

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

Communauté de Communes de la Moivre à la Coole

*Commune de **Chepy***

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document n°2

Vu pour être annexé à
la délibération du

Approuvant le PLU

Cachet et Signature du
Président



GEOGRAM

Environnement - Urbanisme

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86
Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

SOMMAIRE

Préambule.....	3
1^{ÈRE} PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	5
2^{ÈME} PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	7
1. Les Orientations concernant l'habitat	8
2. Les Orientations concernant le développement économique le développement des activités commerciales, les services et équipements.....	11
3. Les Orientations concernant le développement des communications numériques	12
4. Les Orientations concernant les déplacements et les transports et les loisirs	13
5. Les Orientations concernant les paysages et le cadre de vie	13
6. Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	14
3^{ÈME} PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	17

PRÉAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
 - l'habitat,
 - les transports
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- ✓ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et
de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

1^{ère} Partie :

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

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

Le projet communal de CHEPY est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal, en termes :

- ✓ remplacer le POS, devenu caduc,
- ✓ prendre en compte les nouveaux textes réglementaires (lois Grenelle et loi ALUR),
- ✓ prendre en compte la réalisation de la déviation de la RN 44,
- ✓ adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune et en compatibilité avec les contraintes du SCoT,
- ✓ rendre le document de planification compatible avec le PPRI réalisé depuis le POS,
- ✓ tenir compte du transfert de la compétence « zones d'activités » à la Communauté de Communes,
- ✓ Revoir les besoins d'acquisition foncière et d'équipement pour redéfinir les Emplacements Réservés, lesquels étaient nombreux au POS,
- ✓ proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable,

Ces objectifs devront être atteints en permettant la poursuite du développement tout en préservant le caractère rural de la commune, et le cadre de vie des habitants.

2^{ème} Partie :

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

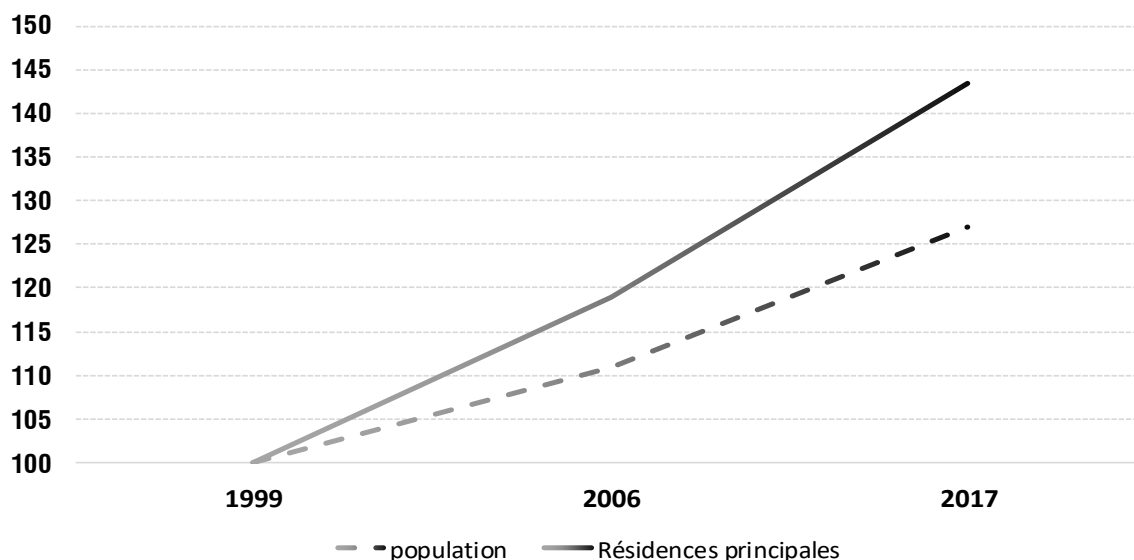
1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

➡ **Objectif : un développement urbain affirmé mais plus maîtrisé que le POS, adapté aux capacités et aux besoins de la commune et tenant compte des limitations de la constructibilité intervenues depuis (PPRI, inconstructibilité aux entrées de vielle...)**

Du fait de sa proximité avec l'agglomération châlonnaise, Chepy a connu une croissance presque continue de sa population (+71 % depuis 1968, +26 % sur les 15 dernières années). La dernière population légale disponible (2018) est de 430 habitants.

