

Département de la MEUSE

COMMUNE DE CHEPPY



Révision de la carte communale de Cheppy N°1

Rapport de présentation

Approuvée par délibération du 30/10/2015

Cachet de la mairie et signature du maire M
Jean François LAMORLETTE :

Approuvée par Arrêté Préfectoral du :

Entreprendre Durable

Place de la République

Mairie

55120 CLERMONT EN ARGONNE

Tel 03.29.88.57.35 Portable 06.48.36.77.70

E-Mail : contact@entreprendredurable.com



ENTREPRENDRE DURABLE

Table des matières

1. Etat des lieux : compléments par rapport au dossier initial.....	5
A. Présentation synthétique administrative.....	5
B. Données sur la démographie et les activités à Cheppy.....	6
1) Evolution de la population	6
2) Structure de la population.....	8
C. Evolution des logements et de l'habitat à Cheppy.....	10
D. Evaluation des disponibilités de terrains constructibles à Cheppy	12
E. Analyse des activités sur la commune.....	13
F. Analyse des paysages à Cheppy	15
G. Données environnementales et milieu naturel.....	18
1) Hydraulique	18
2) Eau et milieux aquatiques	18
3) Milieu naturel	19
1) Eolien	21
2) Risques Naturels.....	21
3) Eau potable et assainissement	22
4) Gestion des ordures ménagères.....	22
H. Occupation du sol et agriculture	23
1) Occupation du sol.....	23
2) L'agriculture sur la commune	24
I. Synthèse de l'état initial : points de vigilance	25
1) Tableau synthétique des points forts et points faibles	25
2) Les aspects à prendre en compte dans le projet, contraintes et servitudes.....	25
2. Le projet communal.....	27
A. Motivations pour le projet	27
A. Descriptif et bilan des incidences du projet	27
1) Secteur 1 : Route Principale Entrée de Cheppy (côté Varennes)	28
2) Secteur 2 Chemin départemental de Cheppy à Véry	30
3) Secteur 3 Rue Haute	32
1) Secteur 4 Salle communale	33
B. Mesures compensatoires ou effets attendus.....	34
1) Analyse globale.....	34
2) Mesures compensatoires : quelques propositions	35

C.	Justifications du projet au regard des objectifs et principes généraux de l'urbanisme	35
1)	Principe d'équilibre.....	35
2)	Principe de diversité et de mixité	35
3)	Principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace	36
3.	Modifications du dossier après Enquête Publique – Examen des requêtes	37
A.	REQUETE N° 1	37
B.	REQUETE N° 2	38
C.	REQUETE N° 3	38
D.	REQUETE N° 4	39
4.	Incidences du projet sur l'environnement et dispositions liées.....	41
A.	L'eau (eaux superficielles et eaux souterraines)	41
B.	Milieux naturels, faune et flore	41
C.	Paysages	41
D.	Patrimoine bâti	42
E.	L'agriculture.....	42
5.	Synthèse et conclusion	42

Contexte du projet

La commune de Cheppy a choisi de se doter d'une carte communale par sa délibération du 04 juillet 2006 ; son document d'urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal le 07/08/2009 et par Arrêté Préfectoral le 26/10/2009.

La carte communale n'a pas de limite de validité, elle peut cependant être modifiée dans le cadre d'une procédure de révision qui est calquée sur la procédure d'élaboration : le dossier fait l'objet d'une enquête publique et doit être approuvé à la fois par la commune, dans le cadre d'une délibération, et par l'Etat via un Arrêté Préfectoral.

Aujourd'hui les zones définies pour le développement de la commune ont été utilisées et de nouvelles demandes sont formulées auprès de la commune. La commune a donc décidé, dans le cadre d'une délibération 11/07/2013 de procéder à une révision de son document d'urbanisme.

Les objectifs de la commune dans le cadre de cette révision de la carte communale sont multiples :

- Faire un état des lieux de la situation afin d'évaluer de façon claire les possibilités de développement de la commune,
- Analyser de façon objective les demandes formulées,
- Mener une réflexion tout au long de l'élaboration du document pour définir le périmètre constructible (ajustements de l'ancien périmètre, possibilités d'extension) en équilibre avec les capacités de développement de la commune.

Cette procédure de révision sera conforme également aux principes de la loi en matière d'urbanisme (et en particulier à l'article L121-1 du code de l'urbanisme) :

- **Equilibre entre le renouvellement urbain** (comprenant la maîtrise du développement urbain et la restructuration des espaces urbanisés) et **l'utilisation économe des espaces** (préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites naturels et paysagers) **en sauvegardant le patrimoine bâti.**
- **Mise en œuvre concrète des principes de développement durable** (Grenelle loi ENE) avec la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en maîtrisant notamment les déplacements, la maîtrise de consommation des énergies et la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'eau et de l'air, des ressources naturelles et de la biodiversité, la maîtrise des risques et des pollutions de toute nature.

1. Etat des lieux : compléments par rapport au dossier initial

A. Présentation synthétique administrative

Commune	Cheppy
Canton	Varennnes en Argonne
Arrondissement	Verdun
Communauté de Communes	Communauté de Communes de Montfaucon Varennnes Compétences de la CODECOM : Aménagement de l'espace • Développement économique • Protection et mise en valeur de l'environnement - Collecte et traitement des ordures ménagères - Environnement (Actions concernant l'aménagement de la Meuse, de l'Aire et de leurs affluents) - SPANC : Contrôles diagnostic des Assainissements Non Collectifs, obligatoires avant le 31 décembre 2012 et instruction des dossiers d'installations d'ANC neuves ou réhabilitées. • Scolaire (Gestion de bâtiments, restauration et activités périscolaires) • Logement et cadre de vie (Aides en la matière) • Salles polyvalentes (Salles de plus de 1000 m²) • Voirie (Entretien et investissement sur les voies transférées) • Social (ADMR, ILCG, création de chantiers d'insertion)
Situation géographique	Ouest du département de la Meuse, limitrophe du département de la Marne. Autres communes limitrophes : Véry, Charpentry, Varennnes en Argonne, Boureuilles, Vauquois, Avocourt.
Superficie communale	1 483 hectares
Bassin de vie	Varennnes, Clermont en Argonne, Verdun, Dun sur Meuse, Sainte Menehould
Superficie agricole	Données AGRESTE RGA 2010 : 763 hectares dont 401 en grandes cultures et 362 en STH (Surface Toujours en Herbe).
Document d'urbanisme en cours	Carte communale approuvée par Arrêté Préfectoral du 26 Octobre 2009

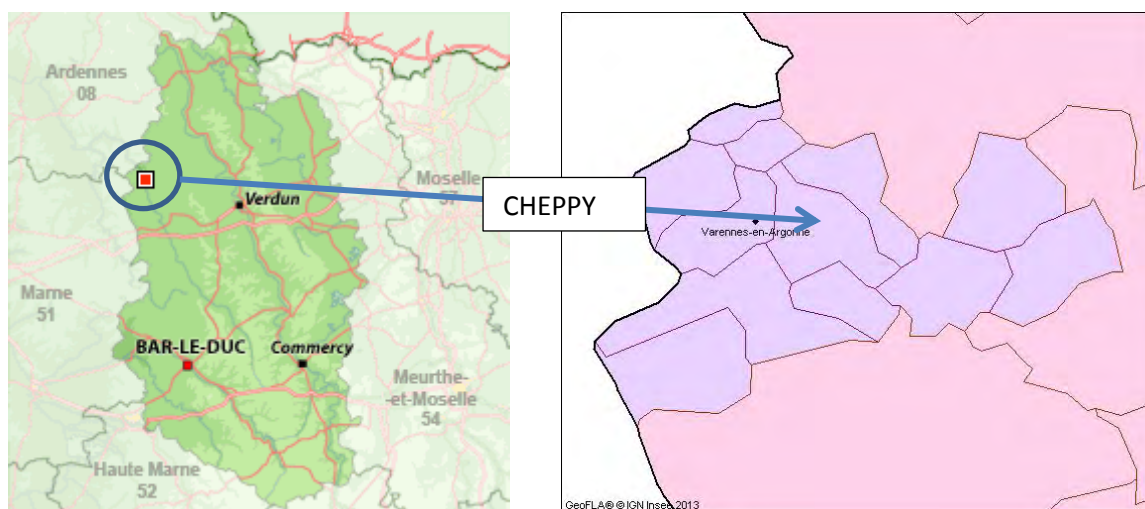


Figure 1 - Localisation de la commune de Cheppy dans le département et dans le canton

B. Données sur la démographie et les activités à Cheppy

L'objectif est d'ici d'apporter des éléments de mises à jour par rapport au dossier initial de 2009 afin d'analyser les grandes tendances sur la commune.

Les données reportées dans les paragraphes suivants proviennent du recensement INSEE de 2009 et 2011.

1) Evolution de la population

Le graphique ci-dessous illustre les évolutions de la démographie à Cheppy entre 1968 et 2011. La population a augmenté entre 1968 et 1999 puis a augmenté en 2005 pour finalement descendre à 125 habitants recensés sur la commune en 2011.

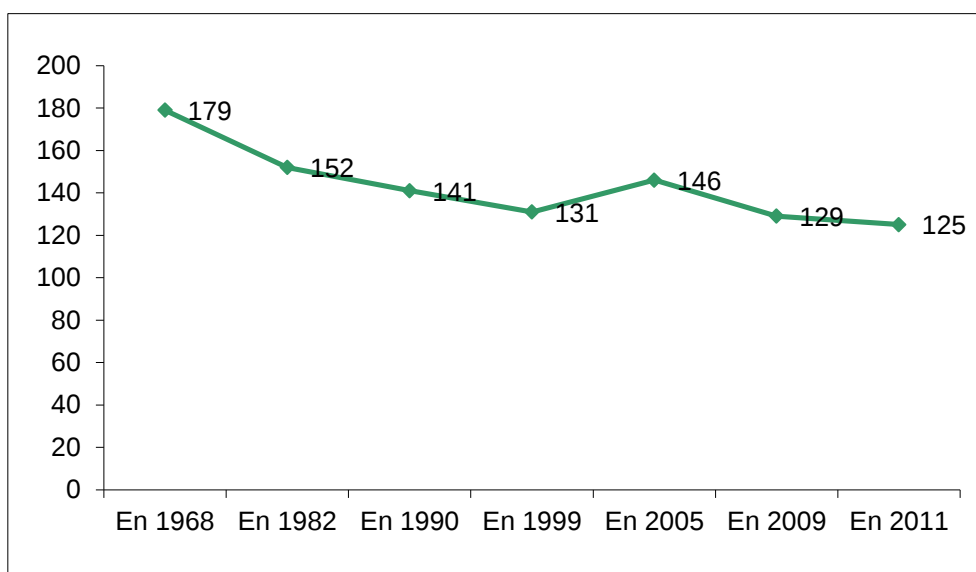


Figure 2 - Données INSEE (données 2011 INSEE) sur la fluctuation de la démographie entre 1968 et 2011 à Cheppy

L'analyse de la variation annuelle de population peut apporter des indications supplémentaires sur la dynamique démographique ; cet indicateur fait le rapport entre le solde naturel (différence naissance et décès) et le solde « migratoire » (bilan arrivées et départ sur le territoire).

Pour Cheppy, on obtient les résultats suivants :

Tableau 1 - Comparatif des variations annuelles de population à Cheppy, données INSEE 2009.

