



Commune de :

**CHIGNY-LES-ROSES**

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Transmission en sous-préfecture en annexe de  
la délibération du 13/02/2020 approuvant  
l'élaboration du PLU

Elaboration :

Projet arrêté le 27/06/2019

Approuvé le 13/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération du :

**Approuvant le projet de Plan Local  
d'Urbanisme**

Pour la Présidente,  
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

**Dossier d'approbation  
du projet**





# SOMMAIRE

<b>A. RAPPELS REGLEMENTAIRES</b>	<b>4</b>
1. ART. L151-2	4
2. ART. L151-5	4
<b>B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>C. OBJECTIFS COMMUNAUX</b>	<b>6</b>
<b>D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>7</b>
1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	7
2. UN TISSU ECONOMIQUE ADAPTE AU TERRITOIRE ET NE CREANT PAS DE CONCURRENCE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	8
3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS	9
4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE	10
<b>E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE</b>	<b>12</b>

## **A. RAPPELS REGLEMENTAIRES**

### **1. ART. L151-2**

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

### **2. ART. L151-5**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

## **B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE**

Le PADD est la pièce du Plan local d'urbanisme permettant aux élus de formuler leur projet politique urbain, en croisant les différentes thématiques inhérentes à l'organisation d'un territoire. Il n'est pas opposable au tiers.

Ce travail est la continuité logique du diagnostic, sur lequel les élus se sont appuyés pour confirmer et parfois compléter leur connaissance du territoire par le biais d'un regard extérieur. Les orientations d'actions sont le résultat du contexte actuel communal et supra-communal.

Le PADD est donc le moment de la procédure durant lequel les élus peuvent formuler leurs attentes avant de les traduire règlementairement et précisément.

Chigny-les-Roses connaît une évolution démographique intéressante depuis 1999 qu'il s'agit d'encourager en développant un potentiel d'accueil de nouveaux pavillons, en supplément des quelques logements actuellement disponibles dans le village.

Le dynamisme de la commune vient de sa situation mais aussi d'un cadre de vie de qualité.

Il s'agit donc de mettre en valeur l'existant et de poursuivre une politique d'entretien de ce contexte urbain.

L'activité économique est largement orientée vers la viticulture, très présente et en lien étroit avec le village. Elle est complétée par la présence de quelques artisans en cœur de bourg. Le développement récent de ce tissu est un atout certain.

## C. OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune construit aujourd'hui son projet urbain et l'aménagement de son territoire. Il est tout d'abord important pour les élus de permettre à la population de se maintenir et d'augmenter en offrant des capacités de développement adéquates, que ce soit en termes de superficies constructibles ou d'équipements d'accueil et de services. L'ouverture à l'urbanisation est le résultat d'une réflexion de longue date engagée dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols.

Les élus sont aussi conscients de la qualité du cadre de vie de la commune, où constructions et végétation se mêlent. En effet le végétal imprègne certaines parties des pourtours du centre bourg depuis toujours et il apparaît intéressant de mettre en valeur les principaux boisements.

Les objectifs sont multiples et s'orientent tous vers la mise en œuvre de ce projet.

**-Protection du paysage intra urbain et de l'intégration du village dans son environnement visuel**

**- Poursuite de la densification du village tout en respectant la qualité d'aménagement et les espaces de respiration**

**-Porter l'évolution démographique à travers un projet volontariste de développement urbain, répondant à la demande.**

**-Définir des espaces de développement à proximité de l'existant et suffisamment proportionnés pour poursuivre l'accueil de pavillons.**

**-Adapter les équipements existants et ne pas entraver l'accueil de nouvelles structures**

**-Lier capacités de développement des exploitations viticoles et projet urbain (paysage, nuisances,...)**

**-permettre l'installation de commerces de proximité et d'artisans sur le territoire**

## D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

### 1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT

- ❖ Poursuivre le développement progressif de la population en se dotant des espaces suffisants pour accompagner la dynamique démographique.

La population connaît une augmentation globale entre 1999 et 2014. La commune compte 562 habitants en 2014. Elle souhaite accueillir une cinquantaine de personnes à l'horizon 2030 soit une croissance d'environ +0,46%/an.

Le projet de la commune consiste à accompagner cette dynamique démographique en permettant l'extension urbaine et la construction par l'accueil de nouveaux logements de types variés comme cela a été le cas jusqu'alors. En effet, le parc a été en partie **réhabilité**, puis complété par du « pavillonnaire » en **extension** ou encore des logements en résidence pour personnes âgées en **densification**.