Outre la croissance numérique, la commune doit aussi faire face au phénomène de desserrement : la taille moyenne des foyers y était de 2,8 personnes en 1999 et de 2,4 en 2017 (valeurs légèrement supérieures à ce qui est observé dans le reste de la Communauté de Communes ou dans le reste du département).

évolution comparée de la population et du nombre de logements
(indice 100 en 1999)



Bien que le PLU n'ait pas de durée limite de validité, la prospective sur les besoins communaux est ici établie **sur une quinzaine d'années** afin d'éviter, dans le cadre de la maîtrise des dépenses publiques, une révision trop fréquente de ce document.

La croissance sur les 11 dernières années (2006 – 2017) comme celle des 15 dernières années (1999–2017) était de 1,4 % par an. Deux facteurs contradictoires influent sur la croissance future de l'attractivité communale en matière de logement :

1. Compte tenu du ralentissement de l'économie et de la disparition de certains éléments d'attractivité de l'agglomération châlonnaise (fermeture d'établissements militaires), on peut s'attendre à une croissance moindre à celle de ces dernières années ;
2. La grande proximité de l'agglomération (5 minutes du centre commercial Croix-Dampierre) et la qualité de vie d'une commune au caractère rural marqué garantit une attractivité dont témoigne la rapidité de vente des terrains rendus disponibles par leurs propriétaires.

L'armature territoriale du SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne repose sur six niveaux. Les 28 communes de la CCMC sont réparties dans les 3 armatures suivantes :

- ↳ "Villes relais" : 1 commune
- ↳ "Vallée de la Marne" : 12 communes dont Chepy
- ↳ "Bourgs et villages" : 15 communes

La population de la commune de Chepy représente 9,71 % de celle des communes « Vallée de la Marne ». Il a été décidé que la ventilation des capacités d'accueil globales accordées par le SCoT sera proportionnelle au poids démographique de chaque commune.

Commune	Population	Part de la population des communes « Vallée de la Marne »	175 nouveaux logements dans l'ensemble de la CCMC	2,2 personnes par logements	Objectif de population totale pour le PLU
Cheppes-la-Prairie	177	4,01 %	+7 logements	+15 habitants	192 habitants
Chepy	429	9,71 %	+17 logements	+37 habitants	466 habitants
Ecury-sur-Coole	501	11,34 %	+20 logements	+44 habitants	545 habitants
Mairy-sur-Marne	546	12,36 %	+22 logements	+48 habitants	594 habitants
Omev	211	4,78 %	+8 logements	+18 habitants	229 habitants
Pogny	916	20,74 %	+36 logements	+80 habitants	996 habitants
Saint-Germain-la-Ville	671	15,19 %	+27 logements	+58 habitants	729 habitants
Saint-Martin-aux-Champs	104	2,35 %	+4 logements	+9 habitants	113 habitants
Sogny-aux-Moulins	111	2,51 %	+4 logements	+10 habitants	121 habitants
Togny-aux-Boeufs	137	3,10 %	+5 logements	+12 habitants	149 habitants
Vesigneul-sur-Marne	237	5,37 %	+9 logements	+21 habitants	258 habitants
Vitry-la-Ville	377	8,54 %	+15 logements	+33 habitants	410 habitants

Le SCoT prévoit une capacité de 5,50 ha pour les 12 communes « Vallée de la Marne ».
La part pour la commune de Chepy est donc de 9,71% de 5,50 ha soit 0,53 ha.

Les objectifs de population fixés dans le cadre du présent PADD sont donc de 466 habitants et d'une surface d'extension, hors dents creuses, de 0,53 ha.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

- ↳ La densification des espaces encore disponibles, desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) tout en préservant le caractère rural de la commune en préservant les secteurs de jardins en arrière des constructions ;
- ↳ La redéfinition de secteurs de développement de taille limitée destinés à accueillir de nouveaux logements en tenant compte :

- des inconstructibilités légales apparues depuis le POS (PPRI notamment) ;
- de la proximité des réseaux ;
- de la proximité des principaux équipements de la commune ;
- des valeurs imposées par le respect du SCoT.

