

COMMUNE
DE CHAUCHIGNY

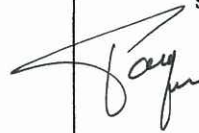
SOUS-PRÉFECTURE
22 JUIN 2010
NOGENT-SUR-SEINE

Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la
Délibération du *11...06...10..*
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Elaboration du P.L.U. prescrit le 8 novembre 2006

Dossier P.L.U. réalisé par :

Sommaire

PREAMBULE

INTRODUCTION

1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL Page 1

1.1. Situation géographique et données de cadrage..... Page 2

1.1.1 Localisation et caractéristiques de ChauchignyPage 2

1.1.2 Desserte de la commune.....Page 2

1.1.3 Proximité et bassin de viePage 3

1.1.4. Structures intercommunalesPage 3

1.2.Histoire et patrimoine Page 4

1.2.1 Quelques éléments historiquesPage 4

1.2.2 Eléments bâtis du patrimoine.....Page 5

1.3.Evolution démographique et traits caractéristiques de la population Page 7

1.3.1 Evolution démographique.....Page 7

1.3.2 Evolution des ménages.....Page 9

1.4. Activités économiques touristiques, économiques et servicesPage 11

1.4.1. Activité agricolePage 11

1.4.2 Activités artisanales, commerciales et services publics.....Page 11

1.4.3. Le tourisme.....Page 11

1.5. Population active.....Page 12

1.5.1 Composition de la population activePage 12

1.5.2 Migrations domicile-travail.....Page 12

1.6. Domaine de l'habitatPage 13

1.6.1. Evolution et composition du parc de logementsPage 13

1.6.2 Caractéristiques des résidences principalesPage 14

1.7. Equipements publics et milieu associatif.....Page 15

1.7.1 Equipements publics et périscolairesPage 15

1.7.2 Equipements et activités à vocation sportive, culturelles et de loisirsPage 15

1.7.3 Les équipements techniquesPage 16

1.8. Domaine des transports et des déplacements.....Page 17

1.8.1 Le réseau viaire de la commune.....Page 17

1.8.2 Les transports en communPage 18

1.8.3 Identifications des dysfonctionnementsPage 18

2EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT PAGE 20**2.1 Milieu physique et naturelPage 21**

2.1.1 Origines géologiques et hydrogéologiques Page 18

2.1.2 Relief et hydrographie Page 18

2.1.3 Occupation du sol..... Page 23

2.2 Composition du paysage naturel et urbain.....Page 26

2.2.1. Unités paysagères..... Page 26

2.2.2. Implantation et évolution urbaine Page 27

2.2.3. Typomorphologie du bâti..... Page 27

2.3 Perception du paysage naturel et urbainPage 31

2.3.1 Perception du paysage naturel : mise en scène des « verticales »..... Page 31

2.3.2 Hiérarchisation des cônes de vue-repères visuels Page 31

2.4 Paramètres environnementaux sensibles.....Page 33

2.4.1 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique..... Page 33

2.4.2 Plan de prévention des risques inondations..... Page 34

2.4.3. Vestiges archéologiques..... Page 35

2.5 Synthèse de l'état initial de l'environnementPage 36

2.5.1 Identification des atouts et faiblesses du territoire Page 36

2.5.2 Mise en évidence des problématiques et enjeux du territoire de Chauchigny..... Page 37

**3EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D –
DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U. – LIMITATION
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR
LE REGLEMENT Page 39****3.1. Choix retenus pour la commune pour établir le P.A.D.D. et
la délimitation des zones du P.L.U..... Page 40****3.2. Caractère et limites des zones et dispositions réglementaires
apportées
suite à l'élaboration du P.L.U. Page 43**

3.2.1. Zones urbaines (U)..... Page 44

3.2.2. Zones à urbaniser (1AU) Page 45

3.2.3. Zones agricoles (A)..... Page 46

3.2.4. Zones naturelles (N)..... Page 47

3.2.5. Emplacements réservés..... Page 48

**4EME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTÉES POUR
SAPRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR Page 49**

4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement Page 50

4.2. Mesures prise pour sa protection et sa mise en valeur Page 53

QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ?

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13.12.2000, le **Plan Local d'Urbanisme ou "P.L.U."**, remplace désormais le **Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)**. Il couvre l'intégralité du territoire communal.

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

« Un Plan Local d'Urbanisme ou P.L.U. est **un document d'urbanisme** établi à court et moyen termes, qui fixe **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. Un Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat^{*} ».

En prenant en compte la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, le P.L.U. doit :

- délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en tenant compte des zones agricoles,
- définir, **en fonction des situations locales**, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre^{*} :

- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant,
- délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, (...), et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter
- 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, (...),
- 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,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent,
- fixer un ou des coefficients d'occupation des sols ou C.O.S.¹ qui déterminent la densité de construction admise, dans les zones urbaines et à urbaniser, dans les zones à protéger en raison de leurs paysages et de leurs écosystèmes.

^{*} Extrait l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

¹ % de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété.

QUEL EST SON CONTENU ?

Il est défini par l'article R.123-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- un rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- les orientations d'aménagement (partie facultative),
- un règlement, avec un ou plusieurs documents graphiques,
- des annexes.

I) RAPPORT DE PRESENTATION

(Cf. article R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1,
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 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.

4. Evalue les 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.

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

II) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(P.A.D.D.)

(Cf. article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble de la commune.

La loi Urbanisme et Habitat instituée le 02 juillet 2003 prévoit la scission du P.A.D.D. en deux documents distincts :

- Le P.A.D.D. qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ce document n'est plus opposable au tiers mais les autres pièces du P.L.U. doivent être en cohérence avec lui,
- Des orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

(Cf. article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D. prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

III) REGLEMENT

(Cf. articles R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme)

Il fixe les règles applicables dans les différentes zones figurant sur les documents graphiques.

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il **fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones** dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme *(cf. article R.123-9)*.

IV) ANNEXES

(Cf. articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme)

Elles recensent l'ensemble des contraintes techniques (assainissement, eau potable, ordures ménagères) et juridiques (servitudes) qui s'imposent dans la gestion du territoire communal.

Les annexes se composent **de documents graphiques (plans) et écrits**.

V) PIECES COMPLEMENTAIRES

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin des **pièces complémentaires**, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'élaboration du PLU.

Il s'agit plus particulièrement de l'**Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées** sur le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal de Chauchigny (après la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées) dans le dossier d'enquête publique (article R.123-19).

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune de Chauchigny n'est pas dotée d'un document d'urbanisme. Elle est donc soumise à la règle de constructibilité limitée de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme (C.U.) ainsi qu'au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

Par délibération du **8 novembre 2006**, le conseil municipal a décidé de l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

Entrée en vigueur des lois Solidarité et Renouvellement Urbains - S.R.U. et Urbanisme et Habitat – U.H.

La loi S.R.U. entrée en vigueur le 13/12/2000, a entraîné une réforme des documents d'urbanisme.

Le P.O.S. s'appelle désormais « Plan Local d'Urbanisme » (P.L.U.) et son contenu diffère de celui du P.O.S. La procédure de révision du P.L.U. suit donc désormais les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi, entrés en vigueur à compter du 1^{er} avril 2001.

La loi SRU fut modifiée et complétée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 02 juillet 2003.

CONTEXTE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune souhaite se doter d'un document lui permettant de répondre aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Elle souhaite maîtriser le développement de l'urbanisation préserver son cadre de vie et les éléments du patrimoine paysager et architectural.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur se doit de respecter les **dispositions issues de lois nouvelles, telles que :**

- _ la Loi sur l'air du 30 décembre 1966,
- _ la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
- _ la Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992,
- _ la Loi « bruit » du 31 décembre 1992,
- _ la Loi « Paysage » du 8 janvier 1993,
- _ la Loi « Environnement » (loi Barnier) du 2 février 1995,
- _ la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000,
- _ la Loi « Urbanisme-Habitat » du 02 juillet 2003,
- _ Le décret n° 2004.531 du 9 juin 2005 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.
- _ La loi 2005-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.).
- _ Ordonnance du 8 décembre 2005 et décret du 5 janvier 2007 sur la réforme de l'application de droit des sols.

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1. Situation géographique et données de cadrage

1.1.1 Localisation et caractéristiques de Chauchigny.

La commune de Chauchigny est située dans le département de l'Aube, dans la partie Sud du canton de Mery-Sur-Seine.

D'une superficie totale de **972 ha**, Chauchigny fait partie du canton de Mery-sur-Seine et dépend de la Sous-Préfecture de Nogent-sur-Seine.

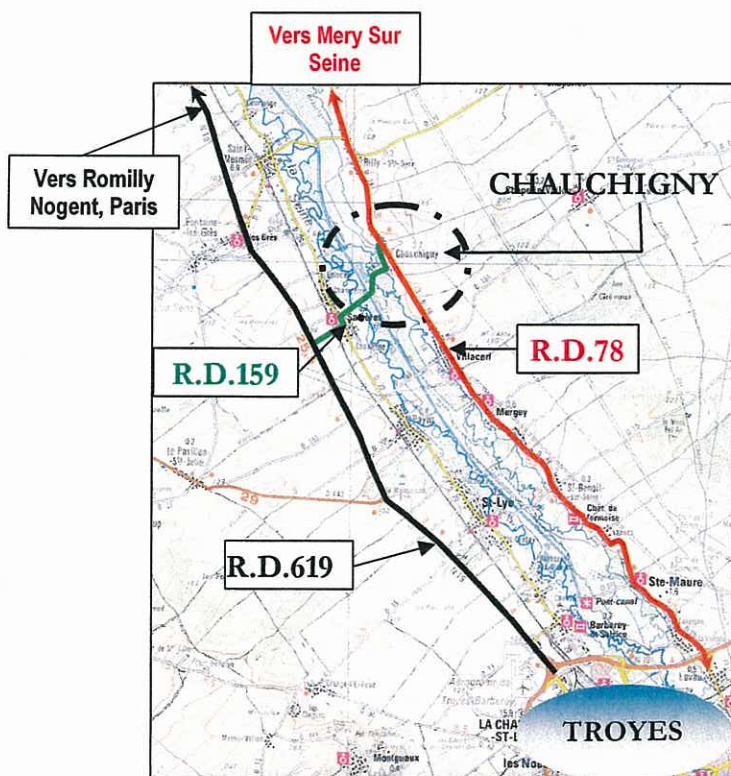
La commune est distante d'une vingtaine de kilomètres au Nord Ouest du chef lieu de département : Troyes. Elle se situe en rive droite de la Seine

Grâce à cette localisation, la commune allie les avantages de la ville et la tranquillité d'un village. Ces atouts lui confèrent une attractivité qui lui permet de recenser **254 habitants en 1999**.



Source : Atlas de la région Champagne-Ardenne, 1998

1.1.2 Desserte de la commune.



La desserte principale de la commune est assurée par la R.D.78 qui relie Pont-Sainte-Marie à Mery-Sur-Seine.

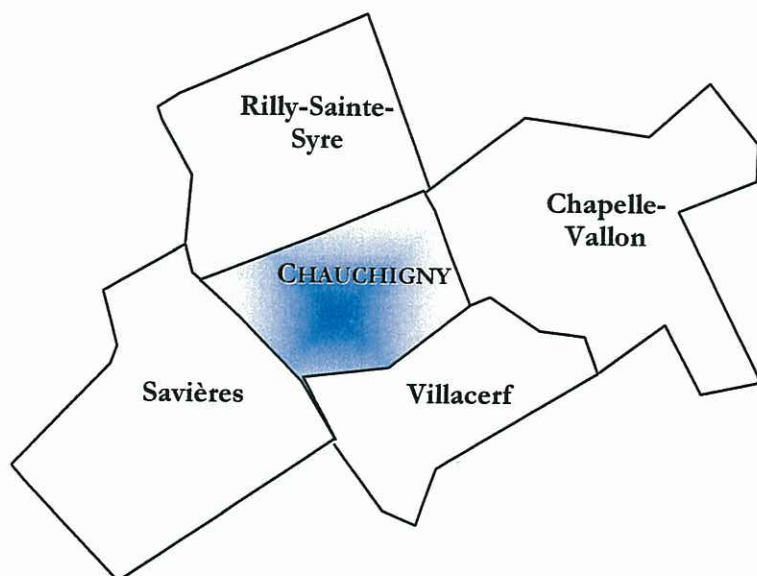
La R.D.159 reliant Chauchigny à Savières permet également d'accéder à la R.D.619 qui relie Troyes à Paris via les villes de Romilly-Sur-Seine et de Nogent-Sur-Seine.

Le franchissement de la Seine et du Canal de Haute Seine est assuré uniquement par cette voie départementale.

Le reste du réseau routier est constitué par la voirie communale.

L'accessibilité de la commune est donc simple depuis les villes qui l'enserrent.

1.1.3 Proximité et bassin de vie.



Les communes limitrophes de Chauchigny sont :

- au Nord : Rilly-Sainte-Syre,
- à l'Est : Chapelle Vallon,
- au Sud : Villacerf,
- à l'Ouest : Savières

1.1.4. Structures intercommunales

Chauchigny fait partie des structures intercommunales suivantes :

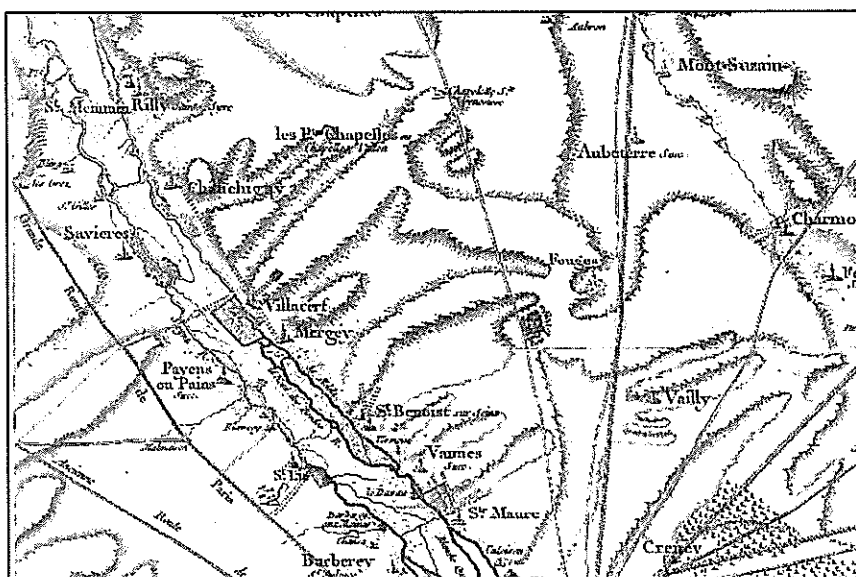
- **Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable** – S.I.A.E.P. de Chauchigny, Savières, Rilly-Ste-Syre pour lequel un captage d'eau se situe sur le territoire de Savières.
- **Syndicat Intercommunal de la Région de Saint-Mesmin**
Il regroupe les communes de Chauchigny, Droupt-Saint-Basle, Saint-Mesmin, Savières, Vallant-St-Georges. Il a en charge l'entretien des communes (espaces verts, voirie, ...) et le ramassage des ordures ménagères.
- **Syndicat Départemental d'Energie du département de l'Aube - S.D.E.A.** Le SDEA est l'autorité organisatrice, dans l'Aube, des distributions publiques d'électricité et de gaz. Il en délègue l'exploitation par concession à EDF, à Gaz de France et à la SICAE de Précy-Saint-Martin. De plus, pour l'électricité, le SDEA réalise les prolongements de réseaux pour desservir de nouvelles constructions, le renforcement des réseaux électriques ruraux pour faire face à l'évolution des besoins des usagers, et procède également à des opérations d'enfouissement de réseaux sur tout le territoire départemental
- **Syndicat du Melda** qui gère l'aménagement de la rivière et dont le périmètre d'études s'étend de Lavau à Chauchigny.
- **Association du pays des Trois Vallées : Seine, Aube, Barbuise** créée en 2005 et qui correspond au territoire délimité par le canton de Mery-Sur-Seine avec les 25 communes qui le composent. L'association du Pays est chargée de mettre en œuvre, de coordonner et d'animer le portage de la démarche de Pays.

1.2. Histoire et patrimoine

1.2.1. Quelques éléments historiques

Sources communales

En 1207, le prieur de Saint-Selpucré (aujourd'hui devenu Villacerf) avait droit de sauvement à Chauchigny. Le fief de Chauchigny appartenait jadis aux barons de Saint-Selpucré. Au XVII^{ème} siècle, de nombreux villages disparaissaient en raison des famines, de la peste et des hivers rudes. Ce phénomène s'accompagne d'un nouveau déclin démographique avec pour conséquence une avancée des friches qui restent plus ou moins pacagées quand elles ne sont pas reboisées.