Cheppy	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Due au solde naturel (%)	-0,5	-0,5	-0,4	0,2	0,2
Due au solde entrées sorties (%)	-1,4	0	-0,5	-1	-0,3
Variation annuelle de la population en %	-1,9	-0,5	-0,9	-0,8	-0,1

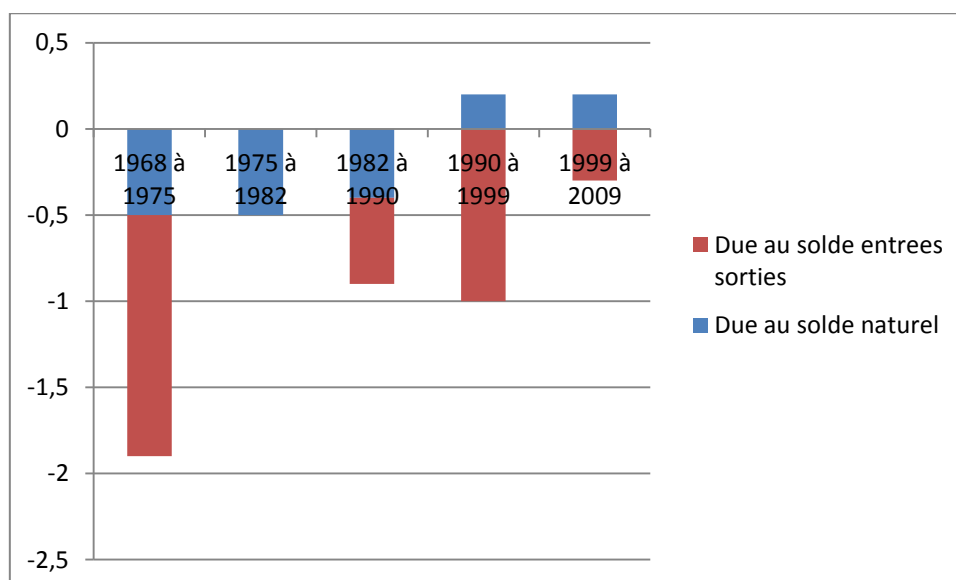


Figure 3 - Représentation graphique de la composition de la variation annuelle de population à Cheppy, données INSEE

Le solde naturel redevient légèrement positif à Cheppy depuis 1990 ce qui correspond à un renouveau des générations sur la commune (familles avec de jeunes enfants). Le solde migratoire reste négatif mais avec un infléchissement sur la période 1999 -2009.

La dynamique démographique tend à une stabilisation des effectifs de population, tout en restant fragile.

Il est également intéressant de comparer ces fluctuations de la démographie dans un cadre plus large.

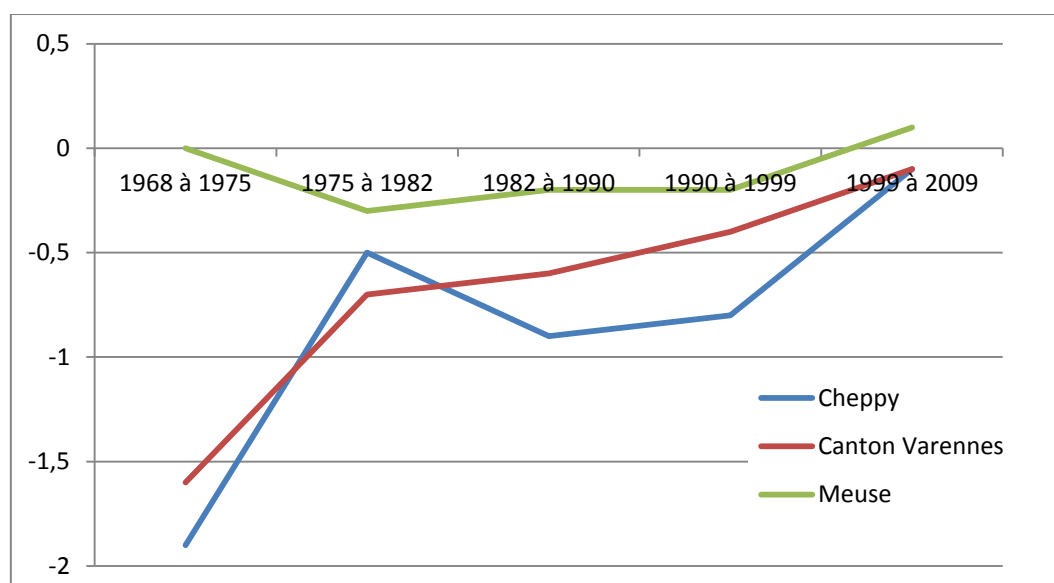


Figure 4 - Courbes des taux de variation de la population pour Cheppy, le canton de Varennes et le département de la Meuse entre 1968 et 2009.

Le département de la Meuse entre 1968 et 1999 était en déficit démographique, tendance qui s'est inversée en 2009 avec un taux de variation de la population qui devient positif entre 1999 et 2009. Le canton de Varennes reste quant à lui toujours avec un taux de variation de population déficitaire. Notons cependant que le ratio est de moins en moins défavorable et se rapproche du taux de variation nulle.

La commune de Cheppy présente une variation de population légèrement plus fluctuante. Notons cependant que la dernière tendance enregistrée montre une tendance à l'amélioration avec un solde naturel légèrement positif et un solde migratoire « moins négatif ».

2) Structure de la population

Il s'agit ici d'analyser la structure de la population, en termes d'âge et de répartition par sexe.

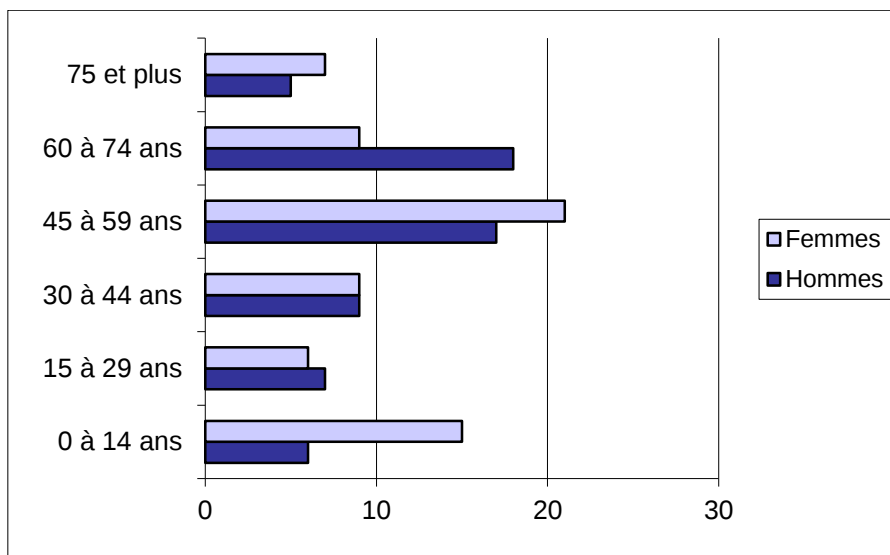


Figure 5 - Répartition par sexe et par tranche d'âge, commune de Cheppy, données INSEE

La population de Cheppy présente plusieurs particularités :

- Un déséquilibre marqué pour les tranches d'âge les plus jeunes avec une sur représentation des filles par rapport aux garçons,
- Globalement une forte représentation des tranches d'âge de 45 à 60 ans, ce qui traduit une population vieillissante,
- Une forte représentation des hommes dans la classe d'âge 60-74 ans, qui va à l'encontre des tendances habituellement observées en démographie, où les femmes présentent une meilleure longévité et sont souvent mieux représentées dans les classes d'âge les plus âgées.

Ces constats doivent être temporisés par la faible taille des effectifs de population, où même une légère variation impacte du coup fortement les résultats.

Comparons maintenant la composition de la population de Cheppy avec celle du département en 2009

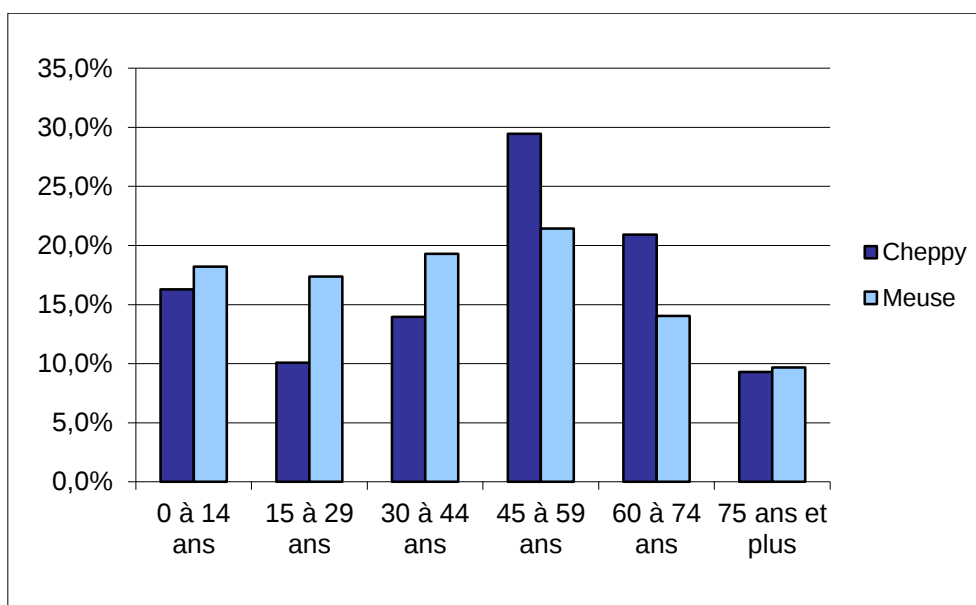


Figure 6 - Comparaison de la composition des tranches d'âge des populations communale et départementale (INSEE)

Ce graphique confirme le léger déficit de la commune de Cheppy dans les tranches d'âge les plus jeunes et la forte représentation des tranches d'âge plus âgées. Notons toutefois que la tranche des 0-14 ans est assez bien représentée comparativement aux tendances départementales.

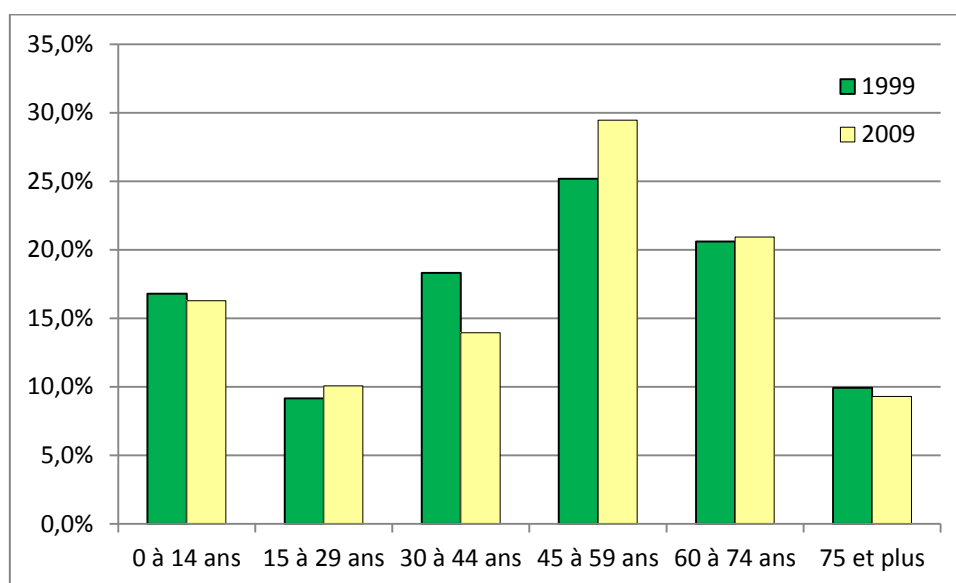


Figure 7 - Composition par tranches d'âge de la population de Cheppy en 1999 et en 2009 (INSEE)

En 1999 la population de Cheppy présentait une répartition par tranches d'âge sensiblement équivalente. En 2009, on observe un basculement vers la tranche d'âge des 45-59 ans et une régression des 30-44 ans.

En guise de conclusion, les grandes tendances suivantes peuvent être observées :

La population de Cheppy présente une tendance au vieillissement et est donc tributaire d'un renouvellement des générations (par des arrivées sur la commune ou par des naissances),

Des signaux positifs sont toutefois présents avec un solde naturel positif depuis plusieurs années.

C. Evolution des logements et de l'habitat à Cheppy

Il s'agit ici d'avoir une analyse actualisée du type de logements à Cheppy afin de cerner les attentes et les besoins en matière de logements.