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

ZONES D'ACTIVITÉ :

La situation de la commune a nettement changé depuis l'époque de l'élaboration du POS : la compétence en matière de zones d'activités est désormais du ressort de la Communauté de Communes et les réflexions menées à cette échelle ont conduit à privilégier des secteurs situés dans d'autres communes. Les zones prévues à cet effet dans le POS n'ont donc plus de raison d'être et ne seront pas reprises dans le PLU.

DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES :

En revanche, celui-ci doit prendre en compte les impératifs liés aux activités existantes et situées dans le tissu urbain (hauteur des bâtiments agricoles notamment). Le règlement doit aussi permettre, dans un souci de mixité fonctionnelle, l'éventuelle installation de bâtiment nécessaires à des activités non-nuisantes (petit commerce, artisanat, activités tertiaires, etc.).

ACTIVITÉ AGRICOLE :

L'activité agricole est et reste l'activité économique dominante à Chepy. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des

possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Le PLU la protégera à travers :

- La protection des terres cultivées, en particulier les mieux situées, par rapport à une urbanisation préjudiciable ;
- La prise en compte des besoins spécifiques des bâtiments existants et de leurs éventuels besoins d'extension (et notamment les bâtiments d'élevages) ;
- La prise en compte des circulations agricoles dans le schéma de développement de l'urbanisation afin de ne limiter les conflits d'usage et de ne pas obérer l'accès aux parcelles cultivées ;
- La rationalisation des zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

ÉQUIPEMENTS :

Les possibilités d'extension du cimetière seront préservées.

Le PLU assurera également la possibilité, dans les limites de la compatibilité avec le PPRI, la construction de bâtiments annexes à la zone de loisirs (vestiaires, préau, etc.)

3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS

Afin de Sécuriser les circulations sur la commune, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixeront des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, circulation des engins de secours ou de ramassage des ordures ménagères, etc.).

Une attention particulière sera portée aux possibilités de circulation dites « douces » (vélo, piétons, etc.). La continuité de tels itinéraires sera améliorée et des aménagements réalisés afin d'assurer une limitation des conflits d'usages avec les circulations d'engins motorisés (tronçons exclusivement piétons, par exemple).

Plusieurs chemins sont inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ; ces chemins seront identifiés et protégés au PLU.

Les possibilités d'amélioration du pôle de loisirs de plein-air situé à l'extrémité Sud du village seront préservées, y compris pour la réalisation de bâtiments « en dur » (vestiaires, préau, abri, local technique, etc.).

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de :

- ↳ préserver les éléments identitaires de la commune,
- ↳ assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment).

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

PRÉSERVER LES LIEUX IDENTITAIRES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le PLU sera l'occasion de protéger les abords du château. Il assurera également la préservation du petit patrimoine communal (arbres remarquables, calvaires, etc.).

CONSERVER LE CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE

L'histoire de Chepy a conduit à un caractère rural affirmé, en particulier par l'omniprésence des jardins privés, que ceux-ci soient consacrés à la production (jardins potagers, vergers...) ou à l'agrément (animaux domestiques, détente...). La protection des jardins par le PLU participera à ce maintien de son identité.

PROTÉGER LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES DU PATRIMOINE BÂTI

Un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de favorisera l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

ASSURER L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES NOUVEAUX SECTEURS DE DÉVELOPPEMENTS

Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines à travers le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Plusieurs enjeux environnementaux ont été identifiés :

- ↳ protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire,
- ↳ garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les coulées vertes et les corridors écologiques.
- ↳ respecter le cycle de l'eau et adapter l'urbanisation aux risques identifiés sur le territoire.

LA PRÉSERVATION DES GRANDES ENTITÉS NATURELLES ET DES MILIEUX NATURELS IDENTIFIÉS :

- ↳ les secteurs de ZNIEFF,
- ↳ les secteurs boisés situés au Sud-Est du territoire.

