



## Carte Communale de Changy

### Rapport de présentation

Vu pour être annexé à notre délibération de ce jour

Le: 10/04/2013

Le Maire: J. Claude Manfi



Vu pour être annexé à notre arrêté de ce jour

Le: 30 MAI 2013

Le Préfet: le Secrétaire Général

Signé  
Francis SOUTRIC



Département de la Marne

<b>Première Partie : Analyse de l'état initial</b>	<b>3</b>
Présentation de la commune	4
Environnement physique	6
Environnement naturel	9
Environnement agricole	13
Environnement paysager	15
Environnement urbain	18
Environnement socio-économique	23
Paramètres sensibles	28
Servitudes d'utilité publique	34
<b>Deuxième Partie : Choix retenus</b>	<b>35</b>
<b>Troisième Partie : Incidences sur l'environnement</b>	<b>44</b>

Première partie

Analyse de l'état initial



## Présentation de la Commune

### Situation géographique

- La commune de CHANGY est localisée au Sud-est du département de la Marne.
- Elle s'étend sur 6,3 km<sup>2</sup>.
- La commune compte 127 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2010 selon les données communales.
- CHANGY dépend du canton de HEILTZ-LE-MAURUPT, situé à 12 km. Il regroupe 13 communes. Ce canton appartient à l'arrondissement de VITRY-LE-FRANCOIS, la grande ville la plus proche.



Localisation de CHANGY dans le département  
Source Internet

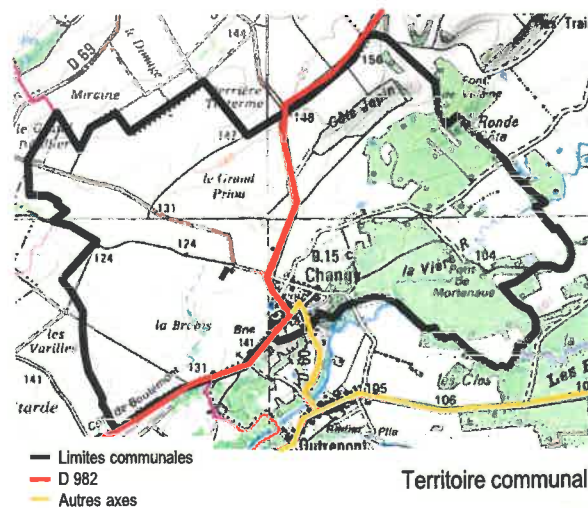
- La commune se trouve à 36 km au Sud-est de CHALONS-EN-CHAMPAGNE, la sous-préfecture.
- CHANGY est proche du parc naturel régional de la Forêt d'Orient à environ 39 km.

- Le territoire est entouré par les communes de :
  - St QUENTIN-LES-MARAIS au Nord, Nord-ouest,
  - VAVRAY-LE-GRAND au Nord-est,
  - OUTREPONT au Est, Nord-est,
  - MERLAUT au Sud, Sud-ouest.

- La commune fait partie de la Communauté de Communes de Champagne-et-Saulx.

### Accès

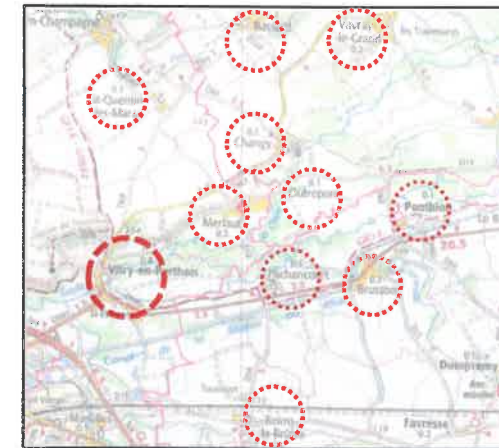
- L'accès principal se fait par la D982. Celle-ci traverse CHANGY de l'Ouest au Nord.
- On peut également y accéder grâce à la D60 au Sud, en passant par la D14.



Territoire communal  
Source : carte IGN

### Situation administrative :

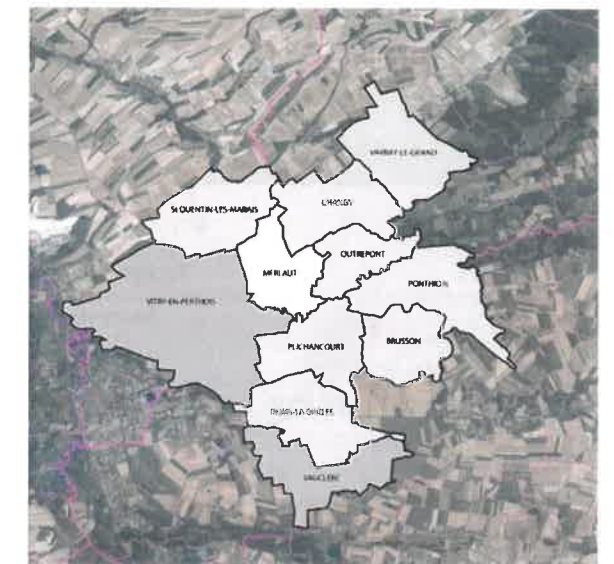
- Les services administratifs sont représentés par la mairie.
- CHANGY appartient au regroupement pédagogique intercommunal de 11 communes environnantes. Les élèves sont scolarisés à VITRY-EN-PERTHOIS.



Regroupement pédagogique intercommunal  
Source : TOPOS

### La Communauté de Communes de Champagne-et-Saulx

- Son siège est à VITRY-EN-PERTHOIS, situé à 5 km de CHANGY.
- Elle regroupe 10 communes.



- VITRY-EN-PERTHOIS et VAUCLERC appartiennent à la CC mais possèdent déjà un document d'urbanisme.
- MERLAUT n'appartient pas à la CC mais s'associe avec pour créer sa carte communale.

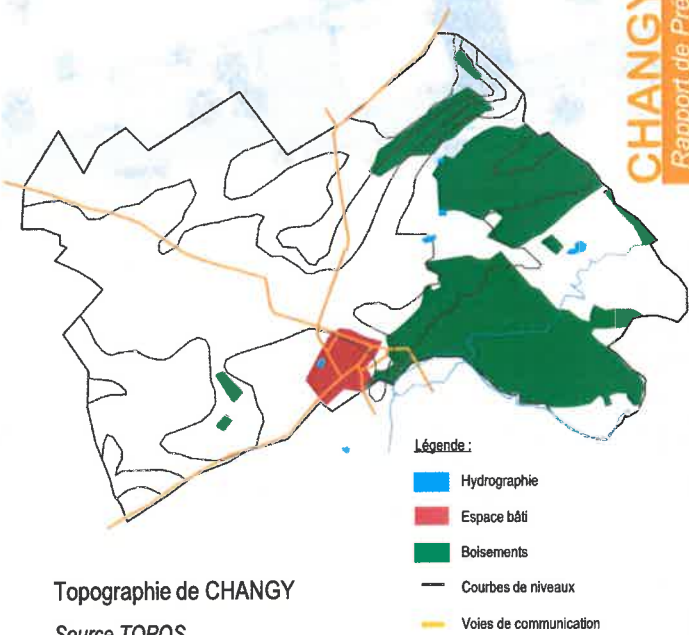
Communauté de Communes de Champagne-et-Saulx, et Merlaut  
Source : TOPOS

## Environnement physique

### Topographie / géologie

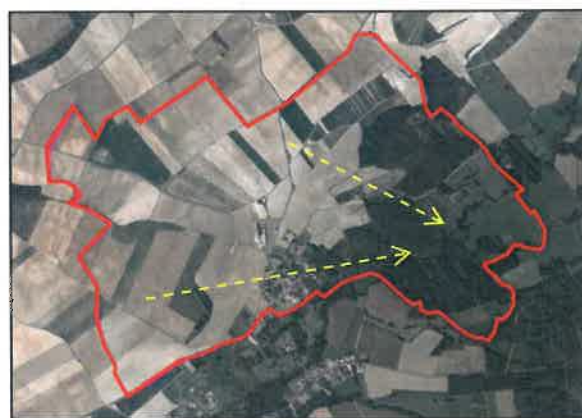
La commune de CHANGY se situe au sein de l'entité géologique du bassin parisien. Les caractéristiques de ce bassin sont une succession de couches de roches sédimentaires traduisant des reliefs de côte appelés « cuestas ».

Les « cuestas » sont dues à l'alternance de roches tendres et de roches dures soumises à l'érosion différentielle.



Topographie de CHANGY

Source TOPOS



Sens de la pente

Topographie de CHANGY

Source www.geoportail.fr

La commune se situe à une altitude moyenne de 130 mètres.

L'ensemble du territoire de CHANGY repose sur des craies marseuses, des spongolites, silex et argiles.



Arrivée sur la commune

Source TOPOS

Aucun facteur topographique ou géologique majeur n'est un frein à une éventuelle extension de la commune au contact de la partie actuellement urbanisée.

## Hydrologie

L'hydrographie de CHANGY se situe principalement au Sud-est du territoire.

Un cours traverse le ban communal du Sud vers l'Est, à proximité du village.

Quelques plans d'eau sont répandus sur la partie Est du territoire.



La Chée

Source TOPOS



Pont communal

Source TOPOS

La Vière est un affluent en rive droite de la Chée. Elle traverse le territoire communal au Sud-est.

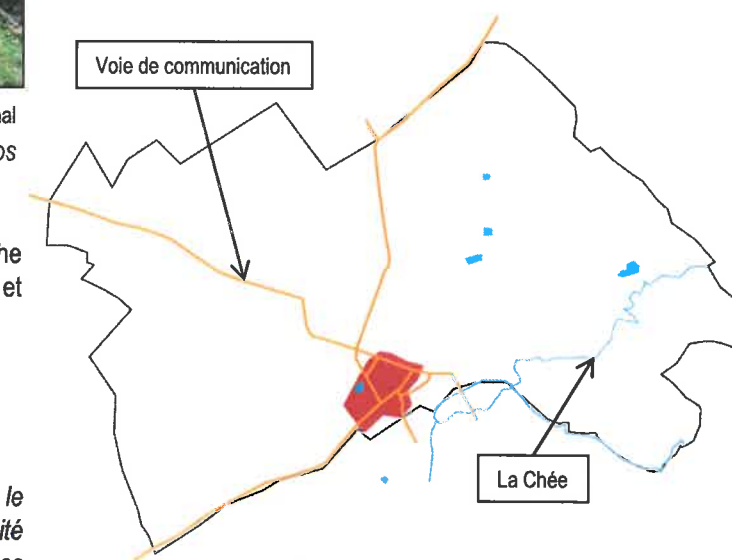
La Chée appartient au bassin versant de la Seine par la Marne. Elle passe au Sud de CHANGY.