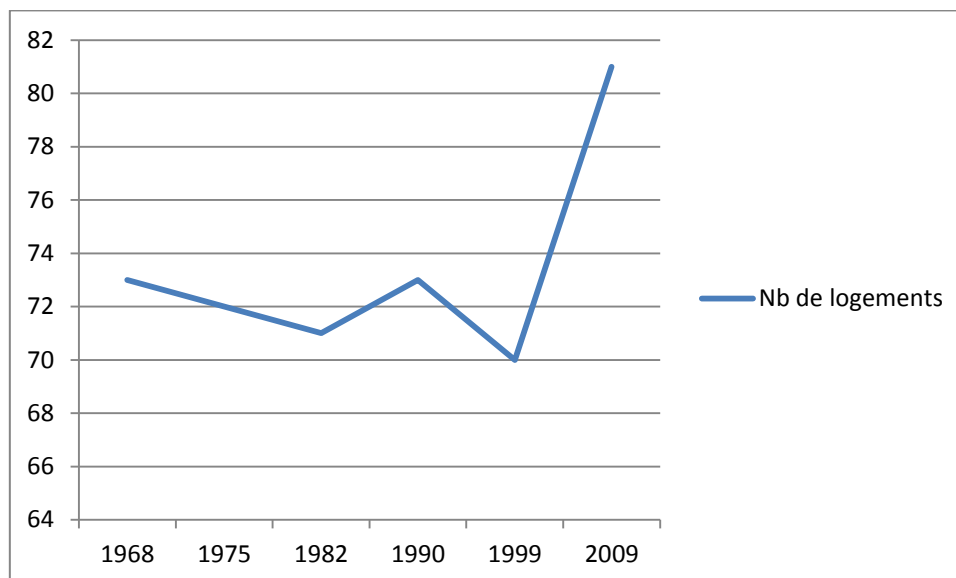


Figure 8 - Représentation de la progression du nombre de logements à Cheppy entre 1968 et 2009

On dénombre 81 logements à Cheppy en 2009. Notons qu'après une légère stagnation du nombre de logements entre 1968 et 1999 on observe une nette augmentation du nombre de logements en 2009 (effet probablement lié à la carte communale et à l'ouverture d'un lotissement).

Parmi ces 81 logements, 62 sont des résidences principales, soit environ 77 % des logements. Les résidences secondaires et les logements vacants atteignent respectivement 13 et 10 %

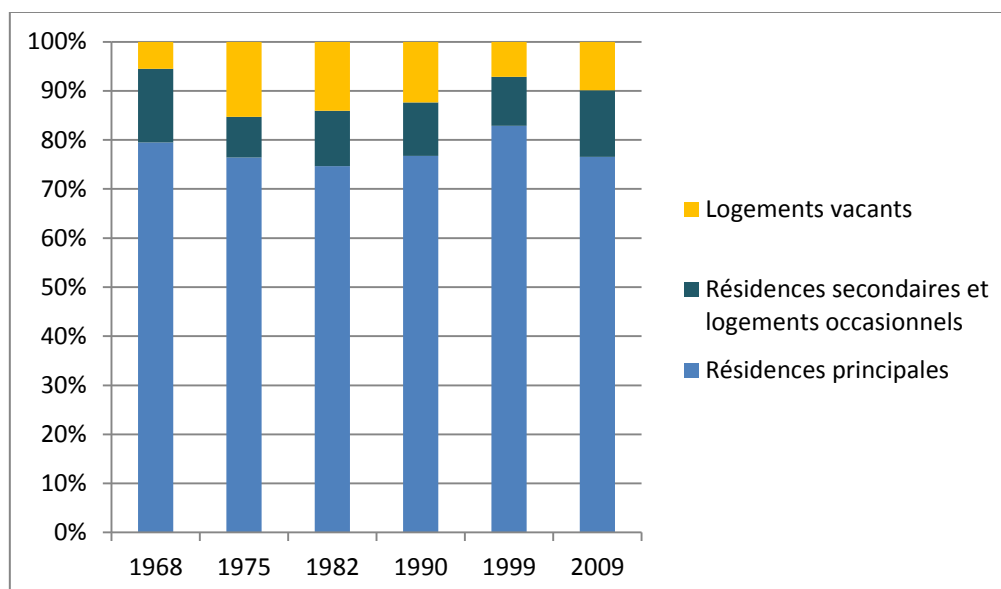


Figure 9 - Evolution dans le temps des types de logements (entre résidences principales, secondaires et logements vacants), INSEE 2009

Si la part de résidences secondaires reste à peu près constante (minimum 8 % et maximum 14.9%), la part de logements vacants est plus fluctuante mais augmente de nouveau en 2009 (ce qui peut être mis en lien avec les constructions nouvelles aux dépens des maisons vacantes, pas forcément offertes à la vente). Le nombre de résidences principales en 2009 se maintient à 77%.

Il s'agit uniquement de maisons individuelles, il n'y a aucun appartement recensé à Cheppy.

Si l'on s'intéresse à la typologie des résidences principales en 2009 on observe une part réduite de locations à moins de 10%.

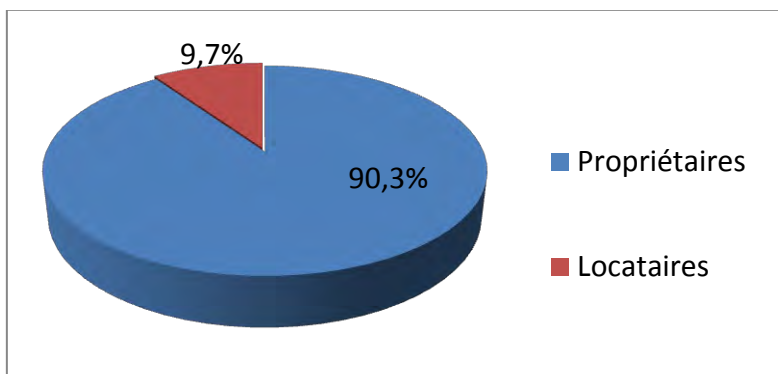


Figure 10 - Représentation graphique du statut des résidences principales (INSEE 2009)

En lien avec la typologie des logements majoritairement composée de maisons, les logements à Cheppy sont assez vastes ; ils comportent plus de 4 pièces pour 92 % des résidences principales (2009). On peut même noter une nette augmentation de la taille des constructions entre 1999 et 2009 avec les constructions récentes.

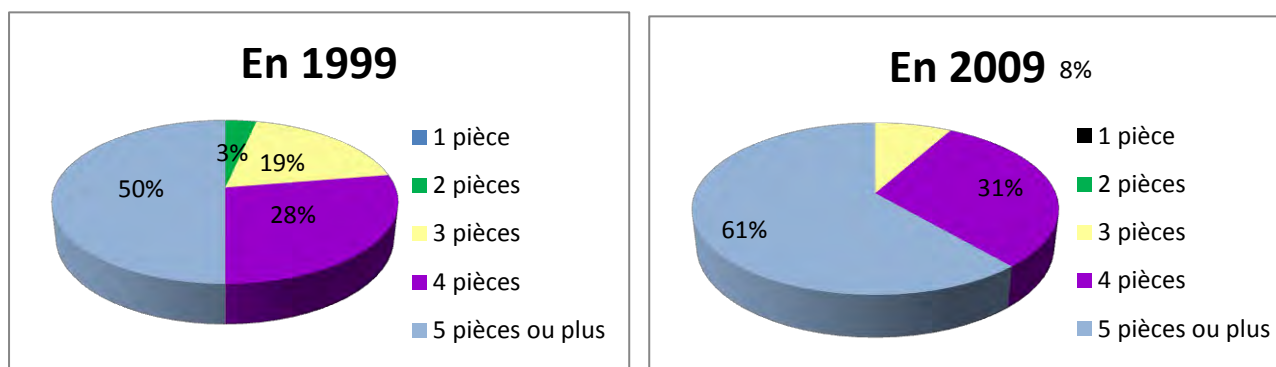


Figure 11 - des résidences principales en fonction du nombre de pièces qui les composent (Comparatif INSEE 1999 et 2009)

Le niveau de confort est plutôt bon, conformes aux attentes (97 % des logements ont une salle de bains, près de 55% un chauffage central et 20% un chauffage électrique, le chauffage bois doit être une alternative importante également sur la commune).

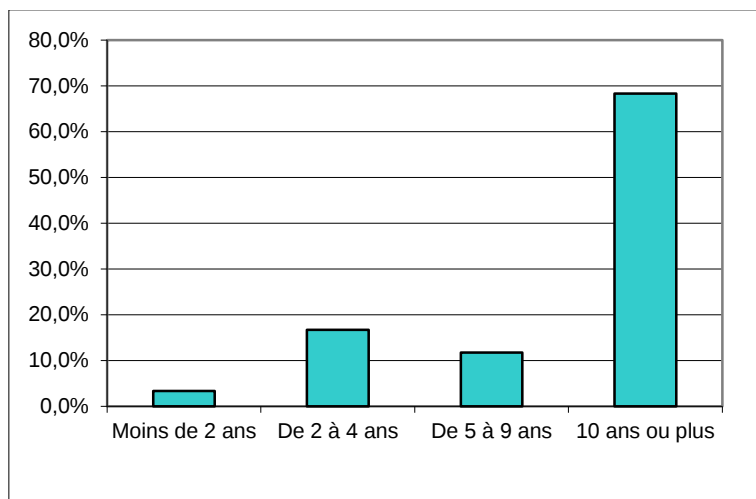


Figure 12 - Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales (INSEE 2009).

Près de 70% des habitants ont emménagé depuis plus de 10 ans sur la commune. Le renouvellement est régulier, mais présente paradoxalement un léger tassement sur la période la plus récente (3% seulement).

De manière synthétique les constats suivants peuvent être faits en matière de logements :

- La part locative est négligeable sur la commune, aucun appartement n'est recensé: l'habitat est totalement composé de maisons individuelles,
- Le nombre de logements vacants avoisine les 10% (il est par ailleurs difficile pour la collectivité d'intervenir sur les logements vacants),
- La mise en place de la carte communale et l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur défini s'est traduit assez rapidement par une petite dizaine de constructions individuelles.

D. Evaluation des disponibilités de terrains constructibles à Cheppy

En 2009, hors secteurs affectés à des activités (à l'époque codifiés Cx), 3 secteurs avaient été retenus comme axe d'extension du village (il n'y avait en effet dans la trame urbaine existante plus aucune possibilité de bâtir).

- 1^{er} secteur : Route de Varennes, le long du chemin rural qui va de Montblainville à Cheppy. Il s'agissait à l'époque du principal axe de développement de la commune. Un nombre élevé de constructions avait été évalué (19 en évaluation avec des parcelles d'une dizaine d'ares).
 - ETAT DES LIEUX EN 2014 : Ce sont 7 habitations qui ont été construites sur ce secteur. Les parcelles présentent une superficie bien plus importante que les évaluations qui avaient été faites. Il reste sur ce secteur **4 à 5 possibilités**, plus **une** à l'angle de la voie et de la rue principale de Cheppy, comprenant un verger, et dont l'ouverture à l'urbanisation à court terme est peu probable. Notons également la proximité de ce secteur avec la zone tampon autour de la conduite de gaz, qui vise à limiter la densité de population et conduit donc à ne pas développer de façon importante ce site.
- 2^{ème} secteur : Rue Haute. Des espaces en jardins en vis-à-vis de constructions avaient été identifiés en estimant dans le cas de parcelles de surface modérée à 3 ou 4 possibilités.
 - ETAT DES LIEUX EN 2014 : Ces espaces sont logiquement intégrés dans la zone constructible comme ils permettent de densifier la trame urbaine. Actuellement utilisé en jardins, vergers, stockage, ces espaces ne seront probablement pas à court terme ouverts à urbanisation.
- 3^{ème} secteur : Côte de Very. Ce secteur avait fait l'objet de débat et de plusieurs modifications (suite à des réclamations lors de l'enquête publique). Il était évoqué comme un autre axe de développement, mais la priorité était apportée au secteur 1 qui permettait déjà d'offrir un nombre de possibilités suffisant, en équilibre avec le potentiel de développement de la commune.
 - ETAT DES LIEUX EN 2014 : La possibilité offerte n'a pas eu de suite pour l'instant, en revanche le secteur a été fortement modifié (extraction de matériaux et modification du profil des terrains).

Le principal secteur ouvert à l'extension urbaine a été globalement utilisé ; globalement le parcellaire est assez lâche avec des parcelles de superficie importante (souvent constaté en milieu rural). Son développement est par ailleurs aujourd'hui limité par des contraintes de densité de population (servitude de la conduite de gaz). Les autres secteurs, moins conséquents en nombre de possibilités en périphérie d'habitations n'ont pas été utilisés.

Le nombre de possibilités s'évalue à 7 / 8 possibilités, dépendant des volontés des propriétaires.

E. Analyse des activités sur la commune

Il s'agit ici d'établir un bilan des activités recensées dans l'état des lieux réalisé en 2009 et des activités présentes en 2014.

Les tableaux et graphiques suivants sont issus des données statistiques INSEE. Notons que vu la taille des échantillons il convient de rester mesuré sur l'interprétation des données.