Source : www.gencom.fr

Au XVIII^{ème} siècle, la famille Colbert, qui eut Saint-Selpucré devenu Villacerf, possédait aussi la châtellenie de Payns, et Chauchigny fut rattachée à Payns.

Les XVII^{ème} et le XVIII^{ème} siècles, furent ceux des plantations massives de pins sylvestres et de pins noirs d'Autriche, liées au déclin de l'élevage ovin de la région.

Pendant la Révolution, Chauchigny fût un chef lieu de canton. En effet, Chauchigny dépendait de l'intendance et de la généralité de Châlons. En 1790, il y avait alors 308 habitants dans le village.

A la fin du XIX^{ème} siècle et jusque dans les années 1950, se développent les bases d'une agriculture faisant appel à des techniques et à du matériel plus élaborés. Elle s'implante dans les zones anciennement cultivées.

De 1950 à nos jours, la mécanisation et le développement des techniques de fertilisation ont permis la mise en culture de nombreuses terres qui jusque-là étaient boisées.

Sur le plan du commerce, le canton s'occupait à cette époque généralement de bonneterie. Méry-Sur-Seine et les Grandes-Chapelles s'étaient partagées autrefois les fabriques de draps. Dans cette dernière commune, tous les habitants étaient des drapiers-fileurs. Les actes de l'état civil n'accusent presque pas d'autres professions chez les comparants : c'est en 1758 que la bonneterie commença à Méry.

Les premiers fabricants nommés Antoine Parizot et Louis Bazin, donnèrent les premiers éléments et en 1760 cette industrie avait déjà de nombreux travailleurs. En 1791, le nombre des métiers avait considérablement augmenté dans le canton, Arcis-Sur-Aube d'abord avait donné l'élan, Méry-Sur-Seine puis Plancy-l'Abbaye achevèrent de multiplier les fabricants. A cette époque les marchands en gros allaient à Paris une ou deux fois l'année pour y vendre leurs produits. Après 1814, ils commencèrent à se rendre à Troyes où la vente se faisait tous les jeudi et vendredi de chaque semaine.

Deux filatures de coton s'établirent à Méry en 1822 et en 1824, mais elles ne purent soutenir la concurrence des filatures étrangères en raison du peu d'importance de leur établissement. Leurs cotons étaient beaux et bons surtout pour le bas ordinaire.

A titre indicatif voici le nombre de métiers en 1824 :

	1820	1823	1826
Grandes Chapelles	140	167	167
Méry Sur Seine	64	104	90
Petites Chapelles	73	80	95
Chauchigny	78	75	93

Les femmes, les filles, les garçons de dix à douze ans étaient également occupés à la couture de ces mêmes articles et au dévidage du coton. On a calculé à cette époque qu'une population qui occupait cent ouvriers pouvait confectionner dans une année 6 480 douzaines de chaussettes et 4 860 douzaines de bas, représentant un chiffre de 71 280 francs. Le prix de la journée d'un habile ouvrier était de 3 francs. Le prix ordinaire en moyenne était de 2,25 frs et 2,50 frs.

La meunerie était largement représentée dans le canton. Trois moulins principaux : celui de Méry qui tourne à huit paires de meules ne produit pas moins de 120 quintaux métriques de farine par jour pour le commerce ; celui de Chauchigny avec quatre paires de meules, moulin pour les particuliers et celui de Plancy (l'usine).

Pour la fabrication des matériaux on trouve à Chauchigny plusieurs fours à chaux. A Méry un four à cuire le plâtre, deux manèges à écraser le plâtre cru pour besoins de l'agriculture et Droupt-Ste-Marie possède une fabrique de carreaux pour battisses.

1.2.2. Eléments bâtis du patrimoine

Patrimoine religieux

La commune dispose d'un patrimoine religieux ayant survécu aux guerres. Aujourd'hui, seul le cimetière n'est plus situé à proximité de cet édifice, laissant place à un petit parvis ombragé.



Eglise de Chauchigny en 1902

Eléments du patrimoine

Extrait de « *Les lavoirs au fil de l'Aube* », Bernard Delemontey, Revue Lou Champagnat, n°8, printemps-été 2002.

Les premiers bâtiments réservés au lavage n'apparaissent qu'au temps des Lumières. Il faut attendre le siècle suivant pour qu'ils équipent villes et villages, quelle que soit leur importance. C'est ainsi qu'en 1851, sous Napoléon III, on vote un crédit pour la construction de lavoirs publics. On va plus loin ensuite en obligeant les communes qui veulent installer un lavoir à obtenir l'autorisation du Conseil départemental d'hygiène.

En examinant l'histoire locale, on constate effectivement que c'est après 1850 que ces lavoirs firent vraiment et partout leur apparition, les lavoirs tels que nous les connaissons : aménagés, couverts, des bâtiments pratiques et fonctionnels, considérés comme indispensables à la vie de la cité. Certaines communes créent même plusieurs lavoirs.

Le problème initial est la présence de l'eau : qu'elle provienne d'une source ou qu'il s'agisse d'un cours d'eau ou d'une mare, qu'on la trouve sur place ou qu'on soit obligé d'aller la chercher bien loin. Bien sûr, une source, quand elle existe, est préférée à tout autre mode d'alimentation, car l'eau est renouvelée continuellement. À défaut on installe le lavoir sur ou au bord de la rivière, quand c'est possible. Il s'agit alors d'un lavoir parfois dangereux, en cas de gros courant après des pluies ou des orages.

On trouve **deux grands types d'architecture** : des constructions en pans de bois et/ou torchis et briques, des constructions en pierres et briques.

Quelques "petits" lavoirs ressemblent à des cabanes en planches, certains sont en très mauvais état, d'autres sont soigneusement entretenus et fleuris.

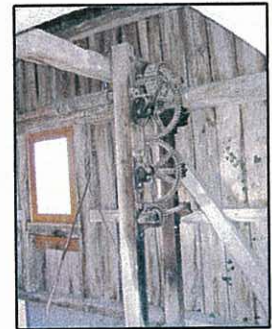
Les lavoirs installés en bord de rivière sont la plupart du temps fermés sur trois côtés, le quatrième restant ouvert, béant sur le plan d'eau, les laveuses abritées cependant par une avancée de la toiture. On parle de lavoir-galerie.

Les toitures ont un ou deux pans pour les plus simples, parfois trois, quatre, ou plus. Elles sont faites le plus souvent en tuiles du pays; quelques modestes lavoirs étant couverts en tôles. Dans l'est du département, on trouve des couvertures en tuiles rondes dites "en demi-tige de botte" ou encore "tuiles romaines"

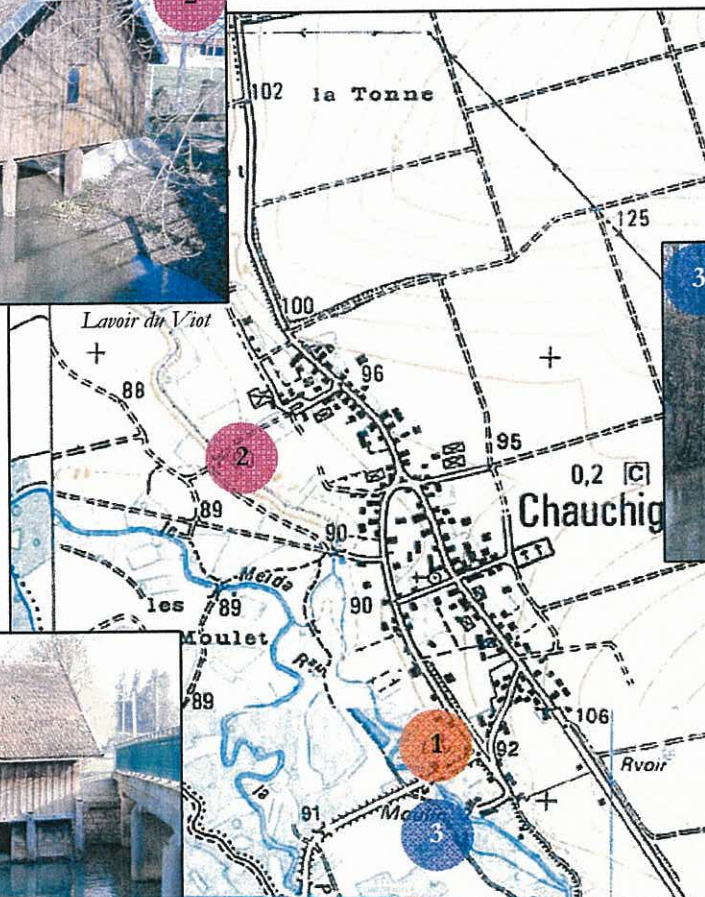
La commune de Chauchigny compte de nos jours, deux lavoirs.

L'abbé Durand précise que : « ce modeste lavoir a été construit en 1890 le long du ruisseau appelé le Beauregard. Il est à proximité du pont du Viot. Trois côtés de ce lavoir sont montés sur pilotis, le quatrième repose sur un quai en maçonnerie. Prévu pour huit places, il a le défaut d'être un peu sombre ».

Un autre lavoir identique au premier est placé sur la rive droite du Melda, à quelques mètres en aval du pont du Moulin. Ces trois éléments peuvent être protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.



Intérieur du lavoir, Viot



Moulin sur le Melda



Lavoir sur le Melda

Source : carte IGN, 1/25 000

1.3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population

Sources : Données INSEE, recensement Général de la Population 1999 et informations fournies par la commune.

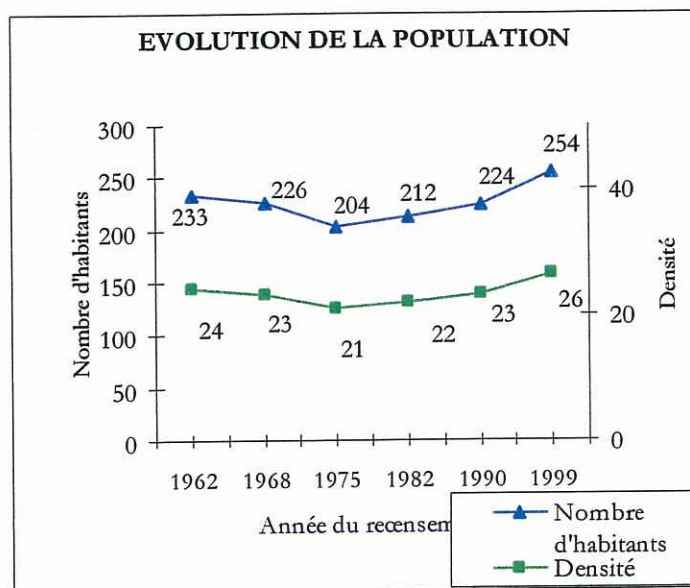
1.3.1. Evolution générale de la population

Après avoir connu une période de décroissance démographique entre 1962 et 1968 avec une perte de 7 habitants, la population de Chauchigny connaît un accroissement démographique continu depuis 1975.

Sur les 24 dernières années, la population communale a augmenté de 50 personnes.

Cette croissance démographique est douce et s'accroît sur la dernière période intercensitaire avec une augmentation de 13,4% en 9 ans contre 5,6% entre 1982 et 1990 et 3,9% entre 1975 et 1982.

Parallèlement à cette croissance, et de manière logique, la densité tend à augmenter passant de 21 hab/km² à 26 hab/km².



Source, INSEE, RGP, 1999

Evolution du solde migratoire et du solde naturel

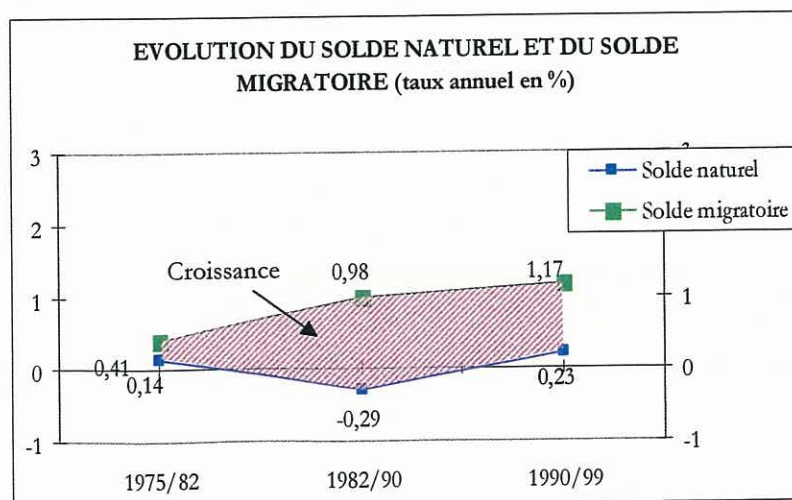
Rappel :

- Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.
- Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent.

Les variations du solde naturel et du solde migratoire expliquent par ailleurs l'évolution de la population communale. L'augmentation du nombre d'habitants entre 1975 et 1990 s'explique par la fin de l'exode rural qui a fortement marqué les communes les plus reculées et par l'arrivée de nouveaux habitants.

La faible croissance démographique est due à un solde naturel très peu élevé voire négatif au cours de la période 1982-1990.

On remarque que d'une part, le solde migratoire a toujours été positif sur la période 1975-1999 et qu'il tend à s'accroître passant de 0,41 à 1,17. Ce solde migratoire positif s'explique par l'influence de la ville de Troyes sur la commune, en effet, l'aire urbaine de Troyes tend à se desserrer et donc à « déverser » des habitants sur les communes alentours.



Source, INSEE, RGP, 1999

D'autre part, on note l'irrégularité du solde naturel, qui a connu une chute entre 1982 et 1990 pour remonter à un niveau jamais égalé sur la période 1990-1999.

Le maintien du niveau de population ne passe pas forcément par la réalisation de nouvelles zones d'habitats mais aussi et surtout par le maintien des populations. Il convient alors de regarder la composition de la population (âge, sexe, ...) pour savoir quelles sont les orientations à donner aux projets pour maintenir voire augmenter légèrement le nombre d'habitants.

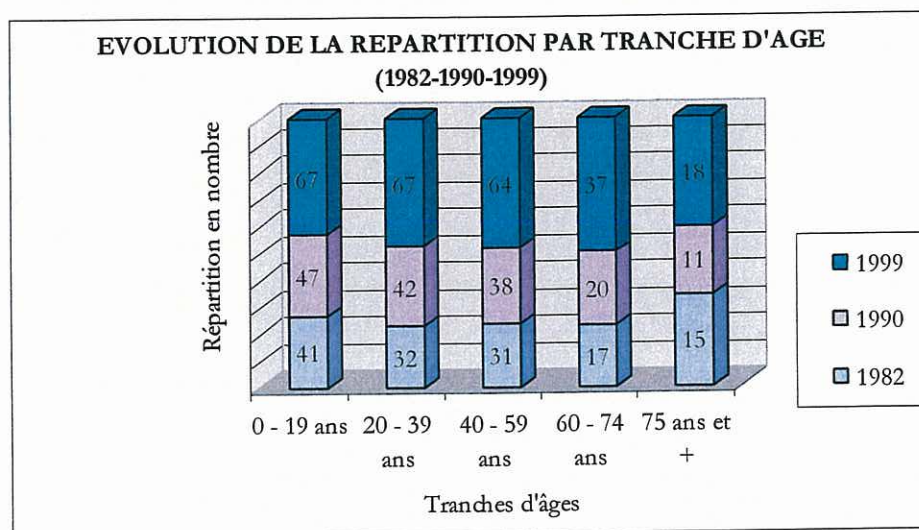
Structure par âge de la population

On observe plusieurs phénomènes **entre 1982 et 1990** :

- une augmentation des tranches d'âges des 0-19 ans et des 20-39 ans de 21,9% passant de 73 à 89 personnes.

On remarque que la classe d'âges des 20-39 ans est celle qui croît le plus avec une hausse de 31,2%, soit un gain de 10 personnes. Cela montre que ce sont les jeunes arrivants qui permettent l'augmentation du nombre d'habitants. On note que l'arrivée de ces nouveaux habitants ne s'est pas accompagnée de naissances puisque sur cette période le solde naturel est négatif.

- Les effectifs de la classe d'âges des 40-59 ans croissent légèrement passant de 31 personnes à 38, soit un gain de 22,5%.



Source, INSEE, RGP, 1999

Entre 1990 et 1999 :

- La croissance amorcée des jeunes de moins de 40 ans se poursuit, ils représentent 52,7% de la population totale. Cette croissance s'explique par l'évolution du solde naturel sur la période 1990-1999. En effet, de nouveaux ménages en âge de procréer sont arrivés sur le territoire communal et ont permis l'augmentation du solde naturel et du nombre de jeunes.
- On note en parallèle une augmentation de la classe d'âges des 40-59 ans de 68,4% qui s'explique par le report de population des classes d'âges de moins de 40 ans sur la période précédente vers la classe d'âges supérieur en 1999.