Trois « arrêts de reconnaissance de catastrophe naturelle » (inondations, coulées de boue et mouvements de terrain) concernent la commune :

- du 8 décembre 1982 au 31 décembre 1982,
- du 1<sup>er</sup> avril 1983 au 30 avril 1983,
- du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999.

Bien que présent sur le territoire communal, le réseau hydrographique ne se trouve pas à proximité de l'espace bâti et par conséquent, les risques naturels liés à l'hydrographie sont minimes il n'existe aucun bâtiment situé dans la zone inondable, même lors de crues exceptionnelles.

A ce titre, la situation hydrographique de la commune n'est pas un frein à un développement urbain de la commune.



Réseau hydrographique à CHANGY

Source TOPOS

Il conviendra tout de même à limiter la perméabilisation des sols dans le cadre d'aménagements groupés afin de limiter certains phénomènes de ruissellements.

## Climatologie\*

Le département de la Marne est soumis à un climat océanique dégradé avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique. La légère continentalisation se caractérise par une moindre humidité et une tendance au froid.

### Précipitations

Le climat est de type océanique dégradé, marqué par des vents d'Ouest dominants et un régime pluvieux souvent abondant à l'automne.

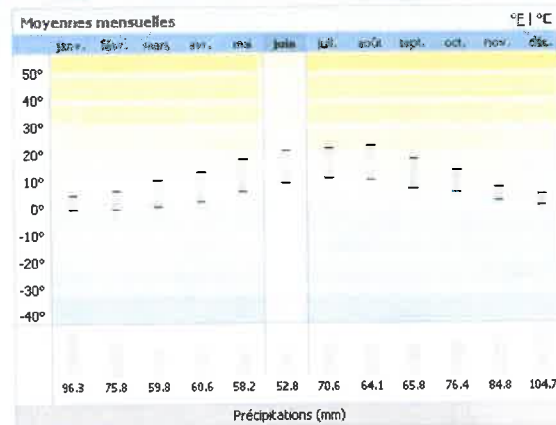
La station de SAINT DIZIER, située à 36 km de CHANGY, enregistre une pluviométrie annuelle moyenne de 783 mm avec une variation mensuelle de 52 mm entre le mois le plus arrosé (décembre) et le mois le plus sec (juin).

### Températures

Le climat est assez doux de part ses influences océaniques et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est égale à 9,7 °C. L'amplitude thermique annuelle est de 15°C entre le mois de janvier (moyenne de 2,5°C) et le mois de juillet (moyenne de 17,5°C).

Les données communales ne contredisent pas les données de la station de SAINT-DIZIER. Les données sont toutefois difficilement comparables car elles ne disposent pas du même mode de traitement.

Quoi qu'il en soit, les facteurs climatiques locaux ne peuvent raisonnablement pas interagir sur les réflexions communales en matière de projet urbain.



Données climatologiques  
Source www.météofrance.com

### Vents

Les vents dominants viennent du secteur Ouest, en raison de la fréquence des systèmes dépressionnaires situés sur l'Atlantique.

Toutefois, on peut noter un nombre important de situations avec vents de Nord-est (la Bise), notamment quand l'anticyclone continental de Sibérie se renforce, en Hiver et au Printemps.

## Environnement naturel

### Occupation des sols

L'environnement naturel de la commune de CHANGY est très développé du fait du caractère rural de la commune. Il est composé d'espaces forestiers, d'espaces agricoles, de vergers, de zones humides et de milieux plus spécifiques.

Il est important d'avoir conscience de ce patrimoine afin de ne pas l'exposer à d'éventuelles dégradations.

### Espaces agricoles :

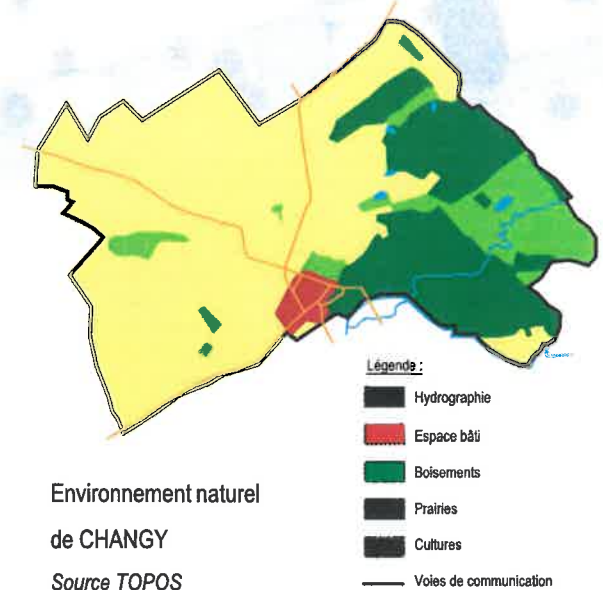
Les espaces agricoles correspondent aux espaces de cultures, de pâtures et aux superficies toujours en herbe.



Champs cultivé  
Source TOPOS

Les espaces agricoles sont nombreux sur le ban communal, principalement composés de cultures. Ils se situent sur la partie Ouest du territoire.

Les espaces agricoles sont utilisés par la faune comme aire de nourrissage et terrain de chasse.



Environnement naturel  
de CHANGY  
Source TOPOS

De nombreuses haies ont été arrachées lors des remembrements. Les dernières subsistantes dans les espaces agricoles sont à préserver car :

- elles favorisent le rendement des cultures,
- elles fournissent à la terre un engrais naturel important pour leurs équilibres,
- elles servent de brise-vent de première qualité, régulent le climat local grâce à leurs ombres et à leurs actions sur le vent, ainsi, été comme hiver, la température à leurs proximités est plus clémente,
- elles régulent les eaux pluviales. Grâce à ses racines, la haie facilite l'infiltration de l'eau dans les nappes phréatiques, ainsi que le drainage du sol. Par cette action, elle limite considérablement l'érosion du sol,
- elles servent d'abris pour les insectivores (crapaud, lézard, merle, coccinelle, mésange, etc.), favorisant la régulation de certains insectes redoutables pour les cultures,
- etc.

### Espaces forestiers



Paysage boisé  
Source TOPOS

- Les espaces forestiers sont situés à l'Est de la commune , à proximité des différents cours d'eau.
- La forêt se trouve être le refuge de nombreux animaux qui valorisent le patrimoine naturel du territoire. Des corridors biologiques existent sur le ban communal.



Carte des corridors biologiques  
Source TOPOS

### Milieux humides

- Le passage de la Chée et de son affluent la Vière, génère la création de zones humides où se développe une importante biodiversité. L'existence d'un ru intermittent à l'Ouest de la commune a également engendré ce type de milieu. Il est indispensable de préserver ces secteurs et de les conserver à l'écarte de l'urbanisation.



Milieux humides  
Source TOPOS

- Qu'est ce qu'une zone humide ? Une zone humide est un secteur où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

- Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».



Milieux humides  
Source TOPOS

- Ces zones humides offrent une végétation abondante qui permet d'assurer un équilibre au sein même de ces milieux. Elle est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

- Les ripisylves accompagnant les cours d'eau ponctuent les prairies inondables et les pâtures. Une ripisylve est une forêt naturelle (sylva) des rives (ripa). Ce sont des bois et des forêts localisés de part et d'autre des cours d'eau.

La loi sur l'eau a pour objet une gestion équilibrée visant entre autre à assurer :

- la **préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides** ;

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines [...] ;

- le développement et la protection de la ressource en eau ;

- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;

- la **conservation et du libre écoulement des eaux** et la protection contre les inondations ;

- l'agriculture, [...] la pêche en eau douce, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et les sports nautiques ainsi que toutes autres activités humaines légalement exercées.

■ *Le milieu naturel est une des composante très importante dans la réflexion d'une commune sur son avenir. Il s'agit d'un atout indéniable et sa préservation, renforcée par un changement de mentalité sociétale dans un contexte de développement durable, doit être une pierre angulaire d'une politique communale.*

■ *Seule la partie Est du village est attenante à des boisements qu'il faut préserver au maximum. Le reste du bâti est entouré de zones ouvertes qu'il est préférable de retenir pour une éventuelle extension de la commune.*

## Environnement agricole

### Caractéristiques du milieu local

■ La commune de CHANGY est un village agricole avec une superficie de labours importante.



Localisation des exploitations agricoles  
Source [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

### Les exploitations

■ Huit exploitations sont implantées sur la commune de CHANGY.

■ Cinq des huit bâtiments agricoles présents sont destinés au stockage.

■ Deux autres concernent la viticulture.

■ Le dernier est un magasin à grain.

■ La plupart de ces bâtiments possèdent une grande proximité avec l'espace bâti mais ceux-ci ne nécessitent pas de périmètre de réciprocité.

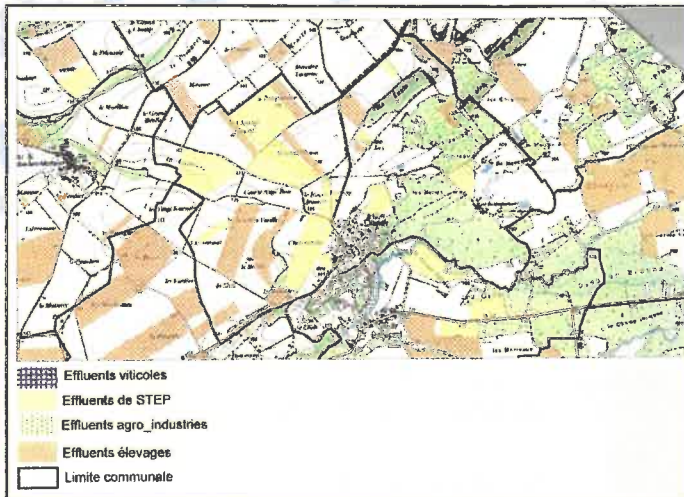
### Les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental :

La distance d'implantation de tout bâtiment d'élevages (à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux), notamment les exploitations laitières ayant moins de 50 vaches laitières, moins de 50 veaux/bovins à l'engraissement, ou moins de 100 vaches allaitantes est de 50 mètres.

### Les exploitations soumises à déclaration ou à autorisation :

Les exploitations de 50 à 100 vaches laitières, de 50 à 400 veaux/bovins à l'engraissement, ou de plus de 100 vaches allaitantes sont soumises à déclaration impliquant des distances (de 50 mètres sur litière traditionnelle et 100 mètres en système lisier) à respecter par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions habituellement occupées par des tiers.