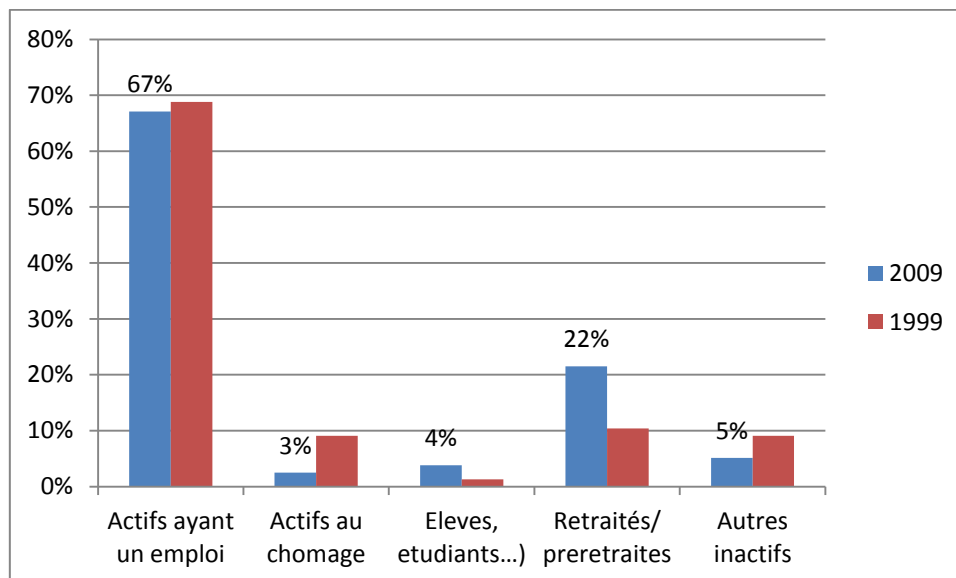


Figure 13 - Composition de la population active en % et comparatif entre 2009 et 1999 (INSEE)

La part d'actifs est sensiblement la même qu'en 1999, dans le même temps la part de chômeurs a un peu diminué tandis que la part de retraités a progressé (ce qui est conforme avec les constats de vieillissement de la population voir partie démographie). Les étudiants sont un peu plus nombreux (ces constats sont à mettre en lien avec le vieillissement de la population). Ces conclusions doivent être modérées une fois plus en fonction de la taille de l'échantillon.

Les actifs et inactifs représentent 82 personnes, les actifs ayant un emploi 55 personnes pour 43 avec un statut salarié et 11 non-salariés (RGP 2009).

Chez les actifs salariés (43 actifs concernés), la parité homme femme est parfaite (50 % chacun).

La répartition des lieux de travail est assez conforme à ce qu'on peut observer sur les communes rurales meusiennes : 1 actif sur 5 exerce sur la commune (probablement en lien avec l'activité agricole), 3/5 sont amenés à se déplacer sur des pôles d'activité dans le département mais en dehors de leur commune de résidence, 1/5 travaille dans une autre région (effet lié à la proximité de la région Champagne Ardenne).

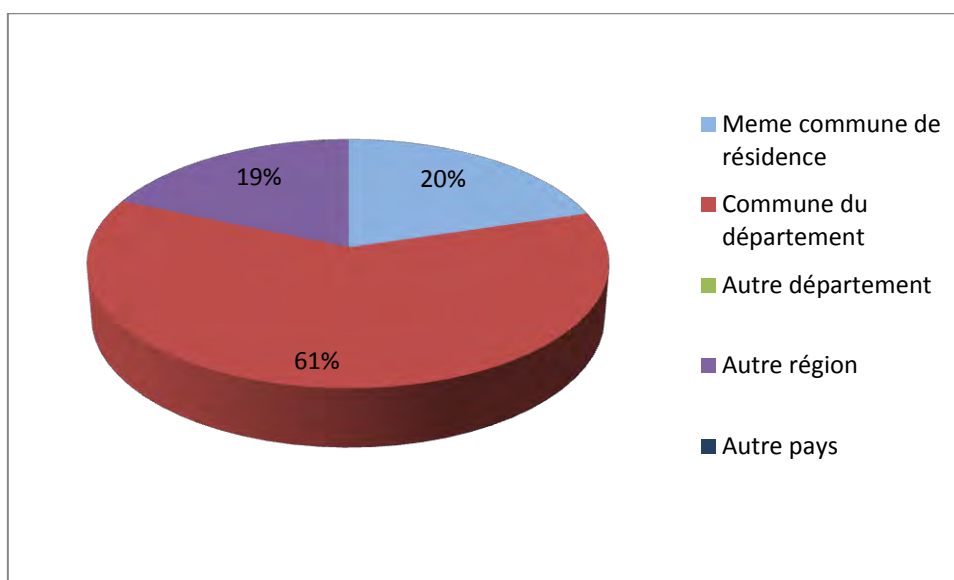


Figure 14 - Lieux d'activités et nombre d'actifs (INSEE)

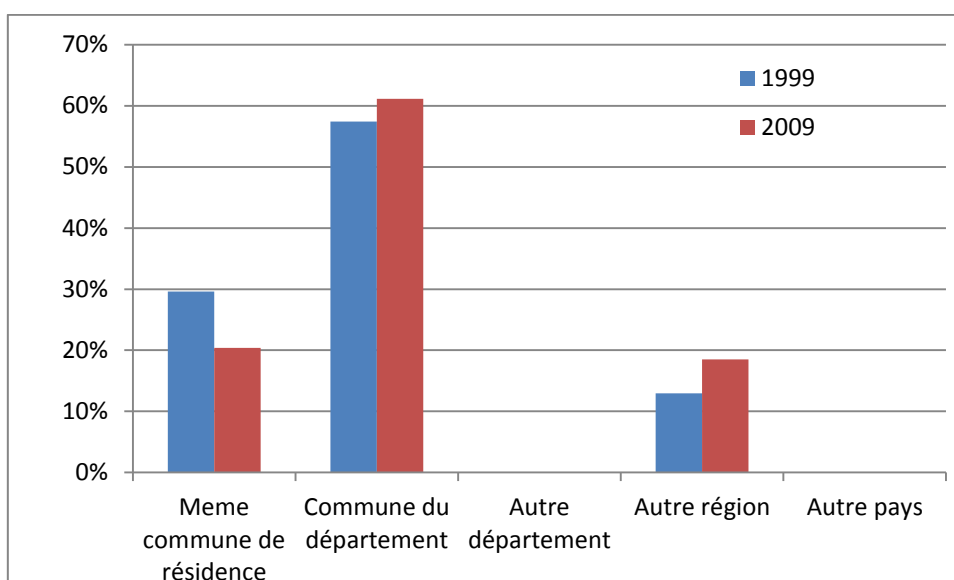


Figure 15 - Comparatif entre 1999 et 2009 des lieux d'activité.

Le graphique ci-dessus montre que la nécessité d'exercer une activité en dehors de la commune s'est légèrement renforcée entre 1999 et 2009.

Lors de l'élaboration de la carte communale, aucune activité ni services n'étaient recensés sur la commune, ce qui s'explique par l'immédiate proximité de Varennes qui offre les services (école, poste, médecins...) et commerces nécessaires. En 2014, la situation n'est pas différente, si ce n'est que l'offre de services et de commerces s'est plutôt développée à Varennes (maison médicale, ...).

Les seules activités présentes à Cheppy portent sur l'agriculture. En 2009, 6 exploitations agricoles étaient présentes à Cheppy, en 2014 on en dénombre 5 exploitations agricoles plus des exploitations dont le siège est extérieur à la commune mais qui mettent en valeur des parcelles sur le territoire communal :

De manière synthétique, les constats suivants sont faits sur le volet « activités » à Cheppy :

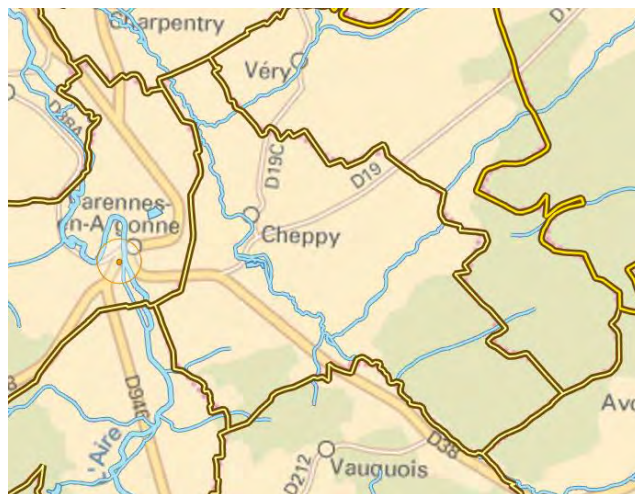
L'essentiel des services et commerces se situe sur la commune voisine à Varennes,

L'activité agricole est bien représentée à Cheppy et doit être bien prise en compte dans les projets de développement de la commune.

F. Analyse des paysages à Cheppy

Le territoire communal se caractérise par plusieurs grandes entités paysagères :

- **La partie Sud/ Sud Est de la commune** présente un couvert essentiellement forestier,
- **La vallée de la Buante**, qui entaille la commune sur un axe Nord Ouest / Sud Est détermine fortement l'organisation du village (une voie parallèle à l'axe de la vallée, peu de constructions mais des jardins riverains en lien avec la zone touchée par les crues de la rivière). Le village s'adapte également au relief assez marqué de la vallée, une partie du village surplombe le bourg qui s'étire le long de la vallée et le long de la rue principale, elle-même perpendiculaire à la vallée,
- **Les terrains agricoles essentiellement en prairies de part et d'autre de la Buante et de ses affluents au sud du village**,
- **La partie au Nord du village**, dès qu'on s'éloigne de la vallée, est essentiellement composée de plateaux en grandes cultures ponctués de quelques boisements,
- **Les vergers**, éléments traditionnels du paysage lorrain, sont très anecdotiques, ils se concentrent en périphérie d'agglomération et en coteaux sur des surfaces réduites.



L'analyse des paysages à Cheppy présentée ici s'est concentrée sur les secteurs avec des projets d'extension de la zone constructible ou les secteurs d'extension des précédentes révisions afin d'en présenter l'impact visuel après réalisation.

Vue générale sur le secteur 1 –Route de Varennes, chemin rural de Montblainville à Cheppy.

Entrée de Cheppy, côté Varennes



Les nouvelles constructions s'étirent le long de la Rue de Varennes de façon continue. Le dernier espace se trouve à proximité de la conduite de gaz.

Extension urbaine, chemin rural de Montblainville à Cheppy



Ce secteur est le principal secteur d'extension depuis l'approbation de la carte communale ; il reste encore des parcelles disponibles pour l'édification de nouvelles constructions.

Vue générale sur le secteur 2 – Rue Haute.



Rue Haute, les terrains au fond de l'impasse n'ont pas été bâtis, il n'y a pas eu d'évolution sur cette partie du village

Vue générale sur le secteur 3 – Côte de Véry.



Vues du haut de page : Vues prises du chemin de remembrement qui permet d'atteindre le haut des parcelles de la Côte de Véry

Vues suivantes : photo prise à la rupture de pente et vue du chemin d'accès qui a été créé à partir de la route de Véry.

Photo du bas : situation des terrains avec la rupture de pente et le terrain décaissé en bas de la route de Véry, dans la continuité du bâti du bourg.

G. Données environnementales et milieu naturel

1) Hydraulique

La commune de Cheppy fait partie du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Aire et de ses Affluents (SM3A) par le biais de la CODECOM de Centre Argonne. La commune est donc concernée par des travaux de restauration de la végétation, de traitement d'atterrissement, de mise en place de gués/ abreuvoirs, de clôtures pour limiter l'accès des animaux dans le cours d'eau et d'élimination de la Renouée de Japon. Ces travaux qui portent sur la Buante sont programmés après 2016, une fois les premières tranches portant sur l'Aire, puis la Vadelaincourt et la Cousances effectués.

La commune est concernée par des risques d'inondation, le Porter à Connaissance fourni par les services de la DDT lors de l'élaboration de la carte communale y faisait référence. Il n'y a pas de PPRI approuvé, la référence est l'Atlas des Zones Inondées.

2) Eau et milieux aquatiques

Il s'agit ici de cibler les documents de référence mais également les problématiques nouvelles en matière de qualité de l'eau et des milieux aquatiques. Le paragraphe ci-dessous s'appuie sur les documents de l'Agence de l'Eau Seine Normandie.