Les différences entre les classes d'âges déterminent le niveau de croissance de la population et son mode de fonctionnement. Ainsi, Chauchigny est une commune qui attire des populations jeunes en âge de procréer et maintien la population la plus ancienne sur place.

Afin de garder le dynamisme démographique impulsé par l'augmentation des jeunes, il faudra veiller à ce que les personnes les plus jeunes ne quittent pas massivement la commune, car on risquerait d'assister à un vieillissement de la population communale.

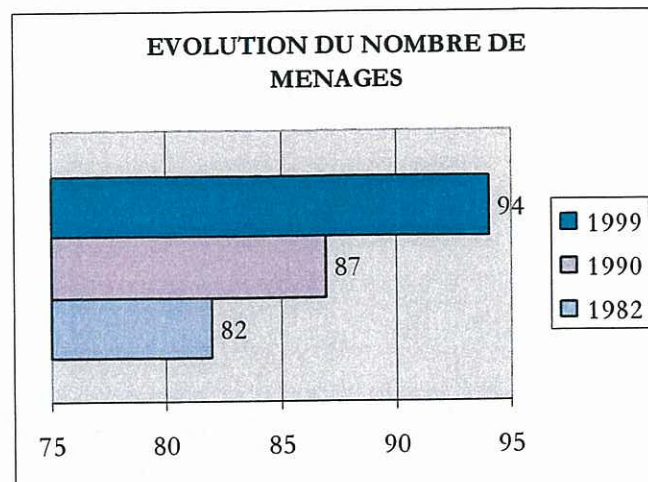
1.3.2. Evolution des ménages

La commune enregistre une hausse du nombre des ménages correspondant à la croissance du nombre d'habitants en relation avec l'évolution de la commune au cours des 15 dernières années.

On constate une **forte majorité des petits ménages** avec plus de la moitié des ménages composés d'une ou deux personnes.

Ce constat est à mettre en relation avec la constitution par âge de la population (forte représentation des moins de 40 ans et croissance des retraités).

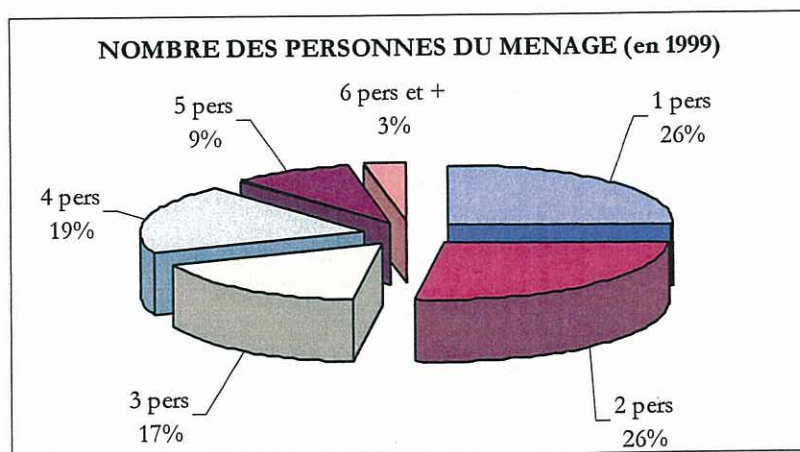
Cette situation est cohérente par rapport à la situation nationale où l'on remarque le recul significatif des ménages constitués de plus de 5 personnes et des « grandes familles ».



Source, INSEE, RGP, 1999

En 1999, la commune de Chauchigny se compose à 26 % de ménages de 1 personne et à 26% de ménages de deux personnes. Les 52% des ménages qui composent la commune sont donc de taille réduite. Ces tailles pouvant s'expliquer par le nombre important de jeunes couples nouvellement arrivés ainsi que par l'augmentation des personnes âgées vivant seules.

Malgré la taille réduite de la majorité des ménages de Chauchigny, **on note l'importance de la taille des grands ménages** en comparaison avec le canton ou le département.



Source, INSEE, RGP, 1999

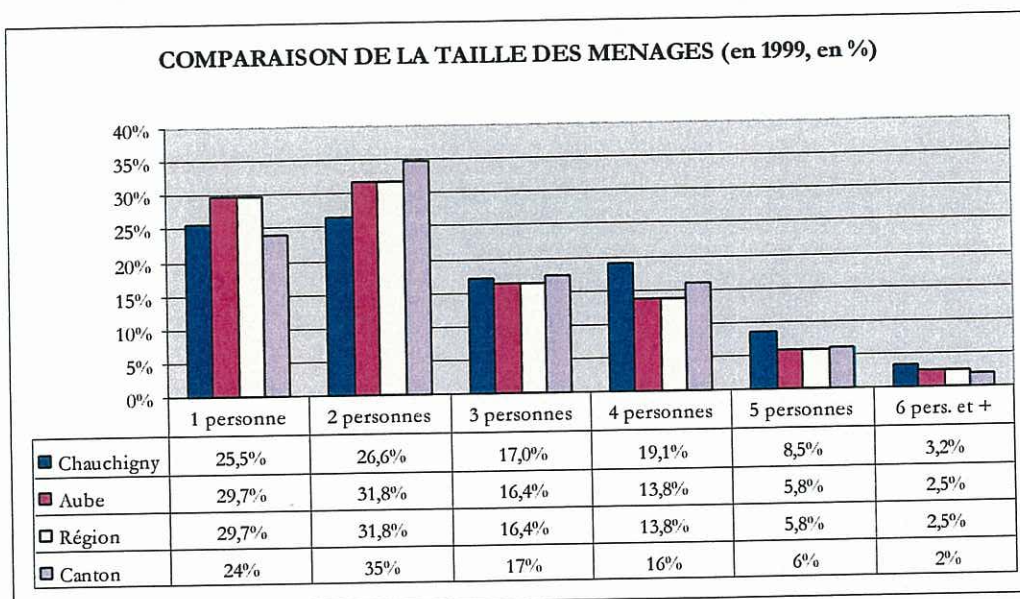
La population de CHAUCHIGNY est essentiellement formée de petits ménages dont le nombre est supérieur à ceux du canton notamment pour les ménages composés d'une personne. Néanmoins, la commune compte une part importante de ménages composés de 4 personnes et plus. Le P.L.U. doit prévoir de nouveaux types de logements afin de maintenir cette population sur place.

Ce phénomène s'explique sans doute par la structuration de la population avec une part importante de jeunes résidents chez leurs parents et par la croissance du nombre de personnes âgées vivant seule.

On constate également que la taille des ménages est de 2,7 personnes en 1999 proche de celle du département (2,5) et supérieure à celle du niveau national (2,3).

La commune signale que depuis 1999, deux familles de 5 enfants et une famille de 4 enfants se sont installées sur le territoire de Chauchigny augmentant ainsi le nombre de personnes par ménages favorisant une moyenne élevée du nombre de personne par ménage.

Afin de faire face aux besoins de décohabitation dans les prochaines années, la commune doit prévoir l'accueil de nouvelles constructions afin de maintenir sa croissance démographique.



Source, INSEE, RGP, 1999

La population de CHAUCHIGNY s'accroît de manière douce et constante depuis 1975. Cette croissance est dépendante du solde migratoire même si le solde naturel tend à s'accroître depuis 1990. La commune est donc attractive pour de nouveaux résidents et elle doit soutenir cette attractivité pour maintenir sa croissance démographique.

La commune reste une commune dynamique avec une population relativement jeune puisque les moins de 40 ans représentent 52,7% de la population totale.

Une attention particulière doit être portée sur la nécessité de stabiliser les différences entre les tranches d'âges. En effet, dans le but de satisfaire à un objectif d'un bon niveau de population, il est nécessaire de trouver un équilibre entre les populations arrivantes et les jeunes dans le but de les maintenir sur place.

La population de CHAUCHIGNY est essentiellement formée de petits ménages dont le nombre est supérieur à ceux du canton notamment pour les ménages composés d'une personne. Néanmoins, la commune compte une part importante de ménages composés de 4 personnes et plus.

PROPOSITIONS:

- ⇒ Développer de nouvelles offres en matière de logements (locatif pour garantir un parcours résidentiel sur la commune),
- ⇒ Favoriser les réhabilitations des anciennes bâtisses,
- ⇒ Proposer de nouveaux terrains à bâtir.

1.4 Activités économiques, services et touristiques

1.4.1. L'activité agricole

Sources : Données du Recensement Agricole 2000, et des informations fournies par la commune.

La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) de Chauchigny couvre **799 hectares**, soit 82,2% du territoire communal.

L'activité agricole de la commune est tournée principalement vers la **culture céréalière (céréales, blé tendre)**. En effet, la commune se situe au cœur de la **champagne crayeuse** qui a développée depuis les années 1960 l'agriculture céréalière intensive.

La commune compte au total **7 sièges d'exploitation** sur son territoire. Cette activité tend à se réduire avec une perte de 4 sièges d'exploitation depuis 1979, passant de 12 à 7 en 2000.



Cultures céréalières



Stabulation, ferme du Viot

Une exploitation agricole pratiquant l'élevage est recensée sur la commune de Chauchigny. Elle se situe au lieu-dit Viot. Il s'agit d'une exploitation produisant du lait, elle est située dans la zone d'appellation du Brie de Meaux - Brie de Melun.

1.4.2. Les activités commerciales, artisanales et services publics

Source : informations fournies par la commune, notice explicative du schéma directeur d'assainissement

Activités artisanales et commerciales

Il existe sur la commune deux activités artisanales : une entreprise de plomberie et un entrepreneur en peinture.

La commune dispose également d'un bar-restaurant servant en moyenne 15 couverts par jour.

Des commerces ambulants complètent ces activités commerciales et procurent aux résidents les besoins de première nécessité. Ainsi, chaque semaine, 3 bouchers charcutiers, 2 boulangers et un poissonnier se rendent à Chauchigny.



Restaurant. Rue des grandes

Les services

La commune dispose :

- d'une mairie,
- d'une école primaire,
- d'un Centre de première intervention (C.P.I.).

Un service de maintien des personnes à domicile est organisé par l'ADMR de Savières.



Mairie

1.4.3. Le tourisme

La commune bénéficie du passage du canal de Haute Seine sur son territoire. Néanmoins son accessibilité est relativement complexe. De plus, un projet de remise en navigation du canal est en cours d'élaboration. Il permettrait de développer le potentiel touristique notamment par la réhabilitation du chemin de halage.



Ancienne écluse, canal de Hte Seine, Chauchigny

1.5. Population active

Source : Données INSEE, Recensement Général de la Population, 1999.

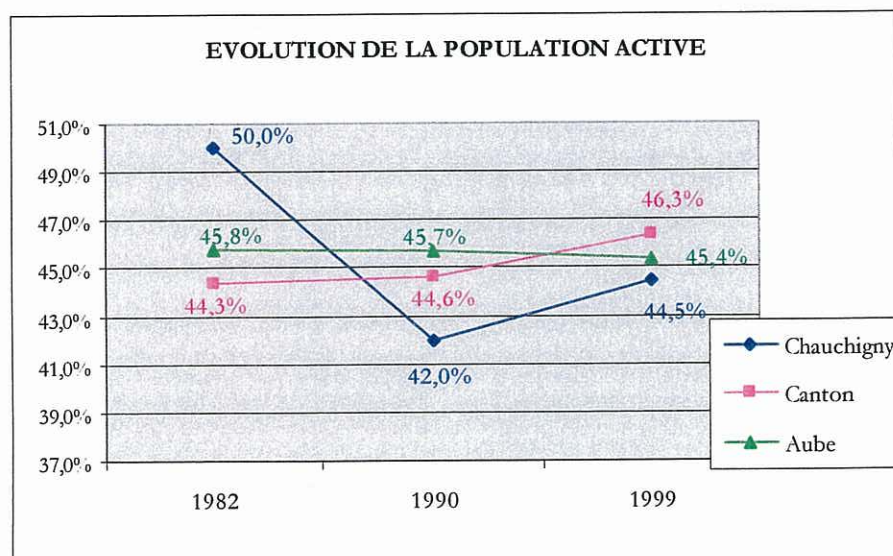
1.5.1. Composition de la population active

La population active représente 44,5% de la population totale de la commune. Parmi ces actifs, 92% ont un emploi, principalement en tant que salarié.

Parallèlement, en 1999, 9 personnes sont à la recherche d'un emploi soit un taux de chômage de 7,9%.

POPULATION PAR STATUT EN 1999			
STATUT	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
Actifs ayant un emploi	62	42	104
Salariés	49	38	87
Non salariés	13	4	17
Chômeurs	2	7	9
TOTAL	64	49	113

Source : INSE, RGP, 1999



Source : INSE, RGP, 1999

Après avoir été largement supérieur aux actifs du canton et du département, le nombre d'actifs est inférieur à celui des deux autres entités administratives.

La commune accueille surtout une population qui travaille à l'extérieur de son territoire.

1.5.2. Migrations domicile-travail

Actifs travaillant :	1982	1990	1999
Dans la commune de résidence	31	22	15
En dehors de la commune	75	72	98

Source, INSEE, RGP, 1999

Les actifs travaillant à Chauchigny représentent 14,4% de l'ensemble des actifs ayant un emploi.

On remarque que la commune ne maintient pas un nombre d'actifs sur son territoire avec une perte de -17% des effectifs entre 1982 et 1999.

Les informations fournies par la commune montrent une baisse importante depuis 1999 avec une perte de 12 actifs travaillant sur la commune.

Ce phénomène s'explique par la position géographique de la commune de Chauchigny qui se situe en périphérie de l'agglomération troyenne porteuse de nombreux emplois. La commune est considérée comme une commune « périurbaine », engendrant ainsi des flux migratoires quotidiens vers Troyes.

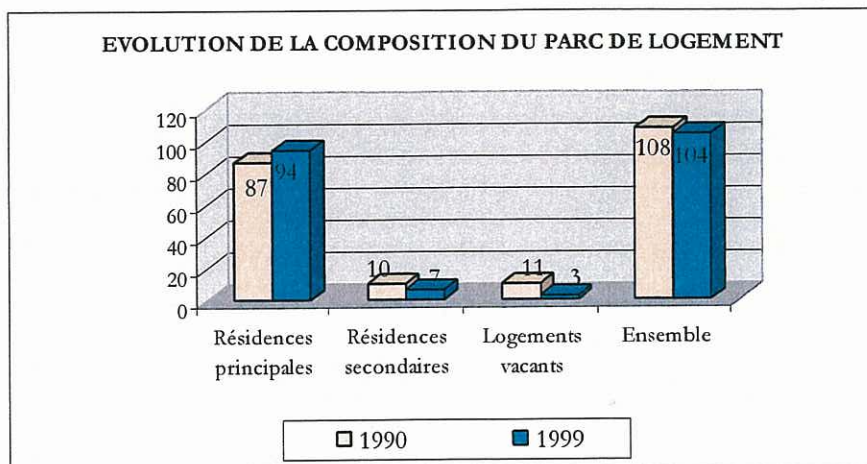
1.6. Le domaine de l'habitat

Source : données INSEE, Recensement Général de la population, 1999, données fournies par la commune, schéma directeur d'assainissement

1.6.1 Evolution et composition du parc de logement

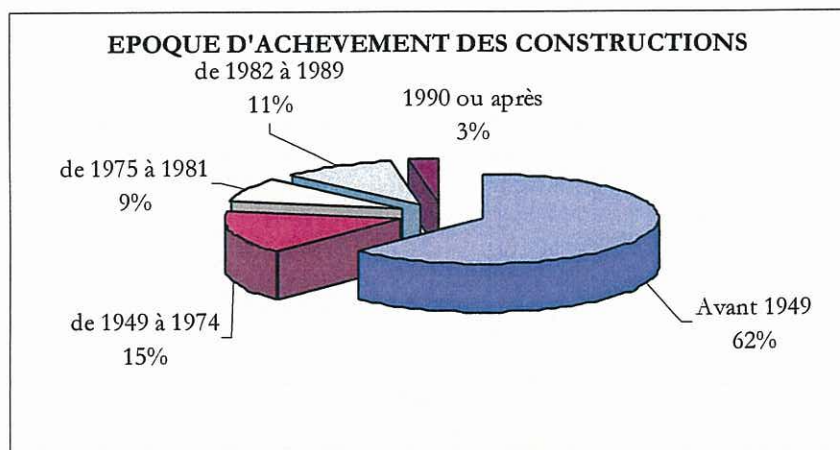
Depuis 1990, la commune connaît une légère baisse du nombre total de logements. Cette évolution correspond à la faible croissance démographique de Chauchigny. Cependant, il faut noter entre 1990 et 1999 :

- une hausse des résidences principales (+6 logements) liée au regain de croissance depuis 1990,
- une réduction des logements vacants : - 8 logements,
- une réduction des résidences secondaires : - 3 logements.