Les exploitations de plus de 100 vaches laitières ou de plus de 400 veaux/bovins à l'engraissement sont soumises à autorisation et la distance par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions des tiers est de 100 mètres.



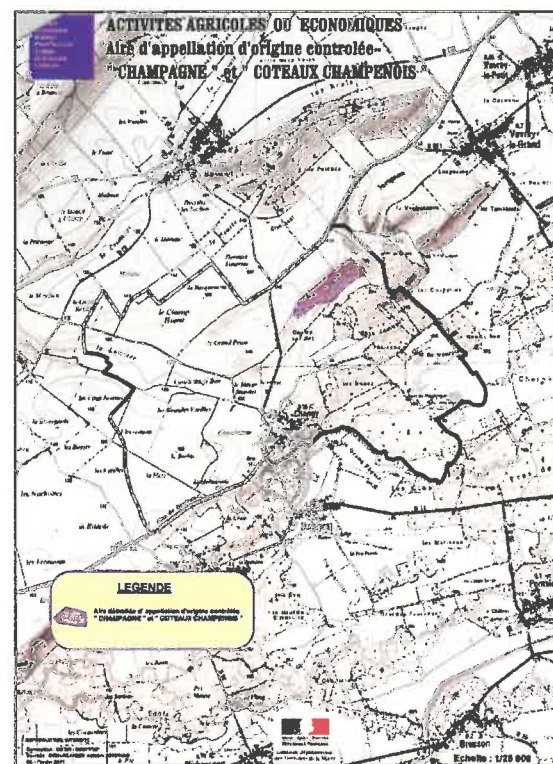
L'épandage des effluents

Source : DDT de la Marne

Les parties du territoire communal concernées par la dispersion des effluents d'élevages sont localisées pour la plupart à l'Ouest et au Nord du ban communal, loin du bourg.

La commune de CHANGY est concernée par une zone de production de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne et Coteaux Champenois », localisées au Nord-est du ban communal.

Le territoire communal est également compris dans l'aire géographique de l'I.G.P. « Volailles de la Champagne ».



AOC « Champagne et Coteaux Champenois »

Source : DDT de la Marne

## Environnement paysager

La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.

### Situation paysagère intercommunale\*

Le département de la Marne est divisé en 9 entités paysagères. La communauté de communes de Champagne-et-Saulx se situe dans le Perthois, une grande plaine triangulaire formée par la Marne et ses affluents qui ouvre sur la côte de Champagne.

Une entité paysagère est un grand ensemble constitué de sous entités cohérentes rassemblées dans un espace présentant une certaine homogénéité d'aspect, un certain nombre de caractères communs dans les formes du relief, l'hydrographie, la végétation etc.

Le Perthois est encadré au Sud par les plaines bocagères du Der, au Nord par le Vallage d'Argonne, ce qui en fait une part de la Champagne Humide et une exception en son sein.

Des quantités considérables d'alluvions et de colluvions s'y sont entassés, notamment lors du Quaternaire : les terrasses de grèves ont été ensuite entaillées par les rivières, surtout la Vière, la Chée et la Saulx, l'Orconté et la Marne, qui y coulent au milieu de larges plaines alluviales humides et plantées de peupliers.



Les paysages de la Marne

Source : INSEE

On y a exploité abondamment les sables, les argiles et les grèves pour la construction ; il en reste quantité d'étangs, plusieurs exploitations de matériaux et les tuileries de Pargny-sur-Saulx.

Les étendues agricoles, autrefois surtout destinées à l'élevage, sont maintenant orientées vers la grande culture céréalière.

La topographie de ce paysage, globalement peu accidentée, présente tout de même une alternance entre des zones légèrement vallonnées et des zones plus plates.

\* Source : Internet

## Situation paysagère communale

▪ Trois entités paysagères peuvent être distinguées sur la commune : le paysage agricole rassemblant les cultures ; le paysage de boisements qui longe les différents cours d'eau et le paysage urbain.

### Paysage agricole

▪ Le paysage du territoire communal comprend des espaces ouverts. Les zones de labours et les prairies pâturées donnent un paysage très aéré et visible depuis les zones bâties.

▪ Depuis les espaces agricoles, il est possible de percevoir les autres entités paysagères du ban communal. Ce paysage est ouvert sur tout la partie Ouest, au-delà du territoire communal.

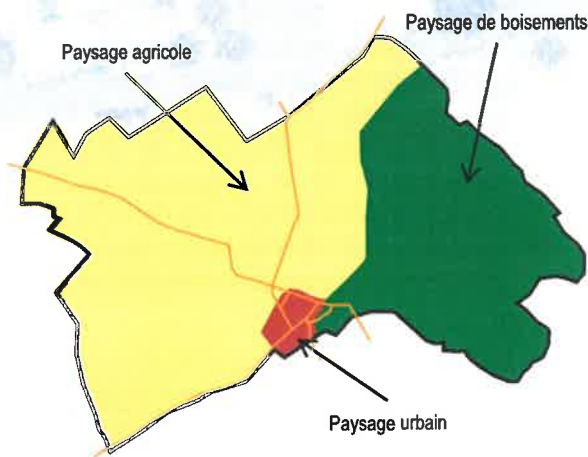


Paysage de labours  
Source TOPOS

### Paysage de vallée

▪ Le territoire communal est légèrement vallonné mais sans pour autant former une véritable entité paysagère.

▪ Ces dénivelés sont le plus souvent occupées par quelque boisements.



Entités paysagères de PONTHION  
Source TOPOS

### Paysage de boisements

▪ Les masses boisées se situent à l'Est du territoire, à proximité des cours d'eau.

▪ Quelques boisements, plus restreints et éparpillés sur le ban communal, ponctuent le paysage agricole qui reste très ouvert.



Paysage de petite vallée  
Source TOPOS

## Paysage urbain

▪ Le village s'est développé autour des départementales 982 et 60.

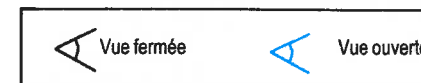
▪ Lorsque l'on traverse CHANGY, le bâti serré et en limite d'emprise publique procure une perception de village relativement dense, nuancé toutefois par la présence de dents creuses.

▪ Les extensions pavillonnaires offrent, quant à elles, un bâti lâche et aéré.



Le village  
Source TOPOS

## Situation paysagère spécifique



### ➤ Les points de vues « ouverts »

Ils sont à proximité du village et dirigés sur l'ensemble du territoire excepté le Sud-est où se trouvent les masses boisées du ban communal.

### ➤ Les points de vues « restreints »

La présence de ces boisements au Sud-est, limite les perspectives.

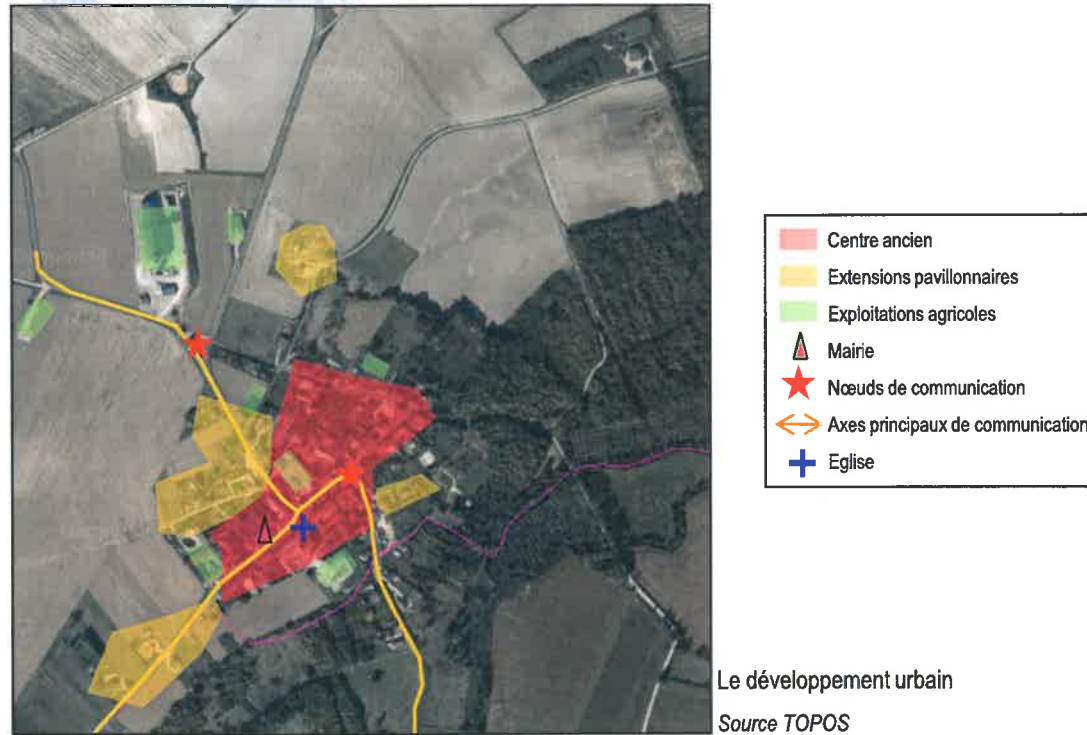
Les points de vue « restreints » sont également retrouvés à l'intérieur même du village, notamment avec la configuration des voies (virages) et la densité du bâti.

▪ Le développement communal éventuel ne devra pas privilégier les zones de boisements situées à l'Ouest, mais plutôt les zones ouvertes sur le reste de la commune. Les secteurs situés au Nord-ouest sont les points les plus hauts de l'espace bâti, il conviendra donc d'éviter de construire sur les points hauts afin de réduire au maximum les impacts sur le paysage.

## Environnement urbain

### Morphologie urbaine

- Le développement urbain de la commune s'organise en étoiles, le long des axes principaux.
- On distingue le centre bourg, puis plusieurs extensions pavillonnaires assez linéaires.



- Malgré un premier sentiment de densité, le village possède un bâti relativement lâche.



Rue de Vitry  
Source TOPOS

- La commune possède des éléments patrimoniaux qu'il est important de préserver et de mettre en valeur.



L'église  
Source TOPOS

- La majorité des maisons anciennes du village a été rénovée et continue d'être habitée. Ces rénovations sont très importantes pour une commune comme CHANGY car elles lui permettent de conserver son identité villageoise.



Maison rénovée, rue de Vitry  
Source TOPOS

- Elles offrent également la possibilité de contrôler l'extension urbaine de la commune.



