



GÉOMÈTRE-EXPERT  
S.C.P. ROUALET-HERRMANN  
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31  
51160 AY  
Tel : 03 26 55 43 10 – Fax : 03 26 55 74 16  
Courriel : ccontact@rroualet-herrmann.fr

# COMMUNE DE LA CHEPPE PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 11 juillet 2013  
approuvant la déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU.

À LA CHEPPE, le : 11 JUL. 2013

Le Maire, Marcel BONNET :



ACTE REÇU LE  
19 JUL. 2013  
PRÉFECTURE DE LA MARNE

Déclaration de projet

Approuvée le :  
11 Juillet 2013



PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## I DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non-discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

## **II PROJET COMMUNAL – ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

### **2.1. Préservation du bâti existant**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites parcellaires devront permettre de conserver l'aspect de la zone bâtie actuelle.

Cela entraîne notamment la possibilité d'implanter des constructions à l'alignement de la voie publique ainsi que sur une ou plusieurs limites séparatives.

La réglementation de la densité des constructions devra également concourir à maintenir l'aspect actuel du village.

La hauteur maximale des constructions sera maintenue de manière à garder des bâtiments à une hauteur identique à celle qui existe actuellement dans le village.

### **2.2. Prise en compte des infrastructures et équipements**

Dans la durée d'application du plan d'occupation des sols, divers aménagements et équipements ont été réalisés.

Dans le cadre de l'aménagement foncier agricole généré par la création de la ligne TGV-Est, des chemins d'exploitation ont été créés en bordure est du village. De ce fait, les emplacements réservés qui étaient prévus pour créer ces chemins ne sont plus nécessaires et pourront être abandonnés.

En matière d'assainissement des eaux usées, le zonage d'assainissement du village a été effectué. Il conclut à un assainissement individuel pour tout le village. De ce fait, l'emplacement réservé destiné à créer un assainissement collectif près du site du camp d'Attila n'est plus nécessaire et peut être abandonné.

La voie ferrée du TGV-Est étant maintenant construite, l'emplacement réservé destiné à cet ouvrage et traversant la partie sud du territoire agricole n'a plus de raison d'être et sera donc supprimé.

Le plan de zonage du plan d'occupation des sols prévoyait un secteur spécifique NCd pour la création d'un canal à grand gabarit. Ce canal ne faisant pas l'objet d'un Projet d'intérêt général (PIG) et aucune étude n'étant ni en cours ni prévue, ce secteur sera supprimé.

### **2.3. Satisfaction des besoins des habitants actuels.**

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune il devra être procédé à une délimitation minutieuse de la zone urbaine. Le tracé des limites doit permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés bâties.

La position des limites de la zone agricole doit en particulier être bien étudiée, car elle ne peut être changée que lors d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme.

En fond de propriété, il est souhaité que les propriétaires aient la possibilité d'établir des abris de jardins. À cet effet une zone naturelle admettant ce type de construction sera maintenue comme au précédent plan d'occupation des sols.

Cependant, l'emprise au sol ainsi que la hauteur des constructions dans cette zone resteront limitées afin de ne pas avoir des constructions trop importantes pour préserver le caractère principal du milieu naturel.

#### **2.4. Maintien des activités économiques**

Le nouveau règlement des zones urbaines devra permettre le maintien et le développement des activités présentes dans la zone urbaine : artisanats, habitations, services, exploitations agricoles...

La création de nouvelles activités du même type que celles existantes devra également être autorisée.

#### **2.5. Besoin des exploitations agricoles**

Les activités économiques étant essentiellement basées sur l'agriculture, les orientations d'urbanisme doivent permettre l'extension de ces activités, notamment la construction de bâtiments professionnels.

Les exploitations agricoles doivent également avoir la possibilité d'extraire leurs bâtiments du village pour disposer de plus d'espace et de bâtiments éventuellement plus grands en vue de faciliter l'exploitation. Dans ce but, la zone agricole devra admettre les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Cependant, les constructions à usage d'habitation ne seront pas admises dans le milieu agricole, même pour l'usage des exploitants.

Cette mesure doit éviter le mitage de l'espace agricole par les agriculteurs eux-mêmes, ainsi que les dérives qui consistent à construire pour un exploitant puis à revendre ultérieurement l'habitation à des personnes n'ayant aucun rapport avec l'agriculture.

Les habitations des agriculteurs pourront être admises en bordure du village, en accompagnement de bâtiments d'exploitation.