Source, INSEE, RGP, 1999

On note qu'une réduction du nombre de résidences secondaires et de logements vacants au profit des résidences principales. Les résidences principales représentent 90,3% des logements en 1999.



Le parc de logements de Chauchigny est relativement ancien puisque **62% des logements ont été construits avant 1949.**

La forme urbaine centrale répond donc à une morphologie spécifique de l'habitat de cette époque.

Source, INSEE, RGP, 1999

En moyenne depuis 10 ans, la commune compte près de 2 à 3 demandes de permis de construire à usage d'habitation par an. Ces demandes indiquent que le parc de logement de la commune tend à se rajeunir et qu'elle doit satisfaire des demandes croissantes.

Années	Nombre de permis de construire déposé
2006	3
2005	3
2004	3
2003	1
2002	2
2001	3
2000	--
1999	1
1998	1
1997	2

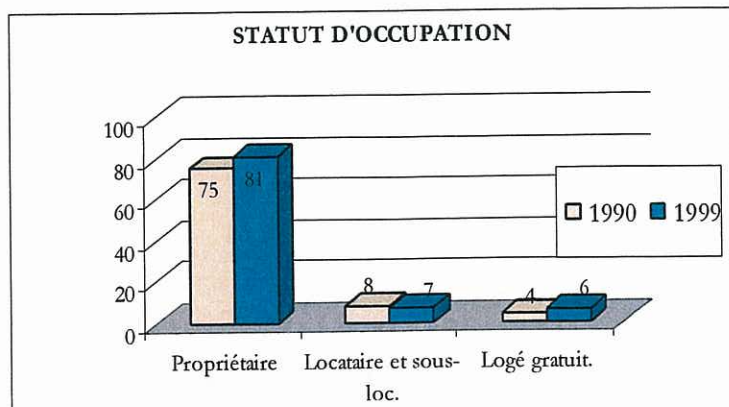
1.6.2 Caractéristiques des résidences principales

Typologie des logements

La **majorité** des constructions principales est de **type maison individuelle ou ferme**. La commune compte 9% de logements collectifs et 1% de logements considérés comme autre.

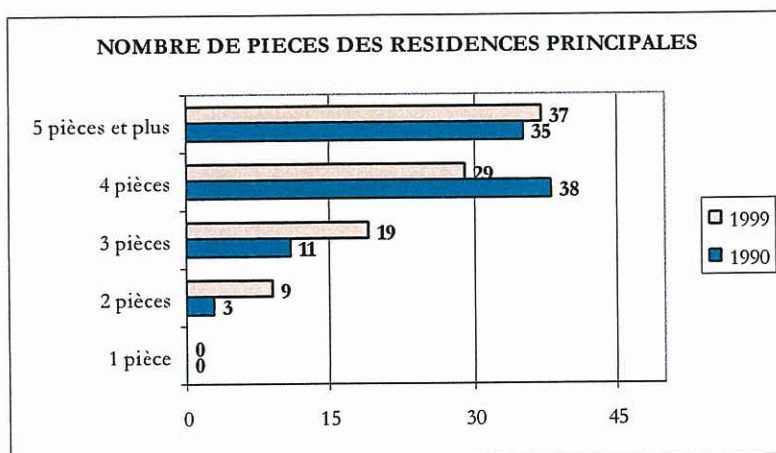
Statut d'occupation

En 1999, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (86 % des logements). Les locataires sont peu nombreux et leur nombre se réduit au profit des logés gratuits.



Source, INSEE, RGP, 1999

Taille des logements :



Source, INSEE, RGP, 1999

La tendance entre 1990 et 1999 est à **l'augmentation du nombre de logements de 4 pièces**.

En revanche, toutes les autres catégories de logements ont diminué.

La taille des logements correspond à la taille des ménages. Face au phénomène de décohabitation des ménages, la commune doit faire face à une demande de plus en plus importante de logements de grandes et moyennes tailles pour stabiliser la croissance démographique

L'habitat sur la commune de CHAUCHIGNY est **relativement ancien**. On note des **difficultés du maintien d'un taux de logement locatif**. Néanmoins, on assiste depuis 1990 à la transformation des résidences secondaires en résidences principales (montrant ainsi une dynamique sur la commune) et une augmentation du nombre de construction.

PROPOSITIONS :

- ⇒ Favoriser l'offre en logement locatif permettant l'accueil de population jeune,
- ⇒ Satisfaire la demande en terrain à bâtir.

1.7. Equipements publics et milieu associatifs

Sources : données fournies par la commune

1.7.1 Les équipements scolaires et périscolaires

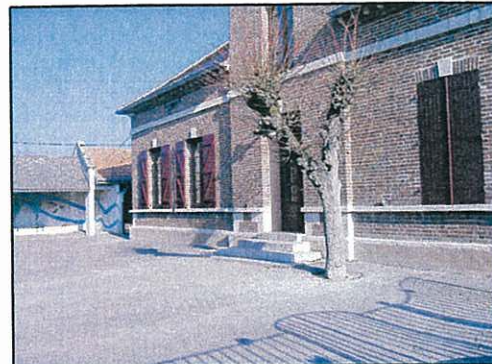
Equipements scolaires

Chauchigny est organisée en regroupement pédagogique avec les communes Rilly-Sainte-Syre, Droupt-Saint-Basles et Droupt-Sainte-Marie.

La commune dispose d'une seule classe de primaire (CP).

Un ramassage scolaire a été mis en place pour permettre aux élèves des différentes communes du regroupement de se rendre en classe.

Depuis 2001, les effectifs scolaires s'infléchissent légèrement suivant l'évolution du solde naturel de l'ensemble des populations du regroupement scolaire. En 2006, la classe de CP de Chauchigny compte 19 élèves.



Ecole

Les collégiens se rendent au collège de Mery Sur Seine et les lycéens se rendent à Romilly Sur Seine pour poursuivre leurs études.

1.7.2 Les équipements et activités à vocation sportive, culturelles et de loisirs

La commune compte des associations variées qui offrent divers domaines d'activités :

- Amicale des pompiers,
- AFR,
- Société communale de chasse.

Ces associations se réunissent au sein de la salle polyvalente que la commune met à disposition.

En terme d'équipements, la commune dispose :

- d'une bibliothèque,
- d'une salle des fêtes d'une cinquantaine de places,
- d'un terrain de football,
- d'un terrain de basket ball situé à l'arrière de l'école.



Salle des fêtes



Terrains de sport

1.7.3 Les équipements techniques

Sources : notice explicative du schéma d'assainissement

Assainissement

Un schéma d'assainissement a été réalisé en 2003. La commune a fait le choix d'opter pour un assainissement non collectif sur l'ensemble de son territoire. La commune justifie ce choix par des considérations techniques et financières.

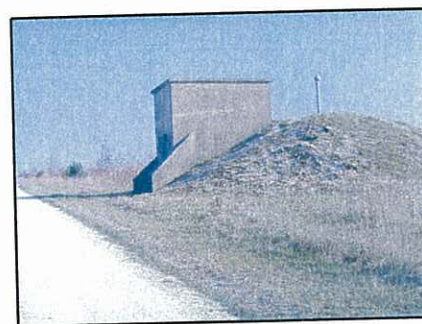
Les conséquences de ce choix pour la commune sont essentiellement la prise en charge par la collectivité des contrôles techniques des systèmes d'assainissement non collectifs :

- vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages,
- vérification périodique de leur bon fonctionnement (état des ouvrages, ventilation, etc.),
- vérification périodique de l'entretien.

Alimentation en eau potable

En matière d'eau potable, la commune dépend du Syndicat intercommunal d'adduction d'eau de Savières. Le S.D.D.E.A. gère quant à lui, les réparations d'importance et le renouvellement du réseau.

La commune dispose d'un réservoir d'une capacité de 150m³, situé à la sortie de la commune en direction de Villacerf.



Réservoir de Chauchigny

La pression disponible est de 2 Bar 5. Le débit moyen est de 312 m³ par semaine et 44 m³ par jour.

De manière générale, on note que depuis 2001 le nombre d'abonnés s'accroît. Ceci est à relier avec la croissance de la population sur Chauchigny.

Année	Nombre d'abonnés	Consommation facturée (m ³ /an)
2006	119	11 628
2005	116	13 098
2004	112	12 548
2003	115	13 081
2002	109	14 686
2001	106	13 869

Ordures ménagères

Les ordures ménagères représentent environ 230 Kg/ habitants en 2006. Une collecte hebdomadaire est organisée sur la commune.

La commune a mis en place le **tri sélectif en apport volontaire** avec un point de collecte situé à l'arrière de la Mairie et du terrain de sport, rue du bout des Haies.

Trois bennes permettent de recycler : le papier, le verre, le plastique et le fer – aluminium.

La commune souligne des difficultés en matière de collecte et des déchets verts. En effet, Chauchigny ne dépend d'aucune déchetterie. Le SIVOM de Saint Mesmin étudie un projet d'ouverture d'une déchetterie à Saint Mesmin pour juillet 2007.



Bennes du tri sélectif

1.8 Domaine de transports et des déplacements

1.8.1 Le réseau viaire de la commune

A l'échelle du territoire communal, un seul axe traverse la commune : la **R.D.78** qui dessert le village de Chauchigny et rejoint Pont-Sainte-Marie au Sud et Mery-Sur-Seine au Nord.

Une autre route départementale dessert la commune : la **R.D.159** qui relie Chauchigny à la **R.D.619** Savières.

Deux routes départementales permettent de relier Chauchigny avec les communes situées dans la partie orientale : la **R.D.31** permet d'accéder à Arcis Sur-Aube, et la **R.D.165** permet d'accéder à Voué.

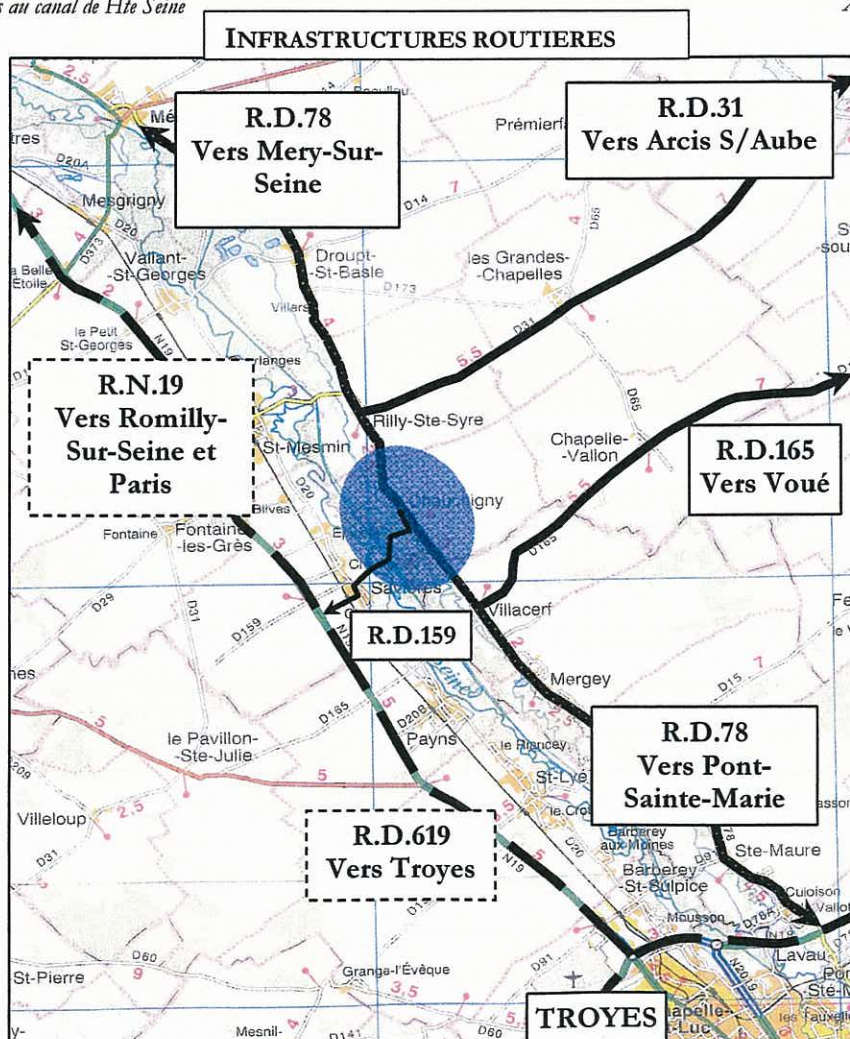
Le reste du territoire est desservi par des chemins permettant d'accéder aux champs en culture et à la rivière.



Chemin permettant l'accès au canal de Hte Seine



Accès aux terres en culture



ANALYSE SUCCINCTE DES ENTREES DE VILLE**1 R.D.78 depuis Mery-Sur-Seine**

Après avoir circuler sur une route relativement rectiligne, l'entrée à Chauchigny par le Nord s'effectue après un virage. Ce virage en descente renforce la dangerosité de cette entrée.

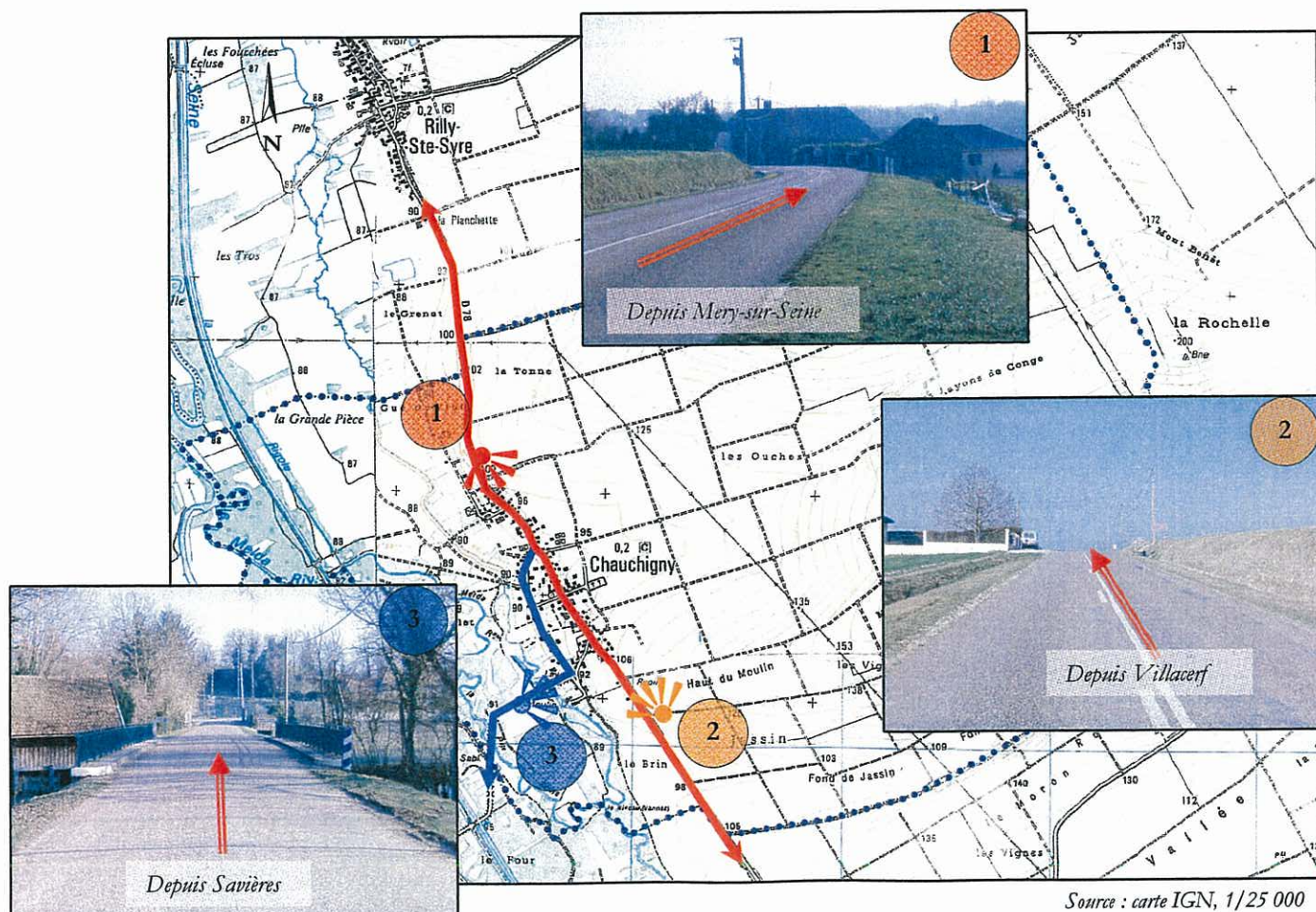
Le paysage traversé est relativement monotone. Néanmoins on note qu'en entrant sur le territoire communal, la voie domine la vallée du Melda et offre ainsi quelques points de vue sur la plaine alluviale.