Pavillons  
Source TOPOS

- Les secteurs pavillonnaires, malgré une certaine homogénéité architecturale (toiture à deux pans, hauteur, couleur de toit...) ne reflètent pas l'identité villageoise que l'on peut retrouver rue de Vitry.

- Une certaine hétérogénéité est également remarquée chez ces pavillons, principalement au niveau de la couleur des façades et du traitement des clôtures.



- La présence de nombreuses dents creuses au sein de l'espace bâti ouvre de larges possibilités de densification du bâti sans extension urbaine.



- Il est primordial d'exploiter ces espaces vierges pour de futures constructions afin de connecter tous les secteurs du village



Dents creuses  
Source TOPOS

## Fonctionnement urbain

- L'absence de place publique à proprement parlé et de services de proximité sur la commune rendent difficile les rencontres au sein de l'espace public.
- Malgré la difficulté de pallier à ce manque dans des villages de cette taille, la création de chemins piétonniers et l'aménagement des trottoirs peuvent y contribuer.
- Les déplacements extra communaux (travail, loisirs, services...) se font principalement en voiture mais une ligne de bus dessert la commune régulièrement et crée un certain dynamisme.



Un espace public aménagé mais excentré  
Source TOPOS

## Organisation urbaine



Rue de Bar le Duc, en direction d'OUTREPONT  
Source TOPOS

- Le village s'organise autour d'une rue principale, la rue de Vitry, qui présente un dénivelé assez important. La bonne visibilité en contrebas peut inciter les automobilistes à rouler à une vitesse supérieure à celle autorisée.
- Au sein du village, les rues secondaires ne permettent pas aux véhicules de circuler à vitesse rapide.



Rue de Vitry  
Source TOPOS

- La plupart des constructions de la rue principale sont implantées en limite d'emprise publique. Cependant, les larges trottoirs permettent d'avoir une perspective relativement importante et un village aéré.
- Les autres constructions sont majoritairement des pavillons implantés en milieu de parcelle, mais ceux-ci sont surtout aux extrémités du village ou en seconde ligne et sont, de ce fait, assez discrets.



Extension pavillonnaire au Nord  
Source TOPOS

- Les nouvelles propriétés sont pour la majorité d'entre elles ouvertes sur la rue, sans clôture favorisant l'ouverture des perspectives au sein de l'espace urbain.
- Les maisons d'habitations, toutes époques confondues, sont de type R+1+Combles (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et combles) ou R+Combles.
- La couleur des toits est également répartie entre le rouge et le noir.

## Réseaux et Déchets

- A l'heure actuelle, la commune est en train de modifier son assainissement avec la Communauté de Commune.
- Le réseau d'eau potable est exploité par la SAUR de BAR-SUR-AUBE. Un château d'eau est présent sur CHANGY.
- Le ramassage des ordures ménagères est organisé de manière hebdomadaire, tout comme la ramassage des déchets recyclables. Seul le verre est amené volontairement.



Bennes à verre mises à disposition des habitants  
Source TOPOS

## Le renouvellement urbain

### Les dents creuses

- La commune dispose de plusieurs parcelles non urbanisées pour l'instant représentant un potentiel de renouvellement urbain non négligeable.
- Il s'agit de les différencier selon qu'elles soient urbanisables immédiatement ou qu'elles nécessitent un remembrement pour pouvoir être urbanisées.
- Les parcelles concernées se situent à l'intérieur du périmètre constructible retenu par la commune hors extension et ne concernent donc pas les secteurs non urbanisables.

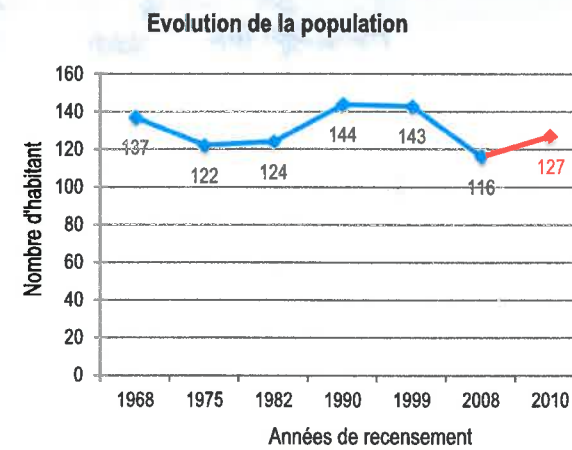
	Superficies
Dents creuses urbanisables immédiatement	3,61 ha
Remembrement nécessaire	0 ha
<b>Totaux</b>	<b>3,61 ha</b>

- Les terrains actuellement libres dans la commune représentent 3,61 ha.
- Cependant, ces chiffres sont à nuancer. En effet, bien que l'agencement parcellaire n'impose pas de remembrement, plusieurs parcelles urbanisables immédiatement ont des superficies importantes. Ainsi, sur les superficies totales, 5 parcelles ont plus de 20 ares. Trois d'entre-elles sont situées dans la partie Nord du périmètre constructible.

## Environnement socio-économique

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

### L'évolution de la population de la commune



Source : INSEE, RGP, 2008

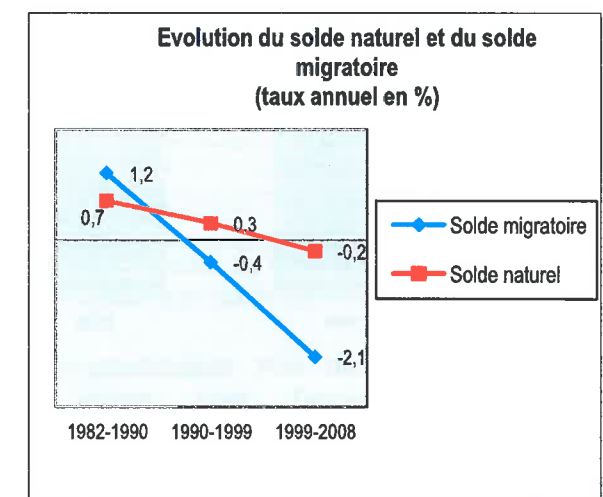
- La commune de CHANGY, a connu une évolution démographique décroissante entre 1968 et 1975 et entre 1990 et 2008.
- Une évolution croissante a eu lieu entre 1975 et 1990, avec une augmentation de 16 % entre 1982 et 1990.
- De manière générale, la commune a connu une baisse de sa population de 11 % entre 1968 et 2006.
- Aujourd'hui, l'évolution démographique continue de baisser depuis 1990. La population atteint 116 habitants en 2008. Toutefois, selon les données communales, la population a augmenté depuis 2010 et compte 127 habitants.

### Variation du solde naturel et du solde migratoire

- L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.
- La hausse de population entre 1982 et 1990 s'explique par des soldes migratoire et naturel positifs.
- De 1990 à 1999, le solde migratoire s'effondre et devient négatif. Le solde naturel, toujours positif mais lui aussi en baisse, ne suffit pas à le compenser. La commune perd de la population.
- Après 1999, le solde naturel devient lui négatif et le solde migratoire continue de baisser de manière importante. La population continue de décroître.

Depuis 1990, solde migratoire et solde naturel sont négatifs.  
Il est capital d'inverser cette tendance en renouvelant l'attractivité de CHANGY.

**Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pendant une période donnée.  
**Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.



Source : INSEE, RGP, 2008

## Structure par âges de la population

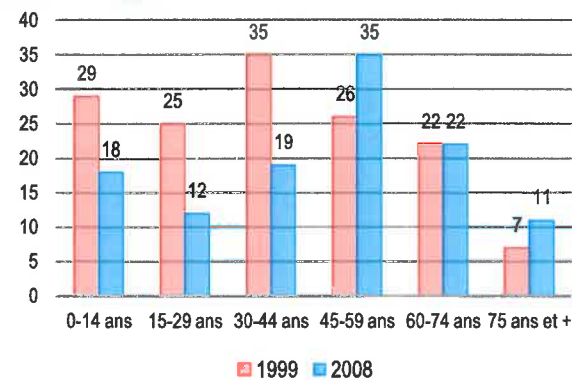
Entre 1999 et 2008, la structure de la population évolue comme suit :

- Baisse des classe d'âges de 0 à 44 ans,
- Hausse des classes d'âges de 45 à 59 ans et de 75 ans et plus,
- La classe d'âge de 60 à 74 ans reste stable.

La classe d'âges la plus importante est celle des 45 à 59 ans puisqu'elle représente 30 % de la population.

La population à CHANGY observe un vieillissement relatif par rapport à 1999.

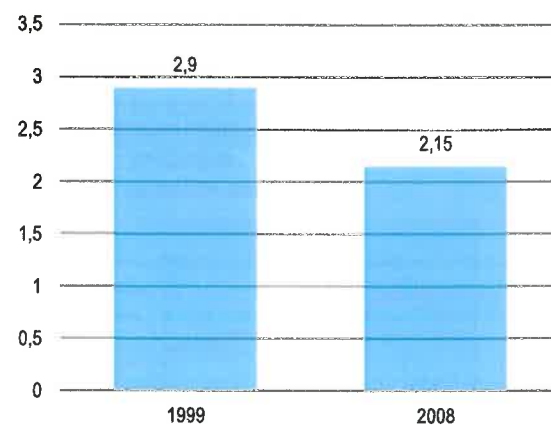
Evolution de la répartition par tranche d'âge



Source : INSEE, RGP, 2008

## Évolution des ménages

Moyenne des personnes par ménage



Source : INSEE, RGP, 2008

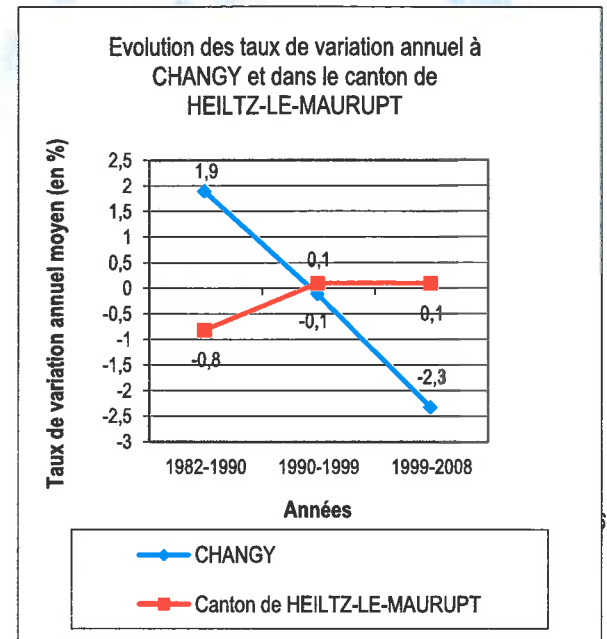
La moyenne des personnes par ménage décroît entre 1999 et 2008.