Ces boisements jouent un rôle paysager important en cloisonnant les différents îlots entre eux. Ils constituent des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Leur intérêt en termes de paysage incite à leur protection.

LA PRÉSERVATION DES AXES D'ÉCOULEMENTS, MÊME TEMPORAIRES

Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

LA PROTECTION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Dans l'attente d'une identification des trames vertes et bleues à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Écologique, les corridors permettant de relier entre eux les milieux naturels intéressants dans et en dehors de la commune.

L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les

dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux et fera en sorte de rétablir les connexions entre ces derniers mais aussi avec les milieux urbanisés afin de faire bénéficier aux habitants la proximité d'espaces naturels pouvant recouvrir des fonctions récréatives. Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne seront pas interrompus par l'urbanisation.

LA PROTECTION DES SECTEURS PARTICIPANT À L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les périmètres de protection d'un captage AEP concernent une partie du territoire, y compris une partie de l'agglomération. Le PLU veillera à ce que les extensions prennent en compte les obligations fixées dans la Déclaration d'Utilité Publique relative à la protection du captage et de ses abords.

LA PROTECTION DES SECTEURS À RISQUES IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE

La limitation de l'exposition au risque ou de l'aggravation de ce risque passe par :

- ↳ le report du zonage du PPRI
- ↳ le report en annexe du PLU des périmètres d'isolement des bâtiments agricoles.

3^{ème} Partie :

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

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :

Un chapitre spécifique du Rapport de Présentation (3.2) étudie le potentiel de densification sur le territoire.

La surface affectée aux constructions sera strictement limitée à ce qui est nécessaire pour atteindre les objectifs de population visés et assurer la compatibilité avec le SCoT. Les extensions par rapport à l'enveloppe urbaine actuelle ne dépasseront ainsi pas 0,53 ha, soit 1,5 % de la surface des parties déjà urbanisées de la commune.

Les reculs minimums fixés par le règlement permettront la mitoyenneté des bâtiments, a minima sur un côté. De même le recul possible par rapport aux voies et emprises publiques restera modéré. L'emprise au sol ne sera limitée que par les nécessités de positionnement des installations de traitement autonomes des eaux usées et d'infiltration des eaux propres. Enfin, la hauteur des bâtiments permettra la construction d'au moins 3 niveaux de plancher, permettant ainsi d'obtenir la même surface habitable pour une surface urbanisée plus faible.

Ces éléments de réglementation permettront ainsi une densification et donc une consommation d'espace plus modérée pour une même capacité d'accueil.