- ❖ Définir un projet urbain permettant la mise en œuvre de l'orientation précédente tout en garantissant la prise en compte des espaces naturels et agricoles.

Il s'agit aujourd'hui de poursuivre cette logique en travaillant sur les trois précédents aspects de l'évolution du bâti, le renouvellement urbain étant indispensable mais ne pouvant pas à lui seul satisfaire les besoins d'accueil de logements.

Il faut donc trouver d'une part les superficies supplémentaires nécessaires et d'autre part s'attacher à localiser les futurs secteurs de développement afin de ne pas consommer des espaces stratégiques pour le fonctionnement de l'activité viticole ou des espaces naturels.

Le projet doit penser l'extension en continuité directe de l'existant. Aujourd'hui il s'agit aussi de penser un lien entre le village et le dernier lotissement.

- ❖ Lier préservation du cadre architectural traditionnel et souplesse règlementaire pour les zones d'urbanisation les plus récentes

Le village affiche une architecture cohérente et patrimoniale en cœur de bourg, dense et minéral. Les hauteurs, l'implantation des bâtiments sur la parcelle, les murs de clôtures,... constituent une typologie qui mérite d'être préservée en cas de reconstruction ou de densification. Le Parc Naturel réalise un travail de prise en compte et de présentation des caractéristiques principales du bâti sur son territoire. Le projet du centre bourg pourra s'appuyer sur les études existantes et mentionner les différents guides architecturaux locaux.

Cela participe à préserver la qualité du cadre urbain et la promotion du tourisme à Chigny-les-Roses, commune inscrite dans le périmètre des Coteaux, Maisons & Caves de Champagne, classés à l'UNESCO.

Les secteurs plus récents présentent des caractéristiques sensiblement différentes sur certains points et les attentes contemporaines nécessitent d'autoriser certains matériaux et formes architecturales plus modernes. Pour exemple, le dernier lotissement au lieu-dit « Le Châtelet » (constructions bois, volumes contemporains,...).

❖ Prendre en compte l'intérêt des espaces de respiration internes au village

Le cœur de village est dense et l'urbanisation s'aère progressivement en évoluant vers les pourtours avec la présence de jardins plus importants, de vergers ou encore de boisements isolés.

Tous les espaces «vides » d'un tissu bâti ne sont pas nécessairement à combler puisqu'ils participent bien souvent à l'ambiance urbaine. Ils créent une respiration visuelle importante qui dans le cas présent contraste avec le centre bourg.

Le travail de densification doit donc trouver un équilibre afin de ne pas dénaturer ces secteurs de Chigny-les-Roses.

❖ Mettre en place un habitat diversifié afin de participer au projet de territoire du SCoT

La commune accueille de plus en plus d'habitants et se doit de diversifier son offre d'habitat. Cela lui permettra notamment de favoriser l'installation de nouveaux habitants sur le territoire communal en développant l'offre pour tous et à tout moment du parcours résidentiel.

Elément de cette démarche, le logement locatif aidé doit être développé au sein des opérations d'aménagement de construction. A ce titre, les projets fixeront un pourcentage minimal de 5% de logements aidés.

## **2. UN TISSU ECONOMIQUE ADAPTE AU TERRITOIRE ET NE CREANT PAS DE CONCURRENCE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE**

❖ Ne pas freiner le développement de l'activité économique de proximité

En ce qui concerne les équipements commerciaux, il convient d'observer une certaine dépendance de la commune vis-à-vis des territoires environnants malgré la présence de plusieurs petites structures (coiffeur, boulangerie,...).

Il est important pour la commune de ne pas entraver l'installation de petits commerces de proximité supplémentaires ou d'activités artisanales, dans la logique de synergie entre services, commerces et équipements au sein des bourgs. A l'inverse il apparait que la commune n'a pas vocation à accueillir des activités trop importantes, comme par exemple des espaces de vente de type moyenne ou grande surface. Ces espaces existent aux alentours et la mise en concurrence n'aurait pas d'intérêt pour l'intercommunalité.

- ❖ Activité économique importante, les exploitations viticoles doivent voir leur développement facilité (exploitation, extensions, constructions neuves,...)

Les vignes couvrent la moitié Nord du territoire et les structures d'exploitation sont réparties à l'intérieur de la trame bâtie.

