'élevage sur la commune situé :

- Pour la polyculture à la Queue, l'Abbaye, la Ferme de Lucquis et Harmandot ;
- Pour l'élevage bovin à Challouet et à la Ferme de Chevance.

A noter la présence d'un centre équestre : l'écurie du domaine des Roches.









Le cheptel bovin a constamment diminué au fil des années passant de 1062 têtes en 1979 à 382 en 2010 d'après le RGA. A noter que l'élevage bovin est la dernière forme d'élevage qui reste sur la commune, car on ne recense plus de volaille ni d'ovins ou de porc. La commune est néanmoins comprise dans l'aire géographique de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « les volailles de la Champagne ».

La présence de l'élevage joue un rôle important dans la diversité des paysages, marqué de plus en plus par une agriculture intensive. Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), ainsi que la législation sur les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE), induit des périmètres d'éloignement et de réciprocité à respecter entre bâtiment agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces périmètres sont variables selon la nature du cheptel ; par exemple les sites regroupant moins de 49 vaches sont soumis au RSD induisant une distance d'éloignement de 50 mètres entre bâtiments d'élevage et constructions occupés par des tiers. Dans le même temps, le Code Rural détermine la même distance autour des habitations tierces pour la construction de bâtiment d'élevage. La règlementation ICPE impose une distance d'éloignement généralement de minimum 100 mètres. (*voir 1.6.7 Installations classées et élevage)*

Il est utile de préciser que les exploitations agricoles de type élevage et leurs bâtiments se situent tous dans des fermes ou hameaux isolés loin des zones urbanisés du bourg de Chézy et même des hameaux du Moncet et des Roches.

L'Annexe 1 du Rapport de Présentation du PLU « Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Aisne » complète de manière plus précise le volet agricole sur la commune.

Constat & Enjeu

Le nombre et la diversité des activités économiques sur la commune montre que Chézy n'est pas une commune dortoir mais un bourg important au sein de l'intercommunalité. On y retrouve tout type d'activité, industriel, artisanat, commerces et services mais aussi l'agriculture.

Le bourg concentre un niveau de services et de commerces qui permettent aux habitants de bénéficier des commerces et services de proximité nécessaire au quotidien. On peut également y inclure un service de santé efficace. Bien entendu, le maintien de tel service nécessite une certaine taille de population d'où la nécessité de l'augmenter dans le respect des recommandations du SCoT.

L'agriculture, dans son ensemble, joue également un rôle important au niveau économique. La viticulture (vigne classée AOC Champagne), en plus d'être la carte de visite de la commune, est l'activité économique principale. On note que l'activité d'élevage est également encore présente. Cette activité joue un rôle important dans le maintien et dans la diversité des paysages et des milieux.

Il sera donc nécessaire de bien prendre toutes les possibilités de développement de l'activité économique dans son ensemble.

2.5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

2.5.1 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.5.1.1 Les équipements scolaires

CHEZY-SUR-MARNE est le lieu de regroupement des écoles des villages environnants. Ainsi, les communes d'Azy-sur-Marne, Bonneil, La-Chapelle-sur-Chézy, CHZY-SUR-MARNE, Essises et Montfaucon constituent ce regroupement scolaire « Christian CABROL » de part et d'autre de la rue Georges Ponsin, dans le quartier de la gare.

L'école maternelle est constituée de 3 classes pour un effectif de 96 élèves en 2012. Le groupe élémentaire est composé de 8 classes allant de la grande section de maternelle CP au CM2 pour un effectif de 186 élèves en 2012.

Pour l'enseignement secondaire 1er cycle, les enfants de Chézy fréquentent la collège de Charly ; et pour l'enseignement secondaire 2ème cycle, l'un des lycées de Château-Thierry.

Au centre Fievet, proche du groupe scolaire, une structure dite « garderie périscolaire » reçoit les enfants de l'école le matin de 7h à 9h et en fin d'après-midi de 16h30 à 19.

Des cars scolaires assurent le transport des enfants depuis l'ensemble du territoire communal pour les différents lieux d'enseignement.

2.5.2 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX

➢ **Equipements sportifs et socio-éducatifs**



- un terrain de football, avec vestiaires et douches, près de la ligne de chemin de fer ;
- une salle omnisports (la salle Louis Ladmiral), à côté des écoles ;
- deux courts de tennis extérieurs et un couvert ;
- un tir à l'arc, rue du Jeu d'Arc, à côté de l'église ;
- deux terrains de boules ;
- un terrain de basket.

➢ **Equipements culturels**



- l'espace Pierre Eschard : ancien foyer rural rénové en 2005 devenu salle polyvalente utilisée par différentes associations ;
- le centre Fiévet Bibliothèque Municipale : centre d'accueil pour les enfants, deux salles polyvalentes et lieu de lecture ;
- la salle du jumelage : située au rez-de-chaussée de la Mairie, principalement utilisée par les associations ;

➢ **Equipements administratifs et généraux**

- la Mairie ;
- le bureau de poste ;

- deux bâtiments techniques municipaux ;
- bâtiments multifonctions : 5 appartements, une salle municipale, un cabinet dentaire (2 dentistes), un cabinet médical (4 médecins, 1 infirmière), une épicerie.
- le cimetière : situé en bordure Ouest de la route de Château-Thierry (RD 15) mais accessible par la rue de la Prairie. Il a reçu une extension en 2004 qui ajoute ainsi 100 concessions supplémentaires ainsi qu'un colombarium.





Conformément à la loi du 11/02/2005 (accessibilité des personnes handicapées n°2005-102) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a instauré dans son article 45 l'obligation pour chaque commune d'établir un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics.
Avant le 11 février 2015, les Etablissements Recevant du Public (EPR) neufs ou existants, les bâtiments d'habitation collectifs neufs ou rénovés devront être accessibles à tous. Les ERP devront réaliser, avant janvier 2011, un diagnostic du coût prévisible des travaux.

➢ Services internet de la Mairie

La Mairie dispose d'un service internet vivant mis à jours régulièrement. L'essentiel de l'activité de la commune y est décrite. On peut y retrouver les informations concernant la municipalité (journal municipal, budget municipal, comptes rendus du Conseil etc.) mais aussi des éléments d'histoires, de vie pratique au quotidien (formulaires et démarches administratives, demande de travaux, etc.), un coin éducation, un point sur les commerces et associations présentent etc., et un fil d'actualité.

Site internet de la commune : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/



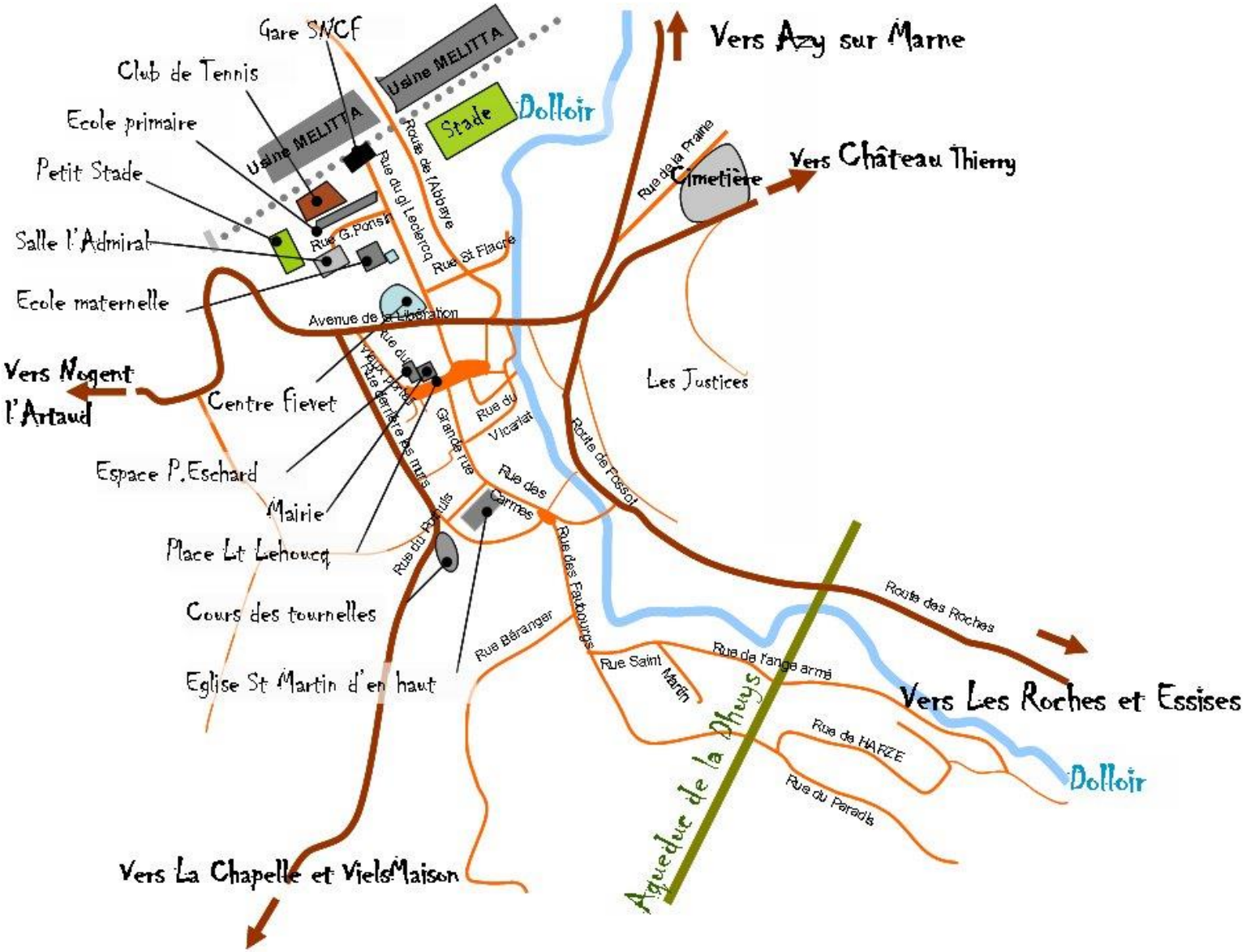
Capture d'écran du site internet de Chézy-sur-Marne au 10 juin 2013

➢ Les services de la santé

De nombreux services de santé sont présents à CHEZY-SUR-MARNE :

- groupe médical de 4 médecins
- une infirmière
- un orthophoniste
- un diététicien
- deux dentistes
- quatre masseurs kinésithérapeutes
- un podologue.

Mais aussi une Pharmacie située Grande Rue et une Maison de retraite « les Portes de Champagne » qui compte 95 lits.



Source : http://www.mairie-chezysurmarne.fr/

2.5.3 LE TISSU ASSOCIATIF

Plusieurs associations sont présentes dans la commune et font son dynamisme.

- **Activités sociales et culturelles**
  - les Ainés du Dolloir
  - le Comité des fêtes
  - la P'tite maison
  - les Peintres du Dolloir

- **Chasse**
  - les Anciens de Bayard

- **Commerçant**
  - L'union des commerçants

- **Histoire**
  - Si Chézy m'était conté

- **Informatique**
  - Association Informatique de l'Omois

- **Musique**
  - Académie Charles Cros
  - la Fanfare

- **Sport**
  - la Compagnie d'Arc
  - Center Dance
  - Gym Féminine
  - Gym Masculine
  - Association Sportive Football Charly/Chézy
  - Club de judo
  - Les parapentistes « potes en ciel », Pêche
  - Amicale de pétanque Chézy/Azy/Bonneil
  - Ping concept
  - Tennis Club de Chézy-sur-Marne

- **Autre**
  - les Anciens Combattants et Prisonniers de Guerre CATM
  - ADEP de la vallée du Dolloir



http://www.cdf.chezy-s-marne.fr

Constat & Enjeu

De même que pour l'activité économiques, tous les équipements et services communaux sont présents et très diversifiés. Le grand nombre d'associations et d'évènements chaque année témoigne d'une véritable « vie de village ».

La commune a éventuellement le projet d'installer un terrain de beach et souhaite également aménager les entrées du village.

Là aussi, la pérennisation du groupe scolaire est un enjeu important pour la commune et cela passe forcément par l'accueil de nouvelle population au sein du bourg.

2.6 LES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'article L 126.1 du Code de l'urbanisme stipule que *«les P.L.U doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui figurent sur une liste dressée en conseil d'État* ».

L'article L 123.1 précise que les P.L.U. fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles ou forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

2.6.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de CHEZY-SUR-MARNE est concerné par les servitudes suivantes :

COMMUNE DE CHEZY-SUR-MARNE

FICHE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

CODE	TYPE DE SERVITUDE	RÉFÉRENCES JURIDIQUES DES ACTES INSTITUANT LA SERVITUDE	ORIGINE DE LA SERVITUDE	ORGANISME GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
AC_1	Servitudes relatives à la conservation du patrimoine Patrimoine culturel Monuments historiques.	- Mesures de classement et d'inscription prises en application des articles 1er à 5 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue - Périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'État en application de l'article 1er (al.2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques classés ou inscrits - Zones de protection des monuments historiques créées en application de l'article 28 de la loi du 02 mai 1930 modifiée - Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913.	- Église Saint-Martin classée monument historique le 18 mars 1913 - Servitude des abords de l'église Saint-Félix (classée monument historique le 23 septembre 1911) sise sur le territoire de la commune d'Azy-sur-Marne.	Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aisne 1 rue Saint Martin 02000 Laon
AS_1	Servitudes relatives à la conservation du patrimoine Patrimoine naturel Eaux.	Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu de l'article L.20 du code de la santé publique et du décret n°61-359 du 1er août 1961, modifié par les décrets n° 67-1093 du 15 décembre 1967 et n°89-3 du 3 janvier 1989.	Décret impérial des 4 et 8 mars 1862 – Aqueduc de la Dhuis – périmètre rapproché 13m – périmètre éloigné 40m Arrêté préfectoral du 18/12/1990 - Périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage en eau potable répertorié (BRGM 0156-6X-0204) Arrêté préfectoral du 26/12/1995 - Périmètres de protection immédiate et rapprochée de plusieurs captages en eau potable	SAGEP 19 rue Neuve-Tolbiac CS 61373 75214 Paris cedex 13 Agence Régionale de Santé Délégation de l'Aisne 28 rue Fernand Christ 02011 Laon cedex

Juin 2015

1/3

EL_3	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements Communications Cours d'eau	Servitudes de halage et de marchepied instituées par les articles 15, 16 et 28 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et par l'article 424 du code rural.	Servitudes de halage et de marchepied sur les deux rives de la Marne : - servitude de marchepied de 3.25m (depuis la crête de berge) - servitude de halage de 9.75m (depuis la crête de berge)	Service Navigation de la Seine Arrondissement Champagne 76 rue Talleyrand 51100 Reims
I_3	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Énergie. Gaz	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application - des articles 12 et 12 bis de la loi du 15 juin 1906 modifiée, - de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925, - de l'article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée, - de l'article 25 du décret n° 64-481 du 23 janvier 1964	- Chézy-sur-Marne - Germigny-sous-Coulombs Arrêté DUP du 30/09/1981 - La Ferté Gaucher – Nogentel Arrêté DUP du 14/11/1960 - Branchement Rhône-Poulenc Arrêté DUP du 09/11/1984 - Antenne Château-Thierry Arrêté DUP du 05/06/1978	GRT Gaz Région Nord - Est 7 rue des Compagnons BP 731 – Cormontreuil 51677 Reims cedex
I_4	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Énergie. Électricité	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application - des articles 12 et 12 bis de la loi du 15 juin 1906 modifiée, - de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925, - de l'article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée, - de l'article 25 du décret n° 64-481 du 23 janvier 1964	- ligne 2 X 63 KV Chézy / Nogentel - ligne 2 X 63 KV Nogentel / Montmirail	RTE 62 rue Louis Delos – TSA 71012 59709 Marcq-en-Baroeul cedex
PM_1	Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques Salubrité publique Risques Naturels	Servitudes résultat des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles et instituées en application de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, du décret n°84-328 du 3 mai 1984, des articles L562-1 à L562-8 du code le l'environnement et des articles L121-1 et R111-2 du code de l'Urbanisme	Arrêté préfectoral du 16 novembre 2007 Plan de prévention du risque inondation par débordement de la rivière Marne Arrêté préfectoral du 1er avril 2015 Plan de prévention du risque inondation et coulées de boue entre Chézy-sur-Marne et Nogentel	Direction Départementale des Territoires Service Environnement 50 Boulevard de Lyon 02011 Laon Cedex
PT_1	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Télécommunications	Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des articles L. 57 à L.62-1 et R.27 à R.39 du code des postes et des communications électroniques	Décret du 22 octobre 1976 station hertzienne Chézy-sur-Marne / Troncet	Télédiffusion de France Direction opérationnelle de Lille 35 rue Gambetta 59130 Lambersart

PT_2	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Télécommunications	Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L. 54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et télécommunications	Décret du 16 décembre 1981 Liaison hertzienne Château-Thierry / Viels Maisons Décret du 8 janvier 1979 Liaison hertzienne Igny-Comblizy / St-Jean-les-Deux-Jumeaux Décret du 12 février 1975 Station hertzienne Chézy-sur-Marne / Troncet	France Télécom unité de pilotage des réseaux Nord-Est 26 avenue Stalingrad 21000 Dijon Télédiffusion de France Direction opérationnelle de Lille 35 rue Gambetta 59130 Lambersart
PT_3	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Télécommunications	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de communication, instituées en application des articles L. 46 à L. 53 et R. D.408 à D.411 du code des postes et télécommunications	Ligne France Telecom implantée en terrain privé.	France Telecom unité de pilotage des réseaux Nord-Est 26 avenue Stalingrad 21000 Dijon
T_1	Servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements Communications Voies ferrées et aérotrains	Zones auxquelles s'appliquent les servitudes instituées par : - la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques	Ligne Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville	SNCF – délégation territoriale de l'immobilier région parisienne Pôle valorisation et transactions immobilières - urbanisme 5/7 rue du Delta 75009 Paris
T_7	Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Communications Circulation aérienne	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières instituées en application des articles R.244-1 et D.244-4 du Code de l'aviation civile	Autorisation spéciale délivrée par arrêté ministériel après avis de la commission centrale des services aéronautiques (ex :installation exemptée de permis de construire) Arrêté du 25 juillet 1990	Aviation civile Aéroport de Beauvais-Tille 60000 Beauvais

Source : Porter à Connaissance de l'Etat du 02 mai 2013

2.6.2 LES SERVITUDES D'URBANISME

En application de l'article L123.2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut également instituer dans les zones urbaines des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée d'au plus 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

2.7 L'AVIS DE LA POPULATION

Plan Local d'Urbanisme de CHEZY-SUR-MARNE

Quels objectifs d'aménagement, de développement et de préservation pour les 15 prochaines années et pour les générations futures?

Quel avenir pour votre commune?

Le conseil municipal entend associer la population à la révision du PLU qui engagera l'avenir de CHEZY-SUR-MARNE pour les 15 prochaines années.

Ce questionnaire a pour objectif la meilleure prise en compte possible des attentes des habitants dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et représente une aide pour les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

565 questionnaires ont été distribué à CHEZY-SUR-MARNE le 2 mai 2013 (correspondant aux 669 résidences principales sur la commune) et 50 ont été déposés à la Mairie avant le 27 mai 2013, soit 8,8 % de réponse.

Il convient de noter que certains de ces questionnaires n'ont pas été remplis selon les consignes. Ainsi, un certain nombre de réponses aux questions n'ont pu être prise en compte.

L'ensemble des questionnaires reçus correspond à une population d'environ 116 personnes ; calcul fait à partir du nombre de personnes par foyer demandé en fin de questionnaire. 8,6 % de la population a donc répondu.

Ces résultats ne sont donc pas représentatifs de la volonté de tous les habitants, mais permettent néanmoins de se faire une idée sur les besoins, demandes, enjeux, des habitants de CHEZY-SUR-MARNE.

Tableau détaillé des âges communiqués pour la personne principale du foyer.

Moins de 24 ans	0 foyer
Entre 24 ans et 34 ans	5 foyers
Entre 35 ans et 49 ans	12 foyers
Entre 50 ans et 64 ans	17 foyers
Plus de 65 ans	15 foyers
Non communiqué	1 foyer

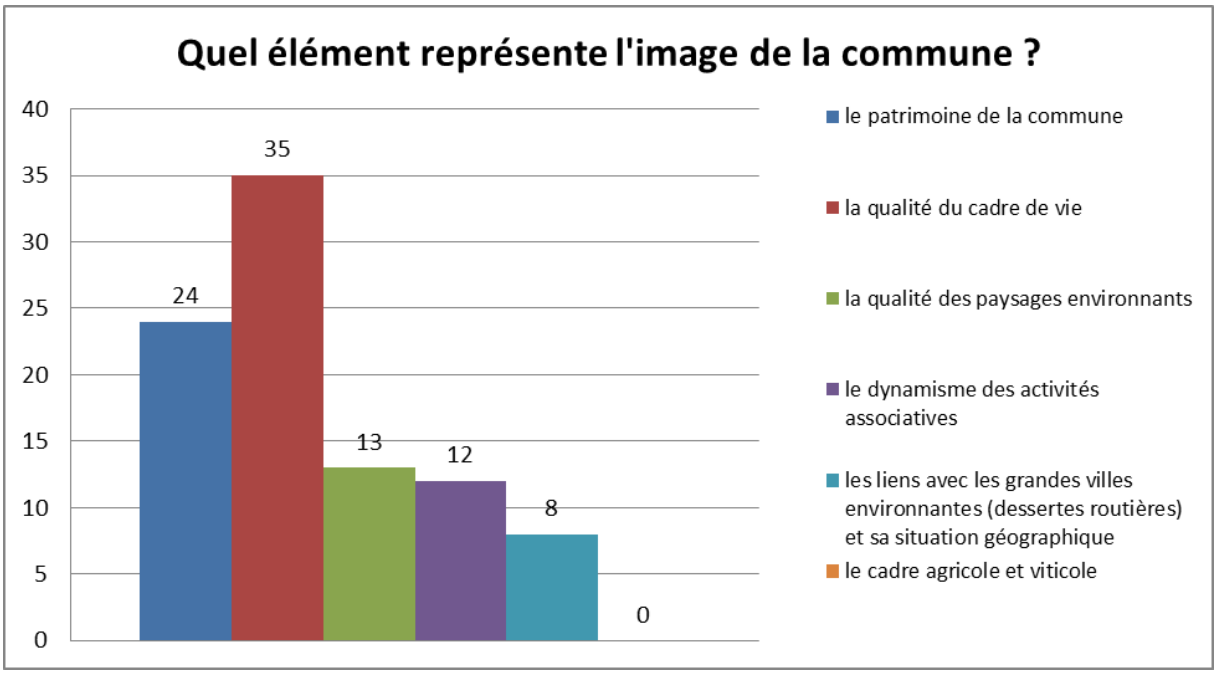
1. *LE DIAGNOSTIC ACTUEL*

1.1. La perception du village aujourd'hui

Selon vous, quel élément représente l'image de la commune? (Cochez 2 cases au maximum)

☐ Le patrimoine de la commune (mairie, église ...)
☐ La qualité du cadre de vie
☐ La qualité des paysages environnants
☐ Le dynamisme des activités associatives
☐ Les liens avec les grandes villes environnantes (dessertes routières)
☐ Le cadre agricole et viticole
☐ Autres, préciser :

……

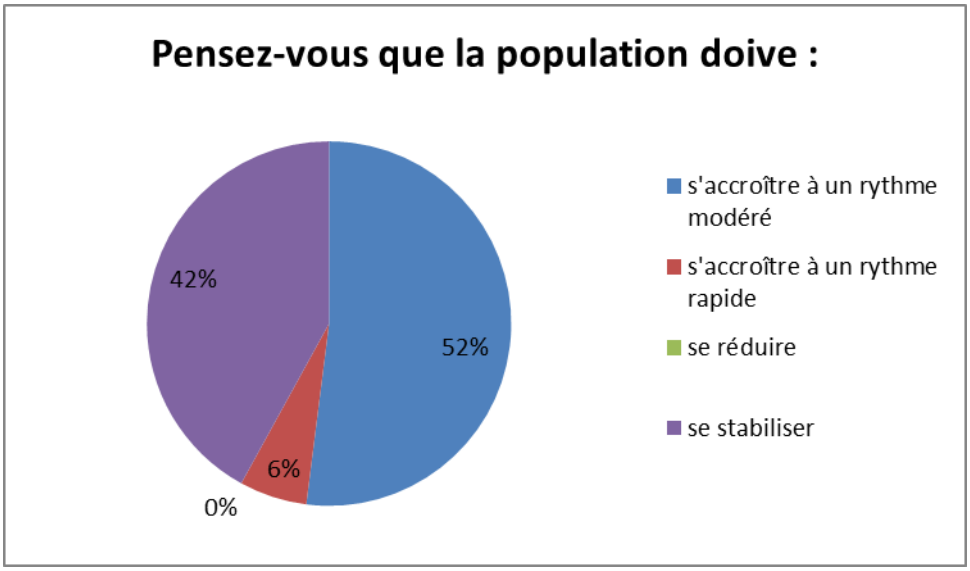


Conclusion : « *La qualité du cadre de vie* » caractérise le plus CHEZY-SUR-MARNE pour ses habitants. Cela s'explique par un environnement de grande qualité dans et autour du bourg (vallée de la Marne, vallon du Dolloir, etc.). Le patrimoine de la commune est également représentatif de la commune.

1.2. La population

Pensez-vous que la population communale doive ?

☐ S'accroître à un rythme modéré
☐ S'accroître à un rythme plus rapide
☐ Se réduire
☐ Se stabiliser



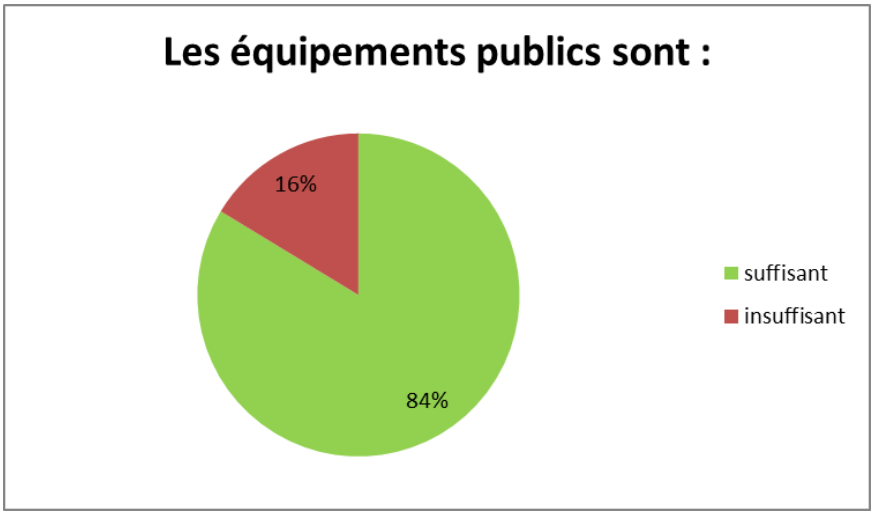
Conclusion : La majorité des habitants (52 %) pense que la population de CHEZY-SUR-MARNE doit « *s'accroître à un rythme modéré* ». 42 % pense qu'elle doit se stabiliser.

1.3. Les équipements publics

A votre avis, les équipements publics (mairie, école, terrain de sport, salle des fêtes) sont-ils:

☐ Suffisants
☐ Insuffisants (préciser) :

……



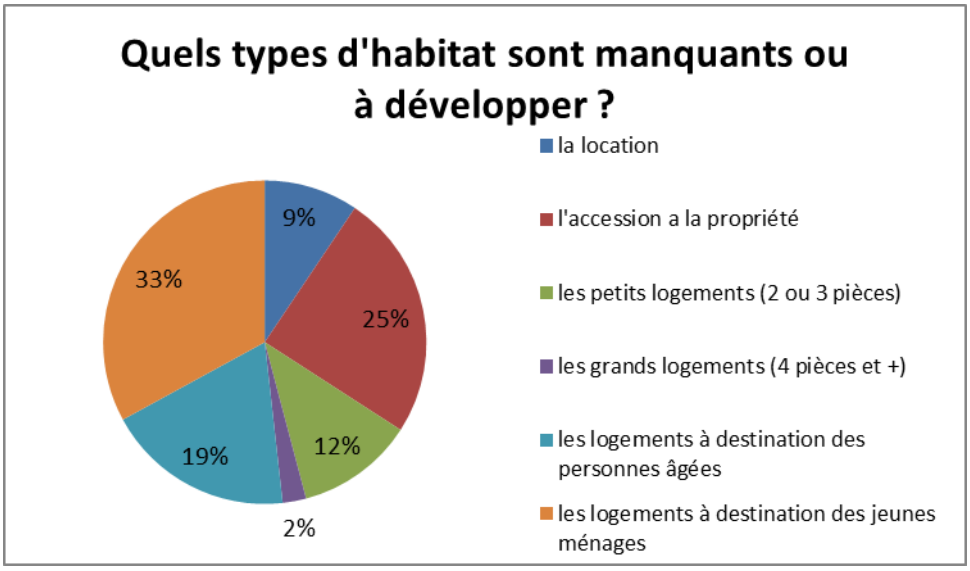
Conclusion : Les équipements publics sont satisfaisants pour 84 % des habitants. On peut donc dire que les habitants sont satisfaits de l'offre proposée par la commune. A la réponse ouverte, il revient le plus souvent des jeux pour enfants et ados.

1.4. L'habitat

Quels types d'habitat sont manquants ou sont à développer (Cocher 3 cases au maximum)

☐ Location
☐ L'accession à la propriété
☐ Les petits logements (2 ou 3 pièces)
☐ Autres (préciser) :
☐ Les grands logements (4 pièces et plus)
☐ Des logements à destination des personnes âgées
☐ Des logements à destination des jeunes ménages

……



Conclusion : « *Les logements à destination des jeunes ménages* » arrivent en tête avec 33 % pour ce qui est du type d'habitat manquant ou à développer. Accueillir des jeunes ménages c'est lutter contre le vieillissement de la population et permettre à la commune de continuer à se développer.