Le document cadre de référence est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015 validé par le Comité de Bassin du 29 Octobre 2009 (arrêté du 20 novembre 2009 publié au Journal Officiel du 17 décembre 2009). Il dégage 10 grandes propositions, dont 8 défis majeurs et deux leviers d'action :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Levier 1. Acquérir et partager les connaissances
10. Levier 2. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le SDAGE est décliné en 43 orientations et 188 dispositions. Trois d'entre elles font référence aux documents d'urbanisme.

- Défi 5&6, orientation 19, dispositif 83 : « protéger les zones humides par les documents d'urbanisme », soit prendre en compte les zonages existants en matière de zones humides,
- Défi 7&8, orientation 31, dispositif 136 « prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme » en se référant aux cartographies existantes ou en formulant des préconisations
- Défi 7&8, orientation 32, dispositif 141 « évaluer les impacts de protection sur l'aggravation du risque d'inondation et adapter les règles d'urbanisme en conséquence ».

En outre, **les objectifs affichés sur le bassin versant de l'Aisne amont** (où s'inscrit la Buante, affluent de l'Aire) sont de :

- Améliorer le fonctionnement des cours d'eau (maîtrise du ruissellement, gestion piscicole, diversification des habitats) ;
- Préserver les zones humides notamment ceux de fort intérêt patrimonial,
- Améliorer la qualité des eaux (pollutions ponctuelles et diffuses).

La commune de Cheppy n'est actuellement concernée par aucun SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Les objectifs du SDAGE pour la Buante à l'horizon 2021 sont d'atteindre un bon état global du cours d'eau, tant sur le plan écologique que chimique.

Les **actions de la commune qui s'inscrivent dans les objectifs du SDAGE sont diverses**. En premier lieu, la commune de Cheppy fait partie du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Aire et de ses Affluents et à ce titre met en œuvre des actions en faveur du fonctionnement des cours d'eau (restauration de la ripisylve tout en maintenant une diversité d'habitats, limitations des dégradations de berges par le bétail). En second lieu, la commune a clairement identifié en zone naturelle les secteurs les plus sensibles aux inondations de la partie urbanisée afin de maîtriser les risques et de préserver les espaces d'expansion de crues.

3) *Milieu naturel*

Le site de l'Institut National de Protection de la Nature référence plusieurs espèces animales sur la commune dont 3 protégées : la salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*) et deux espèces d'oiseaux (Directive Oiseaux 1979) le Pic noir (*Dryocopus martius*) et le Pic mar (*Dendrocopus medius*).

La commune est concernée par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Ce zonage environnemental a une valeur d'inventaire sur la base d'espèces patrimoniales. Ces ZNIEFF ont fait l'objet d'une actualisation et la cartographie est sensiblement différente de celle citée dans le diagnostic de la carte communale initiale.

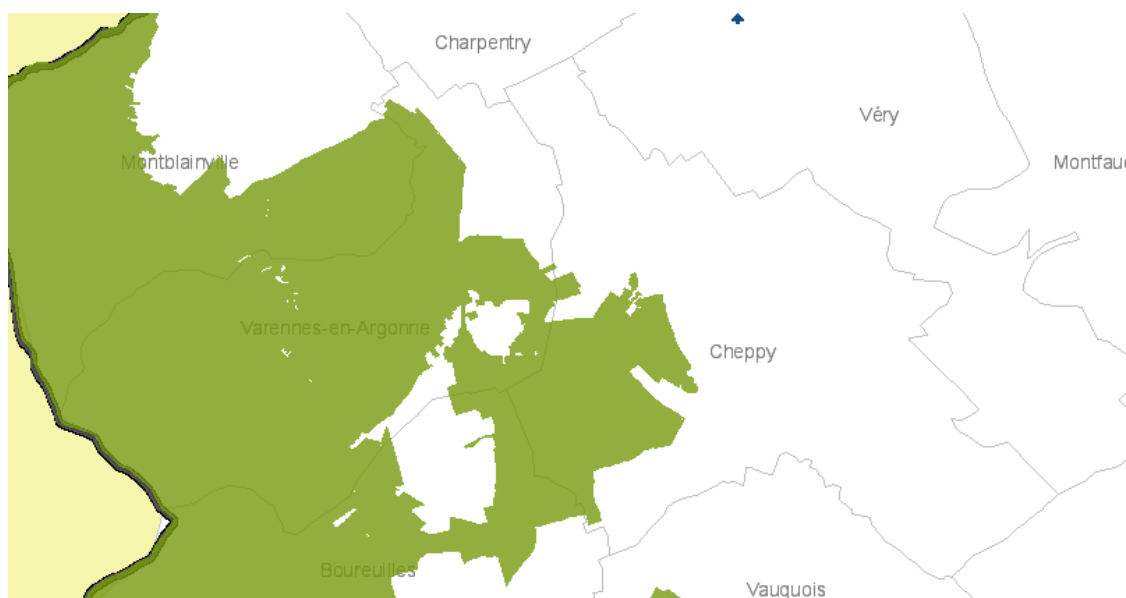
- une ZNIEFF de type 1 (identifiant MNHN N°410030318) « Gîtes à chiroptères de Varennes-En-Argonne »,
- une ZNIEFF de type 2 (identifiant MNHN N°410030451) « Forêt Domaniale de Montfaucon et du mort homme ».

La ZNIEFF de type 1 est de surface réduite mais accueille au moins une espèce classée comme rare ou menacée.

Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches ou peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La ZNIEFF de type 1 « Gîtes à chiroptères » (identifiant MNHN 410030318) s'applique sur une partie plus vaste de la commune, intégrant pour partie la partie urbanisée de Varennes. Le référencement ZNIEFF s'appuie sur 28 espèces déterminantes dont 7 espèces de Chiroptères. Ces espèces nécessitent des espaces de chasse pour s'alimenter et des sites de gîte ou de reproduction, qui peuvent se localiser dans des habitations ou des édifices.

La ZNIEFF de type 2 « Forêt Domaniale de Montfaucon et du mort homme » (identifiant MNHN N°410030451) comprend 5 espèces d'amphibiens, 13 espèces de Chiroptères, 4 espèces d'Oiseaux et 3 espèces de Reptiles, 9 espèces de Poissons et 14 espèces d'Angiospermes (essentiellement inféodées aux milieux humides).



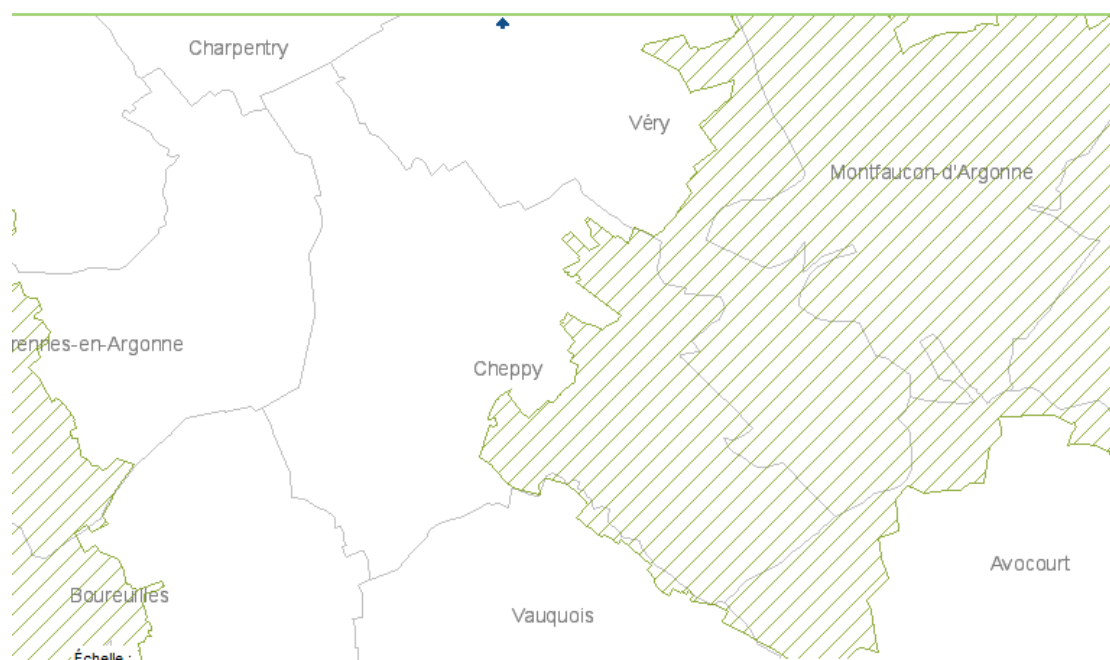


Figure 18 - Cartographie de la ZNIEFF de type 2 (source : DREAL Lorraine, Carmen)

Un ENS (Espaces Naturels Sensibles, politique mise en œuvre par le Conseil Général afin de protéger et valoriser des espaces naturels) est référencé sur la commune. Il s'agit d'un ENS d'intérêt géologique, une transgression crétacée, localisée à proximité du monument de Missouri.

1) Eolien

Le Schéma Régional Climat Air Energie, dans son annexe « Schéma régional aérien » réalisé par la DREAL Lorraine en Décembre 2012 précise la liste des communes favorables de taille suffisante pour le développement de l'énergie éolienne.

La commune de Cheppy figure sur cette liste.

Notons cependant que Cheppy fait partie du couloir de migration des grues (presque tout le département est dans ce cas) et présente des enjeux forts au titre des Oiseaux et de forts à très forts pour les Chiroptères sur le volet éolien (source : DREAL Lorraine, cartographie Carmen).

Il n'y a actuellement aucun projet éolien sur la commune.

2) Risques Naturels

La commune de Cheppy est concernée par deux risques (consultation cartorique.prim.net) :

- L'aléa de retrait gonflement des argiles,
- Le risque d'inondation en vallée de la Buante.

Les cartographies figurent ci-après.

Cartographie des risques en Meuse

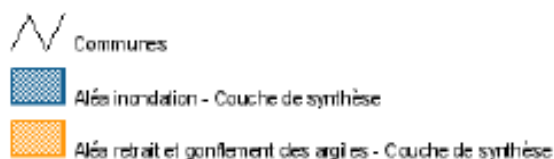
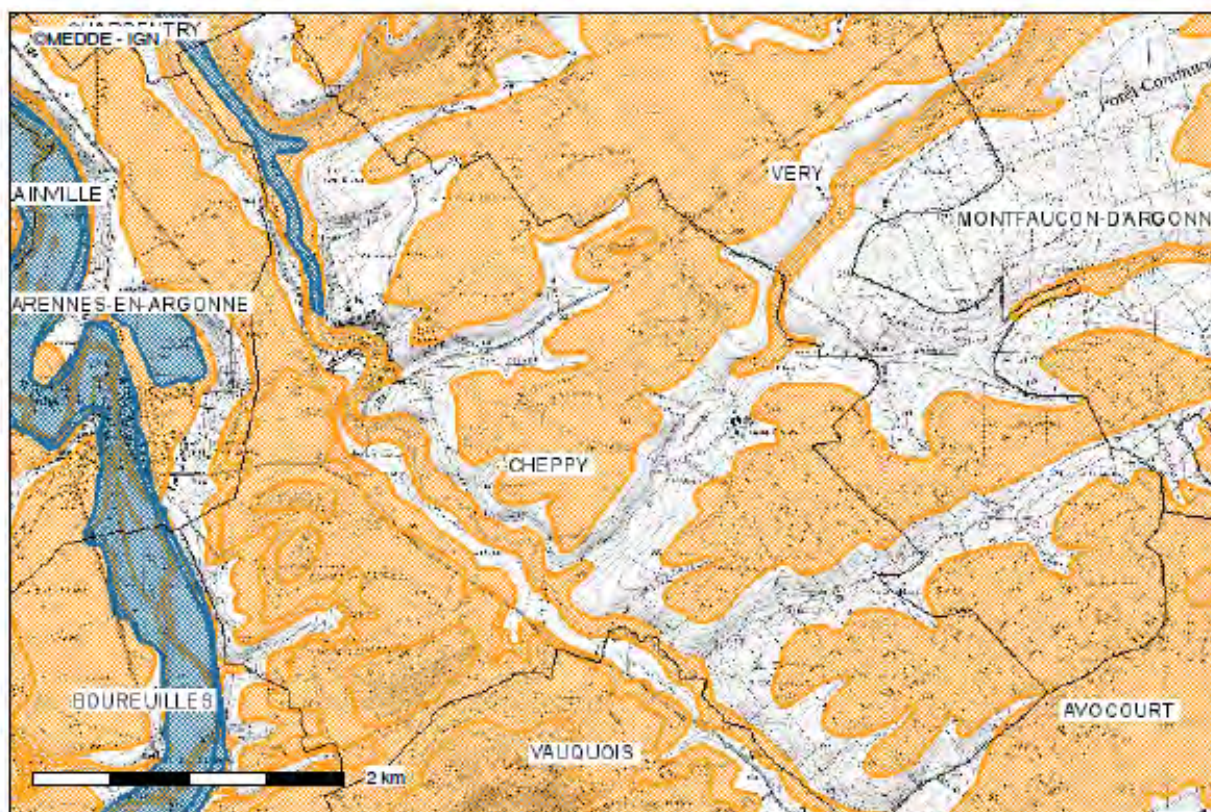


Figure 19 - Extrait de la carte sur Primnet cartorisque

3) Eau potable et assainissement

Le captage d'eau potable se situe sur la commune de Véry, à partir de la Source « Fontaine de Choppeant » bénéficie d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique). Le captage se situe sur la route d'Avocourt / Montfaucon, les périmètres de protection se situent à l'écart de la partie bâtie et ne concernent que des surfaces agricoles.