Cette diminution s'explique par le phénomène de desserrement des ménages, généralisé sur le territoire national.

## La commune dans son environnement

### Évolution comparée

- L'évolution comparée de la population entre la commune de CHANGY et celle du canton de HEILTZ-LE-MAURUPT montre que CHANGY ne suit pas la même tendance que le canton.
- De 1982 à 1990, le taux de variation annuel de la commune est fortement supérieur à celui, négatif, du canton.
- De 1990 à 1999, le taux de CHANGY s'effondre et devient négatif. Il devient inférieur à celui du canton qui lui augmente et devient positif.
- De 1999 à 2008, le taux de variation communal continue de chuter tandis que celui du canton devient négatif mais reste nettement supérieur au taux de CHANGY.



	Population en 1999	Population en 2008	Variation 1999-2008(%)
CHANGY	143	116	-2,3 %
Canton de HEILTZ-LE-MAURUPT	3 513	3 543	0,1 %
Département de la Marne	565 153	566 010	0,0 %

Source : INSEE, RGP, 2008

Le canton de HEILTZ-LE-MAURUPT regroupe en 2008, 3 543 habitants. La population de la commune en représente donc 3,3%.

La commune de CHANGY est beaucoup moins dynamique que le canton en 2008.

Dans l'ensemble du département, la population est passée de 565 153 habitants en 1999 à 566 010 habitants en 2008 ; soit une hausse de 857 habitants.

Les données plus récentes n'existant pas encore pour l'ensemble des entités administratives on ne peut réaliser de comparaisons plus proches dans le temps.

## Logement et habitat

### Résidences principales et résidences secondaires :

	1999	2008
Ensemble des logements	59	65
Résidences principales	49	54
Part dans l'ensemble des logements en %	83,1 %	83,1 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	6
Logements vacants	6	5

Source : INSEE, RGP 2008

■ En 2008 le parc de logement se compose de 65 résidences dont 54 résidences principales. La commune a enregistré 8 logements supplémentaires depuis 1999.

■ Il existe 6 résidences secondaires à CHANGY. Ce type de logement est en hausse entre 1999 et 2008 (4 en 1999).

■ Le nombre de logements vacants est en baisse mais reste conséquent. Il est nécessaire de remettre sur le marché immobilier ces logements permettant d'accueillir de nouvelles familles sans nouvelle consommation d'espace.

*Selon les données communales, les logements vacants seraient au nombre de 3 à la fin 2010. Cette donnée est encourageante et doit être suivie.*

### Les propriétaires et les locataires :

■ En 2008, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (96,3 % des logements). Le nombre de locataires est faible et continue de baisser : 4,1 % en 1999 et 3,7 % en 2008.

■ Tous les logements sur la commune de CHANGY sont de type logement individuel en 2008.

### Typologie des logements :

■ En 2008, plus de 80 % des résidences principales ont quatre pièces ou plus.

**Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.**

**Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.**

**Le marché locatif peut donc être encore développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges et consécutivement un dynamisme communal.**

## Économie et vie sociale

POPULATION PAR STATUT EN 2008			
Statut	Hommes	Femmes	Ensemble
Actifs ayant un emploi	28	20	48
Chômeurs	4	4	8
TOTAL	32	24	56

Source : INSEE, RGP 2008

### La population active

■ A CHANGY, la population active en 2008 représente 48,3 % de la population.

■ On remarque que la part du nombre de chômeurs baisse légèrement entre 1999 et 2008 : 9 personnes étaient au chômage en 1999 et 8 personnes en 2008. Mais le pourcentage passe lui de 6,7 % à 10,5 %.

■ Le pourcentage de retraités a nettement augmenté entre 1999 et 2008 : il passe de 4,4 % à 17,1%.

	Dans la commune	Dans la Marne	En Champagne-Ardenne (hors Marne)	Dans une autre région
Nb d'actifs travaillant ...	12	35	2	1
% age d'actifs travaillant ...	24 %	70 %	4 %	2 %

Source : INSEE, RGP 2008

■ La commune est largement concernée par les migrations pendulaires, puisque 76 % des actifs travaillent hors de la commune en 2008. Les principaux lieux de travail sont les pôles urbains environnants notamment VITRY-LE-FRANCOIS ou encore CHALONS-EN-CHAMPAGNE et SAINT-DIZIER dans une moindre mesure.

■ La commune est considérée comme « périurbaine », engendrant ainsi des flux migratoires quotidiens vers ces différentes aires urbaines

*Ces données sont issues du recensement de 2008. Il n'existe pas de données plus récentes.*

### Tissu des entreprises\*

■ Deux commerces de proximité sont implantés à CHANGY :

- une boulangerie
- une boucherie

### Tissu associatif\*

■ Trois associations sont implantées à CHANGY :

- Comité des Fêtes
- Bibliothèque
- Pompiers

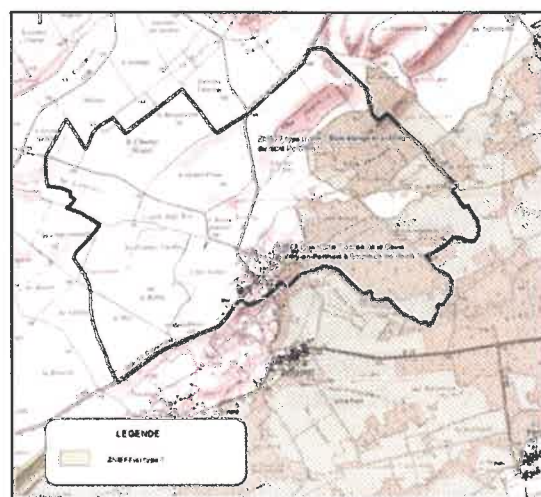
## Paramètres sensibles

### Naturels

- CHANGY possède une partie de son territoire dans deux ZNIEFF de type II : elle possède des espaces naturels et patrimoniaux liés à son cours d'eau.
- Ces ZNIEFF se trouvent à l'Est du territoire.
- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I (zones plus réduites) et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

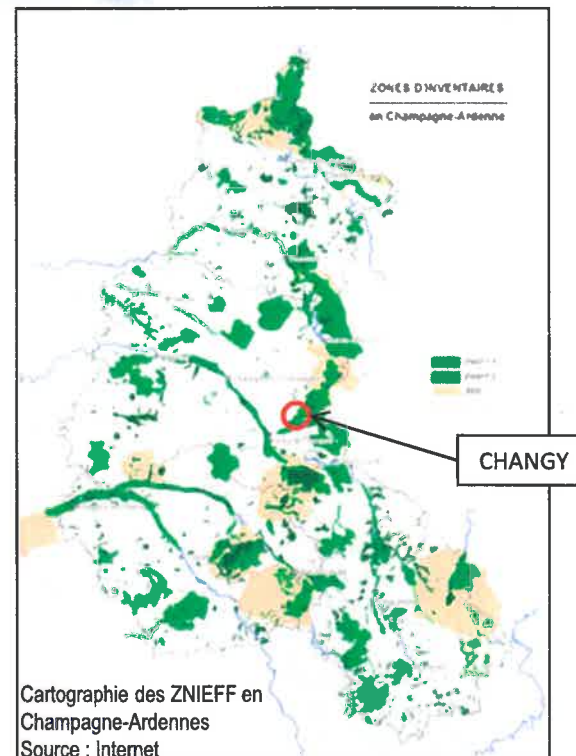
#### ▪ ZNIEFF II : Vallée de la Saulx de Vitry-en-Perthois à Sermaize-les-Bains.

Elle enregistre une superficie de plus de 4000 ha. Elle correspond au lit majeur de la Saulx, de l'Ornain et de la Chée à l'exception des zones urbanisées, depuis Vitry-en-Perthois jusqu'à Sermaize-les-Bains. Elle fait partie du réseau international des zones humides de la convention de Ramsar depuis 1991. Elle représente surtout un vaste ensemble de boisements alluviaux (environ 40% de la superficie totale), de prairies fauchées ou pâturées (près du quart de la superficie) et plus localement de marais, de formations à grandes laïches et de végétations à hautes herbes.



Carte des ZNIEFF de type II sur le territoire communal

Source : DDT de la Marne



#### ▪ ZNIEFF II : Bois, étangs et prairies du Nord Perthois.

D'une superficie de plus de 10000 ha, cette ZNIEFF occupe une vaste dépression située de la Côte crayeuse champenoise, entre Changy, Possesse, Heiltz-l'Evêque et Nettancourt. Elle renferme des bois typiques de la Champagne Humide, des prairies de fauches ou pâturées, des cultures, quelques étangs et leur végétation riveraine. Elle comprend quatre ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables.

- Une ZNIEFF est un secteur du territoire national à l'intérieur duquel les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel, défini par un périmètre et une liste de communes concernées, caractérisé par des éléments physiques et écologiques remarquables. Les ZNIEFF sont répertoriées sur l'ensemble du territoire national dans le cadre d'un programme initié par le ministère de l'environnement et le Muséum National d'histoire naturelle en 1982.

- L'intérêt de chaque Z.N.I.E.F.F. repose sur sa faune et sa flore des, espèces protégées, des espèces menacées, rares ou remarquables, et des espèces ou associations d'espèces caractéristiques du patrimoine naturel régional.

#### Portée juridique d'une ZNIEFF :

- Eclairer les décisions de protection et d'aménagement du territoire sans se substituer aux études d'impact des projets.

- L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, il signifie simplement que le site a été répertorié.

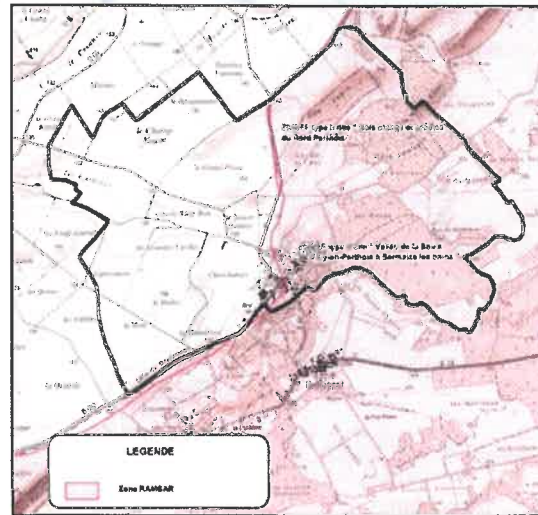
- En matière d'aménagement, il est un outil d'appréciation ou d'aide à la décision et n'impose en lui-même aucune contrainte juridique directe, même si ses données doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme ou les études d'impact.