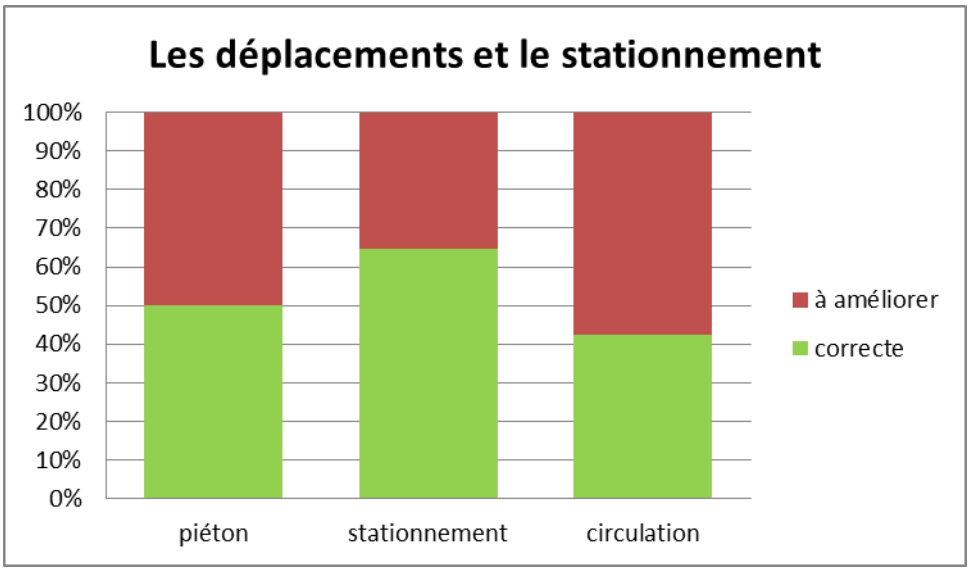
1.5. Les déplacements et le stationnement

D'après vous, dans votre commune (Cochez 1 case par sous thème)

☐ La place du piéton est correcte
☐ La place du piéton est à améliorer

☐ Le stationnement est suffisant
☐ Le stationnement est insuffisant

☐ La circulation routière est une gêne
☐ La circulation routière ne pose pas de problème



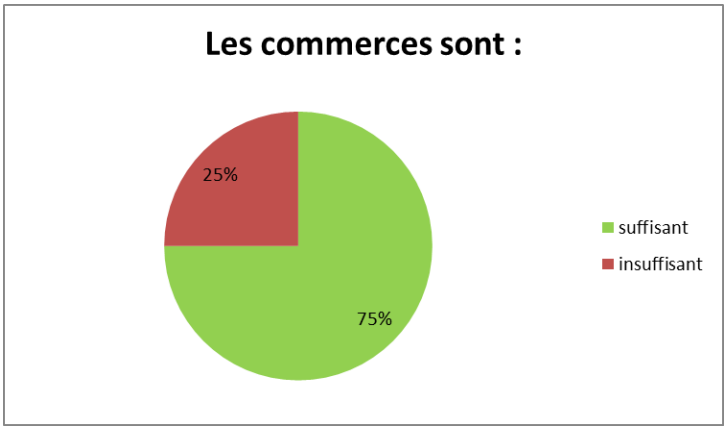
Conclusion : Les habitants sont partagés quant à la place du piéton (correcte ou à améliorer). Concernant le stationnement il est majoritairement correcte (65 %). La circulation est au contraire à améliorer. En effet, les habitants ressentent une gêne avec des problèmes de vitesse mais aussi de sécurité entre Les Roches et le bourg de Chézy.

1.6. Les commerces et les services marchands

Selon vous, les commerces et services marchands sont :

☐ Suffisants
☐ En nombre insuffisant
☐ Dans ce dernier cas, quel(s) commerce(s) vous semble(nt) manquer ?

……



Conclusion : Les commerces sont suffisants pour 75 % des personnes interrogées. En effet, CHEZY-SUR-MARNE bénéficie de tous les services marchands et non marchands nécessaires au quotidien. On note des demandes récurrente d'un restaurant, d'une poissonnerie ou encore la mise en place d'un distributeur de billet sur la commune.

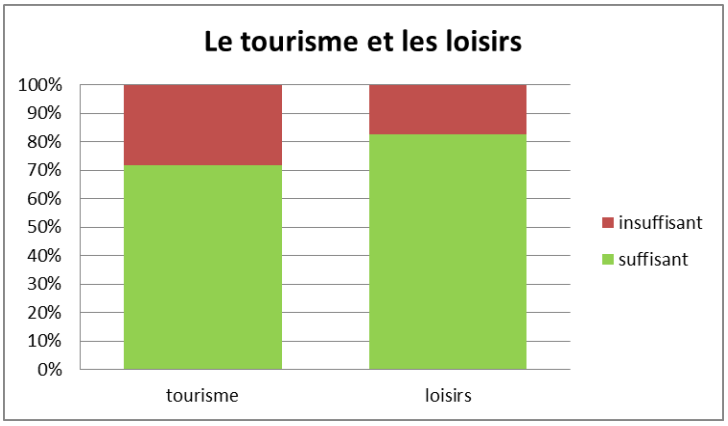
1.7. Le tourisme (Chemin de randonnée, Fleurissements) et les loisirs

L'activité touristique vous semble :

☐ A la hauteur de la commune
☐ Insuffisante par rapport aux qualités de la commune

L'activité des loisirs est-elle :

☐ Suffisante
☐ Insuffisante



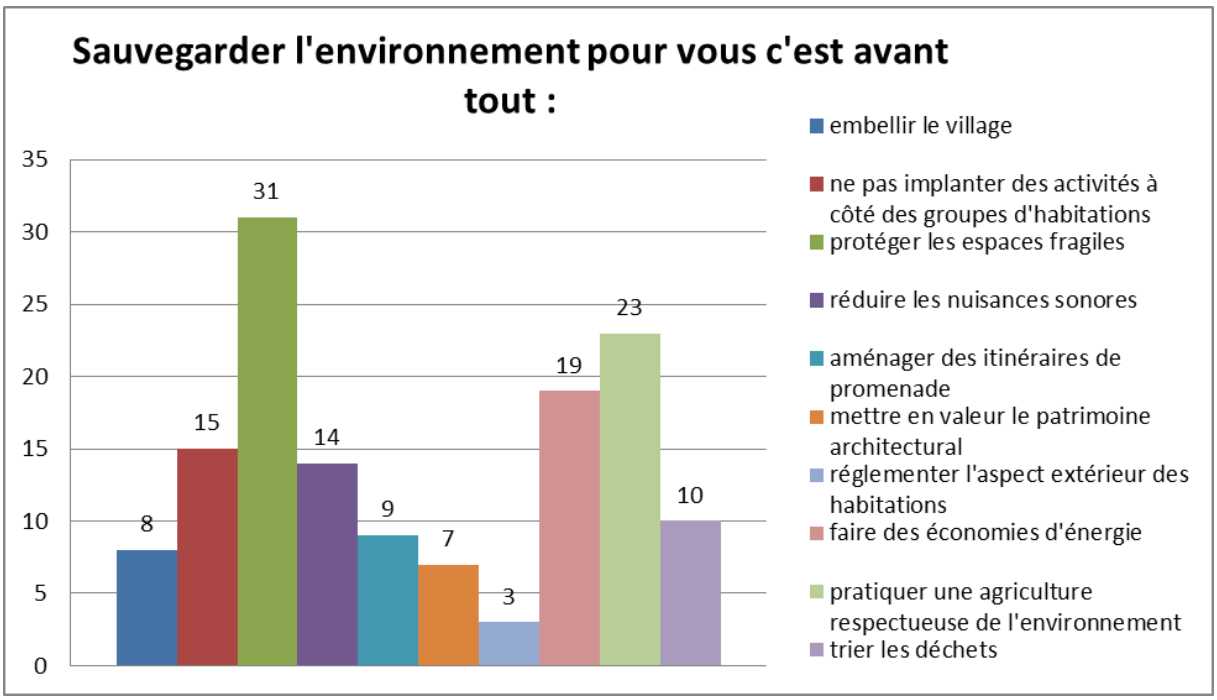
Conclusion : Concernant le tourisme et les loisirs, les habitants sont unanimes et trouvent qu'ils sont suffisants sur la commune (70% et 80%).

1.8. L'environnement

Sauvegarder l'environnement, pour vous c'est avant tout: (Cochez 3 cases au maximum)

☐ Embellir le village (fleurissement, aménagement des espaces verts-)
☐ Ne pas implanter des activités à côté des groupes d'habitations
☐ Protéger les espaces fragiles (paysages, belles vues, espaces boisés, entrées de village)
☐ Réduire les nuisances sonores (bruit de circulation)
☐ Aménager des itinéraires de promenade (centre village)
☐ Mettre en valeur le patrimoine architectural
☐ Réglementer l'aspect extérieur des habitations
☐ Faire des économies d'énergie
☐ Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement
☐ Trier les déchets

Qu'est-ce qui, à votre avis, est à protéger ou à mettre en valeur ?

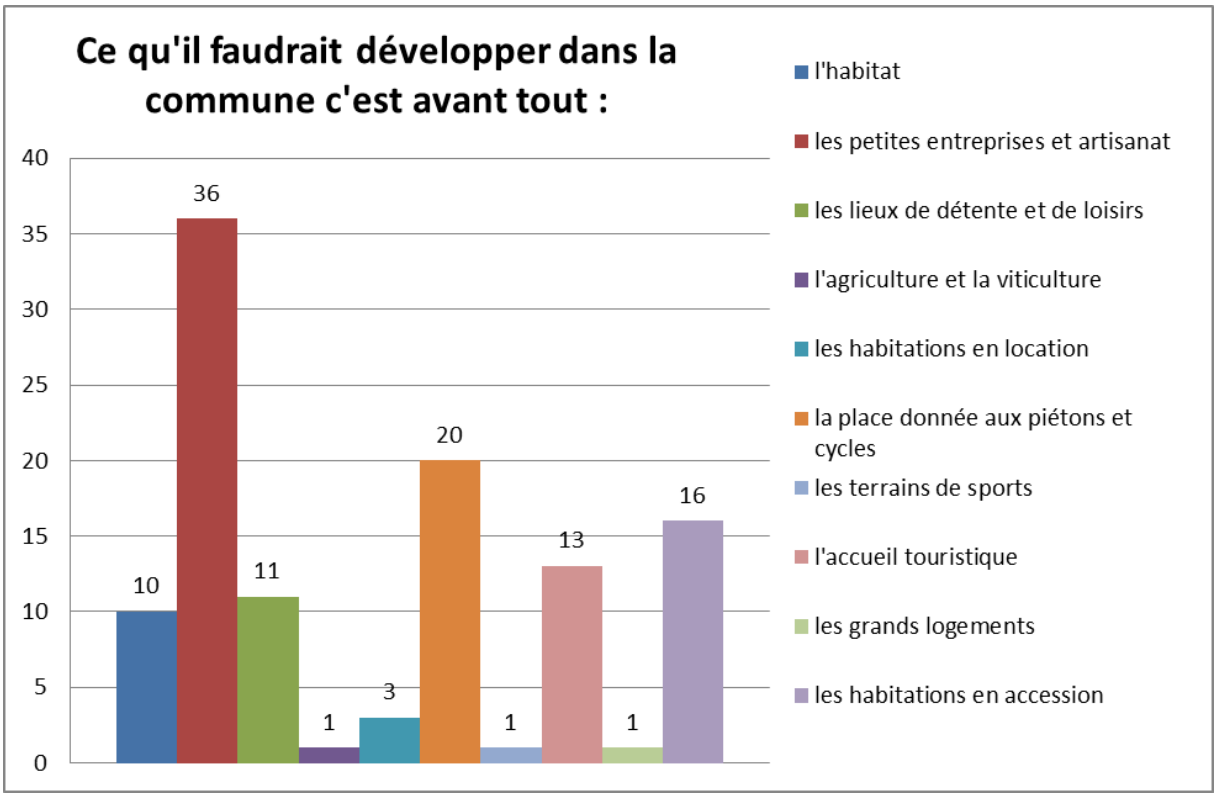


Conclusion : « *Protéger les espaces fragiles* », est ce qui représente le plus la sauvegarde de l'environnement. On retrouve en deuxième et troisième position « *Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement* » et « *Faire des économies d'énergie* ».

1.9. Les objectifs de développement de la commune

Pour vous, ce qu'il faudrait développer dans la commune, c'est avant tout : (Cochez 3 cases au maximum)

- ☐ L'habitat
- ☐ Les petites entreprises et artisanat
- ☐ Les lieux de détente et de loisirs
- ☐ L'agriculture et la viticulture
- ☐ Les habitations en location
- ☐ Autres (préciser) :
- ☐ La place donnée aux piétons et cycles
- ☐ Les terrains de sports
- ☐ L'accueil touristique
- ☐ Les grands logements (4 pièces et plus)
- ☐ Les habitations en accession



Conclusion : L'objectif principal de développement de la commune est de développer « *les petites entreprises et artisanat* ». Les habitants mettent en avant ce développement très largement en tête.

2. *LES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE*

Voici présentés, sans ordre de priorité, 13 enjeux déjà identifiés par la commune. Sélectionnez dans cette liste, ceux qui vous semblent essentiels et classez-les par ordre de préférence (de 1 à 4 : 1 le plus important et 4 le moins important)[9]. Ajoutez les enjeux qui vous semblent importants et qui ne figurent pas sur ce document.

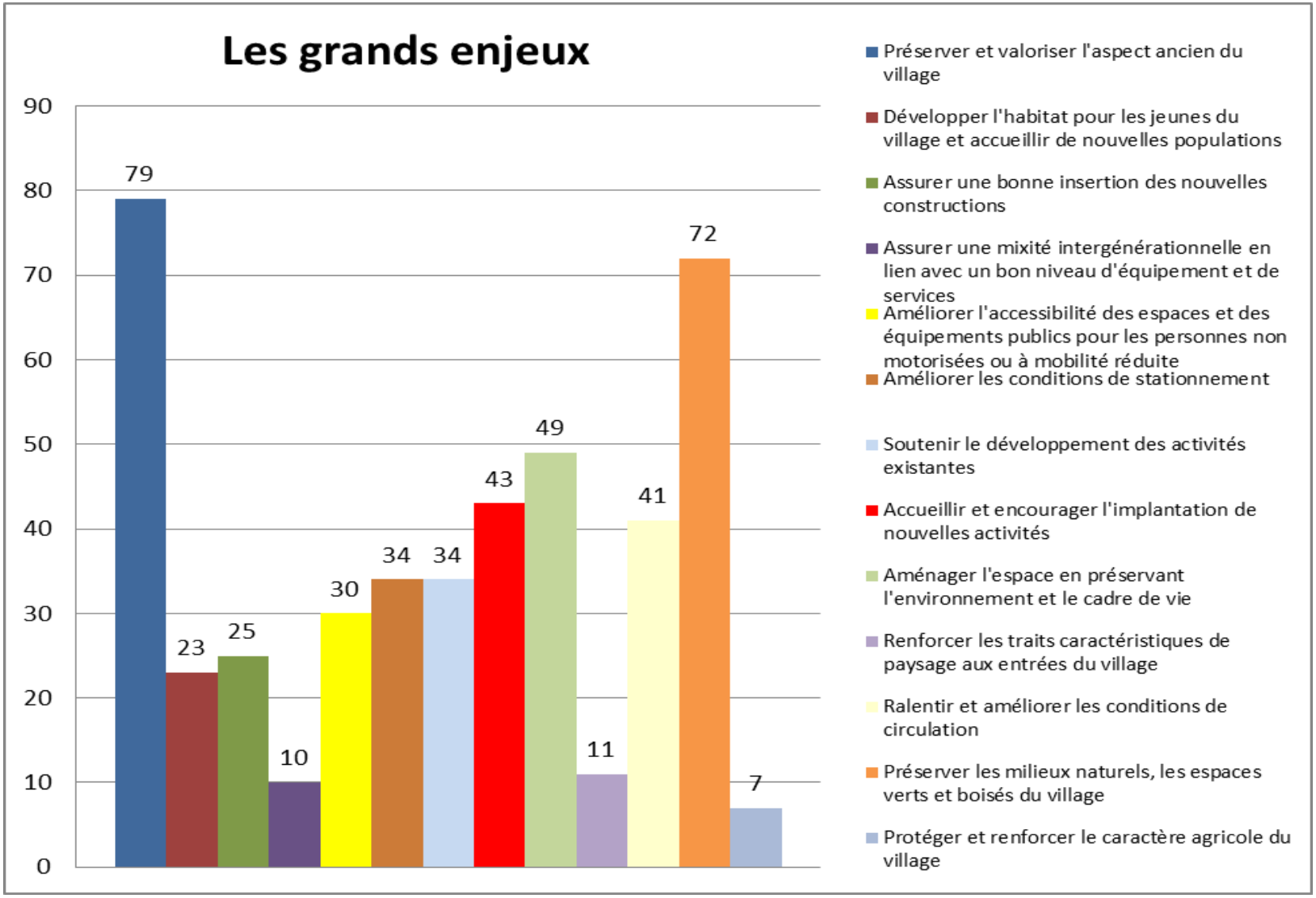
☐ Préserver et valoriser l'aspect ancien du village.
☐ Développer l'habitat pour les jeunes du village et accueillir de nouvelles populations.
☐ Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions.
☐ Assurer une mixité intergénérationnelle en lien avec un bon niveau d'équipement et de services.
☐ Améliorer l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour les personnes non motorisées ou à mobilité réduite.
☐ Améliorer les conditions de stationnement.
☐ Soutenir le développement des activités existantes.
☐ Accueillir et encourager l'implantation de nouvelles activités.
☐ Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie.
☐ Renforcer les traits caractéristiques de paysage aux entrées du village.
☐ Ralentir et améliorer les conditions de circulation.
☐ Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village.
☐ Protéger et renforcer le caractère agricole du village.
☐ Autres enjeux :

(graphique page suivante)

Conclusion : Les 2 principaux enjeux pour les habitants sont :
- « *Préserver et valoriser l'aspect ancien du village* »
- « *Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village* ».

Ces deux points se recoupent avec les résultats de la question 1.1 et 1.8. La préservation du cadre de vie, et donc du patrimoine naturel et bâti de la commune, est l'enjeu principal des habitants de CHEZY-SUR-MARNE.

[9] Les résultats ont été comptabilisés de la manière suivante : valeur de 4 points pour la première préférence ; valeur de 3 points pour la deuxième préférence ; valeur de 2 points pour la troisième préférence ; valeur de 1 point pour la quatrième préférence.


Les grands enjeux
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
79
23
25
10
30
34
34
43
49
11
41
72
7
Préserver et valoriser l'aspect ancien du village
Développer l'habitat pour les jeunes du village et accueillir de nouvelles populations
Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions
Assurer une mixité intergénérationnelle en lien avec un bon niveau d'équipement et de services
Améliorer l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour les personnes non motorisées ou à mobilité réduite
Améliorer les conditions de stationnement
Soutenir le développement des activités existantes
Accueillir et encourager l'implantation de nouvelles activités
Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie
Renforcer les traits caractéristiques de paysage aux entrées du village
Ralentir et améliorer les conditions de circulation
Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village
Protéger et renforcer le caractère agricole du village

PARTIE 3/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de CHEZY-SUR-MARNE.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au PADD précise que :

« ***Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales*** *:*

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

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant *:*

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

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le projet communal de CHEZY-SUR-MARNE, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation), doit permettre d'assurer, localement et en fonction des composantes de la commune, le respect des principales définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir : le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale et le principe de préservation de l'environnement.

3.1.1 LES AMBITIONS COMMUNALES

CHEZY-SUR-MARNE est une commune du département de l'Aisne située dans la vallée de la Marne, à proximité de Château-Thierry sous-préfecture du département. Le territoire du Sud de l'Aisne est en plein développement dû principalement au passage de l'autoroute A4 plaçant le territoire entre l'agglomération parisienne et l'agglomération rémoise.

La commune est actuellement dotée d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2007. Par délibération en date du 8 février 2013, le conseil municipal a prescrit la révision général de son PLU dans le but de se doter d'un document plus en phase avec les dernières législations (Grenelle 2 notamment), de mieux intégrer l'ensemble des projets d'aménagements (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement et de l'urbanisme opérationnel) et d'anticiper la mise en place du SCoT du Pays du Sud de l'Aisne projetant un scénario de développement que le PLU actuel de CHEZY-SUR-MARNE ne saurait tenir.

Possédant un patrimoine bâti, paysager et écologique remarquable, la commune doit s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des espaces naturels et agricoles (Monument Historique, aqueduc de la Dhuys, vallon du Dolloir et vallée de la Marne, coteaux viticoles, alternance de cultures, pâtures, vignes, bois et forêts, etc.).

La commune doit aussi veiller à protéger les espaces agricoles productifs et mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable (dimensionnement au plus juste de l'espace à bâtir en continuité de l'urbain existant) tout en prévoyant un développement à long terme en fonction des perspectives démographiques envisagées (respect des objectifs du SCoT).

Ce territoire de caractère, bénéficiant en plus de tous les services et commerces nécessaires au quotidien, est encadré par plusieurs contraintes telles que deux Plan de Prévention des Risques Inondations, le passage d'une ligne de chemin de fer au Nord du bourg, des périmètres de protection des captages à respecter, etc. qu'il conviendra de prendre en compte, d'une part dans les choix d'aménagement, et d'autre part pour la protection des habitants.

3.1.2 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

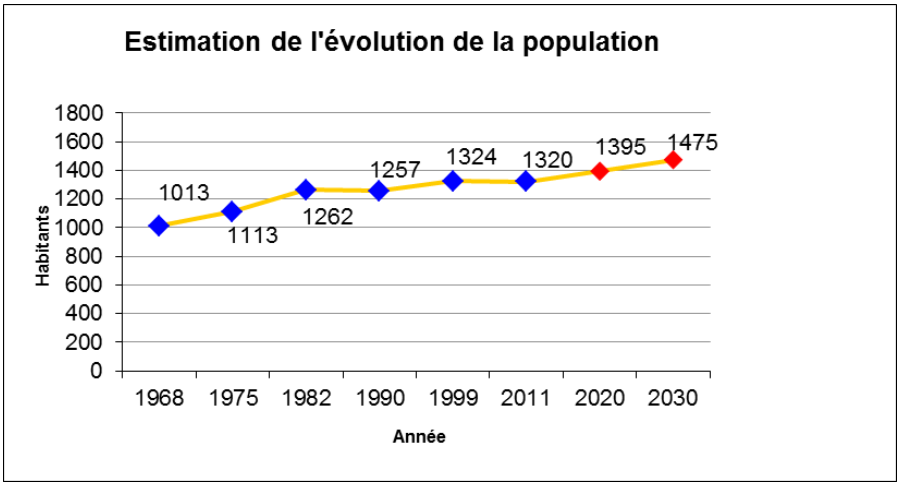
Dans la mesure où CHEZY-SUR-MARNE est actuellement dotée d'un PLU, il parait nécessaire de s'appuyer sur ce dernier ; la révision générale du PLU étant dans la continuité logique de l'évolution du document d'urbanisme. Ainsi, il devient très difficile de faire « table rase » du PLU actuel. Néanmoins, par souci de maîtrise de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espace, il convient d'analyser les potentialités foncières définies dans le PLU de 2007 et d'en dresser un bilan avant de mettre en place un scénario de développement dans sa révision.

Le scénario de développement proposé et accepté par les partenaires associés à la révision du PLU (PETR - UCCSA, DDT, Chambre d'Agriculture, etc.) se base sur une évolution démographique de la commune à l'horizon 2030, soit environ 15 ans. Ce scénario se veut conforme aux prescriptions du SCoT du Sud de l'Aisne ; le SCOT approuvé projette ses objectifs en 2035.

Scénario de développement initial des élus

Initialement, sans tenir compte du SCoT (au stade d'études préliminaires au début de la révision du PLU de CHEZY-SUR-MARNE), les élus avaient mis en place un scénario de développement propre. Il se déclinait de la manière suivante :

- Nombre de logements attendus par an en fonction du rythme de construction observé sur les dix dernières années : **4**
- Nombre de logements attendus pour les 15 prochaines années : **60**
- Nombre de personnes par ménage : **2,5**
- Nombre d'habitants supplémentaires par an : **10**
- Nombre d'habitants supplémentaires à 15 ans (horizon 2030) : **150**



En terme de foncier nécessaire pour répondre à ce développement, une densité de 15 logements à l'hectare avait été prise en compte, nécessitant **4 ha** de terrain constructible. Ce besoin avait été majoré en prenant en compte les Voiries et Réseaux Divers (VRD), création d'espaces verts, espaces publics, de stationnement, etc. dans les nouvelles opérations d'aménagements, en le montant à **4,8 ha**. Néanmoins, compte tenu d'un foncier communal quasi inexistant, et pour se prémunir d'un phénomène de rétention foncière de la part des propriétés privées problématique en milieu rural, il avait été appliqué un coefficient de rétention foncière de 1,5, multipliant la surface nécessaire par 1,5 pour pallier à ce phénomène et permettre à la commune de créer une réserve foncière pour le futur. La surface de terrain constructible à dégager aurait alors été de **7,2 ha**, à recenser aussi bien en dents creuses qu'en extension urbaine.

Densité (log/ha)*	15
Nombre d'hectares nécessaires	4
Nombre d'hectares globales nécessaires **	4,8
Nombre d'hectares nécessaires après application d'un coefficient de rétention foncière de 1,5	**7,2**

** 1000 m² par terrain*

*** + VRD, espace vert, stationnement etc.*

En terme de développement économique, compte tenu de la conjoncture actuelle, il semble difficile de planifier avec exactitude l'évolution des activités économiques et les créations d'emplois qui pourraient en découler. Toutefois, les élus souhaitent parer à toute éventualité en prévoyant une nouvelle zone d'urbanisation future réservée aux activités économiques à échelle locale, permettant également la délocalisation d'entreprises devenues à l'étroit en centre urbain (artisanat notamment). La zone de développement économique présente dans le PLU étant difficile d'accès (problème au niveau du passage du pont au-dessus de la voie ferrée), la commune souhaitait réserver une nouvelle zone de l'ordre de 2 hectares à l'écart du bourg.

Scénario du SCoT pour la commune de CHEZY-SUR-MARNE

Le scénario de développement du PLU a ensuite été affiné en se basant sur le scénario de développement du SCoT retenu, décliné par communauté de communes, et décliné ci-dessous à échelle communale.

	Population	Emplois	Logements
SCOT	**9960**	**5680**	**8560**
Pôle structurant (8)	4440	3750	3500
Pôles relais (6)	2250	1280	1670
Pôles de proximité (7 dont Chézy-sur-Marne)	810	220	705
Communes rurales (104)	2460	430	2685
Chézy-sur-Marne	**115**	**31**	**100**

Habitat	Répartition	Stocks fonciers	Extensions (AU)	Renouvellement (U)
Communauté de Communes Charly-sur-Marne	100%	74 ha	52 à 63 ha	11 à 22 ha
Pôle structurant	-	-	-	-
Pôle relais	25%	18,5 ha	13 à 15,75 ha	2,75 à 5,5 ha
Pôles de proximité (3 dont Chézy-sur-Marne)	25%	18,5 ha	13 à 15,75 ha	2,75 à 5,5 ha
Communes rurales	50%	37 ha	26 à 31,5 ha	5,5 à 11 ha
Chézy-sur-Marne	**8,33%**	**6,16 ha**	**4,33 à 5,25 ha**	**0, 91 à 1,83 ha**

Economie	Répartition *	Stocks fonciers	Extensions (AU)	Renouvellement (U)
Communauté de Communes Charly-sur-Marne	100%	40 ha	28 à 32 ha	6 à 12 ha
Chézy-sur-Marne	**8,56%**	**3,42 ha**	**2,39 à 2,73 ha**	**0,51 à 1,02 ha**

** en fonction du poid démographique*

Pour la commune de CHEZY-SUR-MARNE, il est attendu :

- Habitants supplémentaires à horizon 2035 : + 115 habitants
- Logements à construire à horizon 2035 : + 100
- Emplois attendus à horizon 2035 : + 31

Pour tenir cet objectif, le SCoT du Pays du Sud de l'Aisne prescrit un stock foncier de 6,16 ha pour de l'habitat sur CHEZY-SUR-MARNE, réparti entre 4,33 et 5.25 ha en extension urbaine et 0,91 à 1,83 ha en renouvellement urbain, et de 3,42 ha pour le développement économique, réparti entre 2,39 à 2,73 ha en extension et 0,51 à 1,02 ha en renouvellement. Ces objectifs chiffrés doivent permettre de répondre au scénario de développement retenu dans le SCoT, tout en maîtrisant la consommation de l'espace.

Au final, les prescriptions du SCoT retrouvent un certain écho dans les objectifs initiaux des élus de CHEZY-SUR-MARNE. Le besoin identifié par le SCoT semble être en adéquation avec les besoins communaux.