En termes d'assainissement, une étude menée par la SANEP reprise par la suite par G2C Environnement a permis d'étudier différents scénarii. La commune a finalement opté pour un assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune.

4) Gestion des ordures ménagères

La Communauté de communes de Montfaucon Varennes a compétence en matière de gestion des déchets. Les ordures ménagères sont collectées au porte au porte, ainsi que le tri sélectif (deux types de tri, corps creux et papier/ carton) avec des sacs spécifiques. Le verre est collecté sur des points d'apport volontaire. C'est une société privée qui assure les collectes.

H. Occupation du sol et agriculture

1) Occupation du sol

Le rapport initial en 2002 fait état de plusieurs données quant à l'occupation des sols. Les données sont ici réactualisées dans la mesure des disponibilités de l'information :

	Données citées en 2009	Données actualisées
Superficie communale	1 483 hectares	Identique
SAU	837 hectares (RGA 2000) Dont 411 ha de Terres labourables Et 422 ha de STH	763hectares (RGA 2010) Dont 401 ha de Terres labourables Et 362 ha de STH
Superficie de la forêt	378 hectares de forêt dont 291 hectares de forêt communale 60 hectares de forêt domaniale 27 hectares de forêt privée	Surfaces inchangées.
Autres surfaces	Espaces classés en C : 12 hectares 12.7 hectares en réserve de zone Ca (activités).	

On constate très peu d'évolution sur l'occupation des sols entre 2002 et 2011 (dates des campagnes de photos aériennes). L'occupation des sols par des boisements ou des surfaces agricoles est restée globalement la même. Notons que le réseau de haies, bosquets et arbres isolés est préservé dans son ensemble. Les différences essentielles portent sur le bourg de Cheppy avec le développement du lotissement Route de Varennes et la construction de bâtiments à proximité du bourg.





Figure 20 - Comparatif des photos aériennes entre 2002 (en haut) et 2011 (en bas) à l'échelle du village (BRGM)

Le comparatif des vues aériennes entre 2002 (en haut) et 2011 (en bas) permet de cibler les principaux secteurs d'évolution et les axes de développement de la commune.

Détail des 3 principaux secteurs de construction à Cheppy :

Zone 1 : Rue de Varennes et le long du chemin rural de Montblainville à Cheppy, développement des logements individuels et densification de la long de la rue principale

Zone 2 : Extensions / créations de bâtiments agricoles à l'écart ou en périphérie du village

Zone 3 : Implantation d'un bâtiment public : création d'une salle communale multifonctions.

2) L'agriculture sur la commune

En 2009, le projet impactait environ 12 hectares, dont 4 hectares pour des extensions, plus les 12.7 hectares d'activité (secteur du surpresseur) soit 1.7 % de la surface communale et environ 2% de la SAU.

Le diagnostic initial en 2009 faisait état de 6 exploitations agricoles déclarées à la PAC et **soulignait la caractéristique suivante : l'implantation d'une partie des exploitations dans le bourg.**

En 2014 sont recensées 5 exploitations agricoles professionnelles sur la commune. Des bâtiments agricoles sont présents dans la trame urbaine ou en périphérie immédiate.

I. Synthèse de l'état initial : points de vigilance

1) Tableau synthétique des points forts et points faibles

THEME	POINTS DE VIGILANCE	ATOUTS
Situation géographique	Une situation dans un secteur considéré comme peu dynamique dans le département (études INSEE)	Situation limitrophe avec la Marne, proximité de quelques bassins d'activités ou d'emplois / de services
Démographie	Un vieillissement de la population qui traduit une forte dépendance à l'accueil de nouveaux habitants	Des signaux favorables : le solde naturel reste positif depuis quelques années
Activités	Un léger tassement du nombre d'actifs	Quelques bassins d'emplois à proximité Une activité agricole qui reste dynamique sur la commune. Part des retraités en hausse
Logements	La part des logements vacants reste autour de 10 % sans levier d'action pour la commune	Une évolution positive avec un développement des logements avec la mise en place de la carte communale
Milieu naturel	Des aspects à prendre en compte : Les risques naturels (des secteurs inondables) Une qualité paysagère liée à la mixité des espaces, à conserver	Des paysages et un environnement qui restent de qualité comme en témoignent les espaces naturels recensés dans les ZNIEFF
Occupation du sol espaces ruraux et agricoles	Des contraintes naturelles de relief et des contraintes liées à la mixité dans la zone bâtie entre bâtiments agricoles et habitations	Un bon maintien des surfaces agricoles et naturelles, la consommation reste limitée
Réseaux et équipements	Captage avec DUP, mais dont les périmètres de protection se situent à l'écart de la partie bâtie.	Choix d'assainissement Non collectif Gestion de l'Eau en régie communale Réseaux présents plus gaz de ville.

2) Les aspects à prendre en compte dans le projet, contraintes et servitudes

Les contraintes majeures évoquées dans le dossier initial sont toujours d'actualité :

- Des zones soumises au risque d'inondation (un plan est annexé au dossier de carte communale)
- Le SDAGE du bassin Seine Normandie (cf partie du document 1.G.2 Eau et milieux aquatiques)
- La réglementation qui s'applique pour les Installations Classées pour l'Environnement (bâtiments agricoles, en fonction du classement et de l'usage)
- Le Règlement Sanitaire Départemental qui s'applique à certaines exploitations agricoles (en dessous du seuil ICPE)

Pour ce qui concerne les périmètres de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations, elles varient entre 50 m (RSD) à 100 m (ICPE) d'éloignement. La Chambre d'Agriculture est consultée pour tous les documents d'urbanisme afin de veiller à la bonne application de ces distances.

Des aménagements peuvent être pris, en fonction de la situation du bâtiment (en zone urbaine, en périphérie ou éloigné des habitations), selon que ce bâtiment est déjà ou non contraint par des tiers.

Les servitudes d'utilité publique recensées sur la commune en 2009 sont les suivantes :

A4 : PATRIMOINE NATUREL - Servitudes de passage dans le cadre de la gestion des réseaux domaniaux ou non.

Ruisseau de la Buante

EL7 : Circulation routière- Servitudes d'alignement

RD 19

I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transports de distribution de gaz.

Antenne de VARENNES-EN-ARGONNE DN 150

Canalisation DN 1000 mm de Tasnières Morelmaison

I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Réseau MT 20 kV

INT1 : Salubrité publique (voisinage des cimetières)

Cimetière militaire allemand

PT3 Télécommunications – réseaux de télécommunications

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques

FH RARECOURT – CIERGES-SOUS-MONTFAUCON

2. Le projet communal

A. Motivations pour le projet

L'équipe communale de Cheppy souhaite aujourd'hui offrir de nouvelles opportunités d'installations d'habitants sur la commune. En effet les opportunités offertes dans le cadre de la précédente carte communale ont été saisies pour l'essentiel des surfaces.

➡ Les évolutions envisagées dans cette révision portent essentiellement sur des ouvertures à l'urbanisation réservées à des habitations.

Il s'agit également de conserver une cohérence avec les schémas initiés précédemment et de proposer des ouvertures à l'urbanisation en équilibre avec les capacités d'accueil de la commune.

➡ Les projets viendront s'articuler en cohérence avec les objectifs affichés lors de l'élaboration de la carte communale principale :

- Prise en compte des activités locales pour une coexistence harmonieuse des activités et de l'habitat,
- Développement modéré en espace rural, prenant en compte la préservation du patrimoine naturel, agricole et bâti
- Cohérence avec la trame urbaine actuelle.

Une rationalisation des équipements (voirie, proximité des réseaux) et une prise en compte des risques sont également recherchées pour ce projet par l'équipe communale.

A. Descriptif et bilan des incidences du projet



Figure 21 - Localisation générale des modifications du zonage dans le cadre de cette première révision.

1) Secteur 1 : Route Principale Entrée de Cheppy (côté Varennes)

		Entrée de Cheppy, vers Varennes en Argonne ZL 77 et ZL 85
Surface et dimensions	Retrait de 24 ares (40 * 60 m environ) de la zone C à proximité du poste de gaz et rajout dans l'alignement en fond de parcelle 85 de 6 ares environ (30*20m)	
Occupation actuelle du sol	Terres agricoles en cultures pour le retrait et jardins pour le rajout	
Maîtrise foncière	Privée	
Réseaux	Tous présents, éclairage public, trottoirs.	
Contraintes et zonages	A proximité de la ZNIEFF de type 1 (2eme génération, MAJ 2012 MNHN 410030318) Gites à Chiroptères de Varennes en Argonne. 30 espèces sont citées sur la fiche fournie par l'Institut National de Protection de la Nature dont 7 espèces de chiroptères, 5 espèces d'oiseaux et 1 espèce végétale, 2 espèces de reptiles et 15 espèces de poissons. Hors zone inondable (cartorisque Primnet) et en limite alea retrait gonflement des argiles.	
Projets	Retrait de la zone C sur des surfaces agricoles, en périphérie immédiate du poste de gaz. Rajout en fond de parcelle pour permettre des petits aménagements dans l'alignement des autres parcelles.	

Le retrait de la Zone C s'inscrit dans une double logique :

- de prise en compte des risques afin de ne pas encore augmenter la densité de population en périphérie du poste de gaz,
- de ne plus étendre le village sur cet axe sur des surfaces agricoles.

La rectification en fond de parcelle 85 permet des aménagements en fond de parcelle (stockage de bois) dans l'alignement des parcelles voisines.

Incidences du projet :

Consommation de surfaces :

Le bilan est positif avec une restitution d'environ 18 ares en surface non constructible agricole.

Paysages et intégration

L'entrée de village est déjà matérialisée par les constructions de part et d'autre de la voie. Les aménagements en fond de parcelle 85 resteront limités et peu perceptibles de la traversée de village.

Environnement et risques

Ce secteur n'est pas concerné par les deux risques identifiés sur la commune (inondation et retrait gonflement des argiles). Ce secteur n'a pas non plus d'incidence sur la collecte des déchets ni le zonage d'assainissement (d'autant que les aménagements envisagés ne devraient pas générer de rejets d'eaux usées).

Il s'agit plutôt d'une restitution de terres agricoles sans artificialisation supplémentaire (le rajout porte sur des surfaces de jardins déjà occupées par du stockage). Les parcelles concernées ne rentrent pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 de Varennes en Argonne, qui comprend d'ores et déjà des surfaces bâties (les édifices pouvant être favorables à l'accueil de certaines espèces).