2 R.D.78 depuis Villacerf

En venant de Villacerf, la paysage n'est pas varié, on retrouve une succession de champs ouverts notamment dans la partie Est. La végétation bordant le Melda diversifie ce paysage dans la partie gauche de la voie. Une côte marque l'entrée du territoire communal. Le panneau d'entrée de ville se situe sur la partie haute de cette côte. On note que l'automobiliste n'est pas amené à réduire sa vitesse à la vue de ce panneau malgré la présence sur la partie gauche de la voie d'une construction à usage d'habitation. L'ensemble urbanisé se situe bien après le panneau d'entrée de village, suivant une descente.

3 R.D.159 depuis Savières

Le paysage est beaucoup plus varié en venant de Savières que depuis les autres entrées. En effet, après avoir passé quelques boisements et franchi le Melda, on entre directement au sein du tissu urbanisé. Le franchissement du pont sur le Melda met en scène cette entrée et le lavoir situé sur la gauche de la voie la valorise. La vue directe sur le coteau crayeux amène l'automobiliste à ralentir.

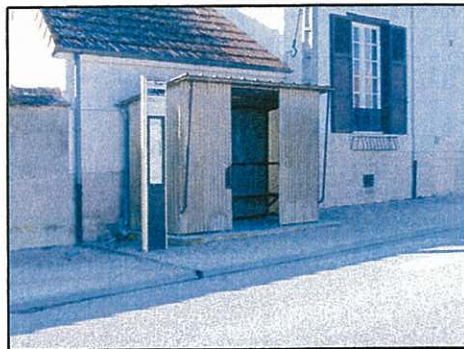


Source : carte IGN, 1/25 000

1.8.2 Les transports en commun

Une ligne de bus TER entre Troyes et Plancy-l'Abbaye passe à Chauchigny. Deux arrêts sont organisés sur la commune de Chauchigny l'un vers l'église, l'autre le long de la route de Rilly-Sainte-Syre.

Ce service est organisé par la société Transdev - Courrier de l'Aube et permet aux personnes à mobilité réduite de se rendre à Troyes et de rejoindre les communes alentours.



Abris bus, rue des Grandes communications

1.8.3. Identifications des dysfonctionnements

L'état des lieux et les informations fournies par la commune en matière de transports et de déplacements mettent en évidence les dysfonctionnements suivants :

- **Stationnement :**
 - les surfaces de stationnement (salle des fêtes et église/école) ne sont pas organisées,
 - Pas de stationnement identifié devant la mairie.
- **Liaisons piétonnes :**
 - La linéarité du village augmente les distances entre les villageois de chaque extrémité de la commune.
 - Les espaces pour les piétons ne sont pas toujours présents le long des voies.

***2ème PARTIE :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT***

2.1 Milieu physique naturel

2.1.1 Origines géologiques et hydrogéologiques

Source : schéma directeur d'assainissement

La commune de Chauchigny est située en **bordure Sud Est du Bassin Parisien**, elle est caractérisée par une succession de terrains sédimentaires.

Aux confins de la **Champagne Sèche et du Pays d'Othe**, le substrat crayeux de la commune est partiellement masqué par des formations tertiaires résiduelles sur les collines et des formations superficielles variées.

Le substrat est représenté par de la **craie blanche**, à silex de grandes tailles plus ou moins abondants. La série crayeuse s'étend sur plusieurs étages du Crétacé supérieur. La craie est visible par affleurement, au niveau d'un talus, dans la rue de la Vallée. Elle apparaît blanche, très fracturée et formant des blocs cubiques. Le sol qui la recouvre est limité à un horizon réduit.



Affleurement de la craie, rue de la vallée

L'aquifère le plus exploité est la nappe des alluvions de la Seine, il alimente notamment l'agglomération troyenne. Les débits et l'imperméabilité de ce réservoir sont liés à l'épaisseur des alluvions. La minéralisation de cet aquifère est très importante au niveau de Troyes. A l'aval, cette minéralisation est moins importante, elle est relativement liée aux apports d'eau de la nappe de craie. Les craies du Sénonien et du Turonien supérieure, forme un autre réservoir aquifère. La perméabilité du réservoir est directement liée à la fissuration du substrat, plus importante à proximité des vallées principales dont les cours d'eau (la Seine, la Vanne) drainent la nappe.

2.1.2 Relief et hydrographie

Relief

La commune de Chauchigny est implantée sur un relief mouvementé du à la présence à l'Est d'un coteau et à l'Ouest de la plaine alluviale de la Seine.

Le **point culminant (environ 200 m.)** du territoire communal se situe en limite Nord Est de la commune, près du lieu-dit « La Rochelle » situé sur la commune limitrophe de Chapelle Vallon.

Le **point le plus bas (75-80 m.)** est localisé dans la vallée, au niveau du « Gué de Viot ».

L'altitude du bourg varie entre 85 et 100 m.

Le village s'est implanté sur le **bas du coteau** permettant de se protéger des crues de la Seine et du Melda.

Hydrologie

Le système hydrographique est le facteur dominant dans la constitution du milieu car c'est la présence de l'eau qui détermine la végétation et l'implantation des habitants. La présence de l'eau est essentielle sur la partie Ouest du territoire de Chauchigny.

La **Petite Seine et le Melda structurent la vallée** ; leurs cours, très sinueux est favorisé par l'absence de relief donc de pente, méandres et bras morts résultent de la déviation de la Seine. Le Melda est un affluent direct de la Seine. A Chauchigny c'est essentiellement son tracé qui marque le territoire communal. Le **ruisseau du Beauregard** qui se faufile dans la partie Nord du territoire, alimente directement le Melda au lieu-dit le « Champ Moulet ».

Le canal de la Haute-Seine n'est plus inscrit à l'inventaire de voies navigables, mais du point de vue foncier il est toujours domanial. Son accessibilité est relativement mauvaise entre Savières et Chauchigny.

Son tracé rectiligne contraste avec la sinuosité de la Seine et du Melda.



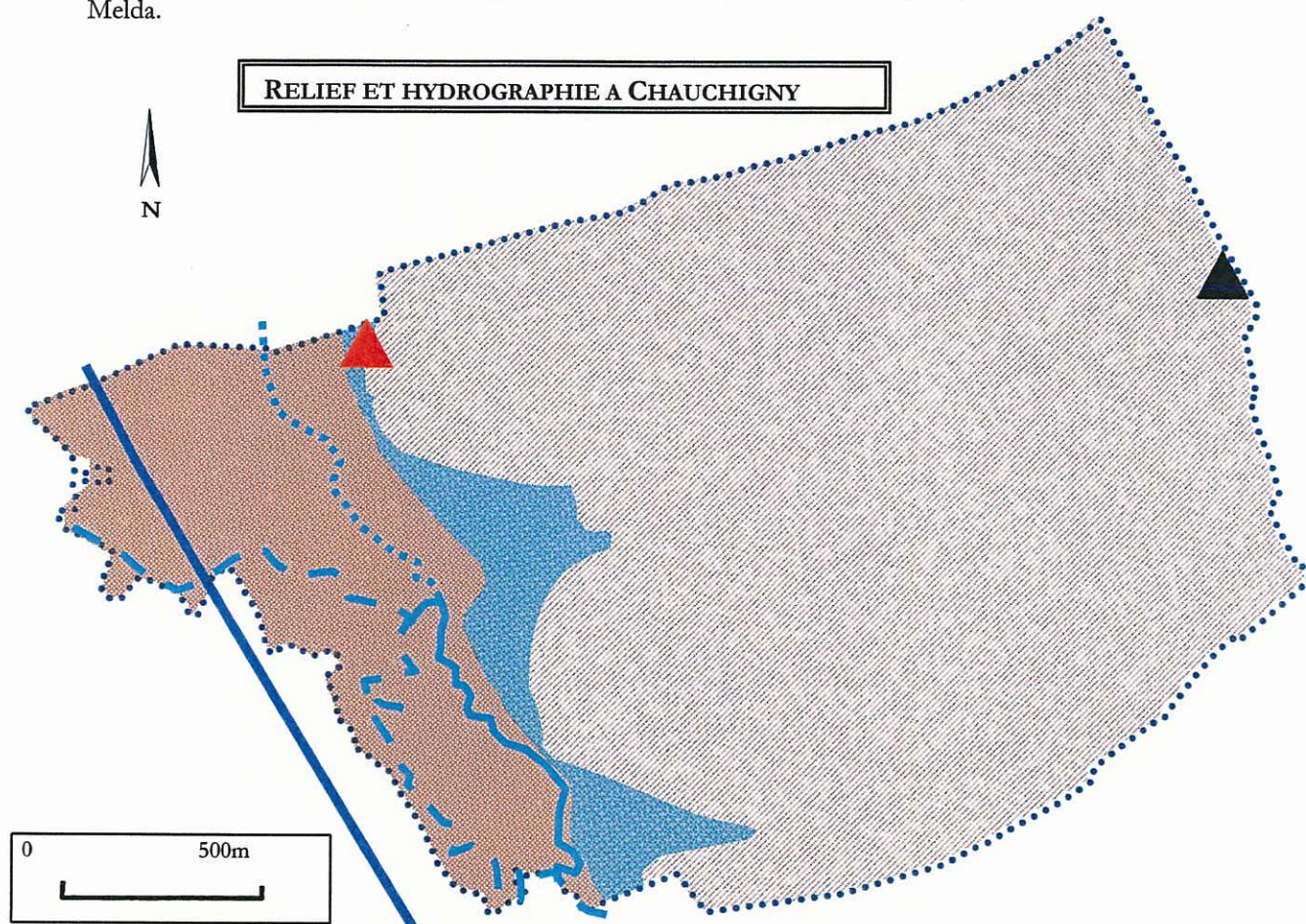
Canal de Haute Seine



Melda

Un Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.i) approuvé par arrêté préfectoral de 2001 sur le bassin de la Seine Aval s'applique sur la commune de Chauchigny en bordure Sud Ouest du territoire communal.

Un aléa faible concerne certains espaces urbanisés les plus bas et les plus proches des rives du Melda.

**HYDROGRAPHIE**

-  Vallée du Melda
-  Petite Seine
-  Ruisseau de Beauregard
-  Canal de Haute Seine

RELIEF

-  Plaine alluviale
-  Coteau
-  Bas de coteau

ALTIMETRIE

-  Point haut : 200 mètres
-  Point bas : 75 mètres

2.1.3 Occupation du sol

Le paysage naturel

✓ *Les boisements*

Les espaces boisés se situent dans la partie Ouest du territoire communal. Ils se composent essentiellement de feuillus. Les essences que l'on retrouve au sein de ces boisements sont des chênes et des hêtres.

Ces boisements marquent le paysage et renseignent sur le passage de l'eau à proximité. En effet, les boisements suivent le cours du Melda et de la Petite Seine.

Cet ensemble de boisement, par sa position donne le sentiment de protection du village envers les agressions extérieures. La place de l'homme est faible au sein de ces espaces, la faible surface d'exploitation agricole en est une illustration.



Boisements à l'Ouest

✓ *La ripisylve*

Le Melda traverse le territoire du sud au nord et le village s'est développé parallèlement à son tracé suffisamment loin pour profiter de sa richesse (bois, herbages, ...) sans subir les désagréments des crues.

La ripisylve souligne le tracé des cours dans le paysage. Elle est composée de diverses essences assurant ainsi le maintien d'une faune et d'une flore variée. La présence de cette végétation contraste avec les paysages présents sur le coteau : l'openfield.



Ripisylve du Melda

✓ *Les terres en culture*

Le coteau calcaire situé dans la partie Est du territoire communal, est voué à la grande culture céréalière quelques haies bocagères résistent. Cet espace que l'on nomme « champagne crayeuse », est caractérisé par des sols blancs typiques et des paysages d'openfield.

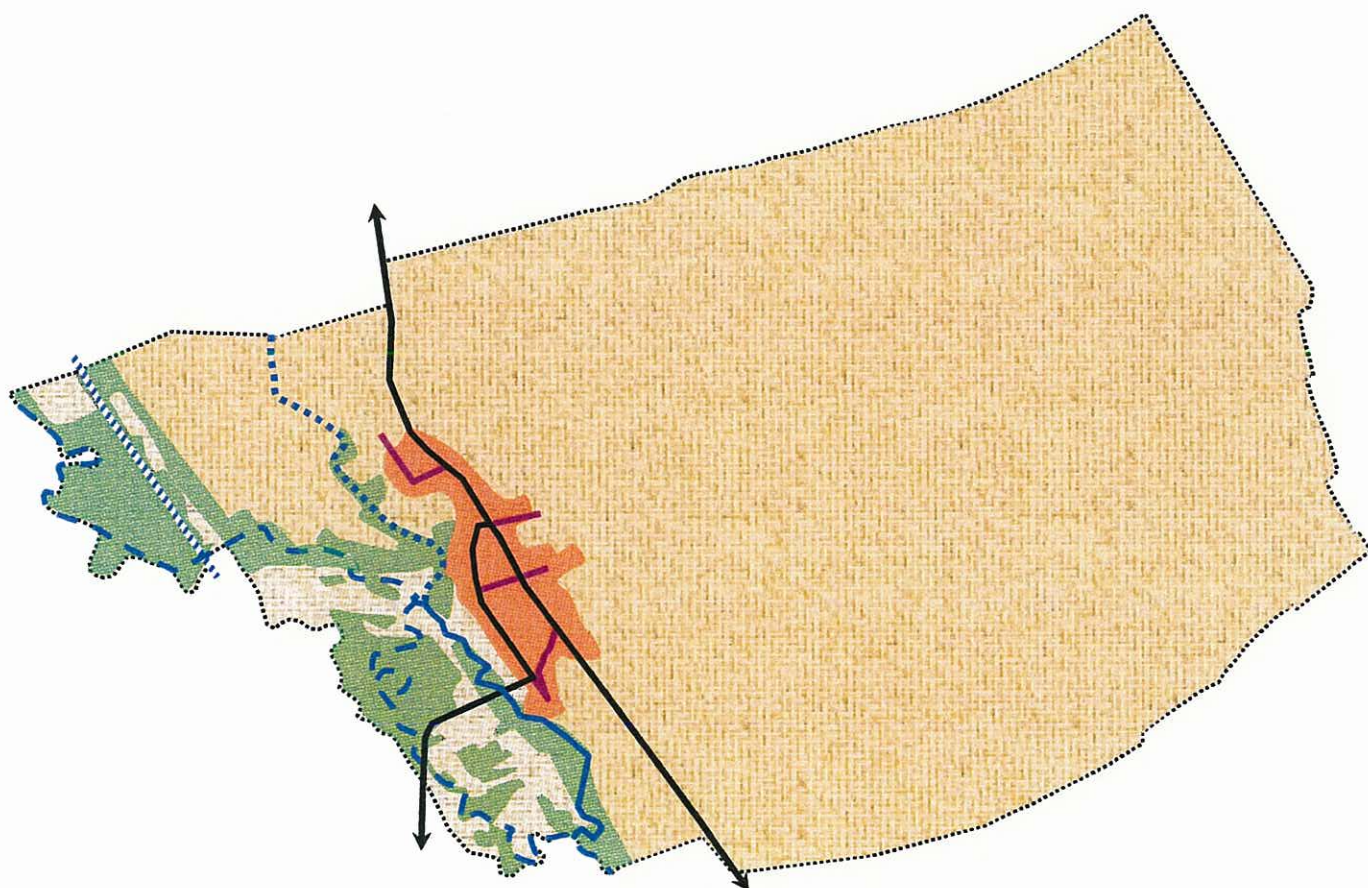
✓ *Les vergers*

Ils sont peu nombreux sur le territoire. L'on distingue sur le ban communal quelques vergers qui se situent autour de la partie urbaine. On retrouve essentiellement des pommiers. Néanmoins, on note que l'âge de ces vergers est avancé et que dans le but de maintenir ces compositions végétales sur la commune il serait nécessaire de replanter quelques jeunes pieds.



Pommiers au Viot

CARTE D'OCCUPATION DU SOL



PAYSAGE NATUREL

- Terres en cultures
- Boisements

HYDROGRAPHIE

- Le Melda
- La Petite Seine
- Ruisseau de Beauregard

PAYSAGE URBAIN

- Village
- Voirie secondaire : communale
- Voirie principale : routes départementales

2.2 Composition du paysage naturel et urbain

2.2.1 Les unités paysagères

Les unités paysagères peuvent être définies comme des paysages dont l'entité spatiale présente une certaine homogénéité d'aspect en matière physique (géomorphologie, hydrographie, végétation, occupation du sol, forme d'habitat).