#### **2.6 Développement économique**

Le règlement du plan local d'urbanisme doit également permettre les activités qui peuvent s'intégrer au sein du village, comme des bureaux ou de l'artisanat sans nuisances, notamment sonores, ceci afin de pouvoir éventuellement accueillir sur la commune de nouvelles activités.

En réponse à la recherche de la communauté de communes d'un site permettant l'implantation de nouvelles activités économiques devant répondre aux critères suivants :

- éloignement des villages de manière à ne pas créer de nuisances ;
- bonne desserte routière par des voies hors gel en hiver ;
- proximité d'un accès à l'autoroute A4.
- présence de réseaux à proximité permettant la desserte de la zone ;
- éventuelle desserte ferroviaire ;

la commune a retenu comme site au nord du territoire communal, le triangle formé par la RD977, la voie ferrée et la RD366 qui remplit ces cinq conditions.

De plus, le site est accolé au grand silo collectif, et l'implantation de constructions pour de nouvelles activités économiques ne viendrait pas perturber particulièrement la nature du site.

Lors de la dernière révision approuvée le 06/12/2010, le site n'avait pu être classé en zone de développement des activités en raison d'une incompatibilité avec le Schéma Directeur de la Région de Châlons-en-Champagne.

Ce dernier ayant été modifié et ayant pris en compte ce projet de zone d'activité, la commune classe le site en zone à urbaniser.

L'objectif de la zone est d'accueillir des activités économiques, notamment en liaison avec les activités agricoles : production, transformation, commercialisation de produits agricoles...

Ces activités doivent également être source de création d'emplois, en évitant les simples activités de stockage ou d'entrepôt ne servant que de relais de distribution.

Par ce classement, la commune donne une possibilité de développement économique à l'ensemble de la communauté de communes, mais n'entend pas être l'aménageur de la zone, cette opération restant du ressort de la communauté de communes ou bien encore d'un aménageur privé.

## 2.7. Spécificités agricoles

Dans un but de protection du village, la zone située au sud-ouest interdisant les bâtiments d'élevage sera maintenue afin de ne pas créer de nuisances olfactives apportées au village par les vents dominants.

En partie nord du territoire communal, les installations du silo collectif de la société France-LUZERNE seront prises en compte pour conserver un secteur particulier de la zone agricole.

Ce secteur devra intégrer dans son règlement les spécificités entraînées par le classement de cette activité en « installation classée pour la protection de l'environnement ».

L'étendue du secteur devra être définie en fonction non seulement des installations existantes mais aussi des possibilités de développement de cette activité.

## 2.8. Capacités de développement de l'habitat

Compte tenu des équipements communaux, notamment les réseaux existants, la commune ne souhaite pas prévoir une extension importante de sa population.

Il apparaît que les possibilités d'accueil de nouvelles constructions à l'intérieur de la zone urbaine actuelle sont suffisantes pour correspondre à la croissance souhaitée par la commune.

Cependant, dans le but d'étoffer le centre du village, une petite zone de développement des constructions est envisagée avec un accès depuis la rue de la Voie Romaine, en arrière des terrains desservis par cette rue et de ceux desservis par la rue du Camp d'Attila.

La zone de développement à la sortie nord-ouest du village en bordure de la RD366 sera maintenue.

Pour préserver le développement communal au cas où les terrains non bâtis ne seraient pas mis sur le marché de la construction par les propriétaires, il est décidé de définir une réserve foncière modeste qui pourrait être débloquée en cas de manque de terrains à bâtir.

Cette réserve foncière se compose tout d'abord d'une partie de l'ancienne zone destinée au développement des activités économiques et située à l'extrémité est du village.

La deuxième partie est constituée des terres situées à l'extrémité de la rue de la Noblette, pour la partie située en arrière de cette rue.

## 2.9. Circulation et Transports.

Dans la zone urbaine, les routes départementales 66 et 366 sont concernées par des plans d'alignement. Ceux-ci concernent la rue de la Voie Romaine et la rue de l'Église.

La rue de la Noblette (ancienne RD394) est également concernée par un plan d'alignement.

Ces plans d'alignement seront conservés.

Pour améliorer les cheminements piétons notamment en direction de l'école, les emplacements réservés prévus par le plan d'occupation des sols seront maintenus sur la rue de la Voie Romaine. Leur emprise sera revue en fonction des besoins et des projets, notamment au niveau du pont sur la Noblette.

En bordure est du village, les emplacements réservés destinés à créer une circulation agricole de contournement seront revus et éventuellement supprimés en fonction des chemins issus de l'aménagement foncier réalisé dans le cadre de la création de la ligne du TGV-Est.