3.1.3 ORIENTATIONS DU PADD, MISE EN ŒUVRE ET TRADUCTION DANS LE PLU

Le PADD a été établi selon les besoins identifiés dans le diagnostic territorial et les ambitions communales. Les orientations du PADD se répercutent ensuite dans la définition du règlement écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
1.1 Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain	○ ***Recentrer l'urbanisation sur et aux pourtours du bourg de Chézy-sur-Marne*** ○ ***Favoriser l'urbanisation sur des sites stratégiques dans la composition urbaine pouvant avoir un lien avec le bourg*** ○ ***Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages préservant le caractère des lieux***	○ **Identification des dents creuses en zones urbaines.** ○ **Aucune ouverture à l'urbanisation sur les hameaux.** ○ **Choix de développement des zones à urbaniser (1AU et 2AU) à proximité du bourg de Chézy au lieu-dit « Sous le Mont ».** ○ **Mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone à urbaniser et d'un volet traitement paysager mais aussi Voirie à respecter.**
1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	○ ***Reconnaissance du patrimoine historique, d « intérêt architectural mais aussi végétal par la mise en recours à la protection d'éléments remarquables tel qu'il est stipulé à l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour certains éléments (lavoir, aqueduc de la Dhuys, pressoir, Pont Auger, etc.)*** ○ ***Protection des cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager***	○ **Identification et protection des éléments d'intérêt architectural dans le règlement écrit à l'annexe IX au titre de l'article L. 123-1-5-III-2°.** ○ **Limitation des hauteurs dans le règlement écrit à l'article 10 en zone urbaine.**

1.3 Assurer un aménagement fortement paysager des nouvelles zones à urbaniser	○ ***Assurer une intégration paysagère globale dans l'aménagement des secteurs à urbaniser***	○ **Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet traitement paysager.**
1.4 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	○ ***Préserver de toute urbanisation nouvelle les zones identifiées à risques d'inondations par les Plan de Prévention des Risques Inondations*** ○ ***Eviter, dans la mesure du possible, d'urbaniser les secteurs situés à moins de 300 mètres dans la zone de bruit de la voie de chemin de fer. A défaut, y faire appliquer des mesures acoustiques*** ○ ***Respecter les différents périmètres d'isolement, d'éloignement et/ou de réciprocité autour des bâtiments classés ICPE et des sites d'élevages en y interdisant les nouvelles habitations***	○ **Réduction de la zone urbaine sur des secteurs vierges de toute construction identifiée en zone rouge du PPRicb du Dolloir.** ○ **Localisation de la zone à urbaniser à l'écart de la voie ferrée.** ○ **Mise en place de zone agricole et/ou naturelle autour des sites d'élevage.**
1.5 Développer les équipements et les espaces publics	○ ***Pérenniser et développer les équipements publics et espaces publics (espaces de jeux, espaces verts, lieux de détente, etc.)*** ○ ***Imposer des espaces verts, publics dans toute opération d'aménagement***	○ **Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet traitement paysager et type d'aménagement à respecter.**
1.6 Lutter contre le problème de stationnement	○ ***Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé correspondant aux besoins de ces nouvelles constructions*** ○ ***Aménager, dans la mesure du possible, des places de parking lors de requalification en centre-bourg*** ○ ***Imposer des stationnements publics dans toutes les opérations d'aménagement*** ○ ***Travailler les parkings dans un ensemble paysager permettant de créer un lien et non une coupure***	○ **Imposer des stationnements privés sur la parcelle à l'article 12 du règlement.** ○ **Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet stationnement à respecter.**

2. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
2.1 Protéger les terres agricoles et viticoles	○ ***Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi*** ○ ***Permettre aux exploitants de se développer afin de pérenniser l'activité tout en restant cohérant avec le développement urbain et la qualité des vues sur le paysage*** ○ ***Prendre en compte les spécificités du territoire agricole en mettant en place dans les espaces agricoles un zonage spécifique des constructions non destinées à l'exploitation. Y permettre l'extension limitée mais y interdire toute nouvelle construction*** ○ ***Protéger les vignes AOC sur l'ensemble de la commune de toute urbanisation par la mise en place d'une zone dédiée à l'activité interdisant toute construction.***	○ **Ouverture à l'urbanisation de terrains en périphérie urbaine au lieu-dit « sous le Mont ».** ○ **Réalisation d'un diagnostic agricole poussé par la Chambre d'Agriculture de l'Aisne et suivi de l'enjeu agricole dans la mise en place du corpus règlementaire du PLU : identification des exploitations, des projets avec mise en place d'une zone Agricole en lien avec l'activité existante et son développement futur.** ○ **Identification des anciens corps de ferme aujourd'hui déconnecté de l'activité agricole et mise en place d'un secteur Nh (naturel d'habitat isolé) reconnaissant la vocation principal d'habitat des bâtiments anciennement agricole.** ○ **Mise en place d'un secteur Av (viticole) spécifiquement dédié à la protection de l'activité viticole.**
2.2 Préserver l'ambiance végétale du bourg et des hameaux	○ ***Ne pas banaliser les espaces de prairies, de pâtures mais aussi de vergers et de jardins à proximité des espaces urbanisés permettant de jouer le rôle d'espace tampon entre l'urbain et l'agricole*** ○ ***Imposer un traitement paysager autour et à l'intérieur des extensions urbaines. Au moins 10 % des opérations d'aménagement devront être traités en espaces vert non imperméabilisé.***	○ **Protection de vergers, pâtures, etc. en limite urbaine mais aussi sur des sites stratégiques (corridors écologiques) en zone Naturelle.** ○ **Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet traitement paysager à respecter.**

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
2.3 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité	○ ***Maintenir le niveau de protection existant sur les milieux riches en biodiversité (ZNIEFF, zones humides, cours d'eaux, ripisylves, bois et forêts, etc.)*** ○ ***Revoir le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) sur les espaces se superposant aux règlementations déjà en place. Ne le mettre en place que sur des haies, parcs, boisements de surface inférieure à celle fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur dans le département concernant le défrichement et opter davantage à l'utilisation de l'article L. 123-1-5-III-2°.*** ○ ***Maintenir, voire créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage agricole et permettent aux espèces de se déplacer.*** ○ ***Limiter ou interdire l'urbanisation des zones naturelles ayant un fort atout paysager et environnemental. Permettre néanmoins l'émergence de projet de loisirs dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'environnement existant.*** ○ ***Identifier les constructions existantes en zones naturelles et mettre en place un règlement spécifique interdisant les nouvelles constructions mais autorisant les extensions limitées dans le respect des sites.***	○ **Mise en place d'une zone Naturelle de protection des sites et des milieux.** ○ **Suppression des EBC et mise en place d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° sur les boisements, haies, bosquets, ripisylves, etc. à protéger.** ○ **Identification des constructions à usage d'habitat disséminé sur l'ensemble du territoire dans le but d'encadrer le mitage et de le stopper en mettant en place un secteur Nh (naturel d'habitat) n'autorisant que les extensions limitées.**
2.4 Maintenir et restaurer les continuités écologiques	○ ***Décliner à échelle locale les éléments de la Trame Verte et Bleu du SCoT***	○ **Identification des corridors écologiques à conforter sur la commune sur le plan de zonage et utilisation de l'article L. 123-1-5-III-2° pour préserver la perméabilité de la faune.**
2.5 Protéger la ressource en eau	○ ***Respecter les périmètres de protection des captages***	○ **Prise en compte du captage dans les choix d'urbanisation.**

3. L'HABITAT		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
3.1 Répondre aux besoins de construction neuve	○ *Permettre la réalisation de nouveaux logements dans les proportions données par le SCoT* ○ *Développer les logements par la maitrise du foncier en construisant au fil des besoins de la commune*	○ **Scénario de développement s'appuyant sur les objectifs chiffrés du SCoT.** ○ **Suivi du diagnostic agricole mis en place par la Chambre d'Agriculture de l'Aisne aidant la commune dans son processus d'acquisition du foncier (restitution de zone AU de l'actuel PLU en zone agricole et nouvelle zone AU impactant dans des proportions moindre le même exploitant).**
3.2 Offrir une diversité de logements	○ *Offrir une mixité de produit au sein des futurs opérations (accession propriété, locatif, logement social, etc.) en lien avec les recommandations du SCoT (tous projets urbains visant à construire plus de 10 logements doit comprendre au moins 20 % de logements sociaux).* ○ *Favoriser les petits logements en centre bourg et des plus grands logements en extension*	○ **Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet « Nombre et type de construction attendue » à respecter.** ○ **Mise en place du Droit de Préemption Urbain en zone urbaine pour acquisition du foncier et remise sur le marché de logements plus petits adaptés aux personnes âgées.**
3.3 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation	○ *Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments* ○ *S'appuyer sur les nouvelles Règles Techniques 2012 en vigueur en 1er janvier 2013 pour les nouvelles constructions* ○ *Promouvoir la réhabilitation du bâti ancien très énergétivore*	○ **Règlement écrit autorisant les énergies renouvelables.**

4. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
4.1 Favoriser les circulations douces	○ *Développer les liaisons piétonnes, cyclistes et équestres entre les différents sites de la commune* ○ *Assurer la continuité des cheminements vers les communes limitrophes* ○ *Maintenir et réaménager les sentes piétonnes*	○ **Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet Voirie à respecter.** ○ **Identification des sentes à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2°.**
4.2 Développer les transports collectifs	○ *Capitaliser sur la Gare et son aménagement (parking)* ○ *Encourager le covoiturage* ○ *Développer les transports en commun et créer si possible un arrêt de bus sur Chézy*	○ **Non traduit dans le corpus règlementaire du PLU.**

5. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES		
ORIENTATION DU PADD	**MISE EN OEUVRE**	**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU**
5.1 Encourager les communications numériques	○ *Poursuivre le développement du site internet de la commune offrant diverses informations utiles au quotidien des habitants : http://www.mairie-chezysurmarne.fr*	○ **Non traduit dans le corpus règlementaire du PLU.**
5.2 Développer les équipements numériques	○ *Améliorer, dans la mesure du possible, le service internet haut débit et de téléphonie mobile pour les usagers de la commune* ○ *Chézy-sur-Marne s'inscrit dans la première tranche du développement et d'y raccorder les principaux établissements publics et d'étendre le réseau de fibre optique jusque dans les logements et/ou entreprises*	○ **Imposer à l'article 16 du règlement que chaque nouvelle construction prévoit le passage de la fibre optique.**

6. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
6.1 Conforter le dynamisme communale en terme de commerces et de service	○ *Pérenniser et continuer à développer les services et les commerces manquants sur le bourg* ○ *Diversifier l'offre de services et de commerces*	○ **Règlement autorise les activités de services et de commerces mais aussi activité économique compatible avec le caractère résidentiel des zones Ua et Ub.**
6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes	○ *Encourager l'implantation d'établissement à caractère industriel et artisanal dans la future extension économique* ○ *Permettre l'implantation d'activité artisanale, de commerce et de service dans la zone urbaine* ○ *Laisser la possibilité aux entreprises actuelles de se développer en cas de besoin*	○ **Mise en place d'une zone urbaine à vocation économique (Ux).** ○ **Mise en place d'une zone à urbaniser à vocation exclusive d'activité économique (AUx)** ○ **Règlement écrit autorise les activités économiques non nuisibles et non polluantes, compatibles avec la vocation principale d'habitat en zone urbaine (Ua et Ub).**
6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement	○ *Maintenir les ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles* ○ *Respecter les distances règlementaires et les normes en vigueur entre bâtiments agricoles et constructions des tiers* ○ *Laisser la possibilité à l'activité agricole, viticole de se diversifier*	○ **Identification des bâtiments d'élevage et mise en place d'une zone agricole ou naturel évitant toutes nouvelles habitations.** ○ **Règlement écrit autorise la diversification de l'activité agricole (agro-tourisme, etc.) en zone agricole.**

7. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ORIENTATION DU PADD	MISE EN OEUVRE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
7.1 Mettre en place un scénario de développement en lien avec le SCoT	○ *Décliner à échelle locale le scénario de développement du SCoT en termes d'évolution démographique et de consommation d'espace à l'horizon 2030*	○ **Respect des prescriptions du SCoT en terme de scénario de développement et des objectifs chiffrés de modération de l'espace. Traduction dans le zonage.**
7.2 Maitriser la consommation d'espace à vocation d'habitat	○ *Respecter une densité minimale optimisée de 18à 22 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser. Cette densité ne comprend pas les espaces publics et les voiries qui s'ajouteront à l'opération en terme de surface* ○ *Réserver une part entre 15 et 30 % des stocks fonciers pour du renouvellement urbain (dents creuses, sites mutables, friches, logements vacants)*	○ **Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet Nombre de type de construction attendue à respecter répondant à l'objectif de 18 logements à l'hectare a minima.** ○ **Respect des prescriptions du SCoT avec 27 % du stock foncier habitat pour du renouvellement urbain.**
7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique	○ *Respecter une densité brute optimisée de 10 emplois à l'hectare* ○ *Tendre à une part au moins équivalente à 30 % des stocks fonciers pour du renouvellement urbain (dents creuses, sites mutables, friches, logements vacants)*	○ **Création d'une zone à urbaniser à vocation économique en lien avec les prescriptions du SCoT : zone de 2 ha pour un objectif issu su SCoT de 31 emplois, soit 15 emplois à l'hectare.** ○ **Aucun site, secteur économique actuellement mobilisable pour du renouvellement urbain économique.**
7.4 Enrayer le mitage progressif du territoire	○ *Donner une vocation claire (agricole, économique, résidentielle, etc.) aux différents hameaux sur la commune* ○ *Stopper le mitage du territoire en interdisant toute nouvelle construction sur les écarts ou fermes isolées. Néanmoins permettre les extensions limitées afin de ne pas dévaluer les biens.* ○ *Permettre une évolution mesurée des principaux hameaux : l'ouverture à l'urbanisation sur les hameaux sera l'exception* ○ *Privilégier l'urbanisation sur des espaces libres situés au cœur du tissu existant*	○ **Mise en place des zones urbaines, agricoles et naturelles en lien avec l'identification des éléments bâtis sur l'ensemble de la commune précisant leur vocation.** ○ **Identification des constructions à usage d'habitat (ancien corps de ferme également plus en activité) disséminé sur l'ensemble du territoire dans le but d'encadrer le mitage et de le stopper en mettant en place un secteur Nh (naturel d'habitat) n'autorisant que les extensions limitées.** ○ **Identification et prise en compte des dents creuses dans le stock foncier urbanisable.**

3.2 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et en un document littéral, permettant respectivement de délimiter différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il peut être complété par des orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire afin d'y expliciter les conditions d'organisation urbaine et de fonctionnement qui y sont spécifiquement attendues.

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHEZY-SUR-MARNE.

- **La méthodologie utilisée**

Les principaux objectifs de l'élaboration des pièces réglementaires du dossier de PLU sont, au travers de documents graphiques et d'un document littéral ayant la même portée normative, de :

- Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec les intentions d'aménagement et de développement formulées dans le PADD,
- les présenter de manière à faciliter leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- permettre ainsi aux utilisateurs de comprendre le sens de la règle, et de mieux accepter les limites ou conditions opposées à un projet particulier dès lors qu'elles servent un projet plus global.

A ce titre, le règlement ne doit être considéré que comme l'un des outils de traduction du projet dont la mise en œuvre ne peut s'appuyer sur la seule application des servitudes d'urbanisme définies par le PLU.

La formulation règlementaire a été menée en référence constante aux enjeux identifiés, les contraintes en découlant devant être sous-tendues par des objectifs traduisant les intentions du projet.

La base structurante du règlement, graphique et littéral, consiste en :

- une esquisse de découpage en zones (bâties sur des objectifs d'extension urbaine, de densification, de protection, de mise en valeur),
- la mise en exergue des principales différences du corpus réglementaire (en fonction soit de la vocation, soit des formes urbaines).

Elle a été construite à partir d'une confrontation entre quatre « déterminants » :

- caractéristiques du territoire (réalité de l'occupation du sol),
- morphologie urbaine (apparence et caractéristiques physiques de cette occupation),
- volontés d'aménagement exprimées (dynamique souhaitée : préservation, évolution, rupture, etc.).
- analyse du PLU en vigueur.

Les choix ont ensuite été affinés à partir :

- des éléments d'information externe (annexes, porter à connaissance, SCoT, etc.),
- d'un examen approfondi des règles à instituer et de leur application territoriale souhaitable.

➢ Les grands principes de zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones à urbaniser (zone AU), en zones agricoles (zone A) et en zones naturelles et forestières ou non équipées (zone N). La définition et la répartition spatiale de ces quatre grandes délimitations sont issues des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable conformément aux Articles R 123-4 à R 123-8.

Les espaces urbains majeurs (zones U) déterminent les processus d'urbanisation dans un objectif d'utilisation économe de l'espace en limitant l'étalement urbain périphérique (concentré dans les zones AU en extension ou dans le cadre de renouvellement urbain).

L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par des espaces libres ou en friches destinés aux activités agricoles, de jardin ou à la préservation des espaces naturels en zone A ou N.

S'agissant de la zone urbaine, les principes de zonages veillent à intégrer une dimension multifonctionnelle. Des composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines se côtoient afin de délimiter un espace développant des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale mais également urbaine par la présence d'activités commerciales, de services, culturelles, etc. et une meilleure accessibilité au pôle de centralité.

Cette multifonctionnalité s'inscrit dans un contexte de préservation du cadre de vie et de gestion économe des espaces naturels de la commune mais également de l'intercommunalité. Ainsi, il est privilégié une démarche de proximité et d'accessibilité aux diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, transport, etc.) afin de limiter l'urbanisation des espaces naturels.

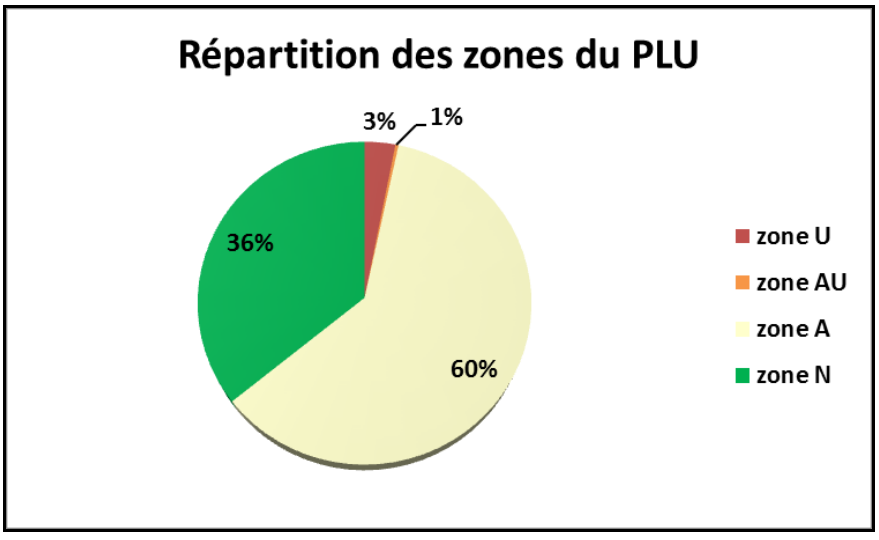
3.2.1 PRESENTATION DES ZONES

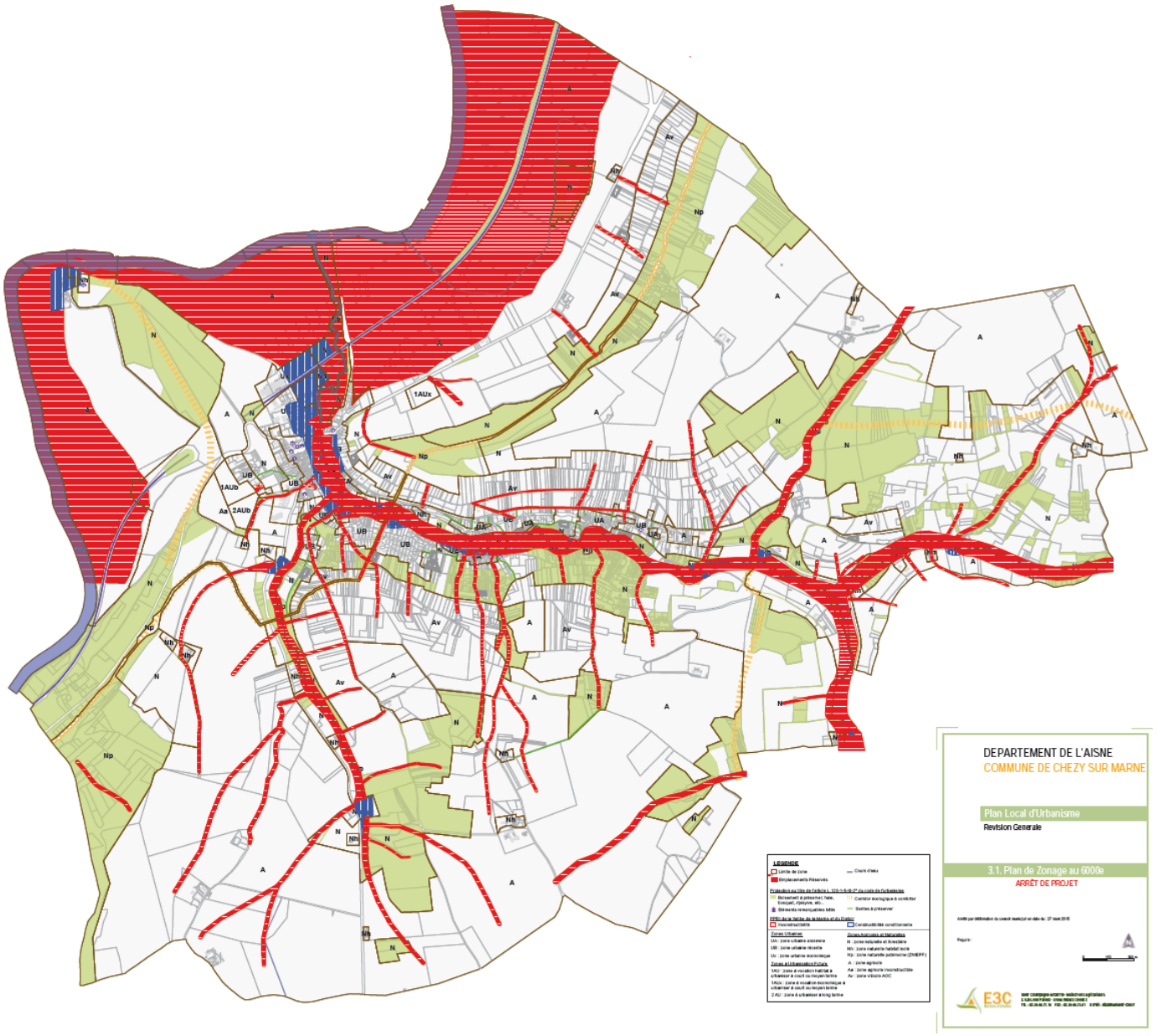
Chaque zone du PLU a été définie à partir d'une confrontation entre une analyse du PLU en vigueur, son occupation du sol, sa morphologie bâtie et les volontés d'aménagement exprimées dans le PADD. Le règlement d'urbanisme qui leur est associé exprime les conditions d'utilisation du sol de nature à traduire les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité rappelés pour chacune des zones, dans la partie précédente relative aux principes de zonage du territoire communale.

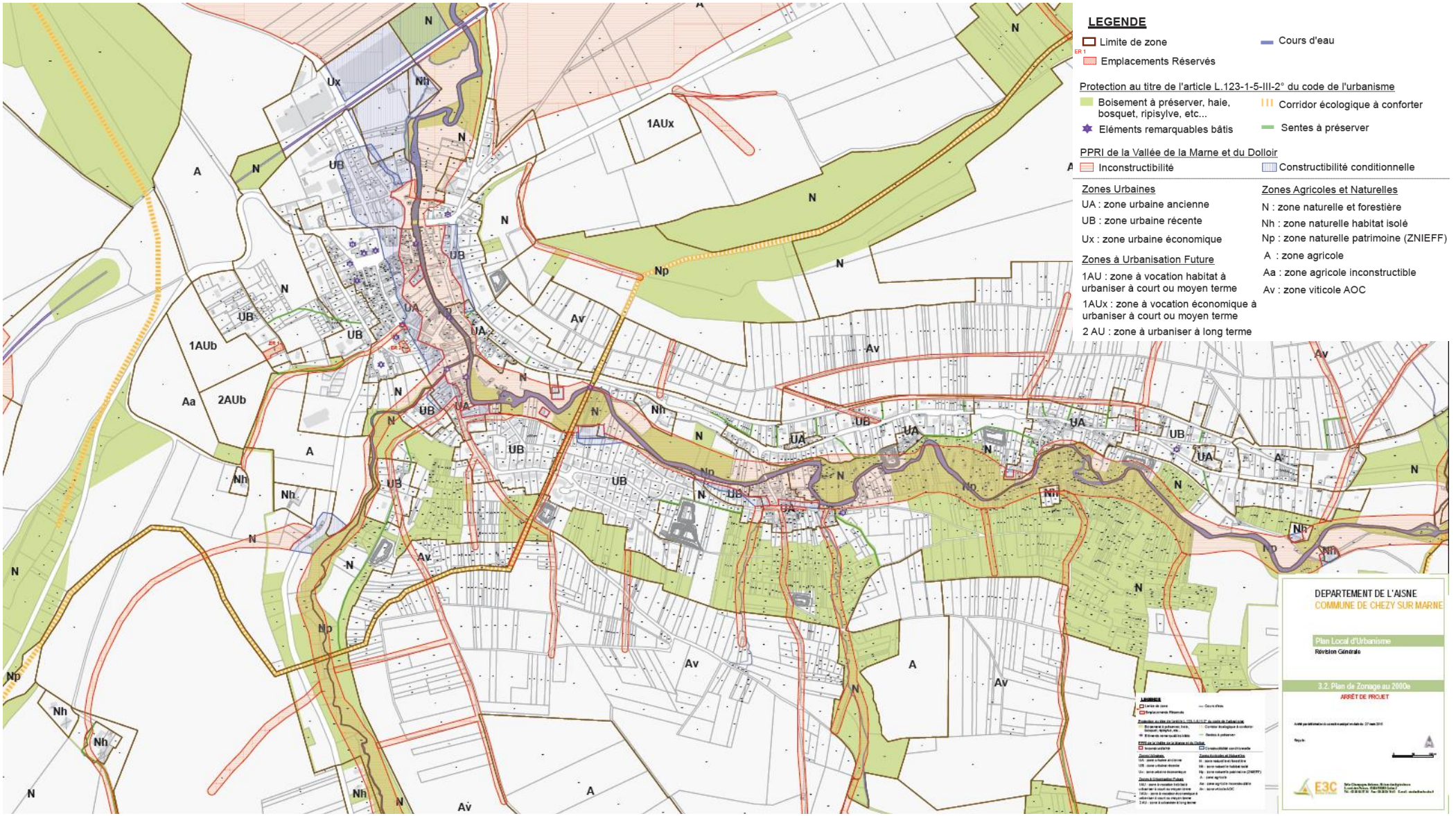
Ainsi, 8 zones et 7 secteurs ont été délimités :

- 3 zones ont été délimitées au regard des formes et vocations urbaines : **Ua**, **Ub** et **Ux**.
- 3 zones ont été délimitées pour le développement futur de l'urbanisation : **1AUb**, **1AUx** et **2AUb**.
- 1 zone et 2 secteurs ont été délimités en fonction de l'affectation et de la vocation du secteur agricole : **A** (**Aa** et **Av**).
- 1 zone et 2secteurs ont été délimités en fonction de la préservation des espaces naturels et forestiers : **N** (**Nh** et **Np**).

ZONE	CARACTERISTIQUES	SURFACE EN HECTARES
Sous-Total	**ZONES URBAINES**	**69,86**
Zone Ua	Zone urbaine ancienne correspondant au centre bourg et aux parties anciennes des hameaux	16,04
Zone Ub	Zone urbaine récente en périphérie de la zone urbaine ancienne.	48,90
Zone Ux	Zone urbaine d'activité économique	4,92
Sous-Total	**ZONES A URBANISER**	**7,10**
Zone 1AUb	Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation résidentielle	2,89
Zone 1AUx	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques	2,04
Zone 2AUb	Zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle nécessitant une modification ou révision du PLU pour ouverture	2,17
Sous-Total	**ZONES NATURELLES**	**2 207,40**
Zone A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	1 222,68
Secteur Aa	*Secteur agricole inconstructible*	4,09
Secteur Av	*Secteur agricole des vignes AOC*	174,68
Zone N	Zone naturelle de protection des milieux et espaces naturels	638,53
Secteur Nh	*Secteur naturel correspondant aux constructions d'habitat disséminé sur la commune*	17,17
Secteur Np	*Secteur naturel de protection des espaces à forts enjeux environnementaux*	150,25
TOTAL	**COMMUNE**	**2 284,36**




DEPARTEMENT DE L'AISNE
COMMUNE DE CHEZY SUR MARNE
Plan Local d'Urbanisme
Revision Generale
3.1. Plan de Zonage au 6000e
ARRÊT DE PROJET


LEGENDE
Limite de zone
Cours d'eau
Emplacements Réservés
Protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme
Boisement à préserver, haie, bosquet, ripisylve, etc...
Corridor écologique à conforter
Eléments remarquables bâtis
Sentes à préserver
PPRI de la Vallée de la Marne et du Dolloir
Inconstructibilité
Constructibilité conditionnelle
Zones Urbaines
UA : zone urbaine ancienne
UB : zone urbaine récente
Ux : zone urbaine économique
Zones à Urbanisation Future
1AU : zone à vocation habitat à urbaniser à court ou moyen terme
1AUx : zone à vocation économique à urbaniser à court ou moyen terme
2 AU : zone à urbaniser à long terme
Zones Agricoles et Naturelles
N : zone naturelle et forestière
Nh : zone naturelle habitat isolé
Np : zone naturelle patrimoine (ZNIEFF)
A : zone agricole
Aa : zone agricole inconstructible
Av : zone viticole AOC
DEPARTEMENT DE L'AISNE
COMMUNE DE CHEZY SUR MARNE
Plan Local d'Urbanisme
Révision Générale
3.2. Plan de Zonage au 2000e
ARRÊT DE PROJET

3.2.2 LIMITES ET JUSTIFICATIFS DES ZONES

3.2.2.1 Les zones urbaines

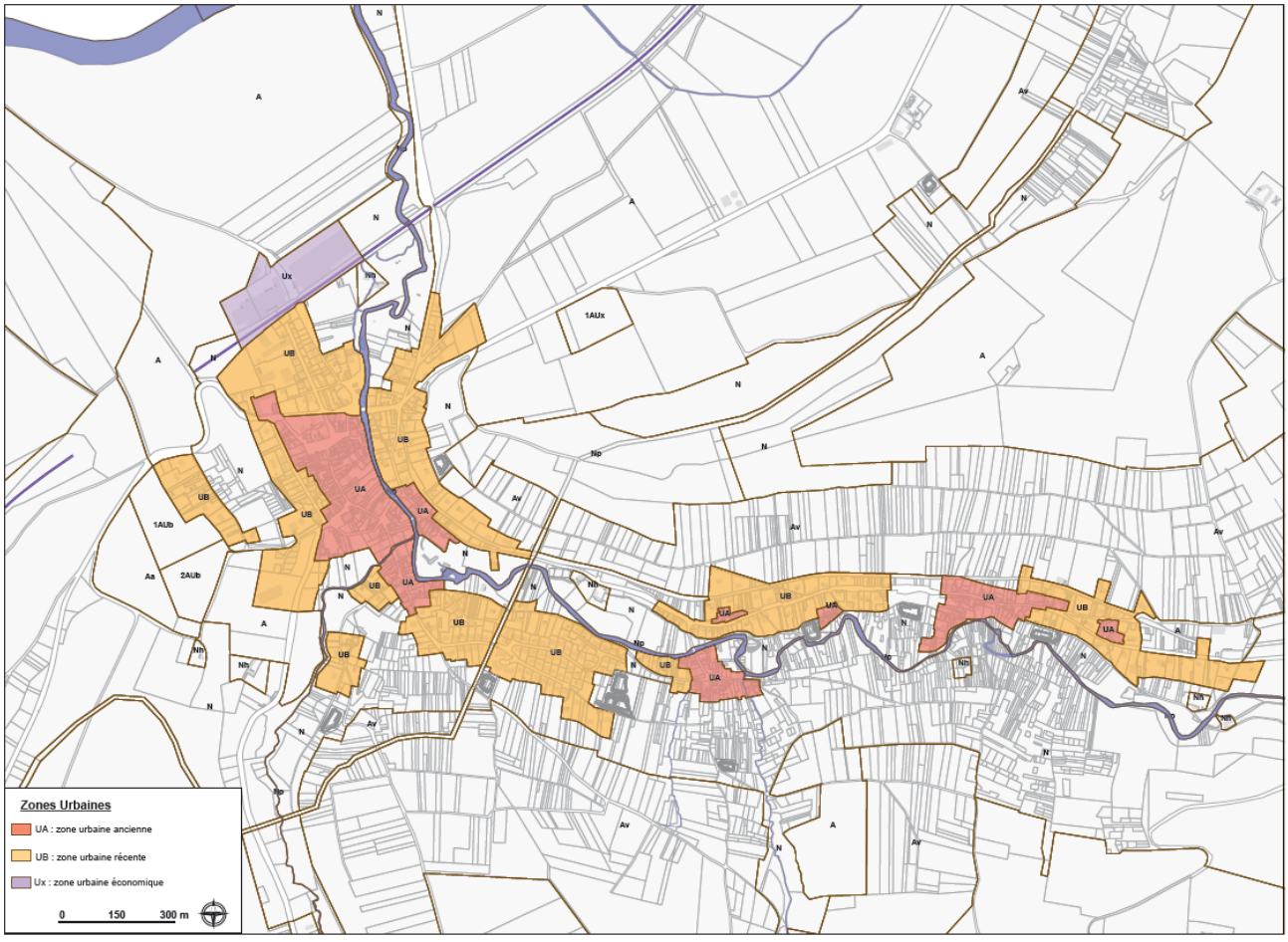
- **Le zonage du code de l'urbanisme**

Selon l'article R 123-5, **les zones urbaines dites "zones U"** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Le zonage de CHEZY-SUR-MARNE**

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publiques existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

La zone urbaine du PLU comporte 3 zones: **Ua**, **Ub** et **Ux**.



➔ *La zone Ua*

La zone **Ua** reprend l'ensemble de la zone urbaine ancienne correspondante au centre historique du bourg de Chézy-sur-Marne et des hameaux du Moncet et des Roches. Cette zone est caractérisée par des constructions en ordre continu ou semi-continu et le plus souvent implantées à l'alignement des voies publiques. Elle correspond à l'ancienne zone **UA** du PLU avant révision et n'est en rien modifiée dans son emprise.





*Zone **Ua** sur le bourg de Chézy et sur les Roches*

Quelques activités se mêlent à l'habitat, notamment viticole au niveau du hameau Les Roches, mais surtout commerces et services, car étant le point central de la vie des habitants.