2) Secteur 2 Chemin départemental de Cheppy à Véry

		Chemin départe- mental de Cheppy à Véry ZL11-12- 13-14-15- 16-17-18
		
		

Surface et dimensions	Surfaces évaluées à : ZL 12 : 33 ares ZL 11 : 62 ares (dont la moitié déjà en C) ZL 13 : 17 ares ZL 14 : 1.7 ares ZL 15 : 7 ares ZL 16 : 1.6 ares ZL 17 : 62 ares ZL 18 : 17 ares ZL 19 : 9 ares ZL 20 : 0.5 ares
Occupation actuelle du sol	Prairie, vergers, friches
Maîtrise foncière	Privée
Réseaux	Réseaux présents route de Cheppy à Véry à hauteur de la dernière maison en bas de la route. Accès sur la route D19C et par un chemin rural (AFR)
Contraintes et zonages	Hors zone inondable (Cartorisque.Prim.net) En limite Alea retrait gonflement des argiles Une arrivée d'eau lors de fortes pluies, bien canalisée.
Projets	Des projets de constructions individuels. Le terrain a été décaissé sur la parcelle ZL 11

Incidences du projet :

Consommation de surfaces :

La vocation de cette surface serait le développement de constructions individuelles (zonage C). L'intégration des parcelles ZL11 (0.62ha) et de 0.20 ha de ZL12 induit une augmentation de 0.50ha environ (0.82ha de ZL11 déjà en C). La partie basse de ZL12 n'est pas incluse dû à la pente.

Paysages et intégration

Situé au-dessus de la rue Saint Martin il restera probablement peu perceptible (en fonction des caractéristiques des constructions en termes de hauteur, etc...). La conformation du village à Cheppy est très dépendante du relief : vallée encaissée, côtes marquées, ... qui ont déjà par le passé organisé le village en « quartiers » distincts (par exemple la rue Haute déjà coupée du centre du village).

Notons que par le passé des constructions s'étiraient sur ce secteur le long de la route de Cheppy à Véry. Un retour vers ce modèle de construction semble donc plus pertinent pour le respect des caractéristiques patrimoniales du village.

Environnement et risques

Ce secteur n'est pas concerné par les risques d'inondation, par contre il faut prendre en compte les caractéristiques du relief sur ce secteur.

Le relief de ce secteur en bord de la route impliquera des aménagements pour les chemins sortants afin d'améliorer la visibilité et l'accès à ces parcelles depuis le cœur du village.

En matière d'environnement, il s'agit de parcelles en herbe à proximité immédiate de constructions sans enjeu environnemental majeur au-delà de la biodiversité communément présente en milieu rural.

3) Secteur 3 Rue Haute

  		Rue Haute AA 25 et 31
Surface et dimensions	0.13 ha (environ 50 X 30 m)	
Occupation actuelle du sol	Jardins, surfaces en herbe	
Maîtrise foncière	Privée	
Réseaux	A proximité Rue Haute	
Contraintes et zonages	Aucun (hors périmètre de réciprocité)	
Projets	Pas d'identifié	

Incidences du projet :

Consommation de surfaces :

Restitution de 13 ares en surface naturelle.

Paysages et intégration

Maintien de la constructibilité des terrains sauf en fond de parcelle. Cette modification permet de donner une orientation quant à l'implantation des constructions afin de les inciter à un alignement avec les autres constructions de la rue.

Environnement et risques

En matière d'environnement, il s'agit de parcelles en herbe à proximité immédiate de constructions sans enjeu environnemental majeur au-delà de la biodiversité communément présente en milieu rural.

1) Secteur 4 Salle communale

 		Rue Haute ZL 9
Surface et dimensions	0.30 ha (environ 75 X 40 m)	
Occupation actuelle du sol	Salle communale, parking, espaces verts	
Maîtrise foncière	Communale	
Réseaux	Tous présents	
Contraintes et zonages	La salle communale rentre dans le périmètre de réciprocité du bâtiment agricole installé sur la butte. Il s'agit d'une régularisation du zonage sans induire de contrainte supplémentaire. Proximité du périmètre de la ZNIEFF de type 1.	
Projets	Pas de projet d'extension actuellement recensé sur la salle	

Contexte / historique : la salle a été réalisée après l'approbation de la carte communale. Un non-respect du périmètre de réciprocité par rapport au bâtiment agricole est apparu lors de l'édification de la salle communale, suite à une erreur de plan et donc d'implantation du bâtiment agricole (environ 80 m au lieu de 100 m). Toutefois, s'agissant d'une parcelle communale, l'inclusion en zone constructible ne vient pas générer de contraintes supplémentaires, cette modification permet de régulariser une situation existante (au même titre que d'autres bâtiments agricoles de la commune sont déjà contraints par des tiers).

Incidences du projet :

Consommation de surfaces :

Cette surface représente une trentaine d'ares, pour autant il ne s'agit pas d'une nouvelle consommation de surface naturelle ni agricole.

Paysages et intégration

Cette intégration vient régulariser une situation existante ; la salle communale a fait l'objet d'un permis de construire qui prenait en compte les aspects architecturaux.

Environnement et risques

En matière d'environnement, il s'agit d'une parcelle déjà artificialisée (bâtiment, parking et pelouse) à proximité immédiate de constructions sans enjeu environnemental majeur au-delà de la biodiversité communément présente en milieu rural. La parcelle se situe en dehors du secteur référencé comme inondable (surélevée par rapport à l'église).

B. Mesures compensatoires ou effets attendus

1) Analyse globale

Concrètement le projet a été élaboré pour ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation et accueillir de nouvelles populations :

- Pour deux secteurs (secteur 1 et 3), il s'agit de corrections minimales pour rendre plus cohérente l'urbanisation en alignement avec l'existant et donner des orientations pour l'implantation de constructions, voire permettre des projets modestes (annexes de bâtiments). Dans ces deux cas, le bilan surfacique correspond à une restitution à la zone N (non constructible).
- Pour la parcelle avec la salle communale (secteur 4), il s'agit également d'une régularisation de la situation en intégrant la parcelle bâtie avec un équipement collectif dans la zone C.
- La modification principale porte sur une ouverture à l'urbanisation sur un secteur qui avait précédemment été envisagé lors de l'élaboration de la carte communale. La commune se fixe comme objectif prioritaire de dégager des nouvelles surfaces à l'urbanisation, les surfaces précédemment ouvertes ayant été pour majeure partie consommées. Il s'agit de faire face à de nouvelles opportunités d'installations d'habitants avec la création d'activités industrielles à proximité ou sur la commune (scierie).
- Le village de Cheppy est fortement contraint : par la vallée de la Buante, inondable, par un relief marqué, et pour toute la partie sud de l'agglomération, des bâtiments agricoles périphériques ne permettent pas d'envisager un développement des habitations. La Côte de Véry se révèle donc aujourd'hui comme une des seules possibilités d'extension de la partie urbaine. Historiquement, des constructions s'alignaient le long de la route D19 C en bas de côte.
- Les impacts sur des surfaces agricoles ou naturelles sont assez minimales, à l'exception du secteur de la Côte de Véry.

Tableau 2 - Tableau synthétique récapitulatif d'utilisation des surfaces.

	Projet 2014			
	Consommation		Restitution	
	Surface (ha)	Nature	Surface (ha)	Nature
1-Entrée de Cheppy coté Varennes	0.06	jardins	0.24	Terres arables
2-Côte de Véry	0.5	Prairie (pâtures) verger friches		
3-Rue Haute			0.13	prairie
4-Parcelle ZL 9 (salle communale)	0.3	Bâtiment, parking, espaces verts		
	+ 0.86 ha		-0.37 ha	
Bilan : +0.49 hectares				

2) Mesures compensatoires : quelques propositions

Le maintien d'une biodiversité « ordinaire » s'appuie sur des réseaux de haies, d'arbres isolés, de bosquets, de vergers, de zones humides ou de zones sans intervention systématique... L'importance de ces espaces ne doit pas être négligée, même au sein de communes rurales où cette biodiversité semble évidente.

Le principal espace impacté est celui de la Cote de Véry. Le développement de maisons d'habitation ne conduira naturellement pas à une artificialisation complète de la surface. Il est toujours utile de respecter les préconisations suivantes : maintien au maximum de la végétation présente (fruitiers épars, haies, arbres isolés, ...) qui jouent un rôle favorable dans le maintien d'une biodiversité « ordinaire ».

C. Justifications du projet au regard des objectifs et principes généraux de l'urbanisme

1) Principe d'équilibre

Le principe d'équilibre repose sur une répartition proportionnée entre le développement des surfaces urbanisées ou habitées, les surfaces à vocation de production agricole ou forestière, les espaces naturels et les paysages, dans une logique de développement durable (usage économe des ressources, réflexion sur les modes de circulation, la gestion des déchets,...).

Le projet de cette première révision vise à ouvrir de nouvelles surfaces pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune. Il vient impacter des espaces naturels, cependant la nature des projets (constructions individuelles) ne devrait pas conduire à artificialiser la surface visée par ce projet dans sa totalité.

La zone C passerait de 12 ha à environ 12.5 ha soit une augmentation de 4% : au total la zone C et Ca (surface inchangée) représenterait 1.7% du territoire communal.

2) Principe de diversité et de mixité

La carte communale ne dispose pas des outils permettant de gérer ou de réglementer les fonctions urbaines ou la mixité sociale. En revanche, la carte communale, peut au travers des zones Ca, réserver des espaces pour le développement d'activités. Cette révision a pour objet d'offrir de nouvelles opportunités de constructions individuelles à Cheppy pour accueillir de nouveaux habitants. Les secteurs prévus pour l'implantation des activités resteraient inchangés, ce qui permet de limiter les nuisances et éventuels conflits d'usage tout en permettant un développement économique sur le territoire.

3) Principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace

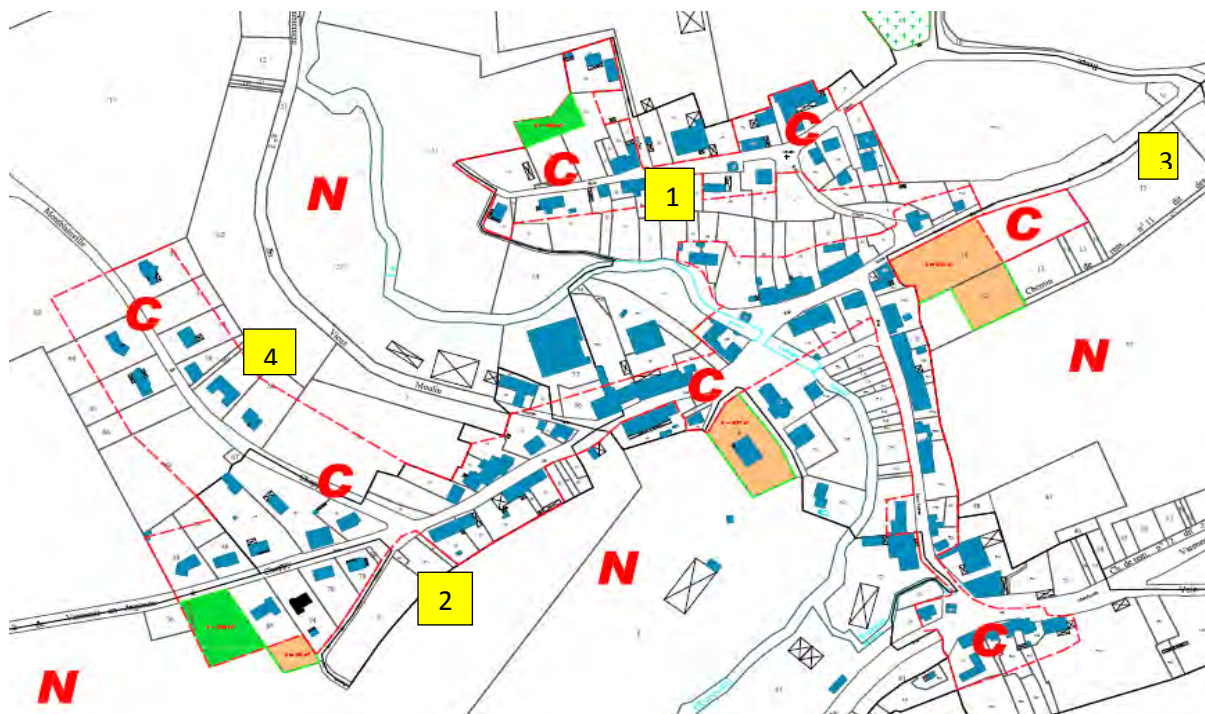
	2009	2015	Evolution 2009-2015
Zone C et Ca (en ha)	12 ha	12.5 ha	
Total	12.7 ha Soit 24.7 ha	12.7 ha Soit 25.2 ha	+0.5 ha
Augmentation entre deux modifications (zone C sans CA)	4 hectares en extension soit 50 % d'augmentation	0.5 hectares en extension soit 4% d'augmentation	+4 %
Proportion par rapport à la SAU	3.2%	3.3%	+0.1 %
Proportion par rapport à la superficie communale	1.67%	1.69%	+0.02 %

Le tableau ci-dessus fait état des évolutions depuis l'approbation de la carte communale initiale. Il s'agit d'évaluation. L'augmentation n'est que de 0.1 % par rapport au projet initial et porte donc la surface constructible à environ 1.8 % du territoire. Les surfaces en extension représenteraient moins de 1 % du territoire (4 hectares d'extension au départ, auxquels on rajoute une augmentation estimée à 0.5 hectares).