Les différentes unités paysagères de Chauchigny sont déterminées par l'occupation des sols.

On peut distinguer 3 unités paysagères principales :

Unité 1 : la vallée de la Seine et du Melda

La vallée dont la végétation foisonnante cloisonne et ferme les échappées visuelles.

Le paysage s'apparente au bocage par une succession de petites unités séparées par des écrans boisés.

Cette unité paysagère est peu visible dans le site global dissimulé par l'agglomération linéaire de Savières et l'absence de chemins de pénétration. La R.D.159 de Chauchigny à Savières permet néanmoins de percevoir bois et cultures.

Cette unité conditionne le développement spatial de la commune dans la partie Ouest, en limitant son extension.



Le Melda

Unité 2 : le coteau cultivé

Le coteau marque l'activité agricole représentée par la prédominance des exploitations céréalières. Les champs ouverts sont présents dans l'Est du territoire offrant de larges échappées visuelles sur le paysage environnant.



Coteau cultivé



Coteau cultivé

Unité 3 : l'espace urbanisé

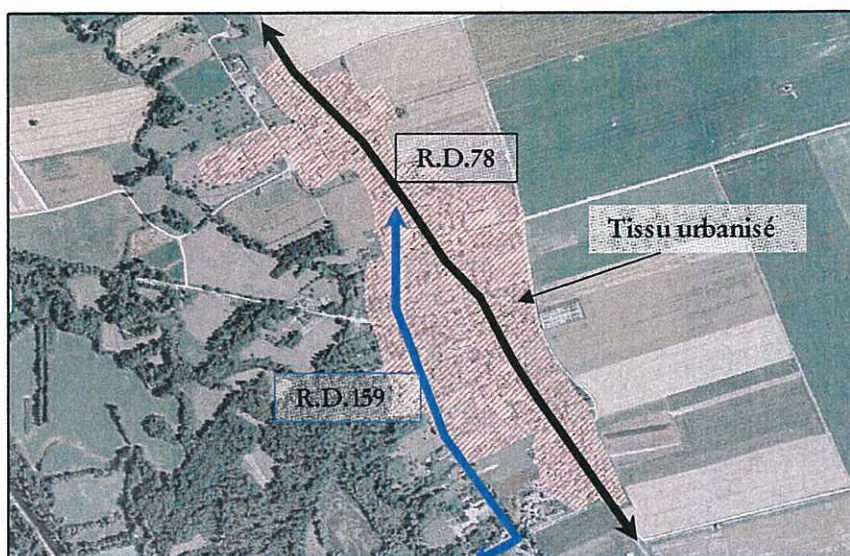
Les espaces urbanisés sont essentiellement concentrés le long de la R.D.78. Ils sont influencés par les éléments naturels comme la topographie, l'hydrographie.

2.2.2 Implantation et évolution urbaine

Chauchigny s'est développée entre la plaine et au pied du coteau, suffisamment éloignée du Melda et de la Seine pour ne pas subir d'inondations.

Quelques constructions récentes commencent à s'installer sur le coteau même.

Le développement de la commune s'est effectué le long de la R.D.78 donnant ainsi la forme de « village-rue » à Chauchigny.



Source : IGN, www.geoportail.fr

On note que le développement amorcé de l'urbanisation s'oriente à la fois sur le coteau en direction des espaces en cultures et également sur le bas du coteau en bordure de la plaine.

Des constructions neuves se sont également implanter au sein des espaces déjà urbanisés, comblant ainsi certaines « dents creuses ».

De manière générale, ces extensions se sont réalisées :

- Au gré des opportunités en comblement des dents creuses,
- De manière linéaire le long de la voirie secondaire,
- En développant des petits pavillons modernes sans aucune tradition locale.

Leurs différences d'implantation, de volumes, de matériaux et de traitements des abords par rapport aux constructions anciennes créent une rupture dans le tissu urbain. Par conséquent, elles s'intègrent plus difficilement.



Construction en cours, rue Pavillon Sainte Julie

2.2.3 Typomorphologie du bâti

L'analyse du tissu urbain amène à distinguer deux types de bâtis :

- Les formes urbaines d'habitat traditionnel,
- Les constructions récentes réalisées au « coup par coup ».

La commune de Chauchigny se caractérise par une mixité des genres anciens et récents avec une prédominance de l'habitat ancien respectant l'architecture traditionnelle.

L'HABITAT TRADITIONNEL

Le bâti ancien est assez majoritaire dans la commune.

Avec la diminution du nombre des exploitations agricoles, les constructions traditionnelles ont été reconverties en résidences principales, voire en résidences secondaires. Souvent les granges abandonnées et non entretenues disparaissent, mais la trame de bâtiments perpendiculaires à la rue subsistent.

La continuité visuelle le long de la rue est souvent assurée par une clôture. Celle-ci donne une certaine homogénéité au tissu, particulièrement lorsqu'elle est édifiée avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les maisons rurales sont à rez-de-chaussée et offrent un volume allongé. Elles sont couvertes par une toiture à forte pente (45°) et à croupe, percée de lucarnes.

Les granges présentent un aspect plus trapu, étant plus larges leur emprise au sol est importante. La toiture à forte pente compose ainsi la plus grande partie du volume (toiture en basse goutte). Elle comporte également des croupes (ou demi-croupes) et se trouve percée côté rue par un ou deux auvents à trois pans.



Clôture le long de la rue des Grandes Communications

Matériaux

La construction traditionnelle utilise trois matériaux principaux :

- la pierre (craie),
- la terre cuite (brique, tuiles plates de ton rouge vieilli à brun),
- le bois.



Utilisation des formes traditionnelles



Utilisation du bois

Le matériau le plus utilisé pour la maçonnerie est la **brique**, soit entrant en totalité dans la composition de la façade avec parfois des motifs décoratifs intéressants, soit de façon plus ponctuelle avec la pierre (chaînages, encadrements de fenêtres en brique, et pierres recouvertes d'un enduit).

Ces matériaux sont également utilisés pour les **murs de clôture**, principalement la brique qui compose les piliers entourant les portes d'entrée sur cour.

Le **bois** n'est utilisé que pour les **granges** (structure et habillage). Les constructions à pan de bois avec remplissage en brique ou en torchis sont rares. Plus anciennes que les constructions en brique, elles sont le plus souvent en mauvais état.

Le matériau de couverture dominant est la tuile plate. Cependant, plus récemment, il a été remplacé par la tuile mécanique et notamment par une petite tuile originale de production locale assez fréquemment utilisée à la fin du siècle dernier dans la région.



Alignement à la voie



Toiture de tuiles plates



Réhabilitation utilisant des matériaux traditionnels

LES FORMES URBAINES RECENTES

On retrouve ces constructions sous forme de petits pavillons individuels. Ces pavillons s'implantent sur le territoire en fonction des opportunités foncières. Il en résulte la juxtaposition des ensembles bâtis anciens et récents. Ce manque d'homogénéité nuit au paysage urbain.

Les nouvelles constructions pavillonnaires spontanées se construisent en majorité en milieu de parcelle avec un jardin d'ornementation les encadrant.

Ces constructions dans les « dents creuses » aboutissent à une juxtaposition des bâtis anciens à caractère traditionnel avec les constructions récentes.



Construction neuve, rue du Moulin

Outre l'utilisation de matériaux « **extra-régionaux** », on note la présence de forme de toiture à une pente, en décalage au sein de l'espace Champenois.



Toiture à une pente, rue Pavillon Sainte Julie

De manière générale, les constructions récentes ont une architecture qui diffère des constructions traditionnelles par :

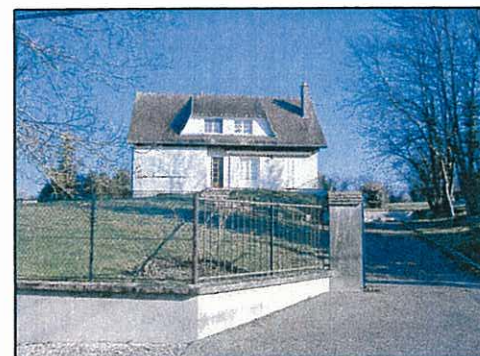
- La couleur des toitures et le recours aux tuiles mécaniques de ton ton gris foncé,
- La forme des toitures,
- Les ouvertures de fenêtres,
- Leur implantation en milieu de parcelle,
- Leur implantation sur une butte.



Toiture en béton noir, aspect ardoise



Implantation en milieu de parcelle



Implantation sur une butte, en milieu de parcelle

2.3. Perception du paysage naturel et urbain

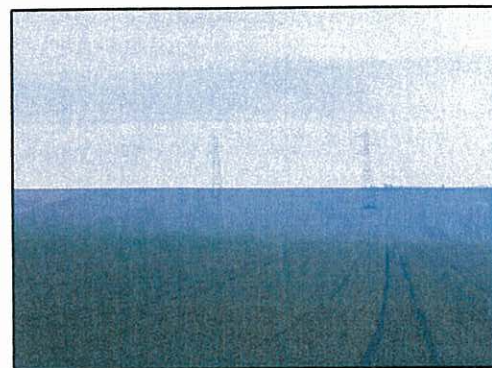
2.3.1. Perception du paysage naturel : mise en scène des « verticales »

Faites de succession de collines ondulées recouvertes d'un « patchwork » de grands champs ouverts aux couleurs changeantes suivant les saisons, le paysage de la champagne crayeuse est souvent perçu comme un lieu de nudité et de monotonie.

Les éléments verticaux vont ainsi mettre en scène le paysage, rompant cette monotonie.

Typologie des verticales présentent sur Chauchigny :

- les **haies résiduelles** situées le plus souvent le long des chemins d'exploitation. Autrefois très présentes sur le territoire, elles tendent à disparaître participant ainsi l'érosion des sols et l'accentuation de leur sécheresse,
- les **pylônes électriques** de lignes hautes tensions marquent le paysage ouvert sur le coteau, traversant le territoire communal du Nord Ouest au Sud Est,
- les **éoliennes** implantées sur la commune de Chapelle Vallon, marquent une rupture dans la lecture du paysage.



Alignement de pylônes

2.3.2. Hiérarchisation des cônes de vue-repères visuels

Les cônes de vue sont définis par rapport à l'angle d'ouverture et à la longueur du champ de vision. Ils permettent d'identifier différentes lectures du paysage.

✓ **Les points les plus hauts ou dominants**

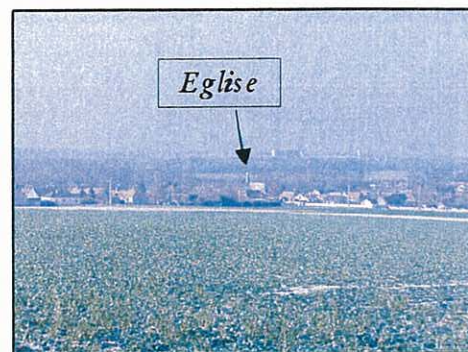
Le relief de Chauchigny est doux et marqué par un coteau couvert de cultures en openfield. Cette utilisation du sol favorise les perspectives ouvertes sur le territoire communal, notamment sur le tissu urbanisé.

Le clocher de l'église permet donc d'offrir un repère dans le paysage visible depuis le coteau.

✓ **Les vues les plus restreintes**

Les points de vues les plus restreints sont ceux observés en bordure du Melda et du canal de Haute Seine. D'autres vues restreintes se situent en entrée de ville depuis Savières, du fait des boisements disposaient de part et d'autre de la R.D.159.

Le tissu urbain, réduit également les perspectives sur le territoire communal. La R.D.78, qui traverse le village, guide le regard et bloque les perspectives.

Vues ouvertes*Vue ouverte sur les terres en cultures**Vue sur le tissu urbanisé*Vues fermées*Vue fermée par les boisements de l'Ouest**Vue fermée par les boisements en
entrée de ville**Vue fermée en bordure du Melda**Vue fermée par l'urbanisation le long de la
R.D.78*

2.4 Paramètres environnementaux sensibles

2.4.1. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Source : DIREN Champagne Ardenne

Définition :

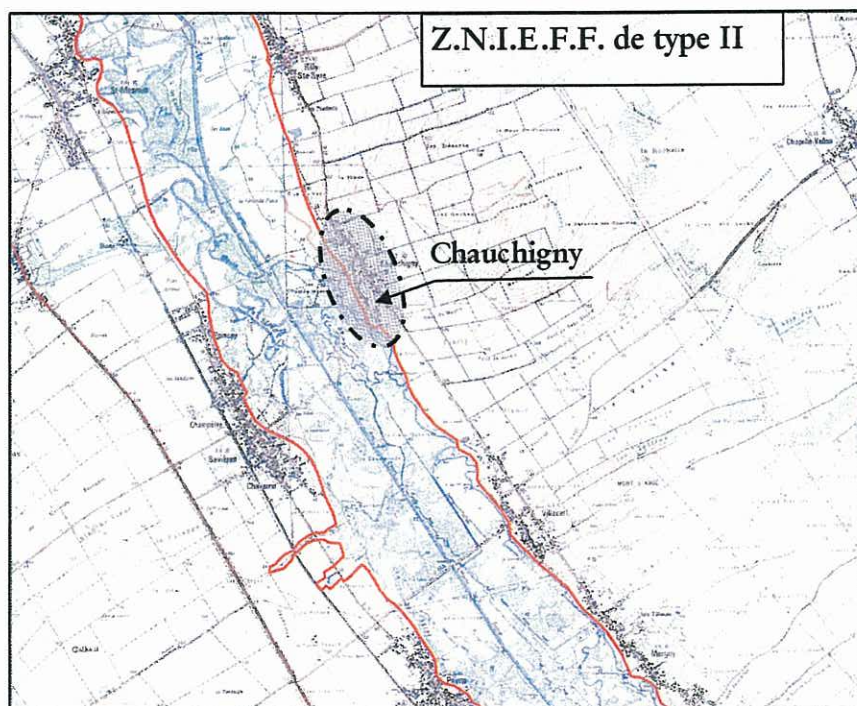
Une ZNIEFF correspond à une zone de superficie variable, dont la valeur biologique élevée résulte de la présence d'espèces animales et végétales rares et/ou de l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique.

La vallée du cours inférieur de la Seine depuis la Chapelle-Saint-Luc jusqu'à Romilly-sur-Seine constitue une ZNIEFF de type II de plus de 7 200 hectares, possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore.

Cette Z.N.I.E.F.F. de type II, comprend 5 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, des noues et des bras morts, plans d'eau et leur végétation d'inondation. Les cultures, les peupleraies et dans une moindre mesure les prairies pâturées ou fauchées plus intensives sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF. Les forêts sont encore assez bien représentées, mais régressent de plus en plus au profit des peupleraies mono spécifiques. En général, la strate arborescente est dominée par le frêne, le chêne pédonculé, le tilleul à petites feuilles, l'orme champêtre, l'érable sycomore, l'érable plane, le bouleau verruqueux, l'aulne, les peupliers et avec le rare frêne à feuilles étroites. On en distingue plusieurs types en fonction de la hauteur de la nappe phréatique.



Orme Champêtre



Source : DIREN Champagne Ardenne

Source : Porter à connaissance provisoire, Juin 2007

Par arrêté préfectoral n°06-0385 du 27 janvier 2001, le Plan de Prévention des Risques inondations a été approuvé sur le bassin Seine Aval.

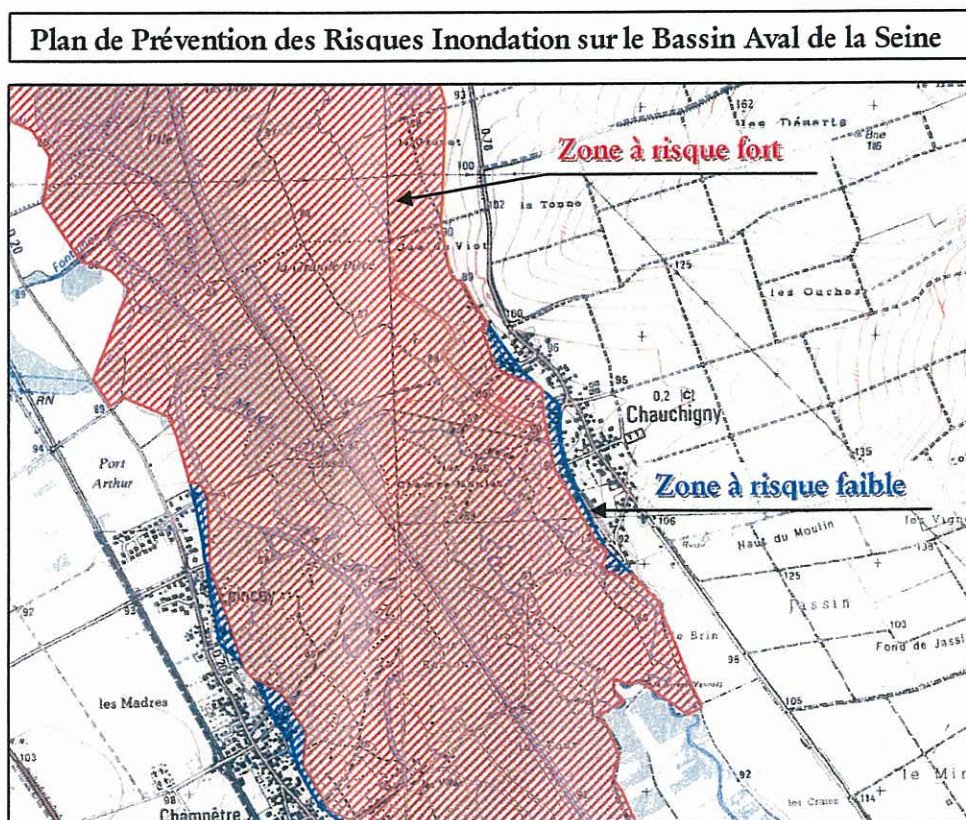
Les cartes constituant le document graphique présentent un découpage en zones.