- Il s'agit d'un instrument évolutif de sensibilisation au respect de l'environnement et à la protection de la nature.

- Le but de cet inventaire est d'éviter que les enjeux d'environnement ne soient détectés trop tardivement. La consultation de cet inventaire est ainsi obligatoire pour un certain nombre d'études préalables à des chantiers d'aménagement.

- La présence d'une ZNIEFF dans une commune est une preuve de la qualité environnementale du territoire communal et un atout pour un développement du tourisme rural.

- CHANGY fait également partie de la zone RAMSAR, convention destinée à créer un réseau international de zones humides, notamment pour la protection des oiseaux d'eau.



Carte de la zone RAMSAR sur le territoire communal  
Source : DDT de la Mame

- La loi sur l'eau (3 janvier 1992) a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

- La commune de CHANGY dépend du SDAGE du bassin Seine-Normandie et le développement de son urbanisation devra y être conforme.

### Paysages

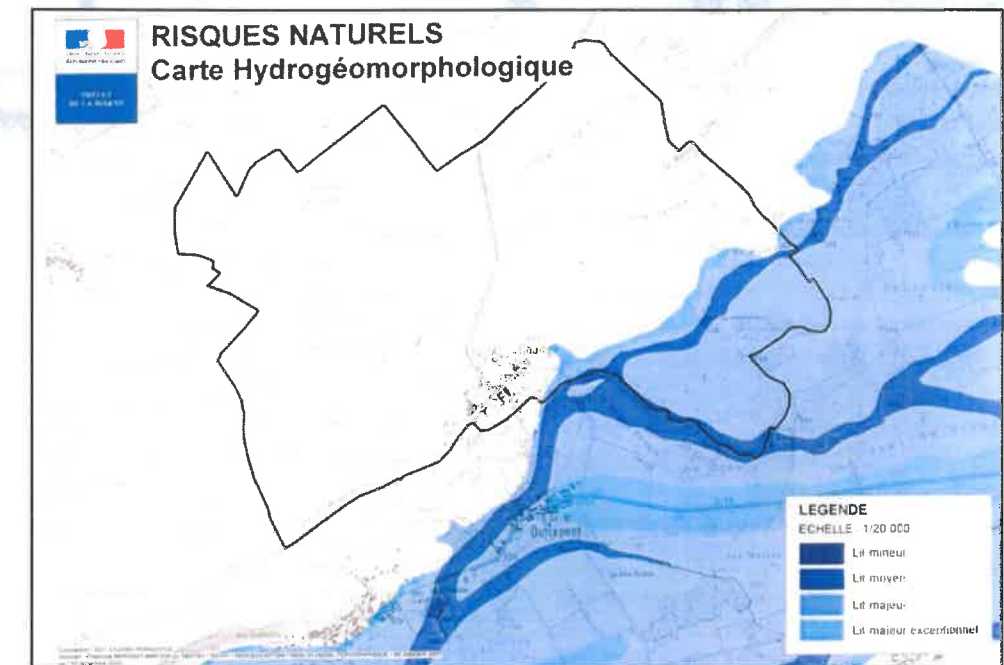
- La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme dans son article 3 la nécessité de prendre en compte les paysages et intègre une nouvelle dimension dans la conception de leur préservation.

### Agricoles

- Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est recensée sur le territoire.

- La commune de CHANGY est traversée par la Chée. Celle-ci implique une ripisylve assez développée et des zones humides au bord des lits mineurs.

## Risques d'inondation



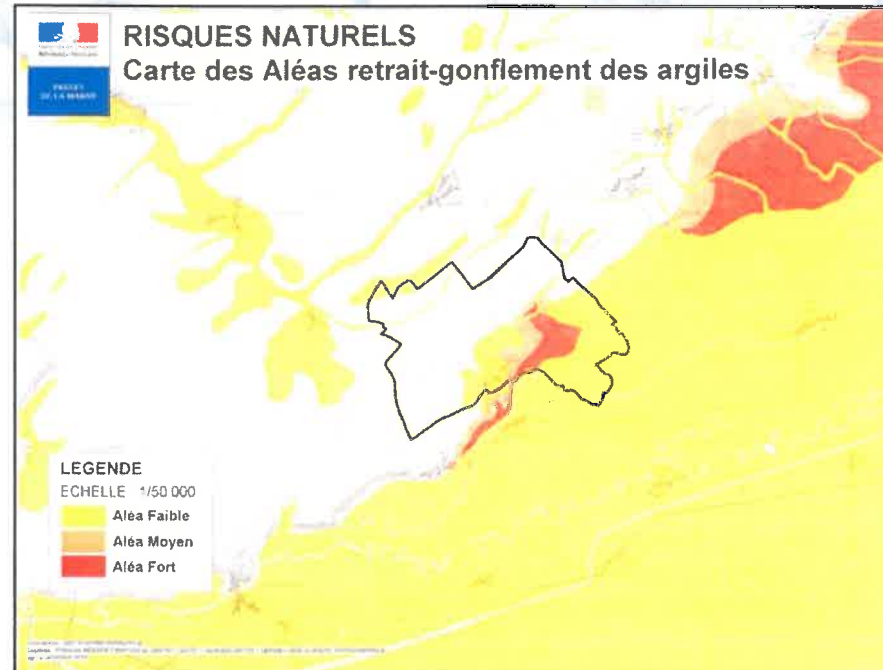
Source Porter à Connaissance des Services de l'Etat

- Le risque d'inondation concerne dans une moindre mesure le territoire communal.

- Les cartes ci-jointes montrent les zones potentiellement inondables de la commune, elles se basent sur la topographie et permettent une première approche du risque d'inondation. La commune de CHANGY est comprise dans le PPRi du secteur de VITRY-LE-FRANCOIS, prescrit en 2003.

- Nous pouvons noter que l'espace bâti n'est pas touché par le phénomène d'inondation, même lors de crues exceptionnelles. Seules la plaine et la route d'Outrepoint sont inondables.

## Aléa retrait et gonflement des argiles



Carte des aléas retrait-gonflement des argiles

Source Porter à Connaissance des Services de l'Etat

- L'aléa retrait-gonflement des argiles concernent la commune.
- En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.
- Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.
- Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.
- A CHANGY, l'aléa est faible au niveau de l'espace bâti. Cependant, à l'Est, il existe une zone d'aléa moyen et une zone d'aléa fort.
- Cette situation ne devrait gêner le développement éventuel de la commune.

## Salubrité et Sécurité Publique

### Article R111-5 du Code de l'Urbanisme

▪ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si **les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

▪ Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si **les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Article R111-8 du Code de l'Urbanisme

▪ L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés **dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.**

### Article R111-9 du Code de l'Urbanisme

▪ Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci **doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable** sous pression raccordé aux réseaux publics.

### Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

▪ En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

▪ **En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques** fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

▪ En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

## Les Servitudes d'Utilité Publique

▪ **I1 bis** : Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines par la Société d'Economie Mixte des Transports Pétroliers.

Il s'agit de l'oléoduc de défense commune **CHALONS LANGRES**

▪ **PT3** : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications.

La présence du réseau national et régional entraîne, en propriété privée, une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison de 1.50 mètres de part et d'autre de l'axe du câble.

La présence d'un réseau urbain local entraîne un appui et un passage en terrains privés et l'établissement de support.

La présence de câbles pour le réseau interurbain entraîne, en terrain privé, une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

La présence de câbles souterrains pour le réseau national entraîne une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

▪ **T7** : Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal).

Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne.

Il s'agit de règles particulières de dégagement applicables à certains aérodromes affectés à la défense – **aérodrome de Saint Dizier / Robinson – 288 NGF.**

Cela entraîne une autorisation des ministres chargés de l'aviation civiles et des armées pour les installations de grande hauteur

- 50 m hors agglomération
- 100 m en agglomération

## Deuxième partie Choix retenus



## Choix retenus par la commune

La carte communale de CHANGY respecte les principes énoncés dans le Code de l'urbanisme aux articles L 110 et L121-1 :

### ▪ Article L 110 :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

▪ **Article L 121-1 :** "Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

### 1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

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

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

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

## Principe général lié à la carte communale

▪ Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du zonage retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

▪ Conformément à l'article R. 124-2 du Code de l'Urbanisme, « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

## Orientations générales souhaitées par la commune

▪ La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme).

▪ Les six grands principes que la commune garde à l'esprit pour élaborer son périmètre sont :

• Prendre en compte les contraintes sur la commune (zones humides, bâtiments agricoles, parties actuellement urbanisées...).

▪ Dans la commune de CHANGY, la rénovation des bâtiments existants devra privilégier la reconstruction sur la même emprise et respecter les volumes existants des bâtiments d'origine.

## Principe général lié au périmètre constructible

▪ Les constructions existantes au sein des zones bâties principales sont toutes intégrées au périmètre constructible. Plus largement le périmètre a intégré l'ensemble des parties actuellement urbanisées.

▪ Le périmètre est essentiellement limité à l'existant. Une particularité vient déroger à cette règle. C'est l'intégration de parcelles permettant à la commune d'étendre sa zone bâtie et de proposer à moindre coût un nouvel espace constructible.

• Limiter la profondeur de la zone constructible pour éviter autant que possible les constructions en seconde ligne sur l'ensemble de la zone bâtie (à l'exception des cœurs d'îlot) tout en laissant la possibilité de construire des annexes à l'habitation.

• Traiter de manière uniforme l'ensemble des constructions existantes.

• Densifier le secteur urbain actuel.

• Limiter la consommation des espaces agricoles de qualité.

• Structurer l'entrée de ville Sud-ouest en cohérence avec la commune voisine d'OUTREPONT.

▪ Le périmètre constructible découle de ces six grands principes.



Périmètre constructible de CHANGY  
Source TOPOS

Le recul du périmètre fixé par la commune par rapport à l'emprise publique est dans la plupart des cas de 50 mètres. D'une manière générale, le tracé n'est pas rectiligne.

Il suit parfois le parcellaire lorsque cela est cohérent pour :

- laisser la possibilité de construire sur l'ensemble de la parcelle lorsque celle-ci est incluse dans l'ambiance urbaine,
- ne pas inclure des parcelles vierges où la présence des réseaux n'est pas établie ou suffisante afin d'éviter à la commune de supporter des travaux trop coûteux.