Cette zone est caractérisée par son architecture traditionnelle relativement homogène.

➔ *La zone Ub*

La zone **Ub** reprend l'ensemble de la zone urbaine à dominante résidentielle du bourg de Chézy et des hameaux principaux. Elle couvre les secteurs urbains en périphérie. Elle reprend également l'ancienne zone **UB** du PLU avant révision. Quelques terrains vierges, à la marge, ont pu être reclassés en zone naturelle du fait de la prise en compte du nouveau PPRicb du Dolloir les classant en zone rouge, donc non constructible. Elle reprend également en plus une partie de la zone **1AUc** de l'ancien PLU urbanisé et donc intégré dans la zone urbaine.





*Zone **Ub** et ancienne zone **1AUc** (à dr.) devenu **Ub***

➔ *La zone Ux*

La zone **Ux** reprend les secteurs d'activités économiques exclusifs sur la commune ne comportant aucun habitat. Cette zone reprend les caractéristiques de l'ancienne zone **UI** de l'ancien PLU et correspond au site de l'entreprise MELITTA.



*Zone **Ux***

3.2.2.2 *Les zones à urbaniser*

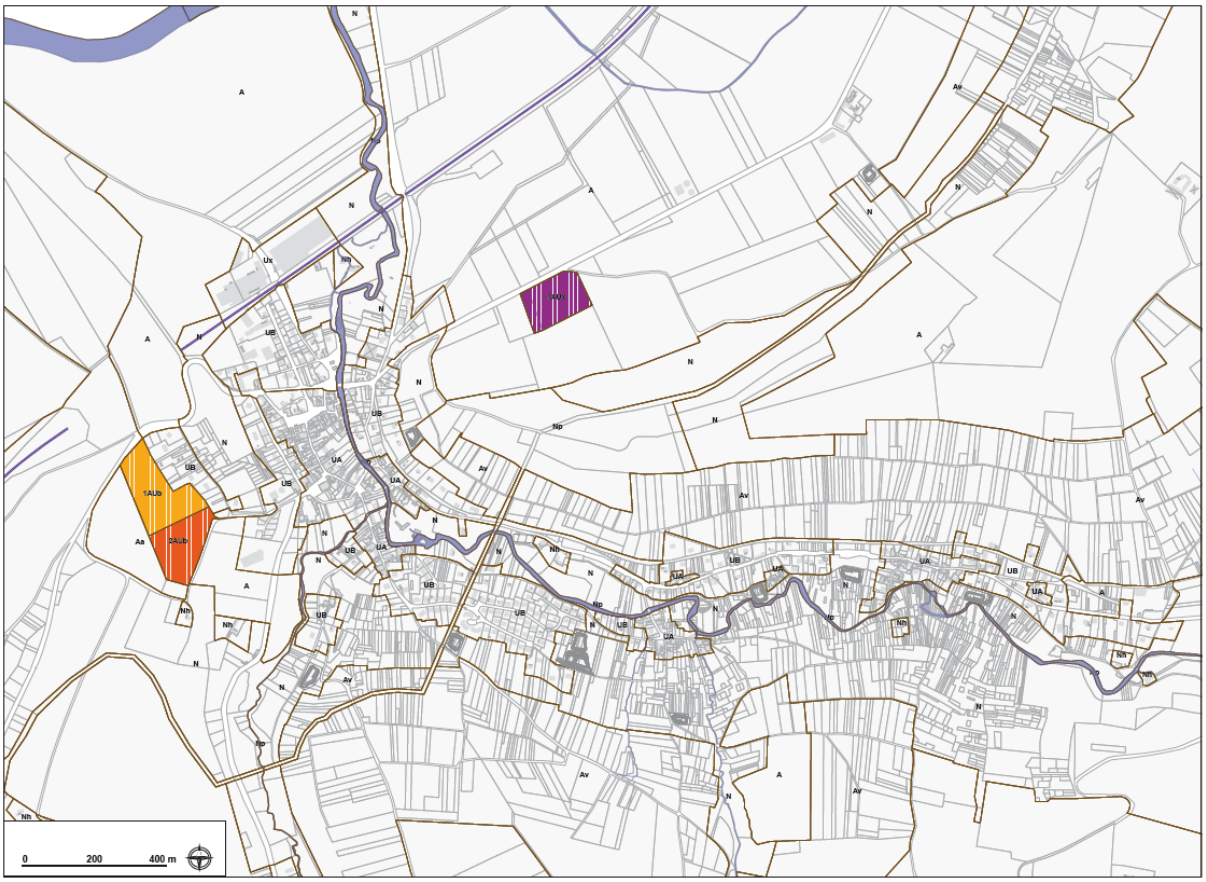
- **Le zonage du code de l'urbanisme**

Selon l'article R 123-6, **les zones à urbaniser dites "zones AU"** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **<u>Le zonage de CHEZY-SUR-MARNE</u>**

D'une manière générale, ces zones AU s'y situent en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement urbain déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voierie, réseaux, etc.). A noter que tout aménagement dans la zone devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



➔ *La zone 1AUb*

La zone **1AUb** est le premier site de développement retenu par la commune, à vocation d'habitat à court et moyen terme.

Comparativement à l'ancien PLU, il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation sur de la zone agricole (**A**). A l'inverse, l'ancienne zone **1AUc** de l'ancien PLU, dans sa partie non urbanisée (par une cave et un projet de quelques habitations) est rendue au monde agricole (**A**) pour un différentiel favorable à la zone **A** de + 0.68 ha.

Cette zone **1AUb** sera aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.



*Secteur **1AUb** « Sous le Mont »*

Le choix s'est porté sur ce site, car étant un des seuls à proximité du centre bourg se situant en dehors des zones à risques (inondations et coulées de boues), non impacté par les nuisances de la voie ferrée, à l'écart des périmètres de protection du captage et des zones à fort enjeux environnementaux. De plus, ce site bénéficie d'un magnifique panorama offert sur la vallée de la Marne, tout en restant discret par rapport à l'architecture ancienne du centre bourg (insertion paysagère assurée par plusieurs boisements + en haut de coteau sur le plateau et une surface quasi-plane). Un bouclage de voirie sera à faire avec le chemin de la Croix Brodard ; un emplacement réservé est mis en place pour création de voirie assurant une sortie sur ce chemin et donc une bonne circulation de la zone.

Une fois aménagée et urbanisée, cette zone est vouée à inclure la zone **Ub**. Elle reprend d'ailleurs sensiblement les mêmes caractéristiques.

➔ *La zone 1AUx*

La zone **1AUx** est une zone à urbaniser destinée exclusivement à l'activité économique (bureaux, services, commerces, artisanats, etc.).

Il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation par rapport à l'ancien PLU et induit un prélèvement en zone agricole (zone A) de 2,03 ha. A l'inverse, l'ancienne zone 1AUI de l'ancien PLU est rendue entièrement au monde agricole (zone A) pour un différentiel favorable à la zone A de + 6,36 ha. En effet, cette ancienne zone de 8,29 ha localisée en continuité de l'actuelle zone urbaine économique est difficile d'accès avec des problèmes de franchissement au niveau du pont au-dessus de la voie ferrée. Il a alors été décidé de la supprimer dans sa totalité. Néanmoins, pour ne pas perdre toute possibilité de développement de l'activité économique sur la commune, il a été choisi de mettre en place cette zone, de dimension communale.

Cette ouverture à l'urbanisation répond à l'objectif communal de permettre à l'activité économique présente de se développer et/ou de sortir de l'enveloppe urbaine afin de diminuer les nuisances qu'elle pourrait engendrer pour l'habitat voisin. C'est pourquoi sa localisation se trouve excentrée par rapport

aux premières habitations, le long de la RD 15 pour profiter d'une voie hors gel de plus offre un effet « vitrine » pour les entreprises. La zone est à proximité de la station de traitement des eaux, en bas de coteau à l'abri des risques inondations. Le site étant totalement ouvert, une attention particulière devra être portée lors de son aménagement ; les OAP aident à garantir son bonne insertion paysagère.



*Secteur **1AUx** en sortie de Chézy*

➔ *La zone 2AUb*

La zone **2AUb** correspond à une zone de développement à long terme à vocation d'habitat, dans un second temps par rapport à la zone **1AUb**.

Sa localisation se trouve en continuité de la zone **1AUb**, phasant de fait ce secteur de la commune en deux « tranches » d'aménagement et d'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à l'aménagement et la construction de l'ordre de 75 % au minimum de la zone **1AUb**, répondant aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et urbanisation au fil du temps et des besoins communaux. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lors d'une modification ou révision du document d'urbanisme.

Ce secteur s'étale sur 2,17 ha, reprenant pour grande partie l'ancienne zone **2AUc** de l'ancien PLU.



*Zone **2AUb** (en fond de parcelle) en continuité de la zone **1AUb** (au premier plan)*

3.2.2.3 Les zones agricoles

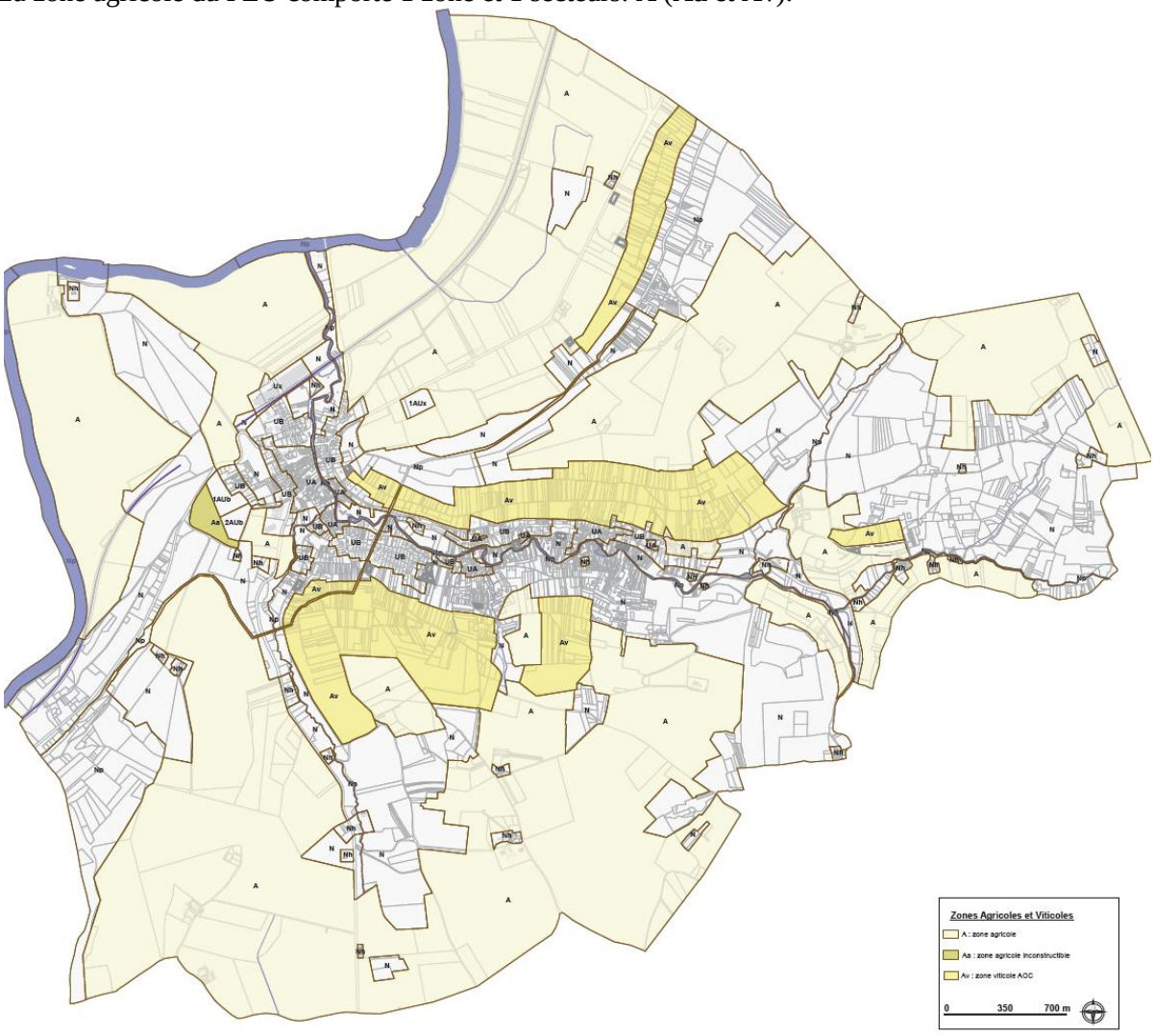
- **Le zonage du code de l'urbanisme**

Selon l'article R 123-7, **les zones agricoles dites "zones A"** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **Le zonage de CHEZY-SUR-MARNE**

L'activité agricole (et viticole) est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit donc d'espaces à préserver de l'urbanisation autant pour sa valeur économique, paysagère mais aussi environnementale. En complément, une partie des zones N évoquées ci-après recoupe aussi des espaces pouvant intégrer les fonctions agricoles mais non classées en A dans la mesure où ils concernent des sites qui, soit bénéficient d'une certaine richesse écologique et/ou biologique et paysagère, soit recoupent des espaces anciennement agricoles et aujourd'hui en voie de déshérence. De plus, l'analyse réelle de l'occupation des sols du PLU au parcellaire a révélé des espaces anciennement en zone **A** de l'ancien PLU ayant des caractéristiques plus proche de la zone naturelle ; c'est pourquoi on retrouve des anciennes zones **A** en zone **N** dans la révision générale du PLU.

La zone agricole du PLU comporte 1 zone et 1 secteurs: **A** (**Aa** et **Av**).



➔ *La zone A*

La zone **A** correspond à la vocation de la zone agricole. Elle reprend l'ensemble du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'ensemble des exploitations agricoles recensées sur la commune dans le diagnostic agricole y sont intégrées (hormis les exploitations viticoles en zones urbaines ; le règlement de ces zones autorisant leurs présences et leurs développement sous condition). La zone **A** du PLU reprend les mêmes caractéristiques que l'ancienne zone **A** de l'ancien PLU.



*Zone **A** sur le plateau de la Brie*



*Ferme isolée en zone **A***



*Zone **A** en plaine alluviale de la Marne*

- Le secteur **Aa** : correspond à un secteur Agricole inconstructible, localisé sur des terres agricoles en continuité des zones à urbaniser d'habitat sur la commune, déterminé pour ne pas entraver un potentiel développement urbain sur ce secteur.



*Secteur **Aa** en continuité des zones **1AUb** et **2AUb***

- Le secteur **Av** : reprend les mêmes limites et caractéristiques du secteur **Av** de l'ancien PLU et correspond à un secteur de protection du vignoble AOC.



*Secteur **Av***

3.2.2.4 Les zones naturelles

➢ **Le zonage du code de l'urbanisme**

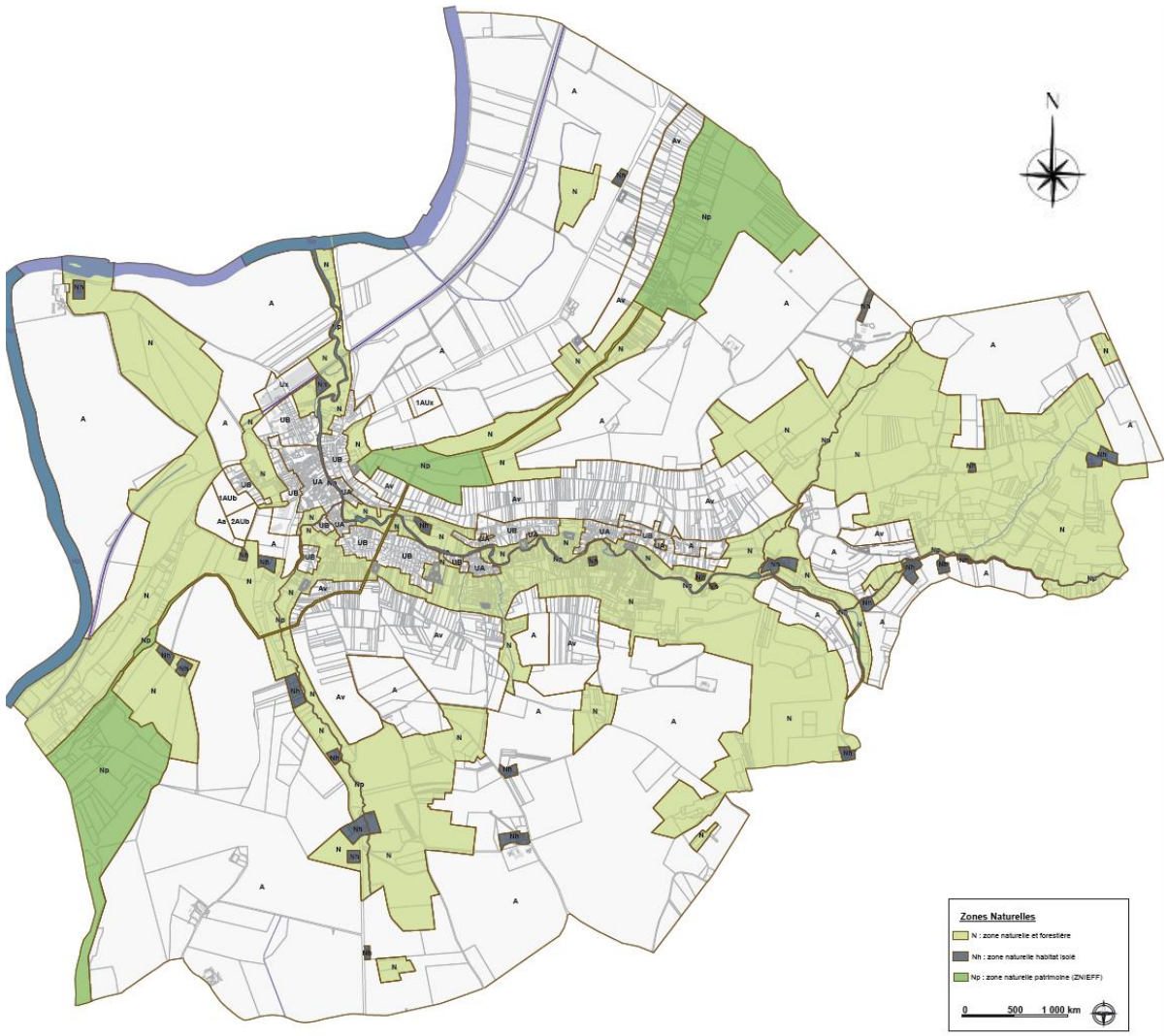
Selon l'article R 123-8, **les zones naturelles dites "zones N"** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
- En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

➢ **Le zonage de CHEZY-SUR-MARNE**

Dans un souci de préservation de l'intégrité des espaces, les zones naturelles sont globalement inconstructibles. Ainsi, est développé le principe de la constructibilité très limitée (notamment équipements et installations à usage sportif sur le terrain du stade de la rue Saint-Fiacre en zone rouge du PPRi et installations techniques nécessaires aux services publics). Afin de proscrire tout mitage et consommation de l'espace foncier, les nouvelles constructions d'habitations et / ou d'activités sont interdites.

La zone naturelle du PLU comporte 1 zone, et 2 secteurs: **N** (**Nh** et **Np**).



➔ *La zone N*

La zone **N** correspond à la vocation générale de la zone naturelle et reprend les mêmes caractéristiques que l'ancienne zone **N** du PLU. Elle reprend l'ensemble du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. C'est avant tout une zone de protection.

Notons que certains espaces anciennement en zone urbaine ou agricole ont été passés en zone naturelle afin de préserver ces sites, notamment en ce qui concerne les terrains vierges de constructions identifiées en zone rouge du PPRicb du Dolloir en zone urbaine et des espaces prairiaux et/ou d'intérêt paysager en zone agricole de l'ancien PLU. Aussi, les corridors écologiques identifiées sur la commune ont été pris en compte dans le zonage **N**.



*Zone **N** sur le versant Sud exposé Nord de la vallée du Dolloir d'intérêt paysager*



Forêt

- Le secteur **Nh** : reprend l'habitation isolée sur l'ensemble de la commune. Dans le but d'éviter le mitage et de l'encadrer, les nouvelles constructions principales seront interdites ; seules seront autorisées les extensions de manières limitées, ceci afin de ne pas dévaluer les biens. La mise en place de ce secteur a permis d'identifier l'ensemble des habitations isolées présentes sur la commune ; y sont également inclus les anciens corps de ferme n'ayant aujourd'hui plus aucun lien avec l'activité agricole et ayant une vocation d'habitat.



*Habitations isolées le long de la RD 15 sur le plateau en secteur **Nh***



*Ancien corps de ferme aujourd'hui à vocation d'habitat en secteur **Nh***

- Le secteur **Np** : reprend l'ensemble du patrimoine environnemental identifié sur la commune. Il correspond aux espaces à fort enjeux environnementaux (ZNIEFF notamment, et cours d'eau du Dolloir) à protéger de manière stricte.



*ZNIEFF en secteur **Np** en milieu boisé au-dessus des vignes*

3.2.3 TRADUCTION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DANS LE ZONAGE ET CONSOMMATION D'ESPACE

3.2.3.1 Identification du stock foncier nécessaire aux objectifs de développement

Le travail de zonage s'est donc efforcé à respecter les prescriptions du SCoT (voir 3.1.2. Hypothèse d'aménagement) et a été mis en place dans en ce sens ; en voici sa traduction chiffrée :

Initialement, l'ancien PLU proposait 16,89 ha de zone à urbaniser, à vocation d'habitat (8,6 ha) et d'activité économique 8,29 ha). Néanmoins, la localisation de ces zones était devenue problématique pour la commune : les zones à urbaniser à vocation d'habitat n'avait plus aucune chance d'être aménagée suite à la construction d'une cave viticole et de quelques maisons (le reste de la zone devenait difficilement aménageable qui plus est sur des terrains peu propices à l'urbanisation) et suite à des difficultés d'accès pour la zone à l'arrière et pour la zone à urbaniser à vocation d'activité. C'est pourquoi, il était devenu impossible pour la commune de pérenniser son développement et de suivre les orientations du SCoT qui était en cours d'élaboration en même temps que la révision du PLU.

Avant tout choix de localisation des futures zones de développement, le travail a été d'identifier, quantitativement, les possibilités d'ouverture à l'urbanisation en terme de surface, faisant suite à l'application du scénario de développement du SCoT pour la commune de CHEZY-SUR-MARNE.

L'enveloppe foncière faisant alors état d'un stock foncier de 6,16 ha pour de l'habitat et de 3,42 ha pour de l'activité économique.

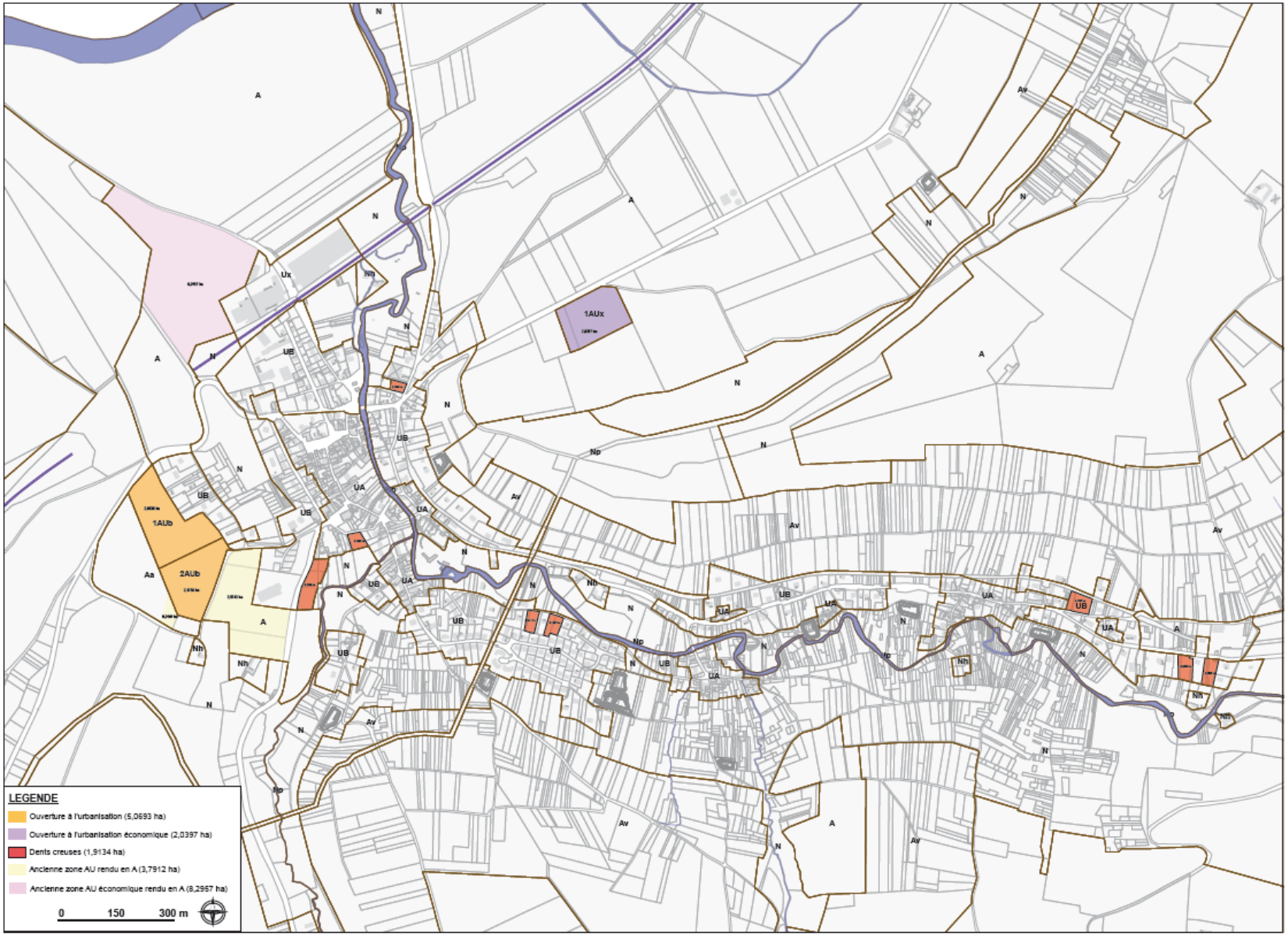
3.2.3.2 Identification et prise en compte des dents creuses

En premier lieu, une identification des possibilités de constructions à l'intérieur de l'espace bâti a été faite (dents creuses – *voir carte page suivante*). Cette identification a ensuite été affinée en fonction de la mise en place du PPRicb du Dolloir, en cours d'élaboration à date de révision du PLU.

Au total, en zone urbaine, **1,91 ha de dents creuses** potentiellement urbanisable a été recensé à vocation d'habitat et aucune à vocation d'activité économique.

	SCoT minimum (ha)	**PLU (ha)**	**SCoT maximum (ha)**
Habitat renouvellement	0,91	**1,91**	1,83
Economie renouvellement	0,51	**0**	1,02

La capacité d'accueil réelle de nouvelles habitations a ensuite été estimée en prenant en compte les caractéristiques des terrains identifiés en dents creuses. Cette capacité serait d'environ **20 nouveaux logements** individuels, soit une densité d'environ **10,4 logements à l'hectare**.


LEGENDE
Ouverture à l'urbanisation (5,0693 ha)
Ouverture à l'urbanisation économique (2,0397 ha)
Dents creuses (1,9134 ha)
Ancienne zone AU rendu en A (3,7912 ha)
Ancienne zone AU économique rendu en A (8,2957 ha)
0
150
300 m
1AUx
1AUb
2AUb
Ux
UB
UA
Nh
Np
Av
Aa
A
N

3.2.3.3 Ouverture à l'urbanisation

Les nouvelles zones à urbaniser représentent quant à elles 5,06 ha à vocation d'habitat (2,89 ha en zone **1AUb** et 2,17 ha en zone **2AUb**) et 2,03 ha à vocation d'activité économique. A noter qu'un phasage dans le temps a été mis en place en scindant le site en deux zones ; l'ouverture de la zone **2AUb** étant conditionnée à l'urbanisation de + 75 % de la zone **1AUb**.

Le stock foncier à vocation d'habitat est légèrement supérieur aux prescriptions du SCoT (6,92 ha contre 6,16 ha) dû à un choix d'urbanisation sur un ensemble parcellaire entier. Toutefois, les surfaces des extensions et du renouvellement rentrent dans les « fourchettes » données par le SCoT. Le renouvellement (dents creuses) est supérieur au SCoT, ce qui est plutôt une chose positive. Concernant le renouvellement en zone économique, il est nul ; la commune ne disposant que de l'espace autour de Melitta, actuellement inoccupé et devenu difficile d'accès d'où le choix de délocaliser cette zone initiale d'extension.

	SCoT minimum (ha)	**PLU (ha)**	**SCoT maximum (ha)**
Habitat extension	4,33	**5,06**	5,25
Economie extension	2,39	**2,03**	2,73

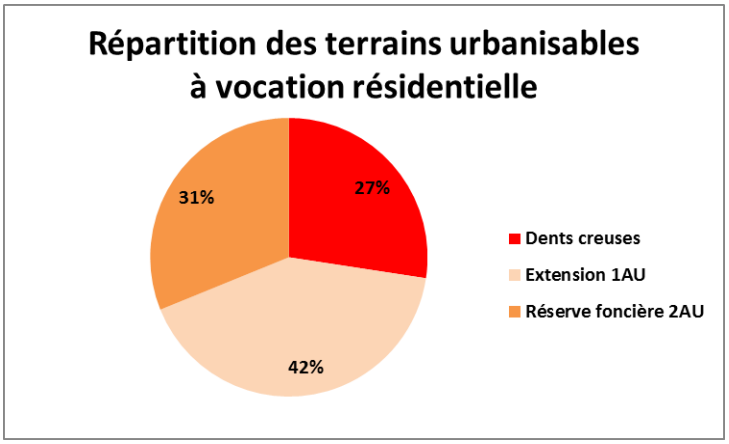
Signalons également que plus de 2 ha de zone à urbaniser (donc en extension) est en zone 2AUb : urbanisation à long terme.

Pour les zones à urbaniser, la capacité d'accueil réelle de nouvelles habitations est de **70 logements**, individuels et petits collectifs ; 40 dans une première opération (zone **1AUb**) et 30 dans une seconde (**2AUb**). Cela représenterait une densité d'environ **19,1 logements à l'hectare** (en enlevant 200 m² de terrain par logement pour les aménagements : espaces publics, espaces verts, voirie, etc.). Ce chiffre est conforme aux prescriptions du SCoT (entre 18 et 22 logements à l'hectare en zone à urbaniser pour CHEZY-SUR-MARNE).

3.2.3.4 Bilan et consommation d'espace

➢ **Habitat**

Zonage	Surface déterminée (en ha)	Nombre de logement projeté	Moyenne logement par m² (brute)	Moyenne logement par m² (VRD prise en compte[10])	Densité (log/ha)
U (renouvellement)	1,91	20	955	-	10,4
1AU	2,89	40	722	522	19,1
2AU	2,17	30	723	523	19,1
TOTAL	**6,97**	**90**	**718**	**694**	**16,2**



➢ **Economie**

Zonage	Surface déterminée (en ha)	Extension	Renouvellement
1AUx	2,03	2,03	0

➢ **Différence entre les deux PLU**

Par rapport au PLU actuel, on note une très forte diminution des zones à urbaniser dans la révision générale du PLU. Au total, ce sont un peu moins de 8 ha de zones à urbaniser qui sont rendues au monde agricole (l'ensemble des anciennes et nouvelles zones à urbaniser étant occupées par des cultures). Les dents creuses ont quant à elle diminuées de plus de 50 % dû à leur urbanisation mais aussi à une diminution de celle-ci avec la mise en place du PPRicb du Dolloir.