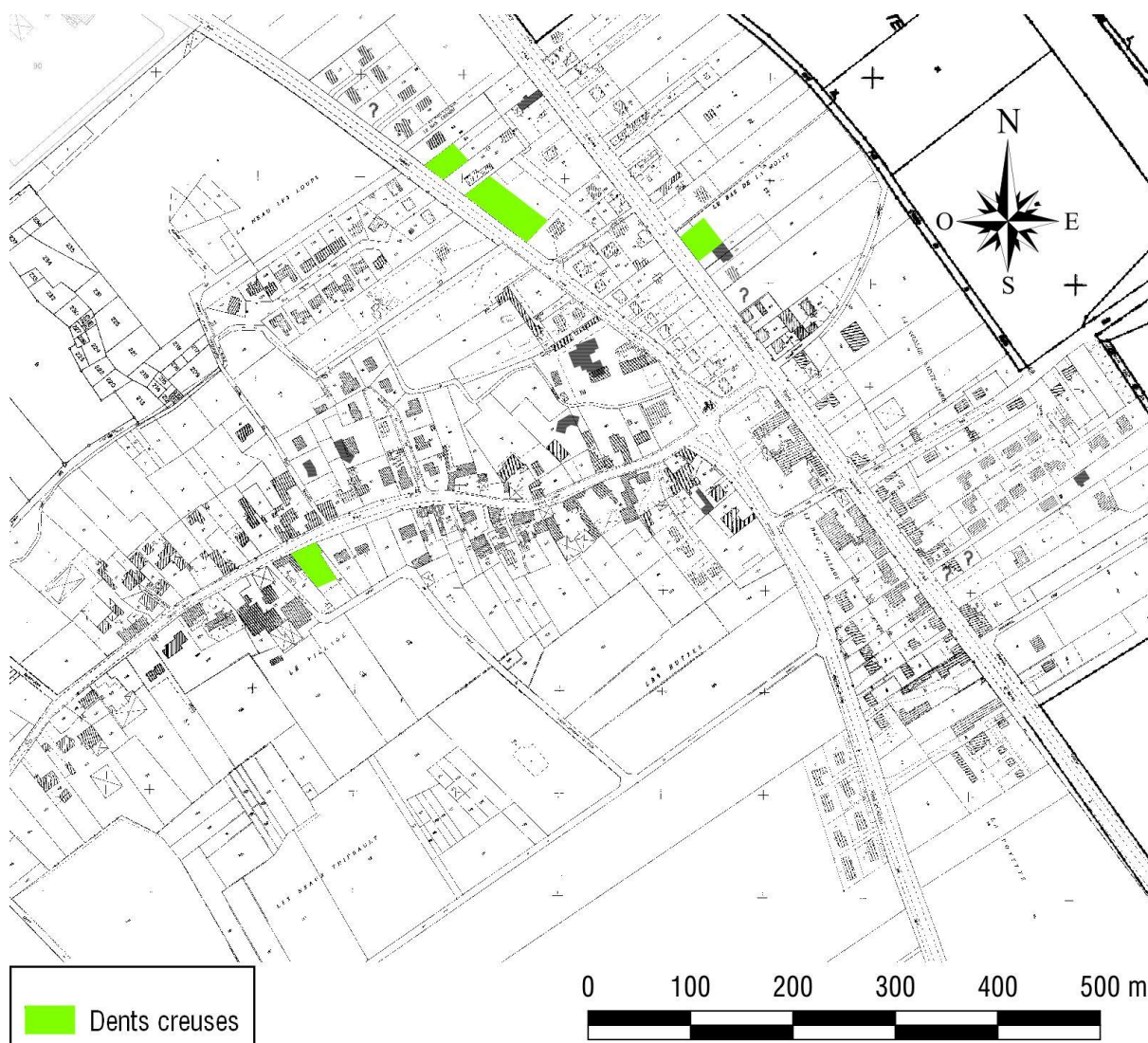
LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les objectifs de développement du PLU de Chepy visent à concilier une extension des zones bâties, nécessaire au projet communal d'augmentation raisonnée de la population, et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

Il a été décidé une limitation de la profondeur des terrains constructibles à vocation principale d'habitat (hors permis d'aménager déjà accordés). Les constructions sont ainsi privilégiées à faible distance de la voie d'accès principale et les jardins situés en arrière sont épargnés par l'urbanisation. Cette mesure permettra de contenir l'urbanisation dans des secteurs où des constructions sont déjà présentes en évitant l'étalement vers les zones de jardins, lesquelles constituent des facteurs de biodiversité (« Nature en Ville »). Le mode de vie rural aurait de toute façon rendu peu probable la réalisation effective d'habitations nouvelles dans les jardins dépendant d'une habitation existante.

La priorité restera donnée à une urbanisation au sein du village, limitant ainsi un étalement urbain : aucune zone AU n'est prévue dans le cadre du présent PLU et l'ensemble des extensions au-delà des Parties Actuellement Urbanisées de la commune est très limitée en surface. Les surfaces prélevées seront faibles et n'affectent qu'un seul îlot de culture et ce dans son ensemble, ce qui limite à la fois la surface de terres agricoles consommées et leur facilité d'exploitation.

L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (dits « dents creuses ») ; l'analyse du tissu urbain fait apparaître une capacité subsistante de 6 logements.



Dents creuses au moment de l'établissement du présent PLU

Les autres extensions sont réalisées sur des terrains cernés sur 3 côtés par l'urbanisation, assurant ainsi un respect de la forme urbaine. Les surfaces à vocation urbaine prévues dans le PLU (comprises dans la zone UA) ne dépasseront donc pas un total 0,53 ha (23,23 ha dans le POS).