Le projet urbain ne doit pas s'organiser à outrance sur des terres viticoles classées en AOC localisées hors de la zone actuellement urbanisées, ni aller à l'encontre du développement des exploitations.

Les règles devront permettre le maintien des exploitations mais aussi la construction de nouveaux bâtiments sur le territoire.

### **3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS**

- ❖ En cas d'opération d'aménagement urbain nouvelle, les voiries devront prendre en compte l'accessibilité de tous aux différents espaces

La morphologie urbaine de la commune donne une place importante à la voiture du fait de la discrétion des trottoirs (sous dimensionnement ou absence). Les modes de déplacement doux doivent être remis en valeur.

Les circulations douces seront favorisées grâce à la mise en place d'espaces dédiés plus clairs ou de voiries partagées donnant la priorité aux piétons.

- ❖ Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.

Les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics et de pouvoir les orienter vers d'autres usages.

La commune n'a actuellement pas répertorié de besoins en termes d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

- ❖ Imposer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication.

Ces technologies indispensables à la plupart des activités domestiques le sont aussi au développement de la quasi-totalité des activités économiques. C'est pourquoi le travail à domicile et la création de petites entreprises imposent aux communes de s'adapter.

Les opérations d'aménagement devront assurer dans le prolongement de l'existant l'équipement des parties communes et des parcelles privées en moyens de communication et d'information.

La mise en place de la fibre doit s'imposer comme base pour toutes les opérations d'aménagement à venir.

- ❖ Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'eau et du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins

La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables en facilitant l'utilisation des équipements énergétiques correspondants et celle du mobilier urbain écologique (éclairage autonome,...).

#### **4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE**

- ❖ Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères

La commune présente un tissu bâti dense en cœur de bourg mais plus lâche et aéré sur les pourtours. Ces espaces sont relativement végétalisés et certains secteurs construisent le paysage et participent à l'intégration du village, en venant de Cormontreuil par exemple.

Plusieurs de ces éléments constituant un front végétal peuvent donc être identifiés pour s'assurer de leur maintien ou de leur renouvellement.

Il s'agit de plus de maintenir les principaux éléments diversifiés intra urbains (haies, boisements,...) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer.

Cette préservation entre de plus dans la logique de développement touristique et de loisir avec les possibilités de promenade existante sur le territoire (chemin des 5 seigneurs) et la traversée du village.

❖ Protéger et restaurer la Trame Verte et Bleue

Plusieurs éléments (boisements, haies, zones humides, etc.) constituent la Trame Verte et Bleue sur la commune de Chigny-les-Roses. Leur préservation et restauration doit être assurée pour maintenir la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques présents sur le territoire.

❖ Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de ces éléments comme outils d'accompagnement de l'urbanisation

Cette orientation repose sur un principe de valorisation des fronts urbains, notamment sur des secteurs identifiés comme étant sensibles visuellement, ainsi que sur la création d'un accompagnement végétal des futures constructions.

❖ Prendre en compte les risques naturels

La commune est concernée par les glissements de terrain. Afin de ne pas accroître les risques pour les habitants et d'éviter les dégradations inutiles de bâtiments, il est nécessaire d'interdire les constructions nouvelles dans les zones soumises à un aléa fort de glissement de terrain.

❖ Il s'agit enfin pour la commune de délimiter clairement les limites de l'extension urbaine le long des axes de déplacement.

La RD26 s'étend parallèlement aux coteaux d'où l'impact visuel des extensions linéaires le long de la voie.

En lien avec les objectifs de préservation du paysage du PNRMR et du SCoT, le projet s'attache à limiter la constructibilité à un équilibrage de l'urbanisation.

## **E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

La maîtrise de la consommation d'espaces s'organise autour de plusieurs outils :

- Baisse du taux de vacance,
- Prise en compte de 2,97 ha de dents creuses avec 50% rétention, s'expliquant par la forte rétention des années passées et la possibilité que ces espaces soient utilisés pour l'installation de bâtiments d'activité,
- Diminution de l'artificialisation par terrain pour les opérations futures hors des Parties actuellement urbanisées en fixant une densité moyenne de 16 logements par hectare,

L'ensemble de ces éléments permet de limiter les besoins d'extension à moins de 5000 m<sup>2</sup> (en compatibilité avec le SCoT qui limite les extensions à 7% de la PAU) pour une évolution démographique estimée à 50 habitants.

Le projet de la commune impacte les terres AOC à hauteur de 0,32% de la surface actuelle.