	Zone AU habitat (en ha)	Zone AU économique (en ha)	Dents creuses (en ha)	TOTAL (en ha)
PLU 2007	8,6	8,29	4,3	21,19
PLU 2015	5,06	2,03	1,91	9
Différence	**- 3,54**	**- 6,26**	**- 2,39**	**- 12,19**

[10] *Une surface arbitraire de 200 m² de terrain pour un logement a été soustraite pour prendre en compte les aménagements de Voiries et Réseaux Divers (espaces publics, espaces verts, etc.).*

3.3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.3.1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

3.3.1.1 Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de réponse aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper le sol, la partie règlementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

3.3.1.2 La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- Des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU ;
- Des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- Des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

3.3.1.3 Composition des pièces règlementaires

Le contenu des pièces règlementaires, fixé par les textes de loi, se compose de 3 types d'outils :

- Un découpage en zones de 4 types, puis sectorisation possible : urbaine « U », à urbaniser « AU », agricole « A » et naturelle « N ».
- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés, etc.).
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 16 articles.

3.3.1.4 Les 16 articles pour chacune des zones

Le règlement littéral est construit pour chaque zone autour de ces articles qui ont été regroupés par catégorie, selon la nature des règles qu'ils induisent

- **La destination générale des sols (article 1 et 2)**

Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations interdites (article 1) et soumises à des conditions particulières (article 2) fondées sur des critères objectifs urbanistiques, de préservation et de gestion économe des espaces, de risques ou de nuisances.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure pas dans l'article 1 ou l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

- **Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)**

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

- **Les caractéristiques des terrains (article 5)**

Suppression de l'article par la loi ALUR du 26 mars 2014.

- **Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)**

Les règles d'implantation

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

- L'urbanisation en ordre continu ou semi-continu. Lorsqu'une organisation bâtie continue ou semi-continue est souhaitée, le règlement privilégie une structure d'îlot en implantant les constructions sur la périphérie, le long des voies ou espaces publics et en limitant la constructibilité sur les arrières afin de constituer ou de maintenir des jardins pour plus de tranquillité et une valorisation du cadre de vie.
- L'urbanisation en ordre discontinu. Lorsque l'on souhaite promouvoir une typologie d'îlot ouvert, favorisant la transparence visuelle sur les jardins et une présence forte du végétal, l'implantation de la construction sur la parcelle répond à des règes de prospect définies par le recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique – plus ou moins important en fonction du caractère d'ambiance que l'on veut obtenir – et des retraits par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, définis par la hauteur du bâtiment, afin de ne pas créer de vues directes sur les parcelles voisines, et respectant une distance minimum.

Les règles de constructibilité

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité seulement à partir d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m² de plancher, sans autre détermination.

- **Les règles qualitatives (articles 11 et 13)**

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures soumises à déclaration.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en 'l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi des modalités d'aménagement paysager des espaces libres de toute occupation sont préconisés afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.
Selon les zones, les dispositions de traitement paysager sont adaptées, privilégiant la plantation d'arbres sur les reculs.

- **Les règles de stationnement (article 12)**

Les normes de stationnement retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport.

- **Le coefficient d'occupation du sol (article 14)**

Suppression de l'article par la loi ALUR du 26 mars 2014.

- **Les règles du développement durable des constructions (article 15 et 16)**

L'article 15 permet d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, des règles en matière de performances énergétiques et environnementales.
L'article 16 permet d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.3.2 PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DU PLU

ZONE Ua	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone **Ua** a pour vocation d'accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, d'activités commerciales et artisanales, mais aussi viticoles dès lors qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Le but est de pérenniser mais également valoriser le cadre de vie et éviter les conflits d'usage tout en laissant une certaine mixité de zones qu'il est demandé dans la loi SRU.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant aux impératifs de la protection civile. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, ou une de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur excédant 50 mètres et doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par un branchement sur le réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf en cas d'absence ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, à ce moment-là un dispositif de traitement autonome devra être mis en place, conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit par un raccordement au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Pour les eaux pluviales, en l'absence d'un réseau collecteur, son évacuation se fera sur la parcelle. La récupération d'eau de pluie est néanmoins autorisée, et encouragée dans le respect du Grenelle de l'environnement, dans la mesure où un système de collecte et de stockage en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur. Concernant les autres réseaux, les branchements privés doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	Le but au travers de ces articles et de préserver l'homogénéité urbaine et architecturale au travers de règles se rapprochant au mieux du tissu urbain ancien existant afin qu'une nouvelle construction puisse aisément s'inscrire dans ce tissu. Afin de permettre les extensions dans la zone et de favoriser la densité, les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement des constructions voisines, soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension. Néanmoins, un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales, dépendances ou annexes, etc.) soit implanté en tout ou partie à l'alignement ; il en est de même dans le cas d'un mur haut préexistant implanté le long de l'alignement. Par leur faîtage, les constructions seront parallèles ou perpendiculaires par rapport à la voie ou au faîtage des constructions anciennes voisines, pour garantir une unité. Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être implantées soit en limite exacte, soit avec un recul d'un minimum de 3 mètres (pouvant être augmentée selon la hauteur du bâtiment pour ne pas gêner les terrains voisins). Sur une même propriété, les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 4 mètres, ceci afin de garder une certaine distance et un passage en cas de division parcellaire ultérieure. L'emprise au sol n'est pas réglementée car le secteur est déjà relativement dense et imposer un maximum irait à l'encontre du tissu urbain. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout des toits, ne pourra excéder 9 mètres (deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé). La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale, et les clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant qui se fera à l'identique (mur ancien notamment). La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres pour les dépendances et à 12 mètres pour les autres constructions en lien avec l'existant. La hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus. Le COS est quant à lui supprimé.

REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	L'article concernant les aspects extérieurs à quelque peu été modifié dans le sens d'une simplification de la rédaction de l'ancien PLU. De nouvelles données ont également été prises en compte, notamment en ce qui concerne le gain de performance énergétique des bâtiments, exemple : toitures végétalisées autorisées à condition de favoriser la performance environnementale. Il est surtout rajouté un nuancier de référence pour la couleur des fermetures et des menuiseries extérieures, qui devra être respecté. Ces couleurs vont dans le sens des observations et des couleurs qu'autorise l'Architecte des Bâtiments de France dans la zone des 500 mètres autour de l'Eglise, correspondant à la zone Ua du bourg. A noter que concernant les clôtures, dans la zone inondable (identifiée par les PPRi), na devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Concernant le stationnement, l'article a également été reformulé pour une meilleure clarté, avec une place par logement d'une surface inférieure à 50 m² et deux places pour les logements supérieurs, sur une surface minimum de 15 m² pour un emplacement. A propos des espaces libres et plantations, les essences locales et assimilables sont à privilégier, les espaces libres être aménagés en espace vert, plantations existantes être maintenues ou bien remplacées en nombre équivalent. Pour les performances énergétiques et environnementales des bâtiments, la commune ne souhaite pas aller au-delà de la Réglementation Thermique 2012 applicable à date de révision du PLU (bâtiment BBC). Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

ZONE Ub	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone **Ub** est une zone urbaine correspondante à l'extension moderne et récente du bâti de la commune implanté en périphérie du centre ancien, de manière continue ou discontinue. Elle est à vocation principalement résidentielle mais peut également accueillir les commerces, services et activités contribuant au bien-être et à la qualité de la vie de la population, dans le respect des règles de mixité. Les règles d'occupations et d'utilisation des sols reprennent les caractéristiques de la zone **Ua**.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Les règlementations de l'accès, des dessertes des voieries et des réseaux reprennent les mêmes caractéristiques de la zone **Ua**.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques elle devra respecter soit un retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5m « collant » à la réalité urbaine de la zone, soit à l'alignement des constructions voisines, soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension. L'ensemble des autres règles morphologiques reprennent les mêmes caractéristiques que la zone **Ua**, hormis pour les hauteurs où les habitations individuelles sont limitées à 6 mètres mesurée à l'égout de toits, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, à 9 mètres pour les bâtiments collectifs d'habitation et à 3 mètres pour leurs annexes et dépendances. Les autres constructions sont limitées à 9 mètres.
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	L'ensemble des règles qualitatives reprennent les caractéristiques de la zone **Ua**.

ZONE Ux	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone **Ux** est une zone urbaine réservée aux activités économiques : commerciales, services, bureaux, artisanats et les activités annexes qui y sont liées et correspond à la zone de l'entreprise MELITTA.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Les règlementations de l'accès, des dessertes des voieries et des réseaux reprennent les mêmes caractéristiques de la zone **Ub**. A noter que les eaux pluviales ayant ruisselé sur les aires de stationnement ou d'évolution doivent subir un traitement approprié (décantation, déshuilage, etc.) avant d'être rejetées dans le milieu naturel
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter un retrait minimum de 5m, il en est de même pour les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Les constructions non contiguës sur une même propriété devront respecter une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	Concernant l'aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées et la couleur de ces toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat et foncé. Le projet d'enseigne doit être joint à la demande de permis de construire avec l'indication des dimensions et caractéristiques, ne servant qu'à identifier l'établissement concerné, sans mentions publicitaires superflues ou tapageuses. Ces enseignes doivent rester de taille modérée et proportionnée au bâtiment qui les porte. Pour le stationnement, les besoins à prendre en compte sont les suivants : - habitations liées à l'exploitation, à la direction, au gardiennage de l'activité : 2 places par logement - bureaux : au moins 1 place pour 40 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette - commerces : au moins 1 place pour 30 m^2 de surface de plancher - industries – artisanat : au moins 1 place pour 100 m^2 de surface plancher. Dans la mesure du possible et afin de satisfaire au besoin du projet, un parking visiteurs sera créé (le nombre de places devra être suffisant). Les espaces non bâtis – à l'exclusion des aires de stationnement et d'évolution – doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de leur surface. Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

ZONE 1AUb	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone **1AUb** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable, sous condition de la disponibilité des voies et réseaux publics, et de la compatibilité de l'aménagement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une fois aménagée et urbaniser, cette zone à vocation à rejoindre la zone **Ub**. Toute construction n'est admise que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble avec toutefois la possibilité de réaliser plusieurs phases de réalisation. Seules sont autorisées les lotissements et groupes d'habitations, pouvant comporter des activités tertiaires (bureaux, services, petits commerces) compatible avec la vocation résidentielle de la zone, en plus des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Une fois aménagée et urbanisée, cette zone a vocation à rejoindre la zone **Ub**, c'est pourquoi les différents articles du règlement rejoignent ceux de la zone **Ub**. A noter toutefois qu'un seul accès à la zone sera autorisé sur la RD 86, que les constructions devront respecter un retrait minimal de 15 mètres de cette route et qu'un espace vert commun devra être obligatoirement aménagé représentant au moins 10 % de la superficie de l'opération.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	

ZONE 1AUx	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone **1AUx** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable, sous condition de la disponibilité des voies et réseaux publics, et de la compatibilité de l'aménagement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une fois aménagée et urbaniser, cette zone a vocation à rejoindre la zone **Ux**. Toute construction n'est admise qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Cette zone spécialement dédiée à l'activité économique, seules sont autorisées les constructions à usage de bureaux, services, commerces, artisanats, d'entrepôts commerciaux et d'industrie « légère » (c'est-à-dire n'engendrant pas de gêne pour le voisinage et ne portant pas atteinte au milieu naturel.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Une fois aménagée et urbanisée, cette zone a vocation à rejoindre la zone **Ux**, c'est pourquoi les différents articles du règlement rejoignent ceux de la zone **Ux**. A noter toutefois qu'un seul accès à la zone sera autorisé sur la RD 15 et que les constructions devront respecter un retrait minimal de 15 mètres de cette route.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	

ZONE 2AUb	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone **2AUb** détermine le secteur de développement potentiel de la commune à long terme à vocation résidentielle. Elle a été définie en prenant en compte le potentiel de développement de la commune, en continuité de la zone **1AUb**. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée : - d'une part à l'aménagement et à la construction de la zone **1AUb** à hauteur de 75 % ; - d'autre part à une modification ou révision du PLU.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Une modification ou révision du PLU complètera le règlement de la zone. Seules les articles 6 et 7 sont réglementés obligatoirement ; l'implantation des constructions est libre.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	

ZONE A (Aa / Av)	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone **A** recense l'ensemble des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Deux secteurs ont été mis en place : - secteur **Aa** (agricole inconstructible) - secteur **Av** (agricole des vignes) Dans la zone **A** toute construction ayant un attrait à l'activité agricole ou viticole y est autorisée (bâtiment d'exploitation, de prolongement de l'activité, d'habitation strictement nécessaire à l'exploitation, etc.). Les nouvelles ICPE liées à une exploitation devront quant à elle respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux zones urbaines et à urbaniser adjacentes. Dans le secteur **Aa** seules les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Dans le secteur **Av**, en plus des constructions autorisées en secteur **Aa** sont autorisées les affouillements et exhaussements de sol dans le cadre de l'aménagement du vignoble (bassin de rétention, etc.).
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Les accès et voirie doivent correspondre aux caractéristiques correspondant à leurs destinations et doivent permettre l'accès au matériel de lutte contre l'incendie. Précisons que les accès direct sur les RD 1, 15 et 86 sont soumis à autorisation. Toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable. L'assainissement autonome est obligatoire ; l'évacuation des effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le milieu naturel. En cas de station de lavage ou de stockage, une fosse de réception étanche devra être implantée en dessous de ladite station. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques et des berges des cours d'eau (portés à 35 mètres pour les cours bâtiments d'élevage par rapport aux cours d'eau) et 20 mètres de la limite du domaine public ferroviaire. Concernant les constructions par rapport aux limites séparatives, elles doivent être implantées soit en limite, soit en recul minimal de 3 mètres (pouvant être supérieur selon la hauteur du bâtiment). La hauteur des constructions d'habitations doit respecter les mêmes règles qu'en zone urbaine et les autres bâtiments sont limités à 12 mètres.
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	Les aspects extérieurs reprennent les mêmes règles que la zone **Ub** pour les constructions autres que bâtiments d'activités. Pour ces dernières les bardages seront teintés ton mat, les toitures de toit pourront être inférieures à 40° recouvert de matériaux de couvertures de ton terre cuite à brun. Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage et les essences locales sont les seules autorisée.

ZONE N (Nc / Nh / Nl / Np / Ns)	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La vocation de la zone a pour but de protéger de manière très stricte les espaces naturelles d'intérêt paysager ou environnemental de la commune afin de les préserver au maximum. Les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sont reprises du PLU (prise en compte notamment de l'équipement public du stade Rue Saint Fiacre) avec néanmoins l'ajout d'un secteur **Nh** destiné à identifier les constructions d'habitat disséminé sur l'ensemble de la commune dans le but d'encadrer et d'éviter le mitage du territoire à l'avenir, et d'un secteur **Np** correspond aux zones naturelles des espaces à fort enjeux environnementaux à protéger. Dans le secteur **Nh** seuls sont autorisées les extensions (annexes, dépendances, piscines, etc.) limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal à date d'approbation du PLU. Dans le secteur **Np** seuls les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone sont autorisés.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Les règlementations de l'accès, des dessertes des voieries et des réseaux reprennent les mêmes caractéristiques de la zone **A**.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	Dans la zone **N** (et secteur **Np**) l'implantation des constructions autorisées doit respecter un recul d'au moins 12 mètres de l'axe des voies publiques et 10 mètres des berges des cours d'eau par rapport à l'alignement des voies. Dans le secteur **Nh** cette implantation doit observer un recul minimum de 5 mètres ou bien être dans le prolongement de la façade existante. Toute construction devra être implantée en limite exacte de propriété ou bien respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives (distance pouvant être augmentée selon la hauteur de la construction). Dans le secteur **Nh** les extensions de plus de 40 m² d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre tout bâtiment d'au moins 4 mètres sur une même propriété. Cette emprise au sol est limitée à 30 % du bâtiment principal, avec un maximum de 80 m². Les hauteurs des extensions ne devront pas excéder la hauteur de la construction principale. Concernant les aspects extérieurs, puisqu'il ne peut s'agir que d'extensions, les volumes doivent être simples et s'accorder avec ceux de la construction existante. Dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en-dehors des voies publiques ou privées. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; l'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	

3.3.3 AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.3.3.1 Les adaptations mineures (art. L.123-1-9 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Elles ne peuvent être que des assouplissements apportés à l'application stricte de ces règles, et ne peuvent en aucun cas aboutir à un changement de type d'urbanisation ni porter atteinte aux droits des tiers.

3.3.3.2 Les règles générales d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.3.3.3 Règles particulières

Reconstruction après sinistre
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Bâti existant non conforme
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Règles s'appliquant à la parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance
Dans le cas de lotissements ou de permis devant faire l'objet de divisions(s) en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque unité foncière ainsi divisée.

3.3.3.4 Clôtures

Les clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2 du code de l'urbanisme), sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 04/02/2011.

3.3.3.5 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés ou inscrits conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

3.3.3.6 Emplacements réservés

Conformément à l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

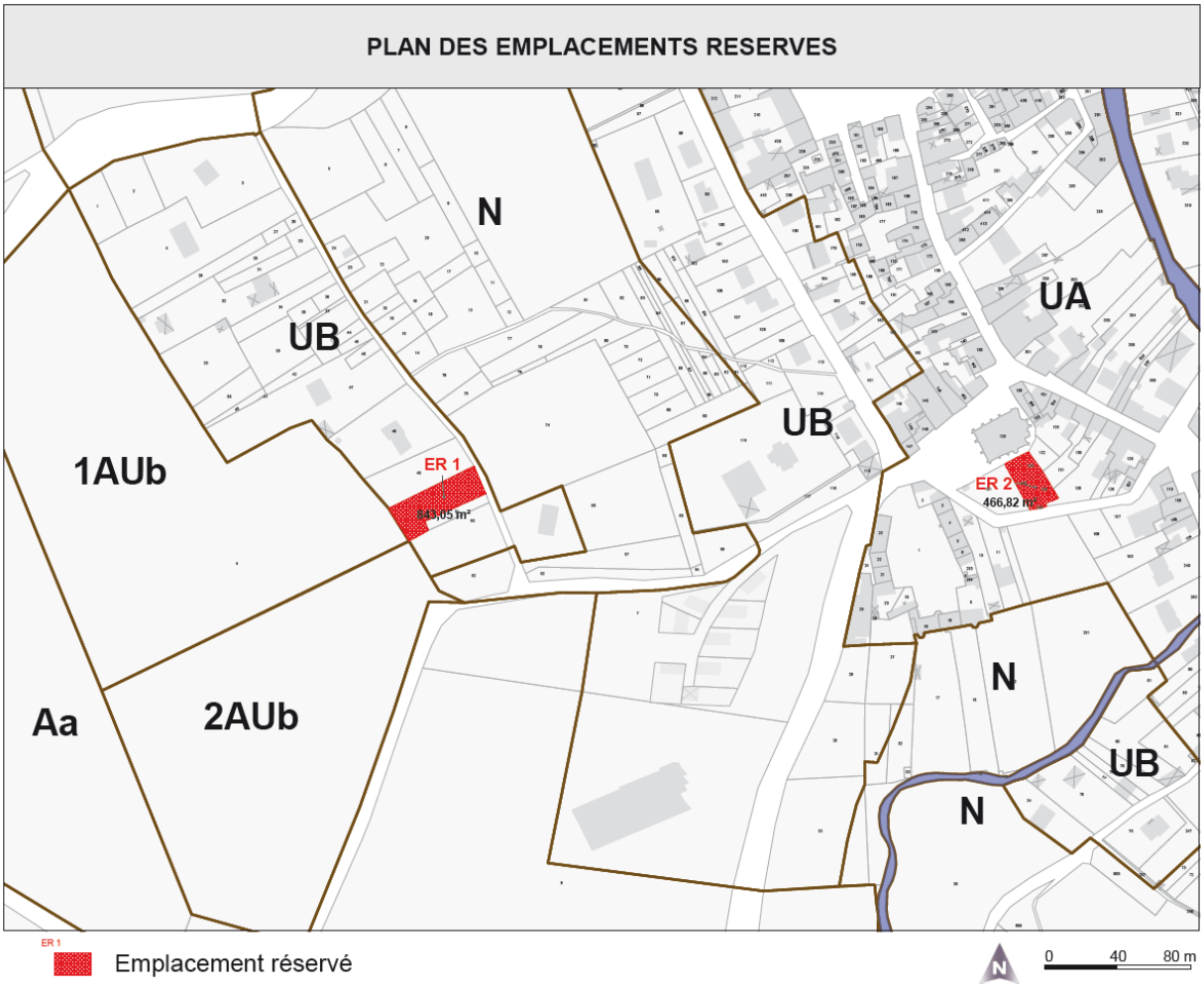
Les ER sont repérables sur les documents graphiques en hachure rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste à la pièce du dossier de PLU intitulée « Emplacements Réservés ». Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un ER rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Deux emplacements réservés sont déterminés dans le PLU de la commune pour la création d'une voirie permettant de relier la zone 1AUb au chemin de la Croix Brodart et un autre en zone UB à proximité de l'église afin d'étendre le parking existant et créer un jardin public avec une aire de jeux.

N° PLAN	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Création de voirie	843,05 m²	Commune
2	Extension parking et création d'un jardin public avec une aire de jeux pour enfants	466,82 m²	Commune
TOTAL		**1 309,87 m²**	**Commune**



3.3.3.7 Droit de préemption urbain

Tout comme dans le précédent PLU, la commune souhaite mettre en place le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

3.3.3.8 Plan de prévention de risque naturel

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) par débordement de la rivière « Marne » approuvé par arrêté préfectoral du 16 novembre 2007. Un Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRicb) du Dolloir est également en cours d'élaboration sur le territoire de Chézy-sur-Marne, prescrit le 6 décembre 2004 par arrêté préfectoral.

Ces documents valent servitude d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU.

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, le règlement du PPR définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux activités et aux biens existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous les travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou règlementations en vigueur.

- **PPRi débordement de la « Marne »**

Ce PPRi définit et règlemente trois zones :

a. **Une zone rouge** : elle inclut les zones les plus exposées, où les inondations exceptionnelles sont redoutables en raison de l'intensité de certains paramètres physiques (hauteur d'eau, durée de submersion). Elle inclut également les zones d'expansion des crues, quelle que soit la hauteur d'eau.
   La règle qui y prévaut est de ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux risques et d'y interdire toutes nouvelles constructions ou installations.

b. **Une zone bleue** : elle inclut les zones urbanisées inondables (sauf degré d'exposition exceptionnel) et joue lors d'inondations un rôle important d'expansion et de stockage des eaux de crue. Elle implique de ce fait la mise en œuvre de mesures de prévention administratives et techniques adaptées.
   La règle qui y prévaut est prendre en compte les risques par le biais d'aménagement et de maîtriser l'urbanisation tout en diminuant la vulnérabilité des constructions existantes.

c. **Une zone blanche** : elle peut être bâtie ou non bâtie et n'est pas considérée comme exposée aux inondations de la Marne. Cependant quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones.

- **PPRicb du « Dolloir »**

Ce PPRicb définit et règlemente quatre zones :

a. **Une zone rouge** : elle inclut les zones les plus exposées, où les inondations par débordement de ru ainsi que les phénomènes de ruissellement et de coulées de boue sont redoutables en raison de l'urbanisation et de l'intensité de leurs paramètres physiques (phénomènes rapides, hauteur d'eau importante, vitesse d'écoulement importante).
   Elle inclut également les zones d'expansion des crues, quelle que soit la hauteur d'eau. Il semble nécessaire de les préserver de toute urbanisation pour conserver les champs d'expansion naturelle des crues.

La règle qui y prévaut est de ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux risques et d'y interdire toutes nouvelles constructions ou installations.

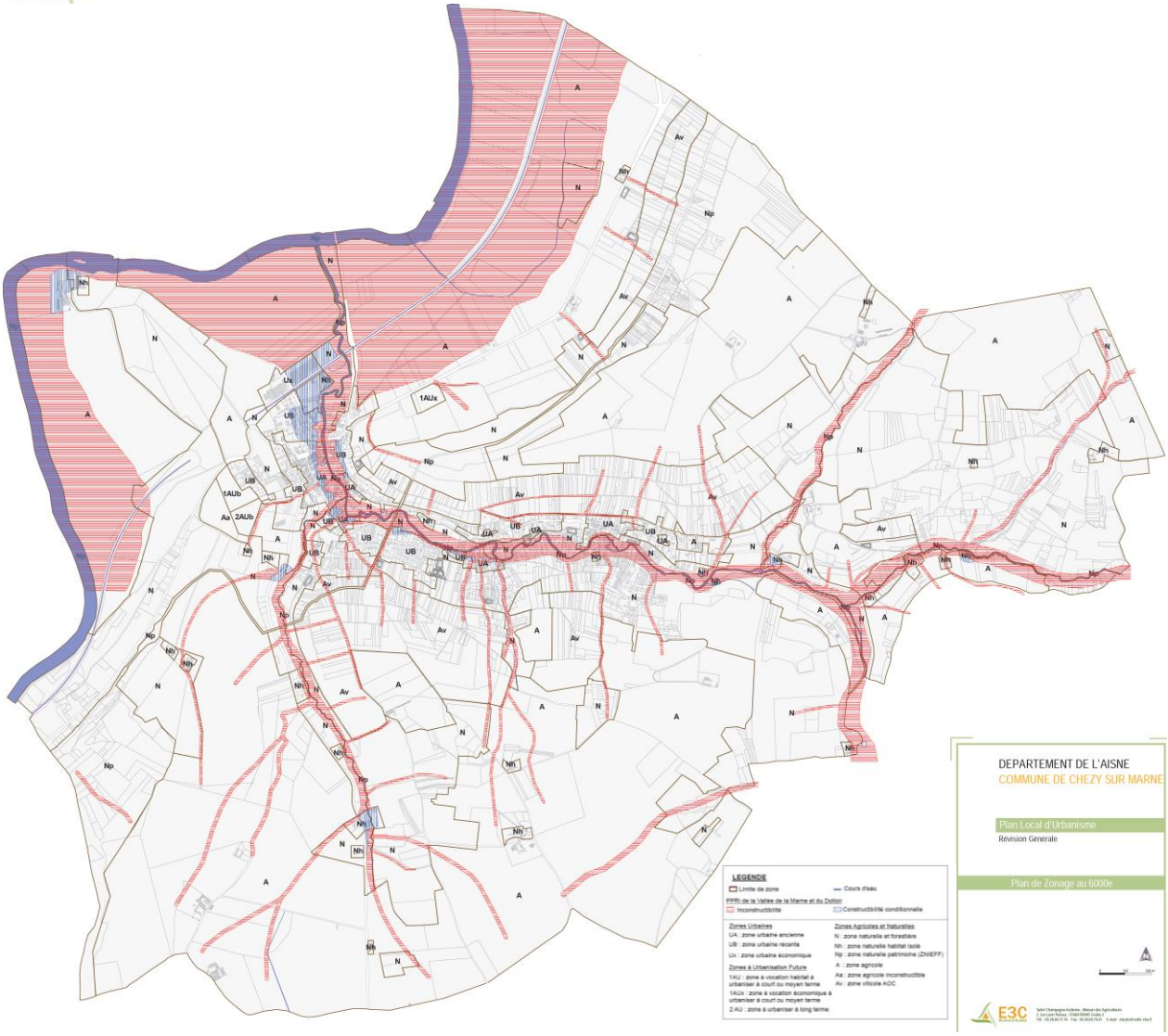
b. **Une zone orange** : elle inclut les zones inondables ou s'exerce une activité économique, hormis les exploitations de carrières, qui ne pourra être en aucun cas reconvertie en zone d'habitat.
Le maintien de l'activité existante prévaut, son agrandissement peut être autorisé sous réserve de prescriptions particulières prenant en compte les risques d'inondations, de ruissellements et de coulées de boue. Le changement d'activité est permis. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité. En cas d'abandon d'activité, les dispositions applicables en zone orange s'orienteront vers les dispositions applicables en zone rouge.

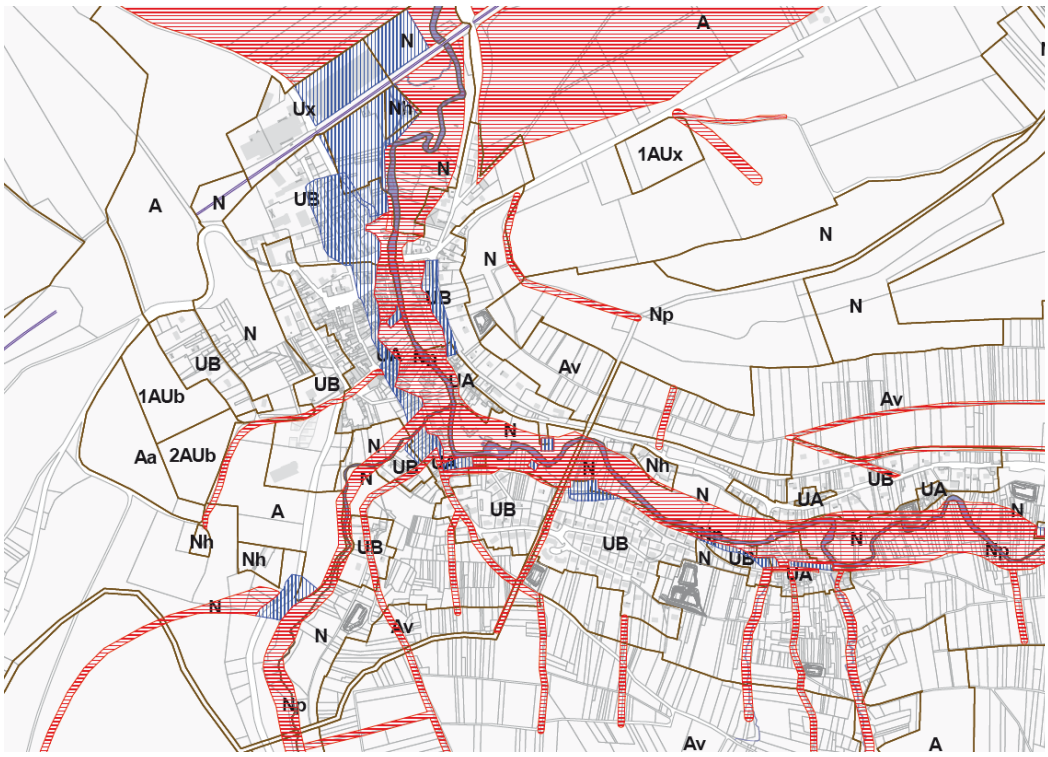
c. **Une zone bleue** : elle inclut les zones urbanisées inondables (par débordement de ru) ou exposées aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue (sauf degré d'exposition exceptionnel). Elle est vulnérable mais les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières.
Ces zones bleues sont dites constructibles sous réserve de prescriptions et/ou de recommandations permettant de prendre en compte le risque.

d. **Une zone blanche** : elle peut être bâtie ou non bâtie, et n'est pas considérée comme exposée par les phénomènes de débordement de ru ou de ruissellement et coulées de boue. Cependant, quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones. La zone blanche concerne par défaut les terrains n'appartenant pas aux autres zones.