Les surfaces concernées ne concernent pas des surfaces forestières ni agricoles « productives » ; elles ne concernent pas non plus de surfaces naturelles classées ou inventoriées (en limite de périmètre de ZNIEFF de type 1). Il reste toujours intéressant dans la mesure du possible de conserver une certaine mixité des éléments naturels (conservation des haies et arbres isolés, conservation voire restauration des vergers).

3. Modifications du dossier après Enquête Publique – Examen des requêtes

La commune a procédé à l'examen des requêtes le 27 Octobre 2015 avec l'assistance du Bureau d'Etudes et des services de la DDT. Il a notamment été précisé que le projet ne devait pas subir de modifications majeures et que les décisions devaient être motivées. Les éléments listés ci-après synthétisent les échanges lors de cette réunion. Une réunion du Conseil Municipal le 30/10/2015 a finalement statué sur les différentes requêtes, les différentes décisions sont également précisées dans les paragraphes suivants.



Localisation sommaire des requêtes

A. REQUETE N° 1

Références : Parcelle AA44 à intégrer en C – Surface : 16 ares environ au total, si dans l'alignement : 7 ares environ.

Avis du commissaire enquêteur : favorable (permet le comblement d'une dent creuse, les réseaux sont présents sur la voie)

Éléments de réflexion : cette parcelle n'avait pas été intégrée dans la carte communale initiale du fait de son inscription dans un périmètre de réciprocité de bâtiment d'élevage agricole. Notons que ce périmètre n'est déjà pas respecté par rapport à d'autres habitations. La logique suivie avait été de ne pas aggraver la situation en excluant deux terrains non bâtis dans ce secteur pour ne pas multiplier encore les contraintes pour l'exploitation.

Actuellement l'interprétation est différente : afin de ne pas consommer de nouveaux espaces agricoles et naturels, les prescriptions sont de densifier les espaces déjà urbanisés. Il n'y a pas eu d'objection de la Chambre d'Agriculture, qui préconise également une logique de densification dans ce cas de figure.

Au regard des éléments suivants :

- Maitrise des coûts pour la commune,
- A l'écart de la zone inondable,
- Dans un secteur déjà bâti, sans incidence sur le paysage, permettant de densifier un secteur bâti
- Sur une surface réduite, actuellement sans vocation agricole, ne modifiant

La décision est prise de satisfaire la demande

B. REQUETE N° 2

Références : Parcelle AA84 à intégrer en C – Surface : environ 9 ares (*pour mémoire les parcelles 83 et 85 contiguës rajoutent respectivement 1 et 2 ares*)

Avis du commissaire enquêteur : favorable (dans la continuité de l'existant, sans frais supplémentaire)

Éléments de réflexion : Cette parcelle n'avait pas été intégrée dans le zonage initial de la carte (afin d'éviter le risque de construire en arrière de parcelle et d'initier une construction le long du chemin rural, sur des surfaces agricoles, nécessitant un développement de réseau et un renforcement de la voirie).

Considérant que le rajout de ces parcelles :

- Offre une possibilité de construction sur un secteur que l'on souhaite densifier,
- Les réseaux et la voirie sont présents en limite de parcelle et n'engendrent donc pas de frais supplémentaire pour la commune,
- La consommation de surface agricole ou naturelle est très réduite
- Il n'y a pas de zonage agricole (périmètre de réciprocité) ni de zonage inondable sur ce secteur,

La décision est prise de satisfaire la demande

C. REQUETE N° 3

Références : Parcelle ZL 17 à intégrer en C en tout ou partie – Surface : 62 ares environ au total, si dans l'alignement : 30 ares environ.

Avis du commissaire enquêteur : défavorable (situation et coût de développement de réseaux, consommation)

Eléments de réflexion : ce secteur a été longuement débattu ; il avait été intégré dans le projet de carte initiale en 2009 à la suite de l'enquête publique et avait fait l'objet d'un rejet pour cause de modification substantielle du projet.

Ce secteur a été étudié au fil des réunions de travail sur le projet de révision, en associant de nombreux partenaires et les services de l'Etat.

Les réflexions ont amené à réduire l'ouverture de la constructibilité sur ce secteur, en comblant l'espace entre la zone constructible du village et la partie constructible dans la parcelle 11 retenue lors du zonage initial plus une extension sur la parcelle 12 compte tenu de la topographie des lieux. Le bas de la parcelle 11 a par ailleurs subi de profondes modifications depuis le zonage précédent (décaissement du terrain permettant aujourd'hui des constructions en bas de la rue, les réseaux étant déjà présents).

Pour mémoire rappelons les critères qui ont amené à une constructibilité réduite sur ce secteur (et donc à l'exclusion des parcelles situées au-delà de la zone C de 2009) :

- Les accès aux parcelles et l'emprise de la voirie : les sorties se font actuellement sur le domaine public (Conseil Départemental) avec une visibilité limitée. Dans cette configuration il n'y a pas non plus la place pour développer les réseaux ni l'aménagement d'un espace de circulation sécurisé pour les piétons, le stationnement, les dessertes pour les services publics (collecte d'ordures ménagères, distribution du courrier, transports en commun)
- Les coûts pour la commune : les réseaux sont à développer (extension à partir du bas de la rue) car chaque parcelle constructible doit être desservie par les réseaux et une voirie correcte),
- La logique d'économie de surface : les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne concerneront qu'un coté de la voie, et pour peu de projets (une construction évoquée, surface constructible dégagée estimée à une trentaine d'ares).

En conséquence, pour l'ensemble des points évoqués, il est décidé de suivre l'avis du commissaire enquêteur et donc de ne pas accéder à la demande formulée par le pétitionnaire.

D. REQUETE N° 4

Références : Parcelle ZB61 à intégrer en C dans sa totalité – Surface 2 à 3 ares environ au total à rajouter. Notons que la parcelle mesure environ 18 ares et que la surface C représente déjà 16 ares (pour une construction).

Avis du commissaire enquêteur : défavorable (présence d'un réseau) sauf si élément démontable

Eléments de réflexion : la profondeur des parcelles avait été volontairement restreinte lors de l'élaboration de la carte communale afin d'éviter le risque de constructions sur l'arrière. La distance d'environ 50 m en profondeur de terrain avait été retenue.

Une servitude est présente (I4 – canalisation électrique) ainsi qu'une conduite collectant les eaux pluviales à l'arrière des parcelles qui nécessitent une bande non constructible telle qu'elle est définie.

Considérant :

- Que la surface constructible de la parcelle (16 ares) permet d'édifier une dépendance,
- Que le rajout d'une bande uniquement sur cette parcelle créerait une inégalité de traitement par rapport aux parcelles voisines,
- Qu'il existe des servitudes à proximité,

Il est décidé de suivre l'avis du commissaire enquêteur et donc de ne pas accéder à la demande formulée par le pétitionnaire.

Les avis formulés par le commissaire enquêteur sont donc suivis.

4. Incidences du projet sur l'environnement et dispositions liées

A. L'eau (eaux superficielles et eaux souterraines)

Pour ce qui concerne la qualité des eaux, la commune de Cheppy a choisi d'utiliser un assainissement non collectif. Les réseaux ne sont pas développés sur le secteur de la route de Cheppy à Véry. Des aménagements seront à effectuer pour desservir l'ensemble des nouvelles parcelles de ce secteur. Les autres secteurs sont couverts car déjà situés dans la zone desservie.

En termes d'alimentation en eau potable et de protections des captages, les zones qui seraient intégrées dans le zonage constructible ne se situent dans aucun périmètre de protection des captages. Le projet est donc sans incidence sur ces points.

Pour ce qui concerne les aspects d'inondation et de ruissellement par artificialisation des sols, les secteurs étudiés ne se situent pas en zone inondable puisque la commune a fait le choix de préserver en zones naturelles les zones d'expansion de crues ce qui diminue les risques. Les projets ne conduiront pas à une imperméabilisation des sols sur l'emprise de cette révision puisqu'ils correspondent à des logements individuels. Ils n'auront donc que peu d'influence sur les ruissellements.

La commune met en oeuvre des actions en faveur du fonctionnement des cours d'eau (restauration de la ripisylve tout en maintenant une diversité d'habitats, limitations des dégradations de berges par le bétail) qui permet de respecter les dispositions du SDAGE.

B. Milieux naturels, faune et flore

Pour ce qui concerne les espaces à vocation de production agricole ou forestière, aucune surface n'est concernée. Les secteurs 1 et 3 permettent de restituer des surfaces à la zone Naturelle.

Par contre, le projet vient impacter des surfaces en milieu naturel (friches, petits boisements et vergers, prairies) sur le secteur 2 (route de Cheppy à Véry). Seul le site 4 s'inscrit dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 1. Ce zonage a valeur d'inventaire témoigne de données naturalistes récentes sur le secteur pour plusieurs taxons dont au moins une espèce de chiroptère menacée, et par là même souligne la qualité de l'environnement local actuelle. Le village n'est pas concerné par la ZNIEFF de type II. L'incidence sur ces éléments naturels d'importance est donc minime.

La restitution de certaines surfaces à la zone naturelle permet de minimiser la consommation des espaces d'importance. Seul le secteur 2 peut avoir un impact sur les éléments naturels, mais celui-ci restera faible.

C. Paysages

Pour ce qui concerne les paysages, si l'on examine les différentes situations sur les 4 secteurs modifiés :

- Entrée de Cheppy, côté Varenne : le projet permet de restituer la surface naturelle autour du poste de conduite de gaz. La nouvelle surface constructible est située en arrière de la première maison, et donc peu visible depuis la route.
- Route entre Cheppy et Véry, sur les hauteurs de Cheppy, les constructions seront visibles de chaque point de vue du village. Néanmoins quelques arbres sur le bas de la parcelle atténueront la présence des bâtisses, s'ils sont préservés. L'alignement le long de la route des parcelles constructibles permettront de garder la structure patrimoniale du village et d'éviter un double rideau/
- La rue Haute, ce secteur incite à l'alignement des bâtiments pour un meilleur aspect patrimonial.

- La salle communale, ce secteur n'aura aucun impact paysager puisque situé au cœur du village, dans une zone principalement urbanisée. Les changements s'intégreront directement aux aménagements existants, sans gêner les espaces environnants.

D. Patrimoine bâti

Le projet de la commune n'impacte pas les vues sur le patrimoine bâti actuel et sur les éléments remarquables du village. Seules les constructions sur les hauteurs du village, le long de la route de Véry, seront visibles et pourront impacter l'aspect général du village. Néanmoins, ce secteur aura la vocation d'accueillir un nombre minime de constructions.

E. L'agriculture

L'augmentation du secteur constructible n'empiète aucunement sur la surface agricole puisque les parcelles concernées n'ont actuellement aucune vocation agricole.

5. Synthèse et conclusion

La modification de la carte communale de Cheppy intervient dans le rythme de croissance régulier de la commune ; elle est motivée par la volonté communale très forte de pouvoir accueillir de nouvelles populations sur son territoire et de nouvelles activités.

Cette révision de la carte communale vient renforcer les axes de développement définis lors des précédentes modifications :

- Proposer des nouveaux secteurs constructibles pour le développement du parc de logement
- Prise en compte des activités locales pour une coexistence harmonieuse des activités et de l'habitat,
- Développement modéré en espace rural, prenant en compte la préservation du patrimoine naturel, agricole et bâti
- Cohérence avec la trame urbaine actuelle.

La qualité environnementale à Cheppy est bien présente comme en témoignent les classements ZNIEFF récents. La logique de réseaux (trame verte, trame bleue) est aujourd'hui essentielle pour limiter l'érosion de la biodiversité ; biodiversité ordinaire et remarquable dont l'importance n'est plus à prouver. La restitution de zones naturelles permettra de continuer à préserver ces aspects en périphérie. D'autre part le projet communal d'expansion de la zone constructible reste rationnel par rapport aux éléments naturels. Les aspects paysagers sont principalement respectés, notamment par rapport à la logique du patrimoine du village. Des aménagements importants seront néanmoins nécessaires pour permettre la totale sécurité pour les nouvelles parcelles concernées.