Pour la zone de développement des constructions située en arrière de la rue de la Voie Romaine et de la rue du Camp d'Attila, un emplacement réservé devra être créé afin d'atteindre cette zone depuis la rue de la Voie Romaine.

## **2.10. Protection du milieu agricole**

Le règlement de la zone agricole devra limiter les constructions admises dans le milieu agricole. De manière à éviter l'éparpillement des habitations, il n'est pas souhaité que les constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs soient admises dans toute la zone agricole.

Les habitations des agriculteurs pourront être admises dans un secteur particulier de la zone agricole qui serait à proximité immédiate du village. Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation seront admises mais à condition qu'elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. De cette manière, les habitations sans réel lien avec une activité agricole ne pourront pas s'établir dans la zone agricole. Dans ce même secteur, les constructions pour la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte...) pourront être admises à condition de se trouver à proximité du siège d'exploitation et de bâtiments d'activité.

## **2.11. Protection du milieu naturel et des paysages.**

### ***2.11.1. La vallée de la Noblette***

Tout le long de la rivière, la zone naturelle prévue par le plan d'occupation des sols sera maintenue pour protéger le caractère de la vallée. Cependant, la délimitation de cette zone sera revue en fonction des nouveaux chemins d'exploitation issus de l'aménagement foncier réalisé à l'occasion de la création de la ligne du TGV-Est. La traversée de la rivière dans le village sera également maintenue en zone naturelle, ce qui aura notamment pour effet de protéger le cours d'eau contre des constructions établies trop près des berges.

### ***2.11.2. Les constructions isolées***

Aux abords des constructions isolées de l'ancien moulin, un secteur particulier de la zone naturelle sera défini de manière à permettre l'entretien, l'aménagement ou l'extension modérée des constructions. De cette manière, il est recherché de pouvoir conserver, voire rénover, le patrimoine communal que constitue l'ancien moulin. Cependant, ce secteur ne doit pas pour autant permettre la construction d'autres bâtiments indépendants du moulin qui viendraient créer un petit hameau.

### ***2.11.3. Le camp militaire***

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est répertoriée sur le camp militaire de Mourmelon dont une partie se trouve sur le territoire de la commune. Ce milieu naturel d'une grande variété et richesse biologique doit être protégé. Il sera classé en zone naturelle au plan local d'urbanisme. Un secteur spécial de la zone naturelle sera créé pour permettre cependant les activités militaires qui s'y exercent.

#### ***2.11.4. Le site du camp d'Attila***

La protection du site sera maintenue par l'application d'une zone naturelle qui interdit les constructions. La délimitation de la zone sera reprise de l'ancien plan d'occupation des sols.

L'enceinte formée par les merlons de terre sera maintenue en « espace boisé classé à conserver », ce qui interdit tout défrichement.

Cependant, l'espace boisé classé devra prendre en compte l'existence du cheminement en sommet de merlon qui permet la visite du site, ainsi que les cheminements permettant d'accéder au site : accès depuis l'aire de repos en bordure de la RD994, accès depuis la rue du Camp d'Attila, accès au nord et à l'ouest de l'enceinte.

À l'extrémité de la rue du Camp d'Attila, la délimitation entre zone urbaine et zone naturelle devra être légèrement modifiée ainsi que le classement des espaces boisés, de manière à permettre la création de quelques places de stationnement. De cette manière, les visiteurs pourront laisser leurs véhicules à proximité mais en dehors du site.

#### ***2.11.5. Les boisements***

Tous les boisements existant dans la vallée de la Noblette seront classés en « espace boisé à conserver ».

Le même classement sera appliqué aux boisements compensatoires résultant de l'aménagement foncier réalisé à l'occasion de la création de la ligne TGV-Est. Ces boisements sont situés à proximité du captage et viennent compléter les boisements de la vallée de la Noblette.

Les merlons boisés composant l'enceinte du camp d'Attila seront également maintenus en « espaces boisés à conserver ». Sur le plan de zonage, des dégagements dans la trame figurant ces espaces boisés devront être faits pour prendre en compte les espaces non boisés tels que le chemin de ronde au sommet de l'enceinte et les différents accès au site.

Dans la partie sud du territoire, le classement en « espace boisé à conserver » sera maintenu sur le boisement linéaire débutant au bord de la RD 994 au lieudit « Finet ».

Le bosquet situé au cœur des cultures au lieudit « La Tome » sera protégé pour conserver la trace d'un ancien tumulus.

Dans la partie nord du territoire, en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Châlons-en-Champagne, les boisements existants seront protégés par un classement en « espace boisé à conserver ». Leurs positions seront particulièrement observées afin qu'ils figurent sur le plan de zonage de manière la plus précise possible.