Dans l'emprise de ces zones, toute construction ou installation nouvelle, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou d'en réduire le champ d'expansion, est soumis au règlement du PPRi annexé du PLU.

Les différentes zones inondables sont reportées sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende. Les différentes zones rouges (non constructible) des PPRi ont été reportés sur le zonage du PLU par des hachures rouges ; les zones bleue ou orange (constructible sous condition) ont été reportés sur le zonage du PLU par des hachures bleue ; il convient de se référer au PPR annexé au PLU pour y connaitre les différentes règlementations y afférents. Ainsi, toute construction ou nouvelle installation, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol est soumis au règlement du PPRi cumulativement au règlement du PLU.

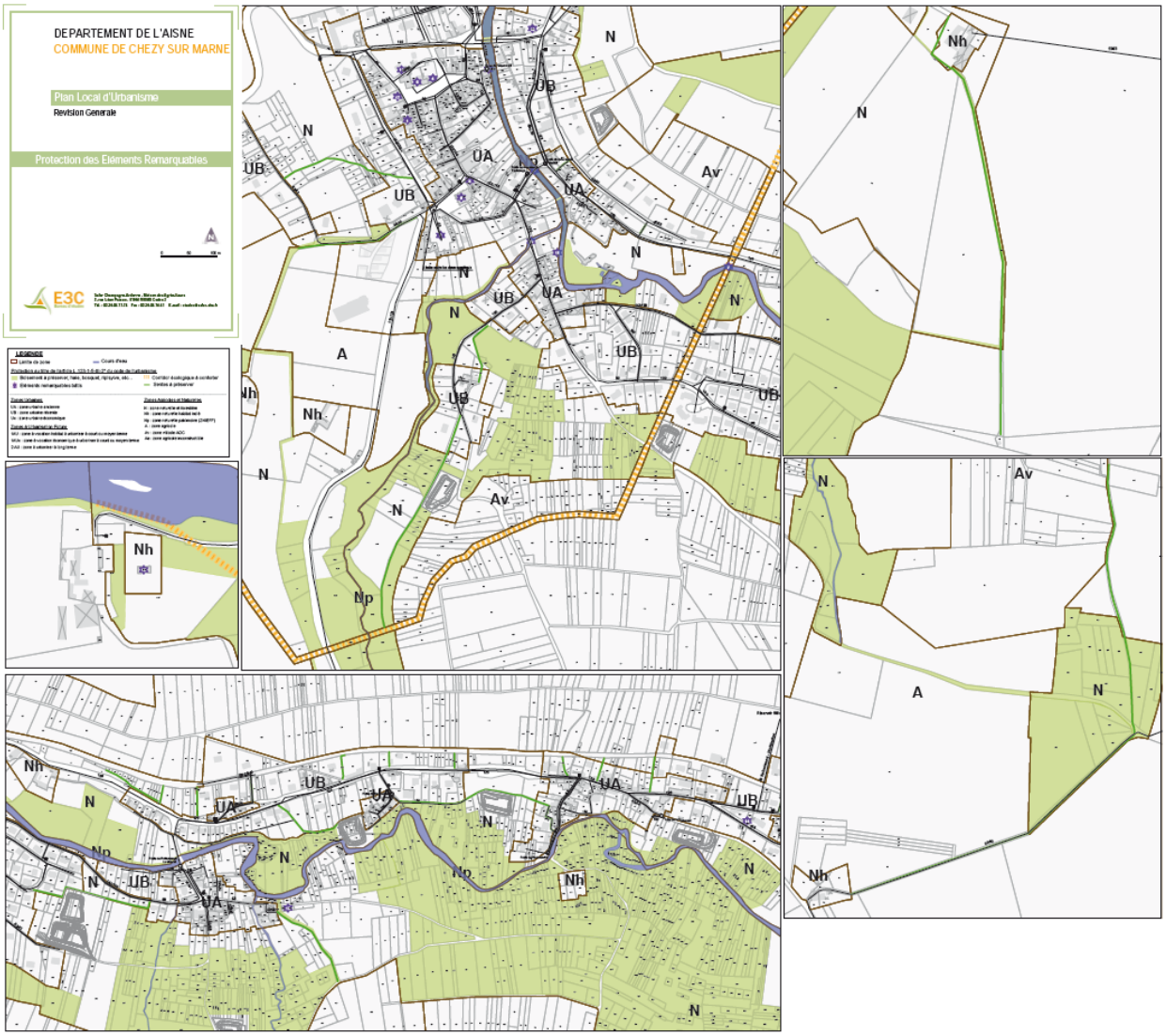

DEPARTEMENT DE L'AISNE
COMMUNE DE CHEZY SUR MARNE
Plan Local d'Urbanisme
Révision Générale
Plan de Zonage au 6000e
LEGENDE

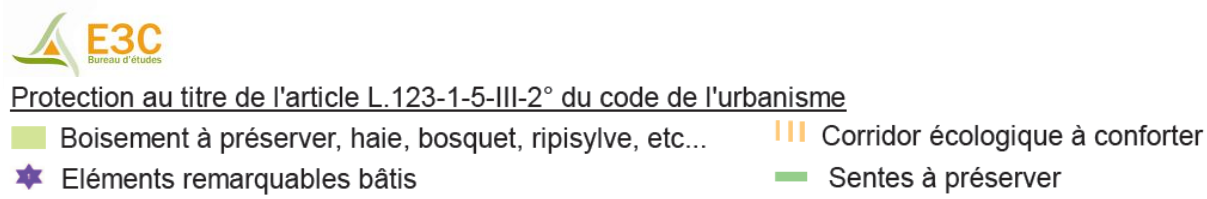

Ux
Nh
1AUx
UB
A
N
Np
Av
1AUb
Aa
2AUb
UA

3.3.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

En référence à l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme, le PLU peut « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation . Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1».*

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les Titres II à V du règlement, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques décrites ci-dessous. De plus, A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du code de l'urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.





3.3.4.1 Eléments remarquables du paysage

L'ensemble des boisements, réseau de haie, bosquet, ripisylve, etc. de la commune ont été repérés et identifiés. Le classement en tant qu'élément remarquable et l'utilisation de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme se soustrait aux anciens Espaces Boisés Classés (EBC) présent dans l'ancien PLU, jugé beaucoup trop contraignant pour la commune, mais aussi non adéquat sur certain secteur ; superposition aux règlementations déjà en place notamment article L.311-2 du code forestier sur les boisements de surface supérieur à celle fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur (4 ha) dans le département concernant le défrichement.

Aussi, il a été décidé de protéger l'ensemble de ces éléments identifiés, permettant une localisation et une vision d'ensemble du réseau boisé sur la commune, en y soumettant les règles suivantes :

- Il est imposé l'entretien et le nettoyage des végétaux dans les zones identifiées. La coupe est autorisée dès lors qu'elle s'insère dans l'entretien des végétaux et qu'elle ne donne pas lieu à un défrichement.
- Ces éléments végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est de nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. Dans certains cas, ces éléments végétaux doivent être recrées en appui des corridors écologiques identifiés. Toute transformation, voire destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique de surface équivalente.
- Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des arbres ou plantations existantes.

Les éléments du paysage à préserver sont représentés sur le document graphique par une couleur verte claire.

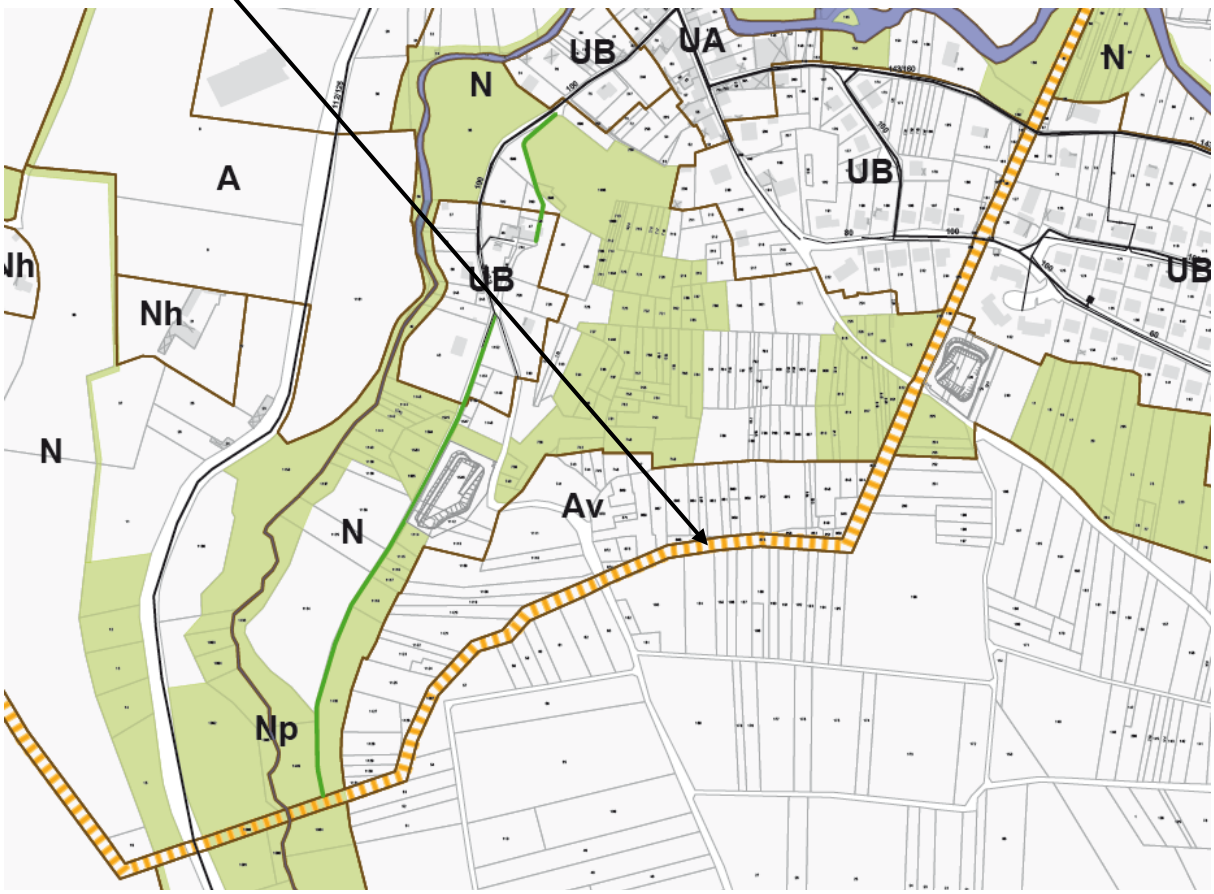


3.3.4.2 Corridors écologiques

Les corridors écologiques ont été identifiés sur la commune en prenant en compte le SRCE de Picardie mais également la mise en place de la Trame Verte et Bleu du SCoT. Dans ces secteurs, les aménagements et les constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre le maintien des continuités écologiques.

Dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).

Les corridors écologiques sont représentés par une bande hachurée en orange au document graphique.

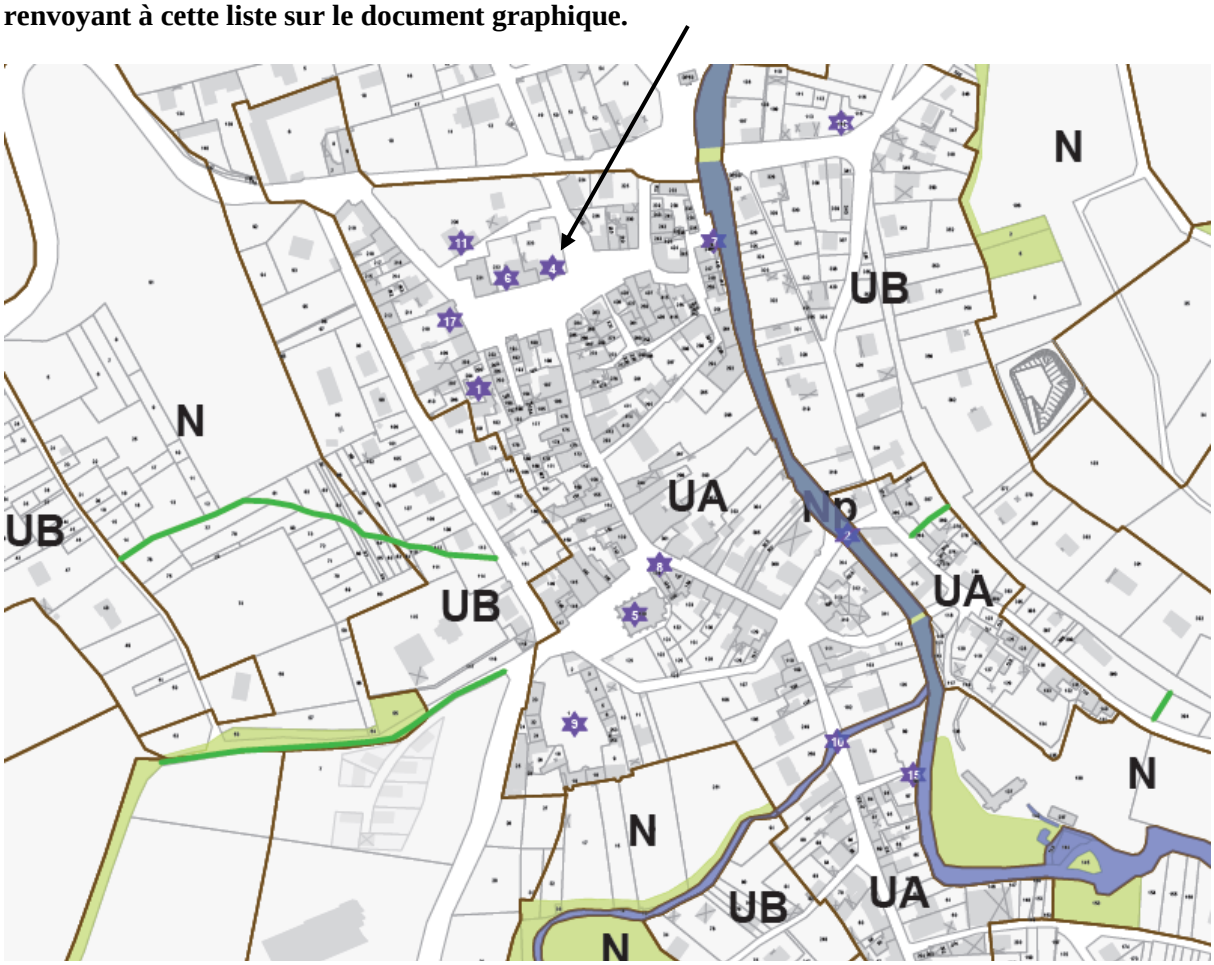


3.3.4.3 Eléments remarquables bâtis

Les éléments remarquables bâtis sont d'intérêt patrimonial. Leur inscription se justifie par la volonté communal de protéger son patrimoine architectural, qu'il soit public ou privé, afin d'en assurer sa protection et pérennité dans le temps. Ces éléments sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

La liste des éléments remarquables bâtis est disponible au Titre IX du règlement écrit du PLU, repris ci-après, et leur représentation est représenté par une étoile violette avec un numéro renvoyant à cette liste sur le document graphique.



N°	Adresse	Classement	Photo
1	1 cour des Galeries	Façade sur rue	
2	Place des Faubourg	Pont Auger	
3	Route des Roches	L'Aqueduc de la Dhuys	
4	Avenue du Général Leclerc (Place du Lieutenant Lehoucq)	Les ruines de l'Abbaye	

5	Rue du Pothuis	L'Eglise	
6	1, place du Lieutenant Lehoucq	Mairie	
7	Quai du Vicariat	Lavoir	
8	1, place André Rossi	Façade sur rue et ensemble du bâti	

9	Cour des Tournelles	Ensemble de constructions	
10	Rue des Faubourgs	Pont du Charfion	
11	2, rue du Vieux Portail	Maison	
12	Chemin rural de l'Abbaye	Château de l'Abbaye	

13	Le Moncet	Lavoir du Moncet	
14	Rue Robert Gerbaux	Lavoir	
15	Impasse rue des Faubourgs	Lavoir	
16	Avenue de la Libération	Le Calvaire	

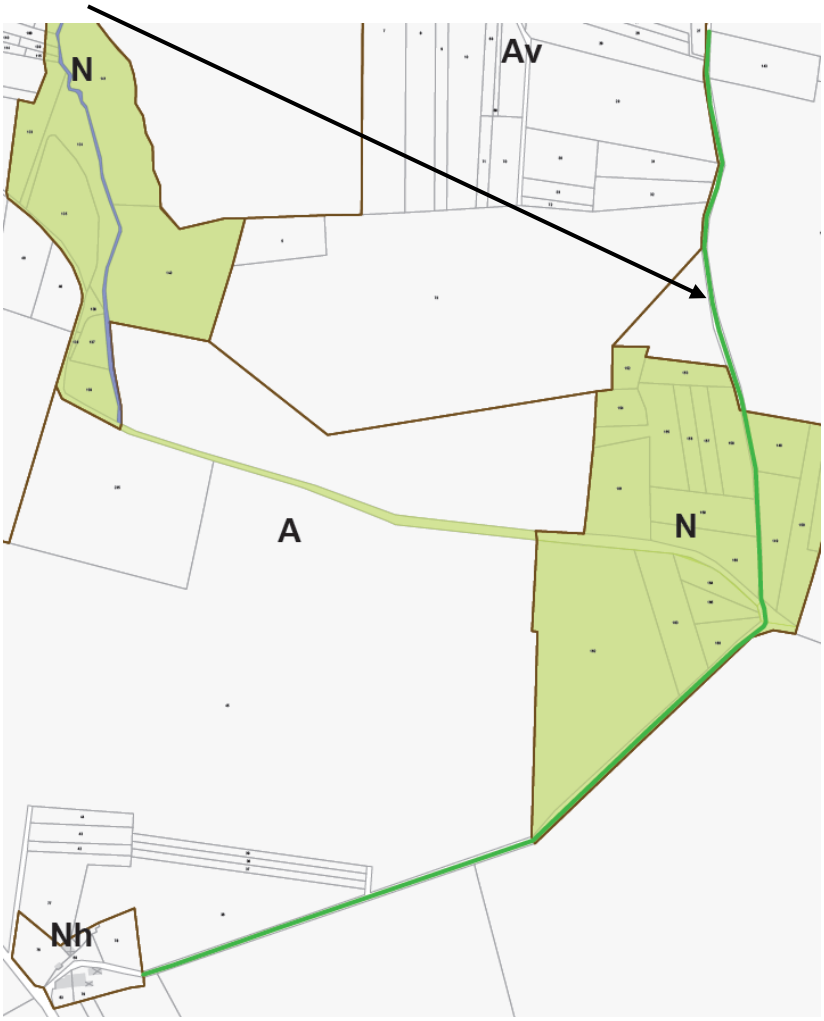
17	17 et 18 place du Lieutenant Lehoucq	Façade sur rue	

3.3.4.4 Chemins et Sentes à protéger

Il existe de nombreuses sentes piétonnes sur la commune, ainsi que plusieurs chemins ruraux inscrit au PDIPR sur la commune, qu'il convient de préserver, permettant notamment de relier différents points de la commune entre eux par un cheminement doux. Afin de pérenniser ce maillage de liaison douce les règles suivantes y sont applicables :

- Seules des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

Les chemins et sentes à protéger sont représentées par une bande verte au document graphique.



3.3.5 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, telles qu'elles sont encadré dans l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits règlementairement.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

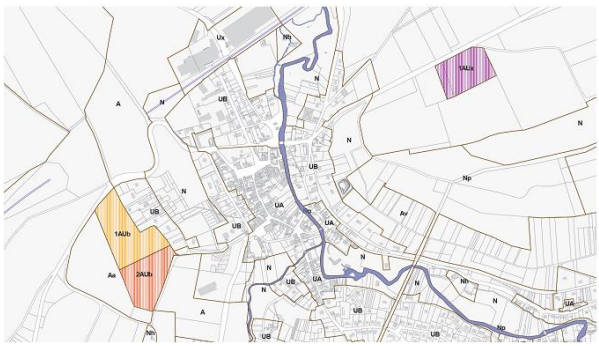
- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics …).

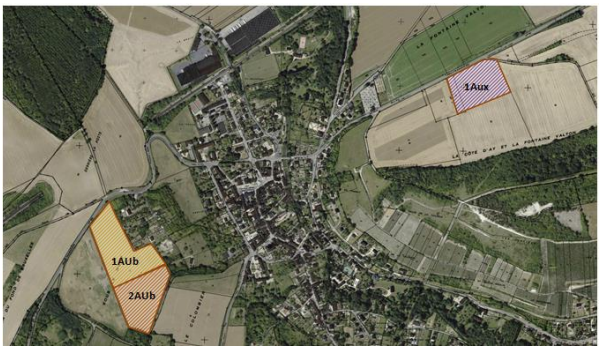
La commune a défini 2 secteurs destinés à être aménagés :

- ➔ **1AUb** (et **2AUb**) : secteurs à urbaniser à court et moyen terme à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (orientation d'aménagement et de programmation n° 1)
- ➔ **1AUx** : secteur) urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques (orientation d'aménagement et de programmation n° 2).

La zone à urbaniser **1AUb** à vocation résidentielle se localise dans le prolongement du secteur de la Croix Brodart sur les hauteurs du plateau de la Brie, à l'écart des zones à risques et à proximité malgré tout du bourg accessible par une sente. La zone **2AUb**, future phase d'urbanisation, a été déterminée en lien de la zone **1AUb**.

La zone à urbaniser **1AUx** à vocation d'activités économiques se trouve quant à elle quelque peu excentrée de l'espace urbain, le long de la RD 15 sur le début de coteau, en entrée de ville Est.





3.3.5.1 OAP n°1 : secteur 1AUb « Sous le Mont »

L'OAP n°1 se localise sur le secteur **1AUb** à l'Ouest du bourg de Chézy-sur-Marne, au lieu-dit « Sous le Mont » en continuité des habitations de « La Croix Brodart », sur les hauteurs du plateau de Brie à l'abri des zones à risques d'inondation du vallon du Dolloir et de la vallée de la Marne. Le centre bourg y est accessible soit à pied par une sente et un chemin creux, soit en voiture via la RD86. Un secteur **2AUb** a été localisé dans son prolongement pour une urbanisation future dans un second temps ; l'OAP traite des deux secteurs adjacents.

Le secteur correspond à un terrain légèrement en pente vers le fond, actuellement occupé par une culture, offrant une magnifique vue dégagée sur la vallée de la Marne et son coteau boisé et viticole. Il est délimité à l'Est par les jardins des habitations de la « Croix Brodart », au Sud par des boisements et ouvert à l'Ouest sur un autre champ et au Sud sur la RD 86.

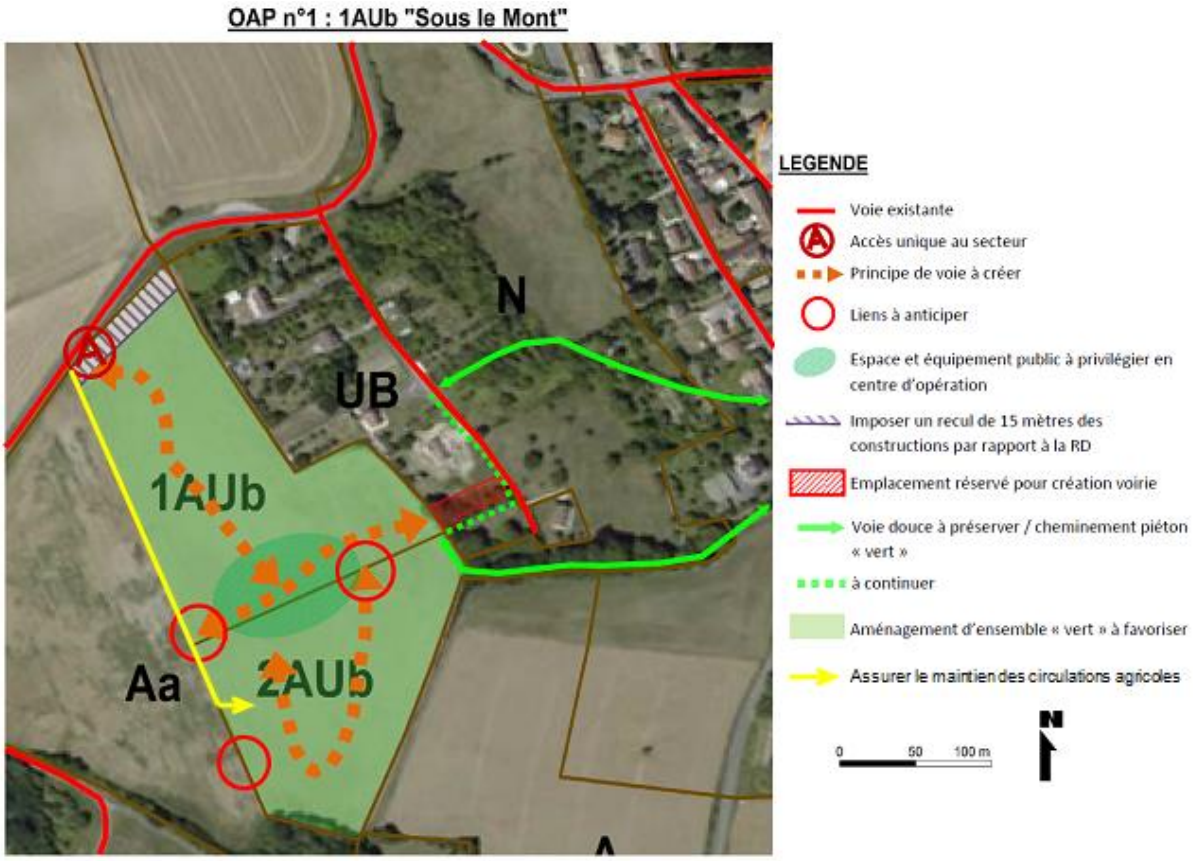
La commune, limité en foncier disponible mais aussi fortement contrainte par les risques de risques et de nuisance, souhaite urbaniser toute cette zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivante, permettant de garantir les grandes orientations d'aménagement du site avec pour objectif :

- de garantir le lien avec la centralité du bourg ;
- d'insérer les constructions en complémentarité des habitations existantes limitrophes ;
- de prévoir l'accès et la circulation interne et externe ;
- de donner une cohérence entre les constructions futures et la typicité architecturale et paysagère de la commune ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisés ;
- de traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;
- de phaser l'ouverture à l'urbanisation de manière cohérente et raisonnée en fonction du développement de la commune.

Zonage	**1AUb (+2AUb)**
Surface	2ha 89a 38ca (+2ha 17a 55ca avec 2AUb)
Type d'aménagement	Constructions à vocation résidentielle et aménagements liés, ainsi qu'activités tertiaires compatible avec la vocation résidentielle. 10 % de la surface totale du projet devra être dédié à la création d'un espace public localisé de préférence en centre d'opération accueillant éventuellement des bâtiments publics (bibliothèque, ludothèque, etc.).
Traitement paysager	5 % de la surface totale du projet doit être aménagé en espace vert planté d'arbres de haute tige. Des espaces verts accompagneront l'espace public. 30 % au minimum de la surface d'un lot devra être aménagé en espace vert d'accompagnement.
Voiries	1 seul accès autorisé sur le secteur sur la RD 86 + recul des constructions d'au moins 15 mètres de cette voirie. Une voie principale à créer d'axe Nord-Sud en appui de la RD aboutissant à une seconde voie d'axe Est/Ouest débouchant sur un emplacement réservé permettant de relier la Croix Brodart. Des liens seront à anticiper avec le secteur **2AUb** et d'éventuelle ouverture vers le secteur **Aa**. Développement des liaisons douces par le biais des sentes permettant d'accéder directement au centre bourg à pied. Assurer le maintien des circulations agricoles lors de l'aménagement de la zone, notamment pour relier la zone 2AUb dans l'attente de son développement.

Stationnement	Stationnement correspondant aux besoins des constructions à prévoir en dehors de la voie nouvelle. Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles (1 place pour 3 lots) + un stationnement public au niveau de l'espace public central.
Phase de réalisation	Aménagement d'ensemble de la zone avec toutefois plusieurs phases de réalisation au fil des besoins de la commune. Ouverture à l'urbanisation du secteur **2AUb** lors d'une modification ou révision du PLU sous condition d'aménagement et d'urbanisation du secteur **1AUb** a minima de 75 %.
Densité des constructions	Densité minimale optimisée (sans espaces verts, voiries, etc.) de 18 à 22 logements / ha.
Nombre et type de construction attendue	40 logements en secteur **1AUb** 30 logements en secteur **2AUb** dont au moins 10 % de logements sociaux Bâtis jointifs et/ou logements collectifs à implanter à proximité de l'espace public.

SCHEMA D'INTENTIONS



3.3.5.2 OAP n°2 : secteur 1AUx « Entrée de ville Est »

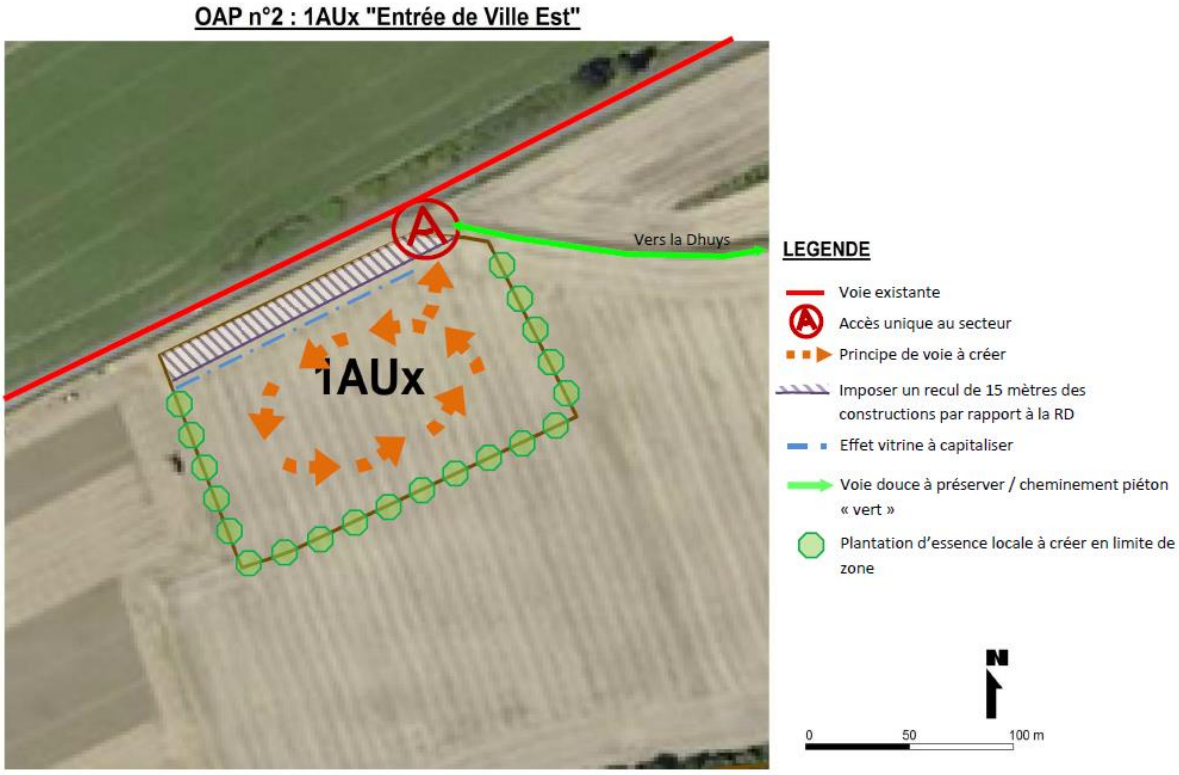
L'OAP n°1 se localise à l'Est du bourg, quelque peu excentré de l'espace urbain, entre la station de traitement d'eau potable et le cimetière, de l'autre côté de la RD 15 en bas de coteau. Ce secteur bénéficie donc d'une belle exposition pour la venue de nouvelles entreprises. C'est pourquoi il est destiné à recevoir des constructions à usages d'activité économique.