Cette zone présente deux configurations différentes en fonction de l'occupation des sols dominante et de l'aléa.

- **Zone avec occupations des sols à dominante rurale soumise à un aléa variable** : ces secteurs à préserver sont constitués des champs importants d'expansion des crues identifiés dans l'analyse de l'aléa. Ces zones doivent faire l'objet d'une attention particulière dans la mesure où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières ou artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- **Zone avec occupation des sols à dominante urbaine soumise à un aléa important** : on retrouvera, sur ce type de zones, un aléa inondation fort et très fort (plus d'un mètre d'eau ou hauteur comprise entre 0,5 mètre et 1 mètre, mais avec une vitesse forte) et des zones soumises à un aléa moyen (hauteur d'eau comprise entre 0,5 mètre et 1 mètre et vitesse moyenne ou faible), mais qui présentent une vulnérabilité forte (habitat et zones industrielles notamment).

Il s'agit de zones urbanisées directement exposées à l'aléa inondation moyen mais dont l'intensité du risque est faible (hauteur d'eau comprise entre 0.5 mètre et 1 mètre et vitesse moyenne ou faible) et les conséquences des inondations moins lourdes que dans les zones fortement exposées.

La fiche de vulnérabilité décrit pour la situation urbaine une vulnérabilité forte et pour la partie rurale une vulnérabilité faible.



Source : DDE, Plan de Prévention des Risques

➤ **Les risques liés aux ruissellements et aux coulées de boues**

La commune connaît des phénomènes d'érosions dus au ruissellements des eaux pluviales provenant de l'amont, qu'une étude d'impact avait décelés dans le cadre du remembrement. Des solutions techniques ont été proposées afin de remédier à ce phénomène et celles-ci devront être mises en œuvre préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par ces phénomènes.

➤ **Les risques technologiques**

La commune est soumise à la rupture de la digue de la Morge du barrage-réservoir de la Seine. En cas de rupture de la digue, la vallée de la Seine serait touchée par l'onde de submersion. D'après les études menées en vue de l'élaboration de dispositions préventives, les zones menacées par cette onde ont été définies. Le temps d'arrivée du front de l'onde sur le territoire communal a été évalué entre 1 et 6 heures.

2.4.3. La gestion des réseaux

Radiotéléphonie mobile

Les instructions ministérielles stipulant que ces installations n'entrent pas dans le service public des télécommunications, elles ne peuvent donc être assimilées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (O.T.N.F.S.P.).

En conséquence, afin d'éviter tout risque de contentieux à venir, il est indispensable de prévoir, pour chaque zone, des dispositions spécifiques pour ce type d'équipement au titre des installations nécessaires aux services « d'intérêt collectif ».

Réseaux électriques

Les lignes électriques HTB figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique et devront être mentionnées dans le rapport de présentation. Un plan des lignes HTA est joint en annexe.

Afin de permettre l'implantation d'éventuels nouveaux postes de transformation HTA/HTB, le PLU devra prévoir des dispositions particulières adaptées à ces installations. Ainsi le règlement du PLU au chapitre spécifique des zones concernées par les lignes existantes devra indiquer :

- que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes électriques,
- que les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sur les documents graphiques, les ouvrages existants et les projets déclarés d'utilité publique devront apparaître clairement.

Dans les espaces boisés classés, devront être distraites :

- des bandes de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes de 63 kV,
- des bandes de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes de 150 kV et 225 kV,
- des bandes de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes de 400 kV,
- des bandes de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes de 2 * 63 kV, - des bandes de 80 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes de 2 * 225 kV, - des bandes de 100 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes de 2 * 400 kV.

Conformément au décret 91.1147 du 14 octobre 1991 puis à l'arrêté du 16 novembre 1994, tout entrepreneur désireux réaliser des travaux près d'une ligne électrique HTB devra effectuer une démarche préalable à l'aide des documents suivants auprès du représentant local du Réseau Transport Electricité (RTE) : R.T.E. - E.D.F. Transport SA GET Champagne Morvan 10 Route de Luyères 10150 CRENEY PRES TROYES

Voirie

Pour des raisons de sécurité, et afin de maîtriser la modération de la vitesse des véhicules en agglomération, la création de toute nouvelle voirie devra prendre en compte une largeur d'emprise strictement nécessaire pour assurer la ou les fonctions de la future artère.

En effet, tout surdimensionnement, ou espace sous occupé donne à l'usager une impression de perspective ouverte incitant à la vitesse.

L'implantation des constructions le long de l'emprise publique, ainsi que le rapport des hauteurs de bâtiments sur la distance entre bâtiments opposés, sont déterminants pour la forme urbaine de la rue et l'ambiance ressentie.

Réseaux de télécommunications et radio électriques

Les servitudes concernent les artères principales du réseau France Telecom.

2.4.4. Les vestiges archéologiques

Le territoire de Chauchigny est occupé en partie par des vestiges archéologiques. Ces derniers se situent à trois endroits du territoire :

- deux au Nord du bourg,
- un au Sud du territoire communal en limite avec la commune de Villacerf.

2.4.5. Les bâtiments d'élevage

Les bâtiments d'élevage relèvent soit des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, soit de la Réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si l'élevage est soumis à déclaration ou à autorisation.

Au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, il existe la GAEC Viot (élevage de vaches à lait) qui génère :

- un périmètre de 100 mètres par rapport à toute habitation occupée par des tiers ou tout local habituellement occupé par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables au tiers.
- un périmètre de 35 mètres par rapport aux puits de forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, rivages, berges des cours d'eau.

Pour les élevages, les distances d'implantation citées ci-dessus s'appliquent aux bâtiments hébergeant des animaux et à leurs annexes (silos, fumières, fosses, salles de traite,...).

On entend par :

- habitation : un local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logement, pavillon, hôtel, etc.),
- local habituellement occupé par des tiers : un local destiné à être utilisé couramment par des personnes (établissement recevant du public, bureau, magasin, atelier, etc..),
- bâtiment d'élevage : les locaux d'élevage, les aires d'exercice, de repos, d'attente, les couloirs de circulation des animaux,
- annexes : les bâtiments de stockage de fourrages, les silos, les installations de stockage des aliments, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite, la fromagerie,

De plus, l'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 09/07/1994 a ajouté un article LA 11-3 au code rural qui dispose que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même distance d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative ».

Les abris pour animaux devront être situés à une distance de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers (ex : abri pour un cheval).

2.5. Synthèse de l'état initial de l'environnement

2.5.1. Identification des atouts et faiblesses du territoire

D'après l'analyse précédente et les visites sur le terrain, une liste non exhaustive des atouts et des faiblesses de la commune de Chauchigny peut être établie.

Paysage urbain

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES
Bâti ancien	- Habitat traditionnel présent surtout dans le centre-bourg - Noyau urbain dense, - Alignement le long de la voirie.	- Evolutions récentes entraînant des pertes de l'identité architecturale traditionnelle
Bâti récent	- Maintien d'un niveau de population.	- Implantation dans les dents creuses mal intégrées dans leur environnement (matériaux, formes des constructions, alignement) - Banalisation d'une architecture, - Risque de mitage de l'espace urbain.
Activités et services	- Activité économique diversifiée offrant des services de premières nécessités	- Activité touristique peu développée au regard des potentiels.
Espaces publics	- Présence de places ou placettes.	- Absence du rôle fédérateur de la place de la mairie.
Réseaux routiers	- Présence deux routes départementales favorisant les liens de la communes avec les communes périphériques, - Importance du réseau secondaire.	- Manque de liaison Est Ouest entre les différentes parties du village.

Paysage naturel

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES
Terres en culture	- Elément paysager structurant du territoire.	- Monotonie des paysages.
Le réseau hydrographique	- Elément paysager structurant la forme du développement du village.	- Risques d'inondation, - Espace peu mis en valeur.
Boisements	- Elément soulignant le tracé des cours d'eau.	- Echappées visuelles restreintes

2.5.2. Mise en évidence des problématiques et enjeux du territoire de Chauchigny

Au regard de ce qui précède, le territoire communal présente les problématiques suivantes :

- Concernant les espaces naturels :
 - Préservation des richesses naturelles : zones humides boisées, chemins ruraux,
 - Développement du rapport à la vallée de la Seine et du Melda.
- Concernant le tissu urbain :
 - Protection du patrimoine bâti ancien, éviter les dégradations,
 - Développement de l'urbanisation dans les « dents creuses » en respectant les alignements, dans le but de limiter le mitage du tissu urbanisé.
- Dans le domaine de l'activité économique :
 - Renforcer l'activité touristique « durable » sur la commune par le développement de sentiers pédestres, circuit vélo, aménagement des berges de du Melda et du canal de Haute Seine,
 - Favoriser l'installation de commerce ou de services de proximité,
 - Nécessité de maintenir un taux de croissance de la population.

3^{ème} PARTIE :

*CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE ET LA
DELIMITATION DES
ZONES DU P.L.U.*

*MOTIFS DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL
APPORTEES PAR LE
REGLEMENT*

3.1. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones

Avant-propos :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est une pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U. et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus de CHAUCHIGNY (cf. pièce n°2A du présent dossier de P.L.U.)

Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement souhaitées par la commune concernant l'organisation générale du territoire.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier les **besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de CHAUCHIGNY.**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), sur la base duquel les zones du Plan Local d'Urbanisme ont été délimitées.

La loi laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et L.111-1-1), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique).

Le règlement

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Chauchigny dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2A du présent dossier).

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de CHAUCHIGNY	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
1- <u>Principe d'équilibre entre :</u> - le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part, et - la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.	- Maintenir la diversité du paysage naturel (boisement, rivière...), - Favoriser la protection du patrimoine bâti, - Maîtriser l'urbanisation qui s'étend le long des voies de communication, - Maintenir le caractère rural et agricole de la commune, - Prendre en compte la présence des bâtiments agricoles.	- Assurer le développement de l'habitat sur Chauchigny, - Préserver le patrimoine et le patrimoine naturel local, - Maintenir l'identité rurale de Chauchigny, - Conserver l'identité rurale, - Limiter la dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal, - Maintenir l'agriculture locale, - Préserver les espaces naturels, - Mettre en valeur et aménager la place de la Mairie.	Classement en zone agricole (A) des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Création de secteurs Ac permettant aux exploitants agricoles de développer leurs bâtiments d'activités. Classement en zone naturelle et forestière (N) des terrains et boisements de la vallée de la Seine et du Melda, les terrains concernés par la ZNIEFF.	Equilibre à trouver entre le développement urbain, les zones agricoles à conserver et développer ainsi que les entités paysagères à préserver.
2- <u>Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural :</u> En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination : - des besoins présents et futurs en matière d'habitat, - d'activités économiques, notamment artisanales, - d'intérêt général et d'équipement public. En tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.	- Satisfaire la demande de terrains à bâtir, - Maintenir la présence d'activités agricoles, - Offrir un degré d'équipement adapté à l'évolution de la population tout en tenant compte des nuisances qu'ils peuvent générer.	- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour répondre aux demandes de terrains à bâtir, déterminer ces zones en cohérence avec l'implantation actuelle du bâti et les possibilités des réseaux, - Localiser de nouvelles zones constructibles en fonction de la voirie et des réseaux, - Maintenir la mixité des fonctions habitat/activité (agricole et artisanale), - Adapter et développer les équipements publics aux besoins actuels et futurs du territoire. - Maintenir la mixité des fonctions habitat/activité (agricole et artisanale), - Favoriser l'activité touristique sur la commune.	Classement en zone U des espaces pouvant accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités, Classement en zone à urbaniser (1AU) de terrains à caractères naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation, Classement en zone U_{el} de l'espace pouvant accueillir des équipements à vocation sportive, culturelle et de loisirs. Un emplacement réservé (n°1) permettra à la commune de pouvoir acquérir des terrains à l'arrière de la mairie et de l'école si des possibilités de création d'équipements s'offraient à la commune (extension de l'école, salle des fêtes, ...).	- Favoriser l'accroissement de la population en se donnant les moyens de répondre aux demandes de terrains à bâtir, - Permettre d'assurer une vie sociale au nouvel apport de population en l'intégrant à la vie locale, - Assurer l'extension des activités présentes sur le territoire communal.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de CHAUCHIGNY	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
3- <u>Respect de l'environnement</u> - Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, - Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, - Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, - Réduction des nuisances sonores, - Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, - Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.	- Evolution récente de l'habitat entraînant le risque d'une perte progressive de l'identité rurale du bâti par une généralisation de l'architecture pavillonnaire entraînant une banalisation des espaces urbains, - Préservation des éléments de patrimoine bâti, - Prise en compte des contraintes sur certains secteurs liées au risque inondation de la Seine et prendre en compte les risques de ruissellements provenant de la plaine au nord-est du village. - Prendre en compte et protéger les espaces naturels et écologiques sensibles : respect de la ZNIEFF, - Etirement de l'urbanisation le long des voies de communication (R.D.78) - Problèmes de sécurité et de nuisances sonores le long de la rue de Grandes Communications.	- Eviter les architectures étrangères à la région, règle sur les toitures, les aspects extérieurs, ... - Préserver les espaces agricoles et respecter les distances réciproques entre bâtiments et tiers, - Identifier et préserver les éléments du patrimoine tels que les lavoirs, le moulin. - Préserver les espaces naturels sensibles tels que les boisements et la vallée de la Seine, - Classement en zone 2AU de la zone d'urbanisation future soumise aux risques de ruissellements. - Maintien de quelques vergers au titre de l'article L.123-1,7° - Aménager les abords de la RD78 et traiter les entrées et sorties du village, - Améliorer les circulations et liaisons douces au sein du village : vers les rives du Melda et du canal, - Prendre en compte la zone inondable de la vallée de la Seine et des risques de ruissellements.	- Identification en espace boisé classé de boisements, - classement en zone N : - des espaces naturels sensibles et des paysages à préserver, - de la ZNIEFF, et la zone inondable, - Identification des éléments du patrimoine bâti à protéger, - Classement en zone A et secteurs Ac des espaces cultivés et pouvant recevoir la construction de bâtiments nécessaires à cette activité, - Mise en place d'emplacements réservés relatifs à des chemins de desserte, - Identification des éléments bâtis à protéger, - Maintien des vergers.	Volonté de mettre en œuvre une nouvelle politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en cohérence avec les actions menées dans le cadre des structures supracommunales, et en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire : - possibilité d'accueil, - équipements publics à pérenniser et mettre en valeur, - équilibres financiers.
Dispositions supra-communales à respecter				
Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	Ces servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexe du dossier de P.L.U. (cf. pièce 4A)	Le Plan Local d'Urbanisme de Chauchigny est compatible avec les normes supra-communales existantes.		
Compatibilité avec les orientations d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)	La commune de Chauchigny n'est pas concernée par la présence d'un Schéma de Cohérence Territoriale			
Compatibilité avec les orientations d'un : P.L.H – Programme Local d'Habitat, P.D.U. – Plan de Déplacement Urbain	La commune de Chauchigny n'est pas concernée par un P.L.H. ni par un P.D.U.			

3.2. Caractère et limites des zones et dispositions réglementaires apportées suite à l'élaboration du P.L.U.

Avant-propos :

Le règlement du P.L.U. délimite la zone urbaine, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Chauchigny dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (cf. pièce n°2A du présent dossier).

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

1. Le **règlement regroupe le document écrit** (cf pièce 3A du dossier de P.L.U.) et le **document graphique / plan de zonage** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.)
2. Le document écrit comprend désormais **14 articles**, au lieu de 15 dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).
L'**article 15** relatif au dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est **supprimé**, car contraire au principe de renouvellement urbain.
3. La destination principale des zones constructibles **n'est plus obligatoire**, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
4. Les articles 1 et 2 sont désormais **inversés** dans le document écrit :
 - Article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - Article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières

Le principe est que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, ou à défaut certaines conditions (article 2).