Il observe le recul de 50 mètres déterminé par le conseil municipal lorsque :

- la profondeur de la parcelle ne permet pas de l'intégrer entièrement,
- le fonctionnement des zones humides situées à proximité risque d'être modifié par une imperméabilisation des sols supplémentaires en amont.

Les constructions en seconde ligne, bien que spatialement possibles ne sont pas favorisées par le périmètre.

Les parcelles arrières devraient servir essentiellement à l'implantation d'annexes pour les constructions principales établies en première ligne.

Il est entendu que la Carte Communale ne peut pas interdire les constructions en seconde ligne de manière stricte. C'est la délimitation du périmètre qui laisse ou non cette possibilité. Un périmètre peu profond (- de 50 mètres) limite ce phénomène au contraire d'un périmètre profond (+ de 50 mètres) qui l'encourage.

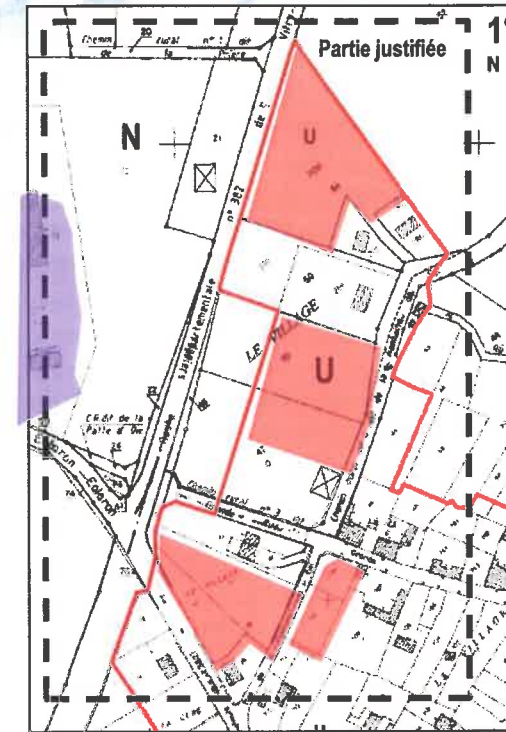
Le code de l'urbanisme ne faisant pas de distinction entre les constructions principales et les annexes, il convient de ne pas trop limiter la profondeur du périmètre au risque de ne pas pouvoir réaliser d'annexe à une distance acceptable sur sa parcelle. Un compromis doit être trouvé entre la volonté de limiter les constructions en seconde ligne et celle de laisser les pétitionnaires jouir pleinement de leur parcelle en cas de projet d'annexe.

Le périmètre respecte donc une profondeur de construction permettant l'implantation d'un bâtiment annexe à l'arrière des constructions à usage d'habitation sans toutefois garantir l'impossibilité spatiale de construire des constructions en seconde ligne.

La présente Carte Communale permet donc de limiter l'urbanisation en se préservant de l'effet "boule de neige". La dernière construction devenant l'avant dernière lorsqu'une nouvelle s'implante à côté, le bâti peut s'étendre en théorie sans limite.

Elle permet surtout de maîtriser l'urbanisation de la commune (seules les parcelles au sein du périmètre sont constructibles) et de préserver son cadre de vie.

### Justifications spécifiques du périmètre constructible



Partie Nord de CHANGY  
Source TOPOS

Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.

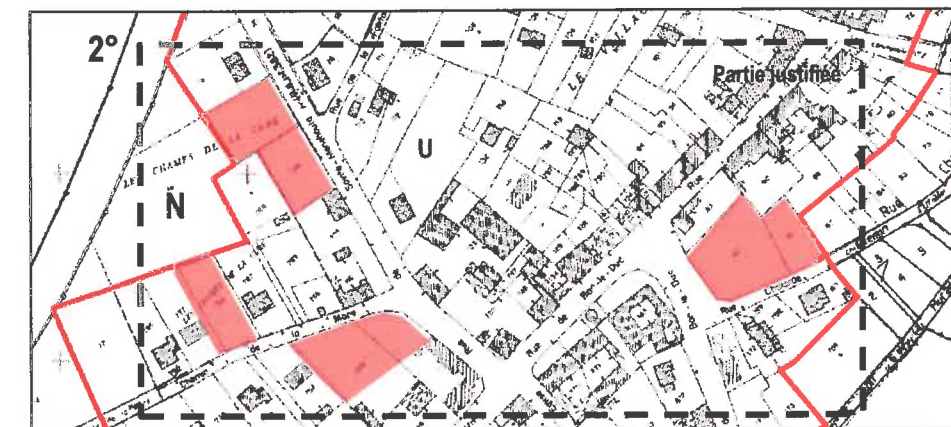
Dans ce secteur, le périmètre se limite à l'existant car la commune ne désire pas favoriser l'urbanisation linéaire.

Suite à l'enquête publique, l'arrière des parcelles 210, 762 et 761 a été intégrée au périmètre constructible.

Seule la parcelle la plus au Nord est incluse au périmètre dans son intégralité. De propriété communale, un projet de lotissement y est actuellement en cours.

Les réseaux sont disponibles au droit de chaque parcelle située en limite d'emprise publique et les accès ne sont pas à créer puisque déjà existants à partir de la voirie déjà en place.

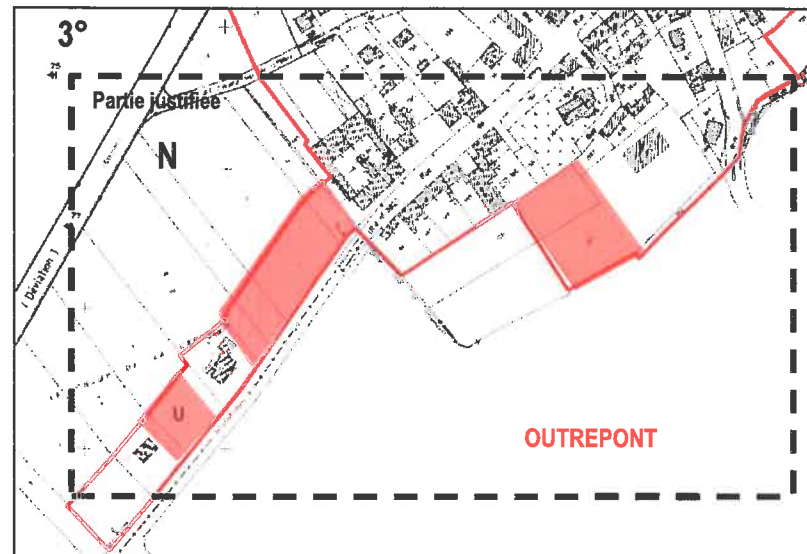
Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à 12 constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 12 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 19 352 m<sup>2</sup>.



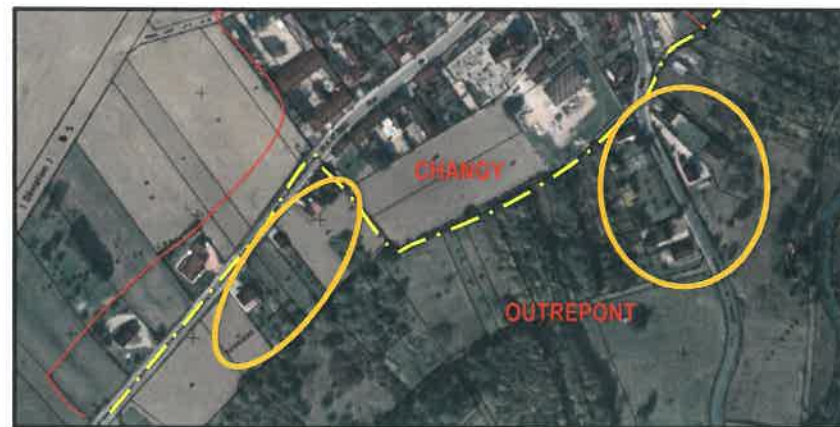
Partie centrale de CHANGY  
Source TOPOS

- Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.
- Le périmètre se limite à l'existant et intègre toutes les constructions à usage d'habitat.
- Les réseaux sont disponibles au droit de chaque parcelle située en limite d'emprise publique et les accès ne sont pas à créer puisque déjà existants à partir de la voirie déjà en place.

- Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à 7 constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 7 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 7 401,9 m<sup>2</sup>. Il est difficilement envisageable de déboucher dans ces secteurs sur une densité plus importante au regard des habitudes connues et de la topographie du site.
- Suite à l'enquête publique, la parcelle 17 a été intégrée au périmètre constructible.



Partie Sud de CHANGY  
Source TOPOS



Photographie aérienne de la limite Sud de CHANGY  
Source TOPOS

- Le périmètre englobe toutes les constructions à usage d'habitat présentes dans ces secteurs à proximité de la commune d'OUTREPONT. Il se limite à l'existant en intégrant uniquement les parties actuellement urbanisées en tenant compte de la variable liée à l'équité spatiale. La densification de l'espace bâti offre des possibilités à construire significatives.
- La notion d'équité spatiale dans ce secteur est à regarder de manière différente que dans d'autres espaces urbanisées. Cette équité est à mettre en relation avec l'espace bâti de la commune voisine d'OUTREPONT notamment pour ce qui est des parcelles les plus au Sud qui pourraient être considérées comme une extension alors qu'il s'agit simplement de parcelles situées en face de parcelles déjà bâties sur la commune voisine (cercle orangé sur la photographie aérienne précédente).

- Pour rappel, la partie actuellement urbanisée peut être définie par les 3 affirmations suivantes :

- 1° un secteur ou est groupé un nombre suffisant d'habitation,
- 2° un terrain bordant un secteur de constructions agglomérées,
- 3° un terrain desservi.

*Pour être totalement juste, il est utile de compléter ces propos en indiquant que de nombreuses jurisprudences supplémentaires viennent ajuster ces 3 grands principes de base.*

- Ces deux secteurs ne sont pas à considérer comme des extensions. Chaque parcelle composant ces secteurs pourrait bénéficier de droit à construire dans le cadre de la règle de la constructibilité limitée.

- Les disponibilités offertes par ces deux secteurs sont toutefois significatives pour la commune de CHANGY. Les trois secteurs marqués en rouge compte 10 410,9 m<sup>2</sup>. Le potentiel de densification dans ces secteurs est estimé à 9 logements. Il est difficilement envisageable de déboucher dans ces secteurs sur une densité plus importante au regard des habitudes connues.

- Les réseaux sont disponibles au droit de chaque parcelle située en limite d'emprise publique et les accès ne sont pas à créer puisque déjà existants à partir de la voirie déjà en place.