Le terrain est en légère pente vers le fond, amorçant les prémices du coteau de vallée de la Marne, occupé par une culture. Néanmoins le terrain à une altitude relativement plane sur le secteur localisé, à l'abri de la zone à risque d'inondation de la Marne située de l'autre côté de la RD 15. Le terrain est complètement ouvert à l'Est, à l'Ouest et au Sud sur les cultures adjacentes et au Nord sur la départementale.

La commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation en entrée de ville, bénéficiant d'un effet « vitrine » pour les futures activités, tout en restant à l'écart du bourg situé plus loin en contrebas dans le vallon du Dolloir. L'ancienne zone dédiée à l'activité économique ne répond pas aux exigences de ce type d'activité, à cause notamment d'un passage difficile sur le pont au-dessus du chemin de fer mal adapté au transport mais aussi localisé en zone inondable de la Marne. Le secteur **1AUx** reste mesuré à l'échelle de la commune, pour permettre l'implantation d'activité artisanale notamment à échelle communale, en dehors de l'espace urbain afin de minimiser les nuisances qu'elles pourraient engendrer. Les élus ne ferment pas la porte à l'arrivée de nouvelles activités : tertiaire notamment, qui pourrait alors bénéficier de la future fibre optique sur la commune tout en ayant un cadre de vie de qualité (vallée de la Marne).

Zonage	**1AUx**
Surface	2ha 03a 97ca
Type d'aménagement	Constructions à vocation exclusive d'activité économique (bureaux, services, commerces, artisanats, etc.)
Traitement paysager	Plantations d'essences locales (de type haie par exemple) à implanter en limite avec l'espace ouvert agricole à l'Est, l'Ouest et au Sud.
Voiries	1 seul accès autorisé sur le secteur sur la RD 15 + recul des constructions d'au moins 15 mètres de cette voirie. Une voie principale à créer en appui sur l'accès de la RD sous forme de boucle interne dans le secteur. Développement des liaisons douces par le biais de la sente remontant vers la Dhuys rejoignant le village.
Stationnement	Stationnement correspondant aux besoins des constructions à prévoir en dehors de la voie nouvelle.
Phase de réalisation	au fur et à mesure de la desserte des équipements du secteur

SCHEMA D'INTENTIONS



3.4 REVISION DU PLU

Le droit de l'urbanisme a été profondément réformé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a pour objectif principal de définir un meilleur équilibre des agglomérations en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'environnement. De plus, la loi vise à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques par la simplification des procédures, la généralisation de l'information de la population par une concertation renforcée.

La législation en matière de PLU n'a eu cesse d'évoluer au fil des ans et à compléter les volets à prendre en compte dans ce document de planification (loi Urbanisme et Habitat en 2003 / loi Grenelle 2 en 2010 / loi ALUR en 2014).

La commune se devait de réviser son document d'urbanisme pour le mettre à jours par rapport à ces dernières législations, plus particulièrement la « grenellisation » de son PLU en prenant notamment en compte les éléments de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les continuités écologiques, performances énergétiques et environnementales renforcées, etc.

Cette révision général a au final permis de « brasser » une nouvelle fois l'ensemble des orientations de la commune et a permis aux élus de se projeter un cran au-dessus dans la préservation de son patrimoine, dans la prise en compte des risques, tout en mettant en concordance son nouveau document d'urbanisme en phase avec le nouveau SCoT.

3.4.1 LES EVOLUTIONS DE ZONAGE

Il convient de donner la superficie des zones afin de comprendre les changements opérés dans les plans de zonage. L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une légère modification des zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface, la révision du ressemblant plus à une mise à jours générale du document avec les législations en vigueur.

La plupart des modifications opérées entre deux PLU vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations mais également induites par les nouvelles orientations de la commune retenues dans le PADD.

3.4.1.1 Les zones Urbaines (superficie en hectares)

PLU 2007	Surface (ha)	PLU 2015	Surface (ha)	Evolution
UA	**23,5**	**Ua**	**16,04**	**- 7,46**
UB	**37,1**	**Ub**	**48,90**	**+ 11,80**
UI	**6**	**Ux**	**4,92**	**- 1,08**
TOTAL	**66,6**	**TOTAL**	**70,16**	**+ 3,26**

La surface totale des zones urbaines a sensiblement augmenté, avec une évolution de + 3,26 ha. Nous n'expliquons pas la hausse de la zone urbaine ancienne (**Ua**) ; en effet, cette zone a été reprise dans son intégralité, sans y apporter de changement lors de la révision du PLU. On peut estimer que cette différence se retrouve dans la zone urbaine récente (**Ub**), cette dernière ayant quelque peu évolué prenant notamment en compte les constructions qui se sont faites sur une partie de l'ancienne zone **AUc** du PLU de 2007. La différence concernant la zone d'activité (Ux) s'explique quant à elle par le passage de boisement en haut de voie ferrée en zone **N**.

3.4.1.2 Les zones à urbaniser (superficie en hectares)

PLU 2007	Surface (ha)	PLU 2015	Surface (ha)	Evolution
1AUc	**5,6**	**1AUb**	**2,89**	**- 2,71**
1AUi	**8**	**1AUx**	**2,04**	**- 5,96**
2AUc	**3**	**2AUb**	**2,17**	**- 0,83**
TOTAL	**16,6**	**TOTAL**	**7,10**	**- 9,50**

On constate une forte baisse des zones à urbaniser (- 57 %) lors de la révision du PLU, mettant en avant l'effort de modération de la consommation d'espace de la commune en fonction des besoins identifiés pour les 10-15 prochaines années. Cet effort s'est également axé sur un choix de relocalisation des zones à urbaniser et sur un développement avec maîtrise foncière communal permettant d'ouvrir à l'urbanisation au fil du temps et des besoins.

Au final, ce sont plus de près de 7 ha qui sont rendus au monde agricole lors de la révision du PLU.

3.4.1.3 Les zones Agricoles et Naturelles (superficie en hectares)

PLU 2007	Surface (ha)	PLU 2015	Surface (ha)	Evolution
A	**1 402**	**A**	**1 222,68**	**- 179,33**
Av	**176**	**Av**	**174,68**	**- 1,32**
-	**-**	**Aa**	**4,09**	**+ 4,09**
N	**582**	**N**	**638,53**	**+ 56,53**
-	**-**	**Nh**	**17,17**	**+ 17,17**
-	**-**	**Np**	**150,25**	**+ 150,25**
TOTAL	**2 160**	**TOTAL**	**2 207,10**	**+ 47,39**

On constate que la totalité des zones naturelles (agricole inclus) est en hausse de + 47,39 ha. Il convient de préciser que la surface totale de la commune, surface officielle, est de 2 243 ha, surface globale inscrite au PLU de 2007. La révision du PLU met en place un zonage au parcellaire au plus près de la réalité et affiche une surface totale de la commune de 2 284,36 ha. Afin de pouvoir avec une meilleure exactitude pour comparer les évolutions, il semble nécessaire de ramener la surface totale de la commune à sa valeur d'origine, à savoir 2 243 ha ; nous enlèverons donc volontairement 41,35 ha à l'analyse des surfaces. Nous aurions donc une hausse de ces espaces agricoles et naturelles de l'ordre de 5,85 ha, rejoignant ainsi les totaux globaux vus précédemment (+ 3,26 ha d'espace urbain et - 9,50 d'espace à urbaniser).

Le tableau nous indique une diminution importante d'espace agricole (-791,33 ha). Cette baisse s'explique par une diminution de la zone **A**, essentiellement dû au fait que la révision du PLU a été effectué de manière plus précise, en reprenant l'occupation du sol réelle au niveau parcellaire. C'est alors plusieurs espaces agricoles qui sont passées en zone **N** car pour la plupart boisé, ou ayant un caractère naturel avéré. C'est pourquoi, à l'inverse, l'espace naturelle (**N**) augmente de + 56,53 ha. On constate aussi que le secteur **Np** reprenant notamment les ZNIEFF et cours d'eau ont été pris une part importante (inexistante dans l'ancien PLU). Il en est de même pour le secteur **Nh**, qui se trouvait aussi bien en zone agricole que naturelle avant révision du PLU.
Au final, la mise à jour du PLU a permis de redonner des espaces à urbaniser au monde agricole et son activité n'est en rien « lésée ». La zone **A** représente toujours la plus grande zone du PLU couvrant 60 % du finage communal.

A contrario donc, la zone **N** progresse fortement ce qui témoigne d'un engagement fort de la commune à préserver les espaces naturels dans leur ensemble, aussi bien pour la qualité des paysages que pour la préservation du patrimoine naturel riche en biodiversité. Le passage de terrain de l'ancienne zone **A** à la zone **N** lors de la révision permet notamment d'assurer la continuité des corridors écologiques identifiés dans le PLU.

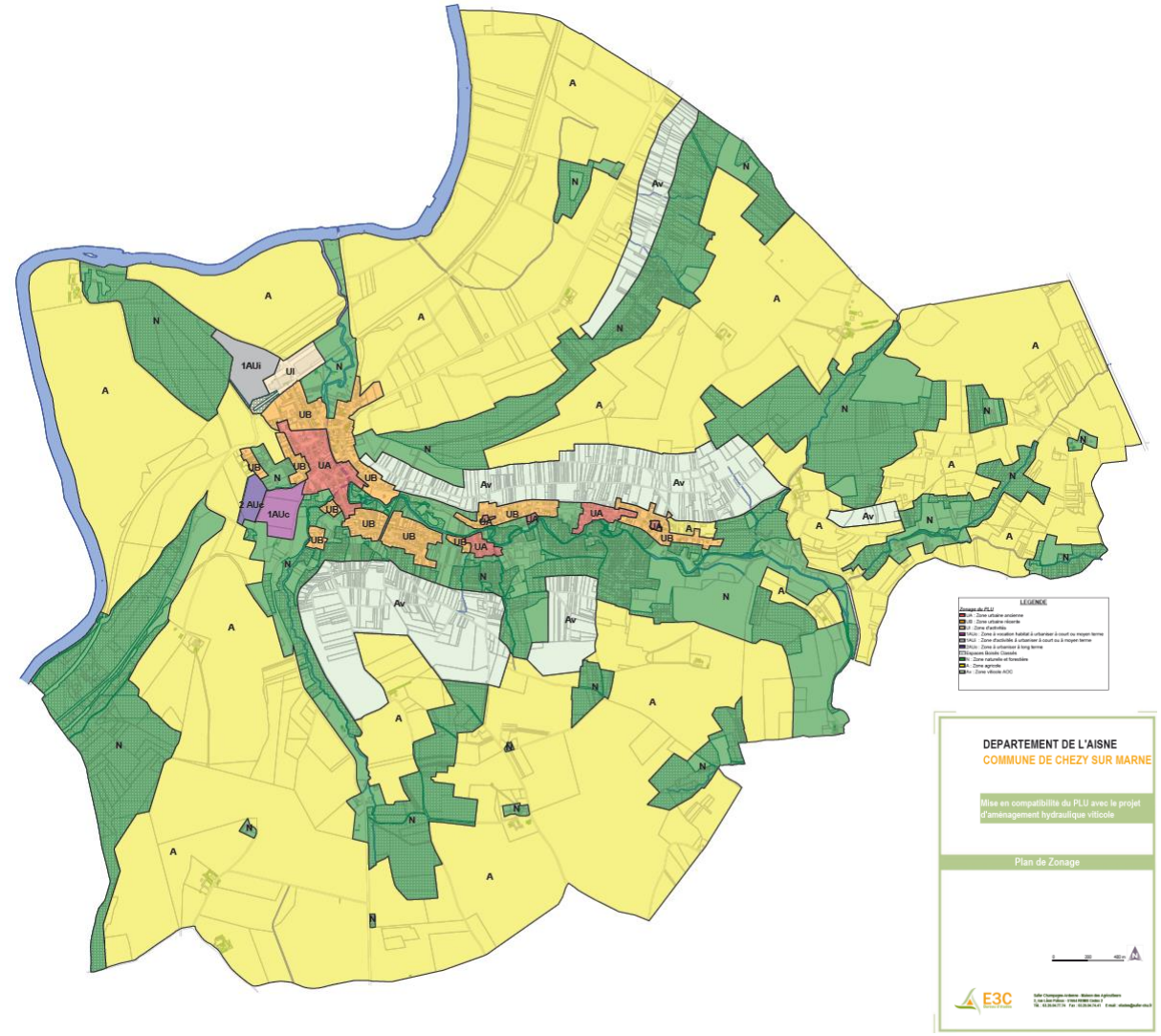
3.4.1.4 Les modifications du zonage

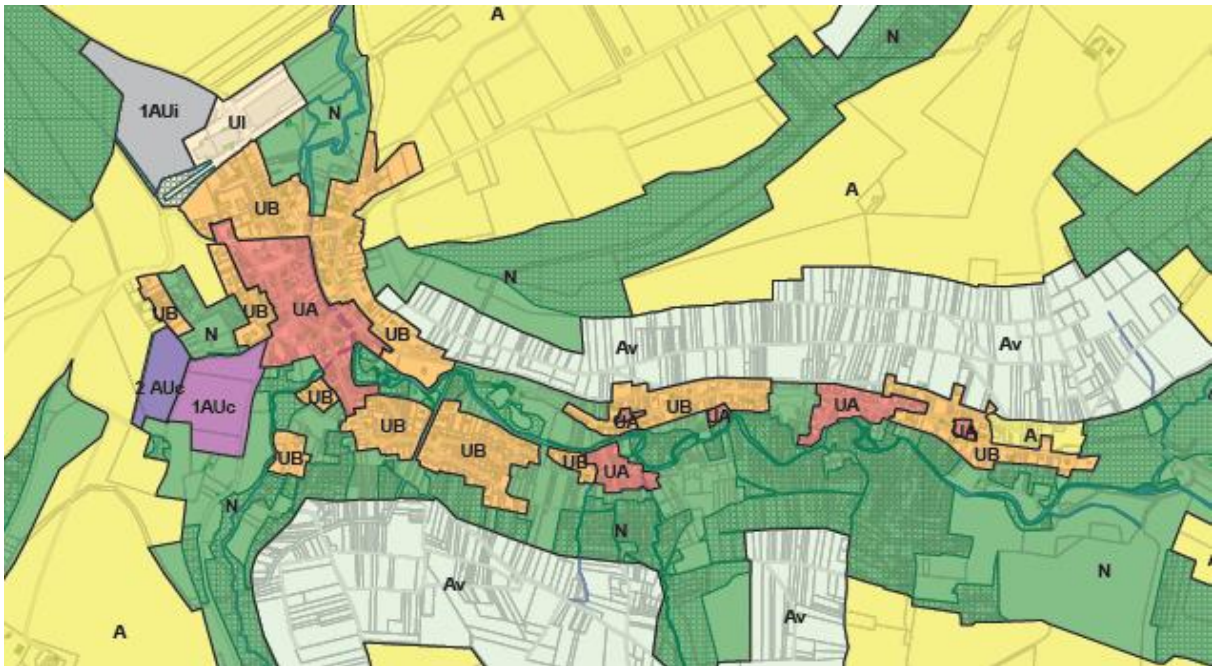
Les données des tableaux précédents permettent de procurer les grandes tendances et de donner quelques éléments de compréhension des évolutions :

- une diminution des zones à urbaniser ;
- un renforcement de la protection des zones naturelles ;
- une mise à jour globale des zones au plus près de la réalité de l'occupation des sols.

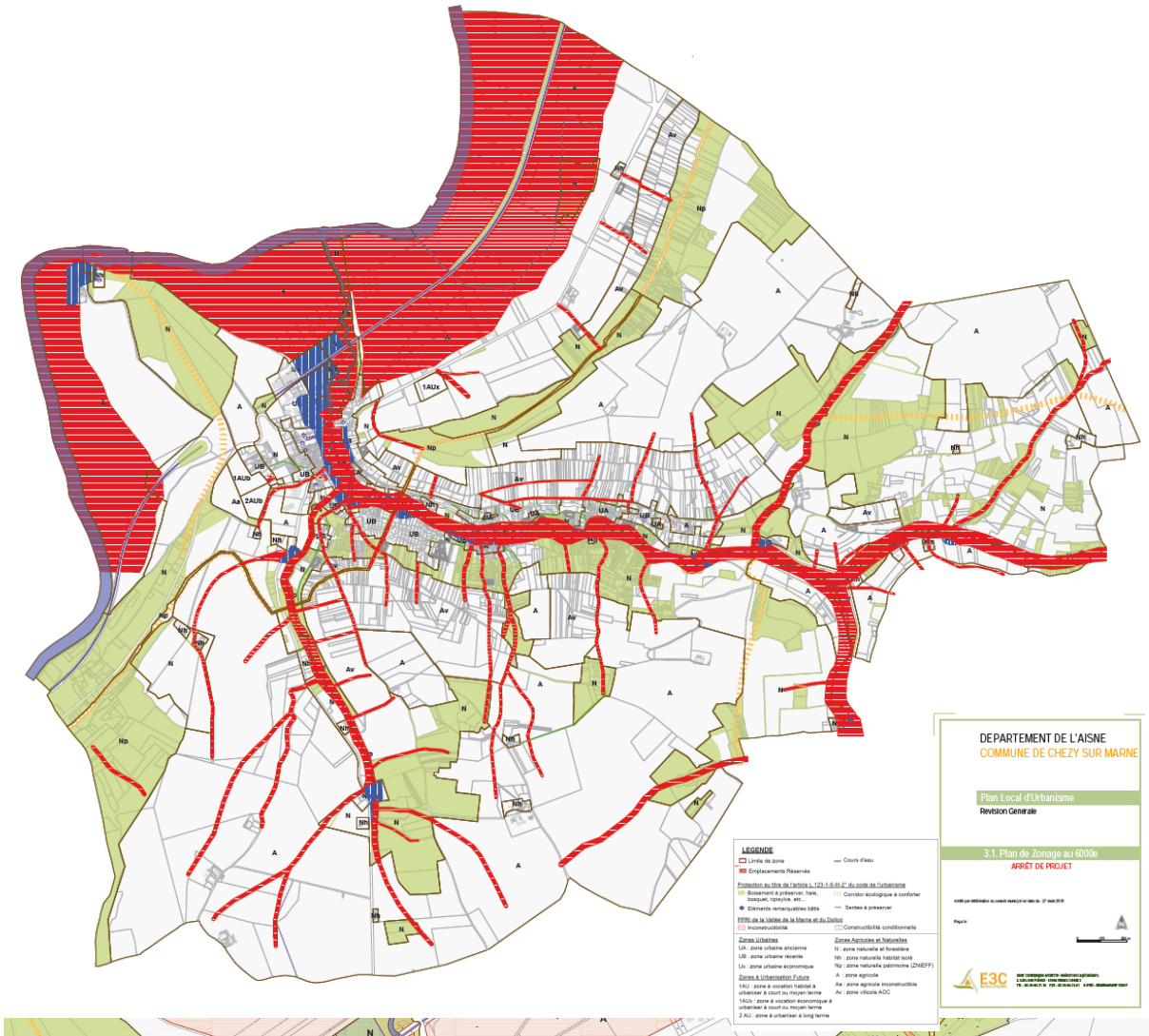
La plupart des modifications opérées dans la révision du PLU vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux orientations de la commune retenues par le PADD et dans une meilleure prise en compte des législations, notamment environnementales pour la protection des espaces fragiles.

➢ **Zonage PLU 2007**





➢ **Zonage PLU**


DEPARTEMENT DE L'AISNE
COMMUNE DE CHEZY SUR MARNE
Plan Local d'Urbanisme
Revision Generale
3.1. Plan de Zonage au 6000e
ARRÊT DE PROJET
LEGENDE


DEPARTEMENT DE L'AISNE
COMMUNE DE CHEZY SUR MARNE
Plan Local d'Urbanisme
Revision Generale
3.2. Plan de Zonage au 2000e
ARRÊT DE PROJET

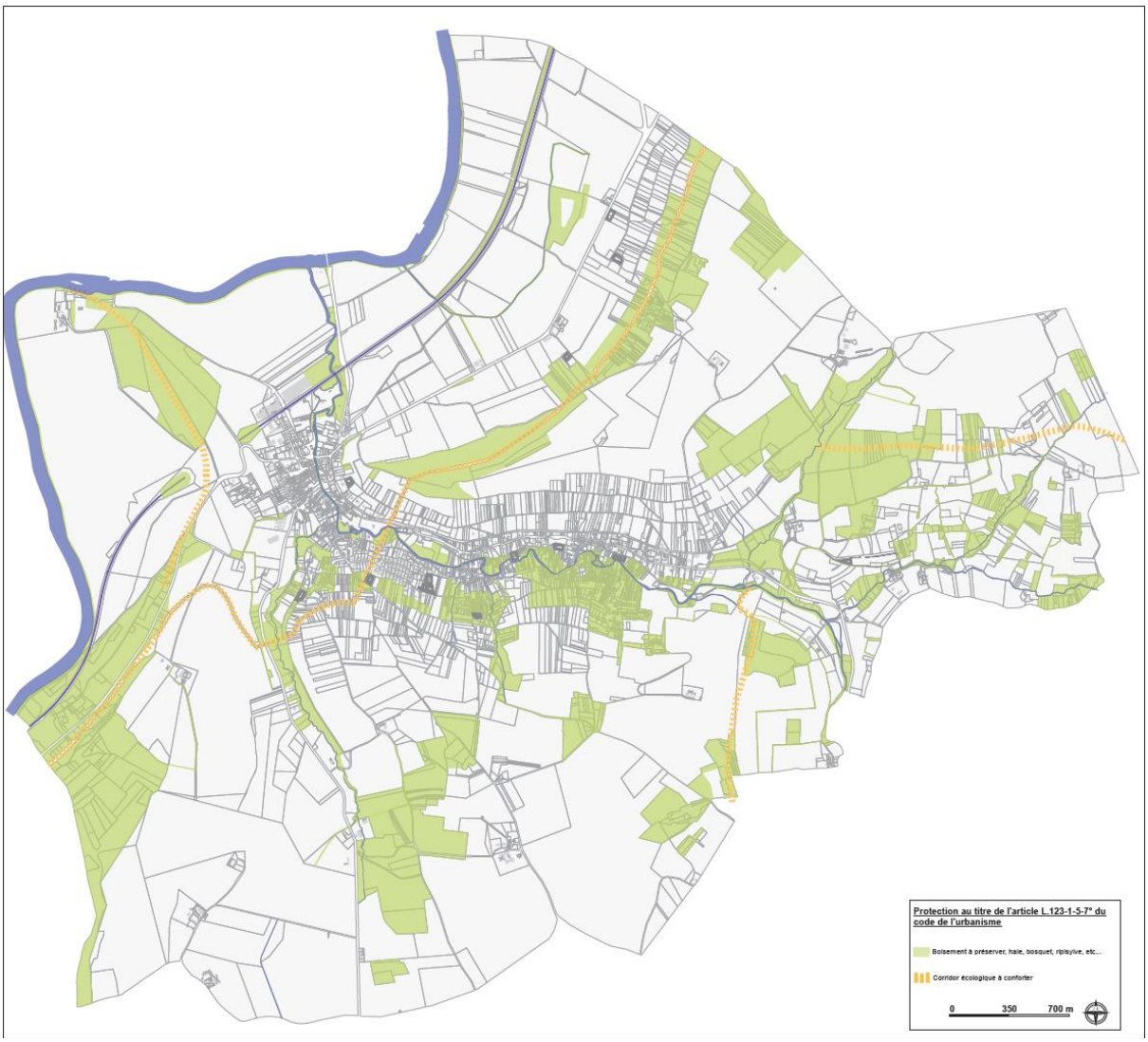
3.4.2 EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune n'avait déterminé aucun Emplacements Réservés dans son PLU. Elle profite de la révision du PLU pour en créer deux nouveaux. (*voir 3.3.3.6 Emplacements Réservés).*

3.4.3 EVOLUTIONS DES ESPACES BOISES CLASSES

Le PLU localisait 398 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC), localisés en zone **N** sur 17,8 % du territoire communal.

Ces EBC ont tous été dans leur totalité supprimés, la commune souhaitant davantage se tourner vers l'utilisation de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Il est à noter que ces éléments remarquables du paysage représentent 437,88 ha, soit + 39,88 ha d'espace protégé comparativement aux EBC. (*voir 3.3.4.1 Eléments remarquables du paysage).*



3.4.4 LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

Se référer à la partie 3.3.2 « Principales dispositions du règlement du PLU ».

PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

4.1 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans la mesure où le PADD constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, il est donc important d'évaluer les incidences de ses orientations sur l'environnement.

L'impact du PADD est, par conséquent, évalué au regard de la situation et des tendances actuelles issues du diagnostic. C'est pourquoi, il ne s'agit en aucun cas d'une identification exhaustive des effets.

A l'occasion de rencontres avec l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) en continu lors de l'élaboration du PLU, la question de la prise en compte de l'environnement mais aussi de l'incidence des orientations stratégiques et des mesures réglementaires sur l'environnement ont été abordées. L'idée est de prendre en compte une réflexion transversale sur l'aménagement du territoire abordant les points environnementaux.

A la différence de projets d'aménagement, tels que les projets d'infrastructures, de zones d'activités ou encore d'installations industrielles, l'impact d'un PLU est plus difficile à estimer dans le détail. Il répond à une exigence de planification territoriale de l'ensemble des composantes d'un territoire. Son impact environnemental repose essentiellement dans la prise en compte de l'environnement dans chaque partie du document.

L'évaluation est présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, la deuxième colonne traduit la prise en compte du volet environnemental de ces orientations dans le PLU et la dernière évalue leurs incidences au regard du territoire.

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME		
1.1 Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain	○ Identification et prise en compte des dents creuses dans les objectifs d'aménagement. ○ Aucune ouverture à l'urbanisation sur les hameaux stoppant le mitage du territoire.	✚✚
1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	○ Protection d'éléments remarquables au travers de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.	✚
1.3 Assurer un aménagement fortement paysager des nouvelles zones à urbaniser	○ Utilisation des OAP imposant un traitement paysager.	✚
1.4 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	○ Réduction de la zone urbaine sur des secteurs vierges de toute construction en zone rouge des PPRi. ○ Zones AU à l'abri de tous les risques connus. ○ Sites d'élevages protégés de toute urbanisation de tiers.	✚✚
1.5 Développer les équipements et les espaces publics	○ Utilisation des OAP imposant un traitement paysager et type d'aménagement à respecter.	=
1.6 Lutter contre le problème de stationnement	/	=

Légende :

✚✚ Très positive

✚ Positive

= Neutre

▬ Négative

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
2. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
2.1 Protéger les terres agricoles et viticoles	○ Zone agricole spécialement dédiée à l'activité la protégeant et la pérennisant en prenant en compte les évolutions et les projets possibles des exploitants. ○ Secteur viticole dédié à la protection aux terres et à l'outil viticole.	✚
2.2 Préserver l'ambiance végétale du bourg et des hameaux	○ Protection de vergers, pâtures, etc. en limite urbaine mais aussi sur des sites stratégiques (corridors écologiques) en zone naturelle.	✚✚
2.3 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité	○ Mise en place d'une zone naturelle de protection stricte des paysages des sites et des milieux fragiles. ○ Suppression des EBC et utilisation de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. ○ Identification des constructions à usage d'habitat disséminé sur l'ensemble du territoire dans le but d'encadrer et de stopper le mitage en mettant en place un secteur Nh (naturel d'habitat) n'autorisant que les extensions limitées.	✚ ▬ ✚
2.4 Maintenir et restaurer les continuités écologiques	○ Identification des corridors écologiques à conforter sur la commune et utilisation de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour préserver la perméabilité de la faune.	✚✚
2.5 Protéger la ressource en eau	○ Prise en compte du captage et de ses périmètres de protection dans les choix d'urbanisation.	✚

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
3. L'HABITAT		
3.1 Répondre aux besoins de construction neuve	○ Scénario de développement s'appuyant sur les objectifs chiffrés du SCoT.	✚✚
3.2 Offrir une diversité de logements	○ Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet « Nombre et type de construction attendue » à respecter avec une densité minimale afin d'optimiser les surfaces.	✚✚
3.3 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation	○ Réécriture du règlement écrit en prenant en compte les évolutions législatives en matière de dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions.	✚
4. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS		
4.1 Favoriser les circulations douces	○ Identification des sentes à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. ○ Zone à urbaniser s'appuyant sur un maillage des sentes existantes pour relier le centre bourg. Dans les OAP.	✚
4..2 Développer les transports collectifs	/	=
5. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES		
5.1 Encourager les communications numériques	/	=
5.2 Développer les équipements numériques	○ Utilisation de l'article 16 du règlement écrit pour que chaque nouvelle construction prévoit le passage de la fibre optique.	✚

ORIENTATION	TRADUCTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (au regard du territoire)
6. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS		
6.1 Conforter le dynamisme communale en terme de commerces et de services	○ Mixité de type de construction en zone urbaine (Ua et Ub).	=
6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et de développement des entreprises présentes	○ Mise en place d'une zone à urbaniser à vocation exclusive d'activité économique en dehors des zones à fort enjeux environnementaux et des zones à risques, à l'écart du centre urbain minimisant les nuisances.	+
6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement	○ Identification des exploitations et des bâtiments d'élevage et mise en place d'une zone agricole ou naturel autour évitant toutes nouvelles habitations.	+
7 LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN		
7.1 Mettre en place un scénario de développement en lien avec le SCoT	○ Respect des prescriptions du SCoT en terme de scénario de développement et des objectifs chiffrés de modération de l'espace.	++
7.2 Maitriser la consommation d'espace à vocation d'habitat	○ Mise en place d'OAP en zone à urbaniser et d'un volet « Nombre et type de construction attendue » à respecter avec une densité minimale de 18 logements à l'hectare afin d'optimiser les surfaces. ○ Respect du SCoT avec 27 % du stock foncier habitat pour du renouvellement urbain (dents creuses notamment).	++
7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique	○ Création d'une zone à urbaniser à vocation économique inférieure aux recommandations en terme d'espace du SCoT.	+
7.4 Enrayer le mitage progressif du territoire	○ Identification des constructions à usage d'habitat disséminé sur l'ensemble du territoire dans le but d'encadrer et de stopper le mitage en mettant en place un secteur Nh (naturel d'habitat) n'autorisant que les extensions limitées.	+

4.2 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET HISTORIQUE

Cette protection est assurée par :

- La garantie de la pérennité des exploitations agricoles en instituant une zone de protection spécifiquement dédiée au monde agricole : zone **A**, et à l'outil productif de la vigne : en secteur **Av**.
- La protection du patrimoine historique (église classée monument historique) et la mise en place d'une zone urbaine ancienne (**Ua**) protégeant le patrimoine bâti ancien, et l'utilisation d'éléments remarquables bâti au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- La prise en compte des ZNIEFF et sites à fort enjeux environnementaux présents sur le territoire communal avec un secteur naturel patrimoine (**Np**) totalement inconstructible.
- La sauvegarde des espaces naturels en augmentant les superficies de la zone **N** reprenant l'ensemble des milieux naturels, boisés ou non, sur la commune. De plus les terrains à topographie très accentués sont également protégés dans cette zone de même que les sites d'intérêt paysagers (versant en pâture notamment).
- La protection des captages et de ses abords en zone **N**.
- La protection de l'ensemble des bois, haies, vergers, éléments ponctuels par l'utilisation d'éléments remarquables du paysage et l'utilisation de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- La mise en place d'un secteur naturel d'habitat isolé (**Nh**) enrayant le mitage loin du bourg et préservant les milieux naturels.
- L'utilisation de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour protéger les sentes piétonnes et les corridors écologiques.