5. Il est possible de déterminer **une superficie minimale de terrains constructibles**, en cas de contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou si cette superficie est « justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».
6. Seuls les articles 6 et 7 concernant les règles d'implantation sont **obligatoires** :
 - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ZONE URBAINE : « U »

1. Caractère de la zone

La zone urbaine, dite « zone U » comprend 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.

C'est la zone urbaine à vocation essentielle d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Elle permet le maintien de l'activité agricole existante et l'accueil des activités artisanales non nuisantes dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation principale de la zone. Cette zone comprend le centre bourg. La zone U est concernée en partie par le PPRi de la Seine.

Elle comprend un **secteur U_l** qui est destiné à l'accueil et au développement de constructions et installations liées aux activités de loisirs, sportives et culturelles.

2. Délimitation du zonage

La zone U a été définie en tenant compte de l'enveloppe urbaine existante mêlant architecture traditionnelle et nouvelle construction.

Une **seule zone urbaine** est définie de par la typologie des constructions. En effet, on ne retrouve pas distinctement les espaces d'urbanisation récente qui se sont intégrés au sein des éléments bâtis anciens. L'intégration des parcelles à la zone U nécessite obligatoirement une desserte correcte par les réseaux.

Sa principale vocation est celle de l'habitat, mais elle peut aussi recevoir des équipements publics, de l'artisanat et des activités agricoles non nuisantes. En effet, le positionnement de certaines structures agricoles telles que celles situées dans le centre bourg oblige à classer ces bâtiments en zone « U ».

Afin d'adapter la réglementation à des espaces qui ont une vocation particulière le zonage identifie une **zone U_l** sur les parcelles situées à proximité de la mairie où est envisagé de créer un nouveau pôle de vie avec la création d'une nouvelle salle des fêtes, en permettant l'agrandissement de l'école et en envisageant la réalisation d'un nouveau terrain de sports.

L'identification de cette zone « U » permet d'instaurer des règles afin de préserver l'unité architecturale entre les constructions anciennes et les constructions futures. C'est cette unité qui offre une identité à la commune de Chauchigny.

3. Réglementation :

Le règlement de la zone U permet de maintenir les principales caractéristiques liées au bâti ancien afin de conserver une homogénéité de la zone et l'identité de Chauchigny.

Par l'imposition de règles sur le recul des bâtiments, la hauteur des constructions et l'aspect des constructions la commune assure la conservation de son identité tout en gardant une certaine souplesse afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions. L'objectif est également de garantir une bonne intégration des futures constructions au sein d'un tissu plus traditionnel notamment au travers de la règle qui interdit les toitures de couleur ardoise sauf pour des annexes complémentaires à une construction existante dont la toiture est déjà de ton ardoise.

Le recul imposé pour les constructions est applicable pour les voies publiques et privées ouverte à la circulation. Il convient de permettre les constructions au cœur de la zone U afin de densifier l'urbanisation et d'éviter l'étalement urbain.

Le règlement respecte aussi des orientations du PADD, à savoir l'adoption de règles spécifiques à ce type d'habitat notamment du point de vue de l'architecture visant à assurer l'intégration des extensions futures.

ZONES A URBANISER : « 1AU et 2AU »

1. Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec les habitations de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 2AU est réservée à la création à long terme d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat. Cette zone, soumise aux risques de ruissellements, ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. De plus, l'urbanisation de la zone est soumise à la réalisation d'une étude définissant les conditions d'aménagement et les travaux à réaliser dans le but de prendre en compte les risques de ruissellements.

Cette zone est occupée par une construction à usage d'habitation qui est alimentée par un réseau privé branché sur le réseau public.

2. Délimitation du zonage

Les espaces constructibles de la zone U sont insuffisants pour répondre au projet de développement de la commune. La localisation des zones d'urbanisation future a pour objectif de confirmer la forme urbaine de la commune, sans étalement urbain, conformément aux souhaits de la commune retranscrits dans le PADD. Elles ont été localisées afin de conserver la forme de la commune, sans extension linéaire.

⇒ Ces zones sont localisées dans le village de part et d'autre du cimetière.

➤ Au Sud du cimetière : Zone 1AU

La localisation de cette zone permet de répondre au besoin de recréer une nouvelle centralité puisqu'elle se situe à proximité des équipements et du projet de création d'un espace de sports et de loisirs. L'emplacement réservé n°2 permet de rejoindre les deux zones d'urbanisation future afin de participer à cette dynamique de création d'un nouveau centre urbain.

➤ Au Nord du cimetière : Zone 2AU

Au regard de l'absence d'un réseau public d'eau potable et afin de tenir compte des risques ruissellements qui menacent cette zone, il a été décidé de créer une zone 2AU sur ce secteur qui pourra s'urbaniser après la réalisation d'une étude spécifique permettant d'identifier les risques de ruissellements et les travaux à réaliser. Cette zone sera ensuite aisément urbanisable grâce à la rue du Bout des Haies qui dessert les parcelles de part et d'autres de la voie dès qu'une étude et les travaux auront été réalisés et qu'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. aura été engagée.

3. Réglementation :

La zone d'urbanisation future 1AU reprend les mêmes règles que la zone U car elle est en continuité et il s'agit de garder une cohérence dans le développement urbain de la commune.

La zone 2AU ne reprend que partiellement les dispositions de la zone 1AU puisque les prescriptions réglementaires seront développées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et après les travaux de mise en sécurité par rapport aux ruissellements auront été réalisés. Toutefois certaines prescriptions ont été inscrites pour prendre en compte l'habitation existante dans la zone.

ZONE AGRICOLE : « A »

1. Caractère de la zone

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ac autorise constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2. Délimitation du zonage

La délimitation de la zone agricole tient compte des caractéristiques du territoire, de l'existence d'exploitations, et aussi de la volonté de la commune de préserver l'activité agricole.

La zone A assure le maintien d'un caractère rural, la préservation des paysages. Seul le secteur Ac peut accueillir des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Une réunion avec les exploitants agricoles a permis de tenir compte des besoins connus et des exploitations existantes et d'identifier les secteurs leur permettant de se développer. Ces secteurs sont à proximité immédiate des exploitations existantes.

Le choix de la mise en place de secteurs Ac sur le territoire communal résulte de la volonté de la commune de protéger ses paysages et d'éviter un éparpillement des constructions à usage agricole.

Comme le précise le P.A.D.D., la volonté communale est de favoriser le maintien des exploitants présents sur le territoire communal.

3. Réglementation :

La réglementation prend en compte les dispositions générales du P.A.D.D. à savoir la préservation de l'agriculture locale en protégeant les terrains à vocation agricole et prenant en compte l'avenir des exploitations agricoles existantes implantées dans le tissu urbain.

Secteur Ac :

Ce secteur admet les constructions, les installations liées et nécessaires aux activités agricoles. Ainsi les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées si elles viennent en complément de bâtiments d'exploitation nécessitant la présence permanente de l'exploitant.

Ces secteurs ont été élaborés en prenant en compte les besoins identifiés par les exploitants agricoles de la commune.

La réglementation assure une intégration paysagère des bâtiments notamment par leur couleur et leur volume.

Les règles pour les constructions à usage d'habitation reprennent celles de la zone urbaine dans le but de garder une cohérence architecturale sur l'ensemble du territoire. Pour les autres constructions, des matériaux spécifiques tels que le recours à des matériaux translucides ou transparents pour les toitures permettent de faire face aux contraintes techniques de ces bâtiments.

ZONE NATURELLE : « N »

1. Caractère de la zone

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Chauchigny équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend un secteur Nb qui identifie un espace habité isolé à l'intérieur duquel certaines constructions sont admises sous conditions.

2. Délimitation du zonage

L'objectif de la zone N est de préserver l'environnement et de prendre en compte l'état initial de l'environnement (boisements, le Melda, le canal de Haute Seine et la Seine) d'identifier le risque inondation.

Un secteur Nb permet de prendre en compte le contexte local à savoir le secteur d'habitat isolé. Le développement et l'aménagement de cet espace, même limité, seraient impossibles en zone N.

Ce secteur permet de prendre en compte une habitation isolée existante située en sortie de village le long de la RD78. Il s'agit de permettre la construction d'annexes ou éventuellement de réhabiliter l'existant ou de l'agrandir.

3. Réglementation :

En application du principe d'inconstructibilité de cette zone N, aucune construction n'est admise sauf pour des reconstructions après sinistre, des réhabilitations ou changement de destination de bâtiments existants et dans le cadre des secteurs identifiés en relation avec la vocation déterminée de la zone.

Il s'agit de veiller à la cohérence avec le PADD qui souligne la nécessité de protection des espaces naturels et la préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune.

Secteur Nb

Ce secteur n'a pas la vocation à se développer. Cette limitation a pour objectif de respecter le développement durable et une utilisation économe de l'espace. Ces terrains sont néanmoins bâtis et doivent respecter les caractéristiques architecturales de la zone urbaine. Le règlement de ce secteur reprend donc la réglementation spécifiée à la zone « U ».

3.3. Les emplacements réservés

3.4.1. Dispositions réglementaires générales :

(Cf. articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme instaure des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics.

Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permettent d'assurer à leur bénéficiaire l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer. En cas de non-réponse, l'emplacement réservé tombe.

La liste globale des emplacements réservés désormais en vigueur figure sur le document graphique du P.L.U. (Cf. pièce 3B présent dossier). La destination et le bénéficiaire de chacun sont précisés dans le tableau récapitulatif.

3.4.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :

L'élaboration du P.L.U. crée 3 nouveaux emplacements réservés liés à l'évolution urbaine :

ER n°1 : création d'un espace ou d'équipements publics, de loisirs et de sports,

ER n°2 : création d'un cheminement piétons,

ER n°3 : chemin de desserte paysagé.

4^{ème} PARTIE :

*INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT
ET MESURES ADOPTEES
POUR SA PRESERVATION ET
MISE EN VALEUR*

4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Chauchigny a été élaboré avec le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. 3.1) :

1. Principe d'équilibre,
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. Principe de respect de l'environnement.

4.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

A/ Partie urbanisée existante :

La zone U du Plan Local d'Urbanisme prend en compte l'ensemble des zones bâties du centre bourg.

Elle a été délimitée en prenant en compte :

- la préservation des paysages,
- les contraintes d'humidité des terrains,
- les contraintes topographiques.

Ces dispositions répondent :

- au principe d'équilibre,
- au principe de diversité des fonctions urbaines (équilibre activités/habitat),
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace).

Potentiel de développement dans la zone urbaine :

La commune dispose d'atouts permettant d'être attractive pour une nouvelle population :

- sa position géographique à proximité de l'agglomération troyenne,
- sa desserte routière aisée,
- son cadre de vie agréable.

La commune connaît une croissance démographique continue depuis 1975 qui lui a permis d'atteindre en 1999 **les 254 habitants**.

Avec une demande moyenne de 2 à 3 permis de construire par an, comme l'indique le PADD, la commune souhaite pouvoir assurer son développement de manière raisonnée avec un objectif de 5 constructions par an.

⇒ La commune doit donc continuer d'attirer de nouveaux jeunes ménages et de maintenir les habitants sur place.

La superficie de la zone urbaine calculée représente plus de 26 hectares, à l'intérieur desquelles de nombreuses parties sont déjà occupées. Compte tenu de la problématique des parcelles inscrites en zone urbaine et au regard de la réglementation, le zonage du P.L.U. identifie une quinzaine de parcelles potentiellement constructibles. En affectant un taux de rétention foncière de l'ordre de 20%, le potentiel constructible s'élève à une quarantaine de constructions. Le potentiel estimé en zone U est de l'ordre d'une dizaine de constructions.

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (1)
ZONE U	25 ha 28 a
ZONE U _{el}	1 ha 10 a

(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

B/ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (dites zone AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme ont été vues en tenant compte des paramètres suivants :

- Disposition du porter à connaissance de l'Etat,
- Prise en compte de l'évolution progressive de l'urbanisation.

Ces zones ont été définies en tenant compte :

- de la capacité des équipements (scolaires ou techniques),
- de la sécurité routière,
- de la forme urbaine de la commune,
- des risques naturels (inondation et coulées de boue),
- des réseaux et voirie.

Entre 1982 et 1999 la commune a connu une croissance de 13,4% soit un gain de 30 habitants en 9 ans. Dans le but de maintenir une situation démographique et développer une certaine croissance, la commune souhaite accueillir une **centaine d'habitants d'ici 10 à 15 ans**.

En considérant que le nombre de personnes par ménage est de 2,7 habitants, le P.L.U. doit prévoir **une quarantaine de nouvelles constructions**.

Le P.L.U. détermine des terrains à urbaniser permettant non seulement de répondre aux demandes actuelles, mais aussi de satisfaire l'accroissement démographique prévu. Avec une demande moyenne comprise entre 2 et 3 permis de construire par an, la commune peut envisager une croissance d'environ 100 habitants supplémentaires d'ici 10 à 15 ans.

Ces zones d'urbanisation future permettent :

- de répondre à la pression foncière. En effet, la commune de Chauchigny est proche de l'agglomération troyenne et bénéficie du passage de la R.D.78 qui participe à son attractivité,
- de redessiner la forme du village,
- d'atteindre l'objectif démographique de 100 habitants supplémentaires.

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (1)
ZONE 1AU	2 ha 90 a
ZONE 2AU	2 ha 40 a

(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

Le potentiel des zones U et AU conjugué permet d'accueillir une cinquantaine de constructions. Le potentiel constructible est légèrement supérieur aux perspectives démographiques. Néanmoins, au regard des équipements présents sur la commune (scolaires, loisirs et techniques), de la localisation des zones par rapport à la forme du village, ce nombre d'habitants supplémentaires n'induit pas de conséquences particulières en terme de fonctionnement urbain.

4.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme aboutit à un renforcement de la protection du paysage naturel. Les zones agricoles et les zones naturelles ont été envisagées dans un souci de préservation des paysages et de respect de la définition des zones A et N au regard des lois S.R.U. et U.H. et des objectifs du P.A.D.D.

Les zones agricoles ont été définies en tenant compte des exploitations agricoles existantes et des projets des agriculteurs établis au cours de l'élaboration du P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme répond :

- au souhait de la commune de préserver le caractère rural actuel de la commune de Chauchigny tout en permettant le maintien et le développement de l'activité agricole ; cette orientation d'urbanisme et d'aménagement figurant d'ailleurs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2 du présent dossier de P.L.U.),
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine - prise en compte des risques).

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE PAR ELABORATION DU P.L.U. (1)
Zone A	757 Ha 52 a
Secteur Ac	63 Ha 37 a
TOTAL DES ZONES A	820 Ha 89 a

(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

Les zones naturelles ont été définies en tenant compte des éléments paysagers (boisements, le Melda, la Seine etc.) et de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Afin de prendre en compte les sites protégés au titre d'une ZNIEFF, ces espaces ont été classés en zone naturelle « N ». A l'intérieur de ces espaces des boisements ont été protégés au titre des espaces boisés classés.

Pour tenir compte de la spécificité de certains sites et pour répondre aux objectifs du P.A.D.D. en terme de protection et de mise en valeur des patrimoines paysagers et architecturaux les secteurs suivants ont été créés :

- Nb identifiant une habitation isolée.

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE PAR ELABORATION DU P.L.U. (1)
Zone N	84 Ha 68 a
Secteur Nb	0 Ha 15 a
TOTAL DES ZONES N	84 Ha 83 a

(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

4.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du paysage

4.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

(cf. partie précédente «Démarcation des zones du P. L. U. »)

Le P.L.U. assure la préservation de l'environnement par :

- **un classement en zones agricoles (zones A)** des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **un classement en zones naturelles (zones N)** des terrains de Chauchigny en raison :
 - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - de leur caractère d'espaces naturels,
 - de leur sensibilité vis-à-vis des constructions,
 - du risque inondation.

4.2.2. ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

(cf. articles L.130-1 et s. et R.130-1 et s. du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils bénéficient ou non au régime forestier, enclos ou non attenant à des habitations. Ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue par le Code Forestier (hormis pour les exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**

DENOMINATION DE LA PROTECTION	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (1)
EBC	32 Ha 20 a

(1) Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

4.2.3. ELEMENTS DU PAYSAGE

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme permet, dans le Plan Local d'Urbanisme, d'identifier et de localiser les éléments du paysage à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

Sur Chauchigny, les éléments protégés sont :

- le moulin,
- les deux lavoirs,
- des vergers,
- la cabane de pompiers,
- l'église qui n'est pas protégée au titre des monuments historiques.