- Enfin, il est important de préciser que la commune d'OUTREPONT élabore le même document d'urbanisme et que le périmètre envisagé est en cohérence avec les zones bâties de CHANGY situées à proximité.

- Suite à l'enquête publique, une partie de la parcelle 7 a été intégrée au périmètre constructible.

### Conclusions générales liées au périmètre constructible

- Le périmètre constructible respecte la forme urbaine et permet un développement de la population pour les 10 prochaines années.
- La profondeur du périmètre constructible a été limitée pour conserver la structure urbaine du village.



Périmètre constructible de CHANGY  
Source TOPOS

La commune devrait veiller de manière générale à l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le site urbain : la plantation d'arbres fruitiers ou feuillus en fond de parcelle permettrait de créer une ceinture verte autour du bâti, et d'assurer la transition entre l'espace urbain et les espaces ouverts naturels déjà bien présents au sein du village. Les haies monospécifiques seraient à proscrire au profit de haies vives polypécifiques.

Le périmètre retenu permet de répondre à court et à moyen terme aux objectifs de développement urbain et aux objectifs démographiques que la commune de CHANGY s'est fixés.

Le périmètre constructible permet d'envisager la densification de 28 constructions liées à l'habitat principal (voir démonstration page 43) comme indiqué dans les justifications particulières précédentes (1° / 2° et 3°).

Selon l'article L110 du Code de l'Urbanisme, les décisions d'utilisation de l'espace prisent par les collectivités publiques doivent :

- gérer le sol de façon économe :** la commune de CHANGY favorise par l'intermédiaire de sa Carte Communale, l'implantation de nouvelles constructions dans les dents creuses ou dans les espaces situés à proximité immédiate du bâti et faisant partie intégrante de la partie actuellement urbanisée de la commune.
- assurer la protection des milieux naturels :** le périmètre retenu n'est pas situé, même partiellement, hors agglomération. Les zones humides n'ont pas été intégrées au périmètre et les parcelles situées à proximité de celles-ci n'ont été que partiellement intégrées lorsqu'elles étaient bâties.
- assurer la protection des paysages :** les constructions de logements sur les parcelles vierges retenues s'intégreront parfaitement au paysage urbain de la commune, des constructions à usage d'habitat étant situées à proximité immédiate. Le développement linéaire a été proscrit et l'enveloppe du village conservée.

Le comblement des dents creuses permettra une amélioration du paysage urbain et de mieux structurer le secteur Sud en cohérence avec le bâti de la commune voisine d'OUTREPONT.

**assurer la sécurité et la salubrité publiques :** chaque partie intégrée au périmètre dispose de la présence des réseaux au droit des parcelles ou au plus proche sur l'emprise publique. Les dents creuses ont été intégrées au périmètre lorsqu'elles étaient raccordables aux réseaux et lorsque la sécurité des futurs habitants était assurée.

**rationaliser la demande de déplacements :** le périmètre retenu n'accroît pas l'enveloppe urbaine. La taille du village et les services présents en son sein ne permettraient pas dans tous les cas d'augmenter de manière significative le besoin en déplacement.

Selon les éléments statistiques :

L'enjeu primordial de la carte communale est de renforcer l'urbanisation de l'espace bâti en permettant un comblement des dents creuses et un renouvellement urbain dans le centre bourg tout en développant le village de manière maîtrisée et réfléchie.

Population actuelle	116 habitants (INSEE 2008 pour les besoins de la démonstration afin de conserver des données comparables)
Taille moyenne des ménages	2,15 habitants
Surface du périmètre constructible lié à l'habitat	17,8 ha
Nombre de logement occupé	54
Logement vacant	5
Surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension	0 ha
Surface des dents creuses	3,81 ha
Potentiel de densification en nombre de logement	30 (12+8+10)

Le phénomène de desserrement des ménages :

- 2,9 personnes par ménage en 1999 contre 2,15 en 2008 soit une perte de 0,75 personne par ménage sur la dernière période intercensitaire.
- Quelle moyenne à l'horizon 2022 ? Nous pouvons estimer que ce phénomène continuera à s'accroître dans les années à venir et qu'il avoisinera les 2,1 personnes par ménage vers 2022. A ce titre, à population constante, la commune de CHANGY enregistrerait un besoin de 55 logements au lieu de 54 aujourd'hui soit 1 de plus (116 habitants / 2,1 personnes par foyer = 55 logements).
- En conclusion, le phénomène de desserrement des ménages absorberait 3,5 % des constructions potentielles offertes par le périmètre constructible de la carte communale estimées à 30.
- Le développement démographique de la commune ne pourra se réaliser qu'à l'aide des 32 constructions restantes (33 constructions potentielles en densifiant le périmètre et en comptant les logements vacants – 1 absorbées par le desserrement des ménage). Cela correspondrait à une augmentation de la population en 2022 estimée à 67 habitants soit une population totale de 183 habitants.
- Toutefois, gardons à l'esprit que malgré la volonté de densification dans la loi SRU, les terrains constructibles proposés dans le périmètre sont essentiellement des terrains privés. A ce titre, le nombre affiché d'habitants attendus dans le tableau ci-dessus risque d'être moins important bien que le phénomène de rétention foncière soit difficilement quantifiable.
- Ces prévisions sont en correspondance avec la volonté communale d'accueillir environ 54 personnes supplémentaires à l'horizon 2022.

## Troisième partie

### Incidences sur l'environnement



### Les incidences sur le milieu physique

#### • Topographie :

▪ Les incidences du périmètre de la Carte Communale sur la topographie sont inexistantes. Les deux secteurs pouvant selon les points de vues être considérés comme des extensions sont intégrés à l'enveloppe urbaine.

#### • Géologie :

▪ La présente Carte Communale n'a aucune incidence sur la géologie de la commune.

#### • Hydrologie :

▪ Le Projet de Carte Communale ne modifie pas le fonctionnement hydrologique de la rivière et des fossés présents sur la commune. Les incidences sont donc positives pour la situation hydrologique de la commune.

▪ Les terrains situés en zone humide n'ont pas été intégrés au périmètre constructible, les terrains à proximité immédiate susceptibles d'avoir un impact sur ce genre de zone ont également été retirés du périmètre.

▪ Le périmètre a été limité en profondeur par endroit afin de limiter les incidences sur les zones humides et les cours d'eau (ruisseaux) conformément aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie.

▪ Les futurs pétitionnaires pourront laisser le maximum de surfaces en herbes afin de limiter le ruissellement et permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer sur place. Les pétitionnaires devront favoriser la plantation d'arbres à essences locales.

#### • Climat :

▪ Le climat local est sensiblement influencé par la topographie et notamment les vents locaux. Avec l'ensoleillement, ce sont des critères à prendre en compte lors de l'implantation d'une construction.

▪ En ce sens, l'urbanisation du secteur ne doit pas impacter les maisons déjà existantes.

▪ Le choix de l'architecture devra prendre en compte les caractéristiques climatiques locales même si ces dernières ne devraient pas avoir d'impacts très marqués.

## Les incidences sur l'environnement naturel

### • Environnement naturel intra-urbain :

▪ L'environnement naturel intra-urbain est caractérisé par la présence de prés, de vergers, de potagers et de friches que l'on retrouve à l'intérieur des espaces urbanisés. Ces derniers ont un rôle fondamental au sein des villages, ils se situent généralement à l'arrière des parcelles ou entre deux constructions.

Ce milieu représente un intérêt d'un point de vue :

- environnemental, puisqu'il permet le maintien d'une faune et d'une flore spécifique,
- paysager, en apportant un aspect aéré au village,
- hydrologique, grâce à son rôle épurateur : il favorise l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et réduit le ruissellement.

▪ Ces écosystèmes sont relativement bien représentés sur l'ensemble du ban communal. La commune devra veiller à les prendre en compte en encourageant le maintien de certains vergers et la plantation d'arbres à hautes tiges. De ce fait, elle pourra apporter certaines préconisations allant dans ce sens pour les volets paysagers des futures demandes de permis.

▪ Les vergers et jardins servant de ceinture verte autour du village sont préservés, le périmètre étant limité en profondeur en arrière de parcelle. En revanche, la zone de jardins/vergers située au centre du périmètre peut difficilement être exclue au regard de la réglementation en place.

### • Environnement forestier :

▪ Les principaux boisements se situent à l'Est du ban communal.

▪ Les incidences sont positives, les espaces forestiers peu nombreux étant préservés de toute urbanisation.

### • Environnement agricole :

▪ Le milieu agricole nécessite une attention particulière en zone rurale, puisqu'il structure le paysage et contribue à son entretien ; il favorise la présence d'espaces ouverts.

▪ L'objectif de la Carte Communale est de concilier l'urbanisation et les espaces agricoles. C'est un document qui ne permet pas de gérer les espaces agricoles. En revanche, le périmètre constructible épargne les espaces agricoles extérieurs à la zone urbanisée actuelle. Le périmètre constructible n'engendre aucun enclavement de parcelle agricole.

### • Zones humides :

▪ Ces espaces sont caractérisés par une biodiversité allant de moyenne à élevée en fonction de la présence ou non d'une ripisylve notamment. Elles abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.

▪ Depuis la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, cet écosystème doit être préservé. La protection des zones humides a été affirmée par le SDAGE.

▪ De ce fait, aucune zone humide n'a été intégrée au périmètre constructible de la Carte Communale.

## Les incidences sur le paysage

▪ Le paysage de la commune de CHANGY offre aujourd'hui une diversité qu'il est intéressant de conserver.

▪ Le choix des végétaux devra se faire en fonction de l'existant.

▪ La densification envisagée impacte peu le paysage urbain. L'enveloppe du village affichera une altitude identique à aujourd'hui sur une bande constructible d'une cinquantaine de mètres de profondeur en moyenne.

## Les incidences sur l'environnement urbain

### • Morphologie urbaine :

▪ Les futures constructions ne devraient pas trancher avec l'existant si ce n'est pour y intégrer des installations liées aux économies d'énergies et à la préservation de l'environnement.

▪ Les espaces retenus dans la Carte Communale, tous situés à proximité du cœur du village, devront permettre une intégration rapide des nouveaux habitants au reste du village.

### • Réseaux :

#### Voirie :

▪ Le réseau de voirie est satisfaisant pour la taille de la commune.

▪ L'ensemble des parcelles mobilisées dans le cadre de la densification de la commune sont desservies par des voies existantes.

#### Eau et assainissement :

▪ Les réseaux sont situés à proximité immédiate de l'ensemble des parcelles situées au sein du périmètre constructible.