4.3 PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS A CARACTERES GENANT

Elle s'effectue par :

- La prise en compte du PPRi de la Marne et du PPRicb du Dolloir (en cours de finalisation à date de révision du PLU) avec la réduction de terrain constructible vierge impacté par les zones rouges.
- La mise en place d'une zone à urbaniser d'activité économique pour le report des installations nuisantes à l'écart du bourg et des habitations.
- La prise en compte des zones d'expositions au bruit des transports terrestres émanant de la voie ferrée.
- L'interdiction de construire à vocation d'habitat à proximité des sites d'élevages.

PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI

PREAMBULE

Conformément à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation « *précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme.* »

L'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme précise que « *le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code* »

La mise en place d'un dispositif de suivi doit permettre de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de la mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans).

Suivant le type de donnée, celle-ci sera collectée sous forme de tableau et/ou cartographie géoréférencée.

THEME	INDICATEUR DE SUIVI	RECUEIL DES INFORMATIONS
POPULATION	➔ **Evolution de la démographie à échéance de 9 ans :** o Population municipale o Nombre de ménages o Taille des ménages	o **INSEE**
HABITAT	➔ **Evolution des logements produits à 9 ans :** o Logements produits o Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé, etc.) o Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif, etc.)	o **INSEE** o **Permis de construire**
FONCIER	➔ **Evolution de la consommation foncière à 9 ans :** o Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements o Suivi de la consommation foncière pour les activités o Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités o Suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	o **Permis de construire**

Les données de bases à prendre en compte sont celles inscrites dans le PLU à date d'approbation.

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision « allégée » n°1

Département de l'Aisne

COMMUNE DE CHÉZY-SUR-MARNE



1-RAPPORT DE PRÉSENTATION (extrait)

APPROBATION

Révision allégée n°1 arrêtée le : 17/10/2019

Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la révision allégée n°1 le : 19/11/2020

Reçu en Préfecture le :

Fait à Chézy-sur-Marne,
Le Maire

Fait à Laon,
Le Prefet

safer Grand Est

Pôle Etudes - Maison des agriculteurs
2, rue Léon Patoux - CS 50001 - 51664 REIMS Cedex
Tél. : 03 26 04 77 74 E-mail : etudes@safergrandest.fr

SOMMAIRE

CADRE JURIDIQUE 5
CONTENU DU PLU 7
PORTEE DU PLU 10
REVISION D'UN PLU 12
LA CONCERTATION 12
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 13

PARTIE 1/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 15

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE 16

1.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET LIAISONS 16
1.1.2 PRESENTATION DU TERRITOIRE 17
1.1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE 20
1.1.4 HISTORIQUE 27

1.2 ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL 30

1.2.1 MILIEU PHYSIQUE NATUREL 30
1.2.2 ANALYSE PAYSAGERE 37
1.2.3 OCCUPATION DU SOL 43
1.2.4 ZONES NATURELLES PROTEGEES OU REGLEMENTEES 45

1.3 LES RESOURCES : PRELEVEMENTS ET REJETS 67

1.3.1 L'EAU 67
1.3.2 GESTION DES DECHETS 72
1.3.3 ENERGIES RENOUVELABLES ET EMISSION DE GES 73

1.4 LES FLUX 79

1.4.1 LE RESEAU ROUTIER 79
1.4.2 ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION 81
1.4.3 SECURITE ROUTIERE 81
1.4.4 TRANSPORT EN COMMUN 81
1.4.5 RESEAU FERROVIAIRE 82
1.4.6 CHEMINS DE RANDONNEES 82

1.5 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES 87

1.5.1 LES ENTREES DE VILLE 88
1.5.2 MORPHOLOGIE ET EVOLUTION URBAINE 93
1.5.3 DENTS CREUSES ET LOGEMENTS VACANTS 98
1.5.4 TYPOLOGIE DU BATI ANCIEN ET RECENT 100
1.5.5 LES ELEMENTS ISOLES 102

1.6 LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE 105

1.6.1 PATRIMOINE NATUREL 105
1.6.2 PATRIMOINE BATI 108
1.6.3 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 112

1.7 LES RISQUES ET NUISANCES 115

1.7.1 RISQUES NATURELS 115
1.7.2 NUISANCES LIEES AU BRUIT 120
1.7.3 INSTALLATIONS CLASSEES ET ELEVAGES 121

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 124

1.8.1 ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES CES 10 DERNIERES ANNEES 124
1.8.2 CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2002 ET 2012 125

PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 126

2.1 LA DÉMOGRAPHIE 127

2.1.1 EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA COMMUNE 127

2.2 LE LOGEMENT 132

2.2.1 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC 132
2.2.2 L'EPOQUE DE CONSTRUCTION 133
2.2.3 STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES 133
2.2.4 AUTRES INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT 134

2.3 L'EMPLOI 136

2.3.1 POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS 136
2.3.2 MIGRATIONS PENDULAIRES 138
2.3.3 LA ZONE D'EMPLOI DE CHATEAU-THIERRY 138

2.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE 142

2.4.1 L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT 142
2.4.2 LE COMMERCE ET LES SERVICES 142
2.4.3 L'AGRICULTURE 144

2.5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION 151

2.5.1 LES EQUIPEMENTS PUBLICS 151
2.5.3 LE TISSU ASSOCIATIF 155

2.6 LES SERVITUDES 157

2.6.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 157
2.6.2 LES SERVITUDES D'URBANISME 159

2.7 L'AVIS DE LA POPULATION 160

PARTIE 3/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 170

3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 171

3.1.1 LES AMBITIONS COMMUNALES 172
3.1.2 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT 172
3.1.3 ORIENTATIONS DU PADD, MISE EN ŒUVRE ET TRADUCTION DANS LE PLU 175

3.2 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES 183

3.2.1 PRESENTATION DES ZONES 184
3.2.2 LIMITES ET JUSTIFICATIFS DES ZONES 188
3.2.3 TRADUCTION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DANS LE ZONAGE ET CONSOMMATION D'ESPACE 198

3.3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 202

3.3.1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT 202
3.3.2 PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DU PLU 205
3.3.3 AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 211
3.3.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 217
3.3.5 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 226

3.4 REVISION DU PLU 230

3.4.1 LES EVOLUTIONS DE ZONAGE 231
3.4.2 EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES 235
3.4.3 EVOLUTIONS DES ESPACES BOISES CLASSES 235
3.4.4 LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT 235

PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 236

4.1 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT 237

4.2 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET HISTORIQUE 242

4.3 PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS A CARACTERES GENANT 242

PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI 243

PARTIE 6/ LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU PLU RÉVISÉ LE 29/01/2016 245

6.1 L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU 245

6.2 LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET 245

6.3 LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE ET LES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ÉTÉ RETENU 249

PARTIE 6/ LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU PLU RÉVISÉ LE 29/01/2016

6.1 LES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU

La commune de Chézy-sur-Marne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du conseil municipal le 29 janvier 2016.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2019 elle a aujourd'hui décidé de lancer une révision allégée de son document d'urbanisme. L'objet de la révision allégée n°1 du PLU est de permettre l'extension de l'usine MELITTA (fabrication de filtres pour machines à café électriques) et l'implantation ou la délocalisation d'activités économiques sur une autre zone 1AUx existante jugée trop petite dans son emprise actuelle par rapport à la demande.

Cela nécessite la mise en place et/ou le prolongement de 2 zones 1AUx (zone à vocation économique à urbaniser à court ou moyen terme), sur l'actuelle zone A (zone agricole) pour permettre les nouvelles constructions des activités présentes sur le territoire et l'implantation de nouvelles activités.

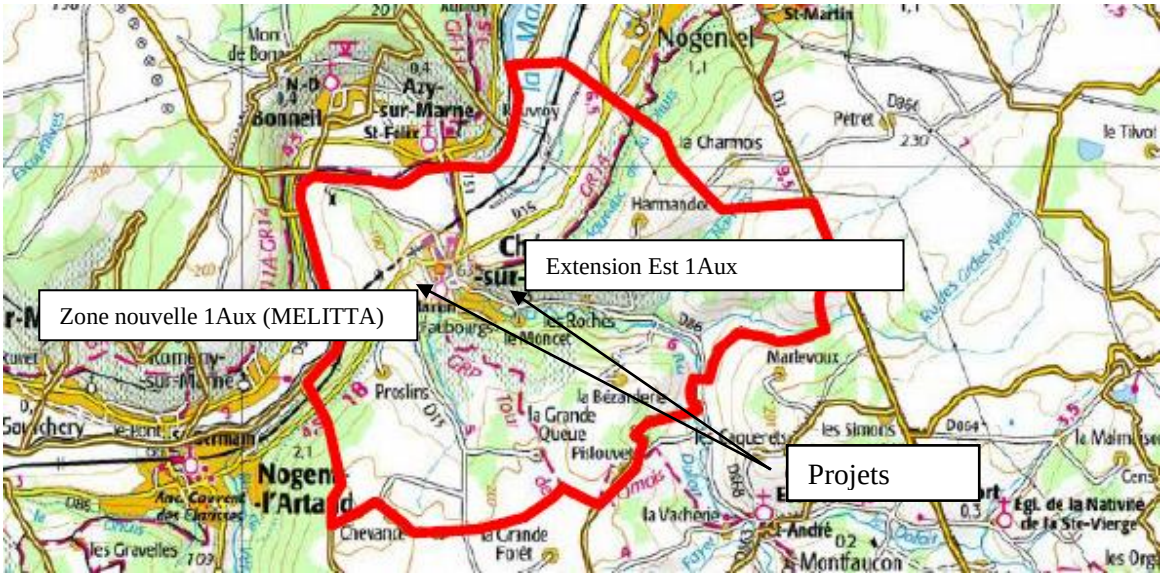
Pour le projet de MELITTA qui est d'étendre son activité, la création d'une zone 1AUx est nécessaire. Cette nouvelle zone s'inscrit dans le prolongement de la zone Ux existante, là où se trouve l'usine et les entrepôts.

L'autre projet, qui se situe à l'est du village est une extension de la zone 1AUx déjà existante dans le PLU. En effet, aux vus des projets communaux, la municipalité estime l'insuffisance des zones à urbaniser en termes d'activités économiques.

6.2 LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

6.2.1 LOCALISATION ET PRESENTATION DU PROJETS

Le projet envisagé consiste en l'extension de la zone 1AUx existante et la création d'une nouvelle zone 1AUx.





6.2.2 SITUATION JURIDIQUE VIS-A-VIS DU SCOT DE L'UNION DES COMMUNAUTES DE COMMUNES DU SUD DE L'AISNE

Le PLU de Chézy-sur-Marne a bénéficié d'une révision complète en 2016 qui a permis de prendre en compte les objectifs de développement définis par le SCOT de l'Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne.

Le SCoT du Pays du Sud de l'Aisne prescrit un stock foncier de 3,42 ha pour le développement économique, réparti entre 2,39 à 2,73 ha en extension et 0,51 à 1,02 ha en renouvellement. Ces objectifs chiffrés doivent permettre de répondre au scénario de développement retenu dans le SCoT, tout en maîtrisant la consommation de l'espace.

Le PLU avait donc déterminé les surfaces de développement suivantes :

	SCoT minimum (ha)	PLU (ha)	SCoT maximum (ha)
Habitat renouvellement	0,91	1,91	1,83
Economie renouvellement	0,51	0	1,02

	SCoT minimum (ha)	PLU (ha)	SCoT maximum (ha)
Habitat extension	4,33	5,06	5,25
Economie extension	2,39	2,03	2,73

Potentiel pour l'activité économique :

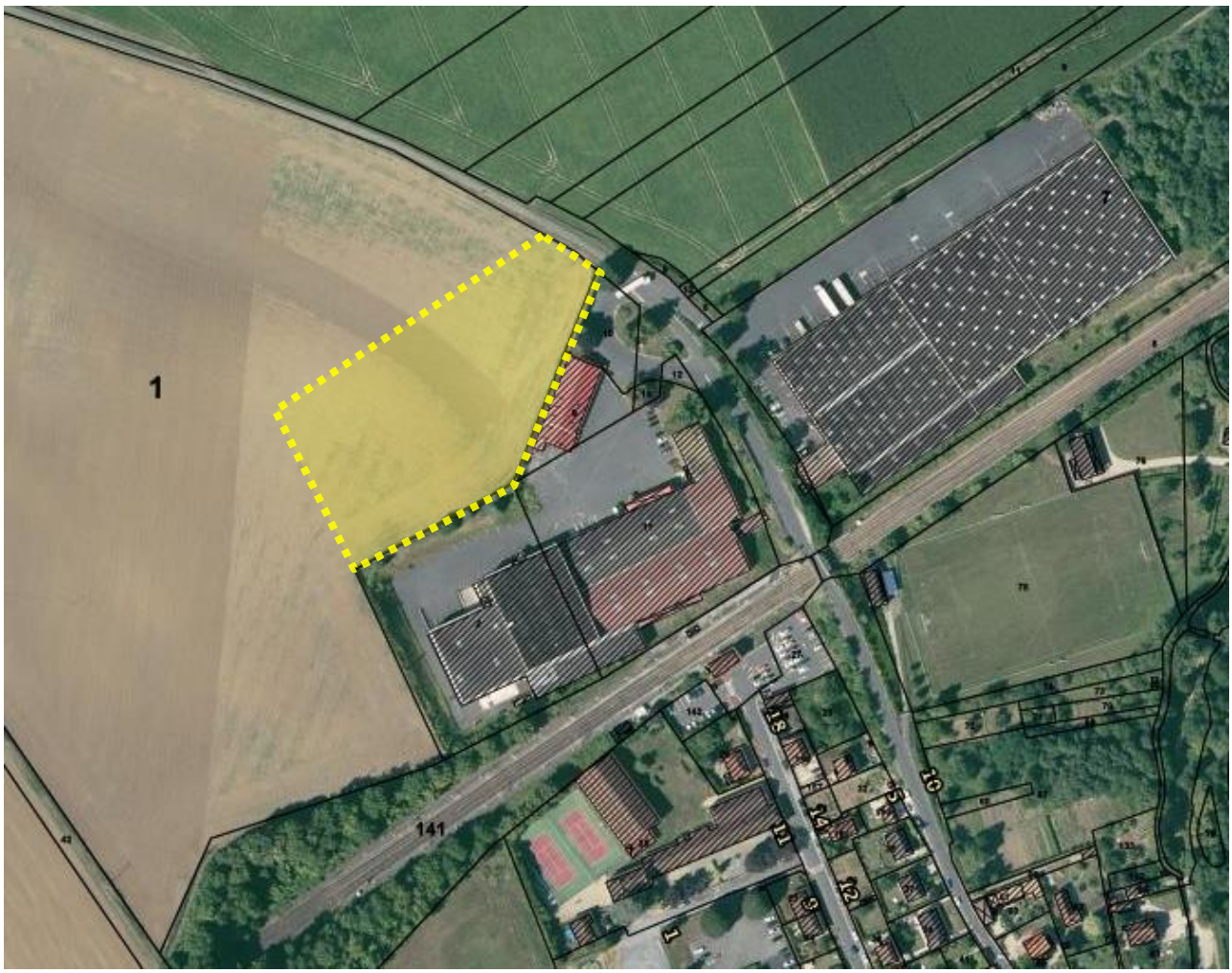
Zonage	Surface déterminée (en ha)	Extension	Renouvellement
1AUx	2,03	2,03	0

Le SCOT prévoyait un potentiel maximum en extensions économique de 2,73 ha.
Dans son PLU approuvé en 2016, la commune a délimité des zones d'extensions économiques sur 2,03 ha. Il restait donc un potentiel de 0,7 ha non exploité, que la commune souhaite aujourd'hui ajouter à la zone 1AUx présente à l'Est du bourg afin de permettre la délocalisation d'activités présentes sur la commune et l'implantation de nouvelles activités.

Afin d'allouer plus de surface à la commune de Chézy-sur-Marne et permettre le développement de l'entreprise MELITTA sur le territoire, la commune de Viels-Maison a consenti à céder 1 ha de potentiel économique, par délibération du conseil communautaire en date du 20 juin 2018.
Cette délibération permet de rééquilibrer la répartition des stocks fonciers ouverts à l'urbanisation à l'échelle de la communauté de communes du Canton de Charly-sur-Marne.

La révision allégée du PLU de Chézy-sur-Marne rentre donc en compatibilité avec le SCOT de l'UCCSA.

6.2.3 SITUATION JURIDIQUE VIS-A-VIS DU PLU ACTUEL



Emprise projetée d'extension de l'usine MELITTA



Le site d'implantation du projet ainsi que l'extension de la zone d'activités sont classés en zone A du PLU. Il s'agit d'un secteur de la zone agricole réservé aux constructions strictement nécessaires à l'activité agricole et aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le PLU approuvé de Chézy-sur-Marne, la zone Ux est réservée aux activités économiques. Elle correspond à des activités économiques existantes et aux potentiel interne au bourg disponible pour cette destination. La zone 1AUx est à vocation économique à urbaniser à court ou moyen terme.

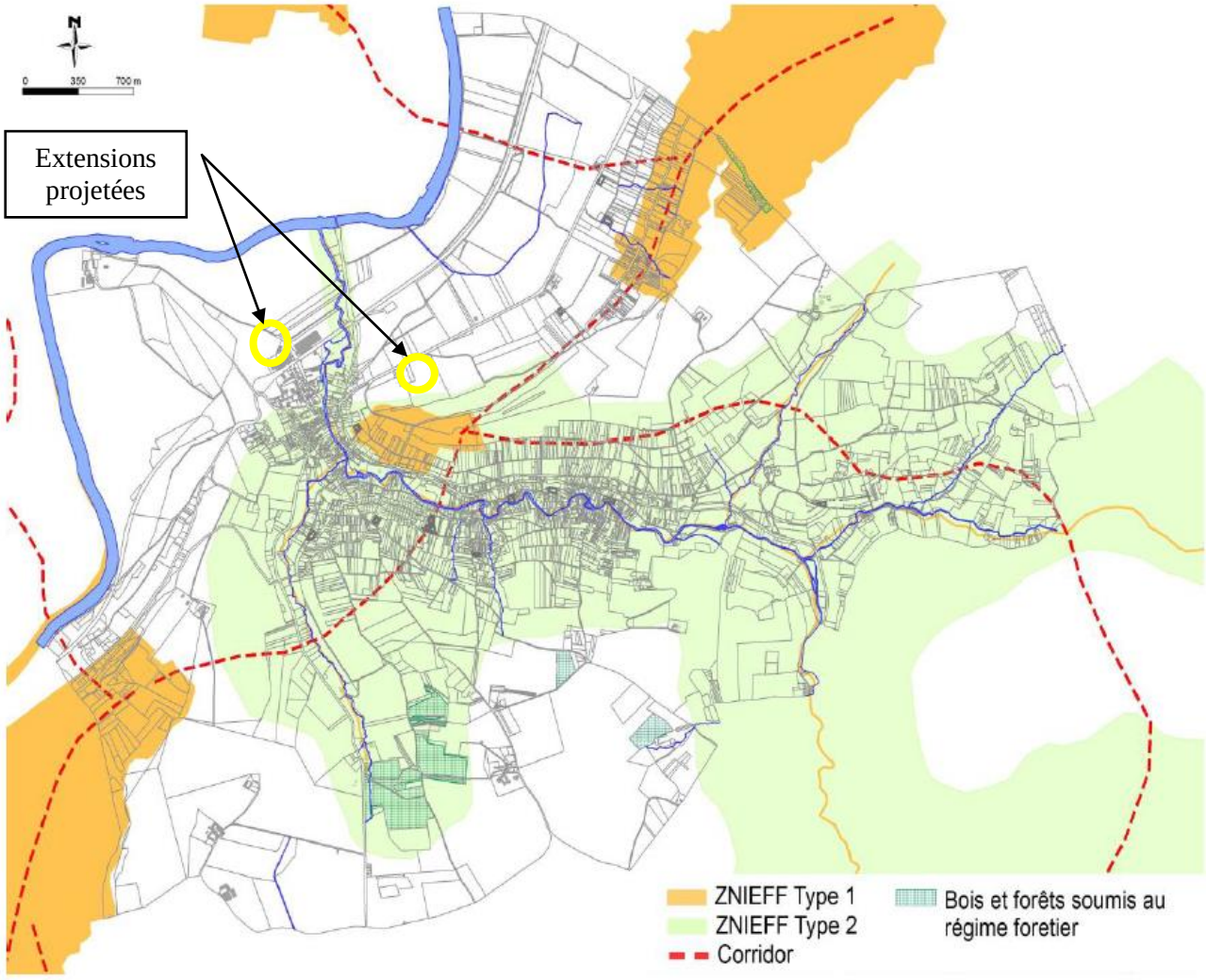
Le règlement de la zone A est donc incompatible avec l'objectif de permettre l'extension de l'entreprise et de la zone d'activités.
C'est pourquoi il est nécessaire de reclasser le secteur de projet en zone **1AUx**, dédiée aux activités économiques.

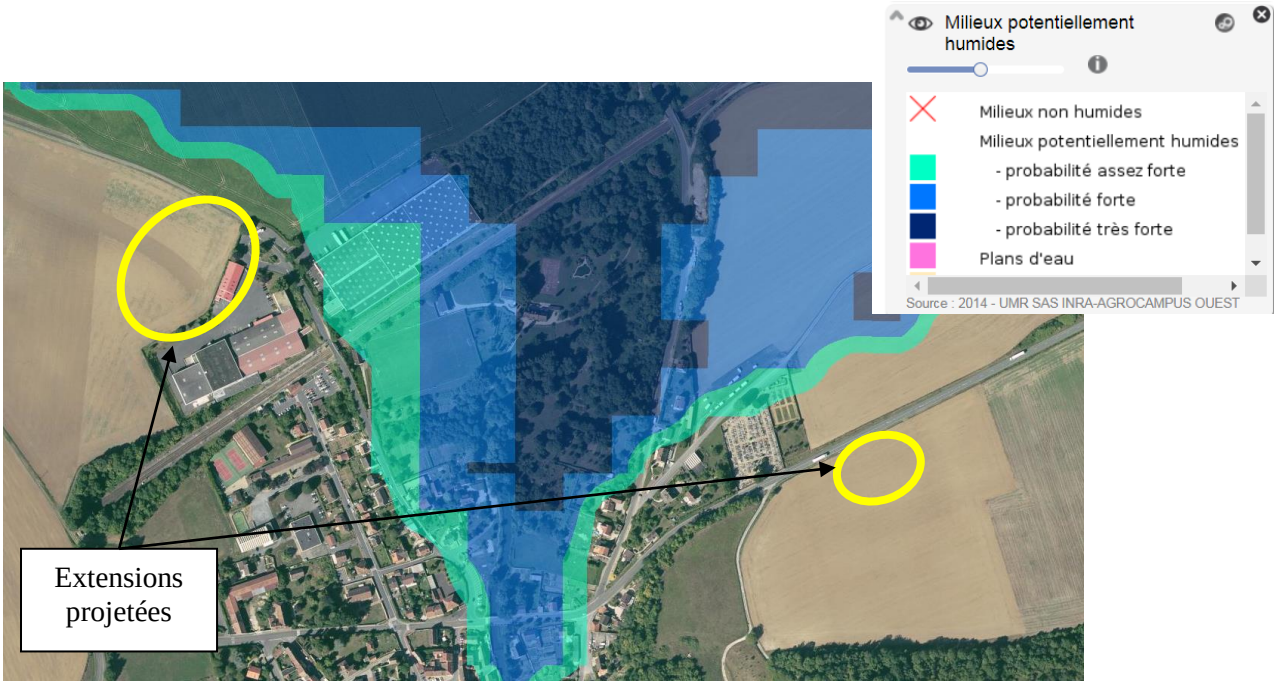
6.3 LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE ET LES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LES PROJETS ONT ÉTÉ RETENUS

6.3.1 PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES MILIEUX NATURELS

Les projets de révision allégée n'impactent pas d'espace naturel protégés (ZNIEFF, zone humide, zone Natura 2000, etc) ou de milieux boisés. Ils ont une logique de localisation par rapport aux zones existantes non contiguës à l'habitat.

Carte reprenant les différentes protections environnementales sur la commune





Source : http://sig.reseau-zones-humides.org/

6.3.2 GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La consommation d'eau potable

La révision allégée pourrait avoir pour conséquence une augmentation de la consommation d'eau potable.

L'alimentation en eau potable est déjà présente sur l'usine actuelle et le réseau de distribution sera donc adapté à l'extension des bâtiments. Cela permettra de répondre aux besoins liés à l'activité et ceux-ci seront mesurés.

La zone d'activité aux abords de la RD 15 se situe également dans le périmètre éloigné du captage d'eau potable figurant dans la déclaration d'utilité publique du 18 décembre 1990 n'interdisant pas le type de constructions attendu selon l'arrêté pré-cité.

La gestion des eaux usées

La commune traite ses eaux usées via la station d'épuration de Château-Thierry, ayant une capacité de 46000 EH (Equivalent Habitants). Depuis 2016, l'agglomération raccordée à la station représente 53586 EH. La station est jugée conforme en équipement, mais pas en performance.
Le rapport annuel 2016 du SARCT indiquent que sur 54 analyses réalisées dont 4 non conformes (taux de conformité = 92,6 %) quant aux charges polluantes et rendements épuratoires

Le règlement de la zone **1AUx** prévoit les dispositions suivantes :

- Pour les activités non autorisées au branchement sur un réseau collectif d'assainissement :
  - Les eaux résiduaires ne devront pas être rejetées au réseau public d'assainissement. Elles devront faire l'objet d'un traitement autonome d'épuration.
  - Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.
  - L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Pour les activités autorisées au branchement sur un réseau collectif d'assainissement :
  - Les immeubles et installations autorisées, doivent être dotés, avant rejet dans le réseau collectif, d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

La gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté aux débits à évacuer et aux propriétés du milieu récepteur.

En outre, les eaux pluviales ayant ruisselé sur les aires de stationnement ou d'évolution doivent subir un traitement approprié (décantation, déshuilage, etc.) avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone d'activités.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure dans le respect des législations en vigueur.

6.3.3 GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET DES POLLUTIONS

La consommation d'espace

L'extension des deux zones 1AUx sur la zone A aura une incidence sur la consommation d'espace agricole.

Ces parcelles agricoles appartiennent à deux exploitants agricoles et donc elles ne pourront être bâties que sur volonté des propriétaires de vendre leurs parcelles.
Pour ce qui est des chemins agricoles, ceux-ci ne sont pas impactés. La zone dédiée à l'extension de MELITTA prévoit pour les nouvelles constructions un passage en interne sur la propriété de l'entreprise et interdit l'accès sur le chemin au bout de la rue Saint-Fiacre. L'autre zone d'activité est accessible depuis la RD 15 et n'inclut pas de chemin agricole.

La consommation énergétique et production d'énergies renouvelables

Les nouvelles constructions seraient potentiellement consommatrices d'énergie électrique et génératrices de gaz à effet de serre par le trafic lié à l'activité (camions pour stockage et livraisons). Néanmoins, cette consommation énergétique pourra être diminuée par une conception et une construction appropriée du bâtiment qui pourrait être producteur d'énergie. Le PLU ne s'oppose pas à une utilisation d'énergies renouvelables

La gestion des déchets

Les extensions auraient pour conséquence une augmentation de la production des déchets.
La gestion des déchets est déjà assurée sur le site avec un système de tris (bac vert : ordures ménagères résiduelles, bac jaune : papiers/cartons/plastiques) assurée par la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne avec une Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères Incitative (REOMI), applicable aux entreprises par une tarification au poids déposé en déchèterie et en fonction du nombre de bacs verts ramassés.

6.3.4 PREVENTION DES NUISANCES ET DES RISQUES

Les nuisances sonores

Les extensions devraient sans doute générer un flux légèrement accru de circulation. Ceci aura pour conséquence une augmentation du trafic routier.

Néanmoins les nuisances sonores dues au trafic affecteraient de manière très limitée le voisinage, les extensions s'éloignant des zones d'habitat.

La ligne de chemin de fer Noizy Le Sec – Strasbourg traverse la commune de Chézy-sur-Marne. La gare ferroviaire se situe au Nord du village à proximité de l'usine MELITTA. Cette ligne provoque sur une largeur de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure, une nuisance sonore. De nombreux trains empruntent cette ligne quotidiennement.

Les risques

L'entreprise MELITTA est considérée comme ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumise au régime de déclaration.

Néanmoins les nuisances affecteraient de manière très limitée le voisinage, les extensions s'éloignant des zones d'habitat.

Les deux projets en zones 1AUx se situent en zone bleu clair « ruissellement et coulées de boue » du plan de prévention des risques inondations et coulées de boue (PPRicb) entre Chézy-sur-Marne et Nogentel (5 communes) approuvé par arrêté préfectoral le 01/04/2015.
Également, les deux projets sont situés en zone blanche du plan de prévention des risques inondations (PPRI) par débordement de la rivière Marne, approuvé par arrêté préfectoral le 16 novembre 2007.

Concernant la défense incendie, la commune bénéficie d'un réseau de défense incendie composé de 32 poteaux incendie (dont un privé établissement MELITTA et un en projet chemin de la Croix Brodart), de deux bouches incendie, d'un point d'aspiration et d'une citerne incendie enterrée.

Afin d'assurer la défense incendie de la zone 1AUx Est, il conviendra de prévoir la création en respectant les modalités et caractéristiques décrites dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Aisne.

La zone 1AUx « MELITTA » est déjà dotée d'une défense incendie composée de 3 poteaux incendie. Toutefois, dans le cadre de l'extension de l'installation classée (ICPE), le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ne s'applique pas. Les besoins en eau d'incendie utiles pour couvrir ce nouveau risque feront l'objet d'une étude spécifique lors de la demande de permis de construire et/ou de la demande d'autorisation d'exploiter. Si le renforcement de la défense incendie existante serait nécessaire, il incombera alors à l'exploitant de l'entreprise.

6.3.5 PRODUCTION D'UN CADRE DE VIE AGREABLE

Les deux extensions 1AUx auraient un impact mesuré sur l'environnement et le voisinage

Les aménagements paysagers imposés dans le règlement faciliteront l'intégration des bâtiments dans ces espaces aujourd'hui agricole.