

D É P A R T E M E N T   D E   L A   M A R N E

*Commune de CHEPY*

# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

"Vu pour être annexé à la  
délibération du

Actant le débat sur le PADD  
prévu par l'article L123-9 du  
code de l'urbanisme

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE
----------

Préambule.....	3
<b>1ÈRE PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>5</b>
<b>2ÈME PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>7</b>
1. Les Orientations concernant l'habitat .....	8
2. Les Orientations concernant le développement économique le développement des activités commerciales, les services et équipements.....	10
3. Les Orientations concernant le développement des communications numériques .....	12
4. Les Orientations concernant les déplacements et les transports et les loisirs	12
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
<b>3ÈME PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>17</b>
1. Occupation du sol en 2006.....	18
2. Évolution récente .....	21
3. Objectif dans le cadre du PLU.....	23

## 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<sup>ère</sup> 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, qui deviendra bientôt caduc,**
- ✓ **prendre en compte les nouveaux textes réglementaires (lois Grenelle et loi ALUR),**
- ✓ **adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune,**
- ✓ **tenir compte du contexte particulier de la RN 44 dont le projet de déviation est en cours mais dans un délai incertain,**
- ✓ **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,**

<p><b>Ces objectifs devront être atteints en permettant la <u>poursuite du développement</u> tout en préservant le <u>caractère rural</u> de la commune, et le cadre de vie des habitants.</b></p>
--

2<sup>ème</sup> Partie :

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

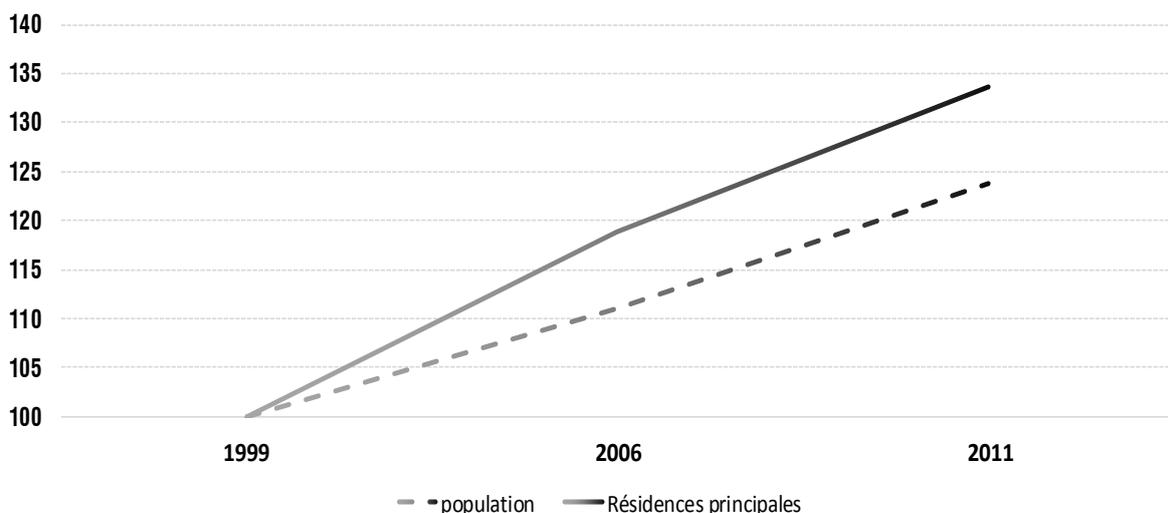
## 1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

➔ **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 (+68 % depuis 1968, +25 % sur les 15 dernières années). La dernière population légale disponible (2011) est de 417 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 2,6 en 2011 (valeurs légèrement supérieures à ce qui est observé dans le reste de la Communauté de Communes ou dans le reste du département). Ceci implique que le nombre de logements a augmenté de 7,7 % ramené à une population constante (dans la pratique, les résidences principales ont augmenté de 33,6 % entre 1999 et 2011 pour une augmentation de population de 23,7 %).

**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 vingtaine d'années** afin d'éviter, dans le cadre de la maîtrise des dépenses publiques, une révision trop fréquente de ce document.

La croissance entre les 2 derniers recensements (2006 et 2011) était de 2,2 % par an et de 1,8 % par an sur la période 1999–2011. 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.

Compte-tenu de ces 2 tendances, les élus tablent sur une croissance potentielle réelle mais plus faible que ces dernières années (environ 1,5 % par an). Il en résulte une **population communale attendue à l'horizon 2030-2035 d'environ 550 personnes.**

En prenant pour base une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes à cet horizon, les besoins en résidences principales seraient de 221 logements soit **UNE CINQUANTAINE DE NOUVELLES RÉSIDENCES PRINCIPALES de plus qu'en 2015.**

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 des secteurs de développement 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 ;
- du classement « à grande circulation » de la RN 44 et des incertitudes concernant la date de mise en service de sa déviation.

## **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 bâtiments 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 privatifs, 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 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.

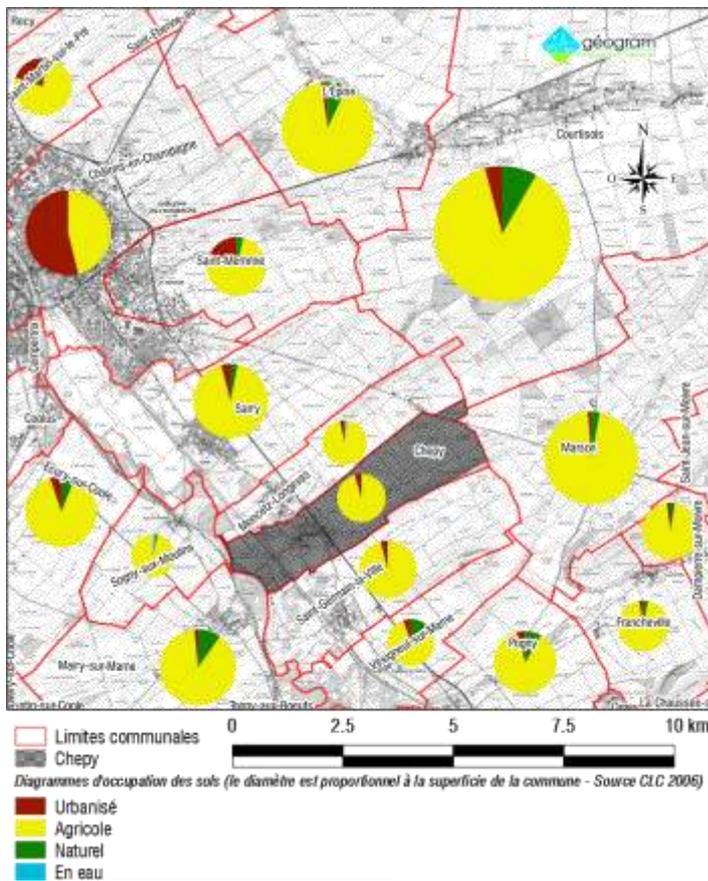
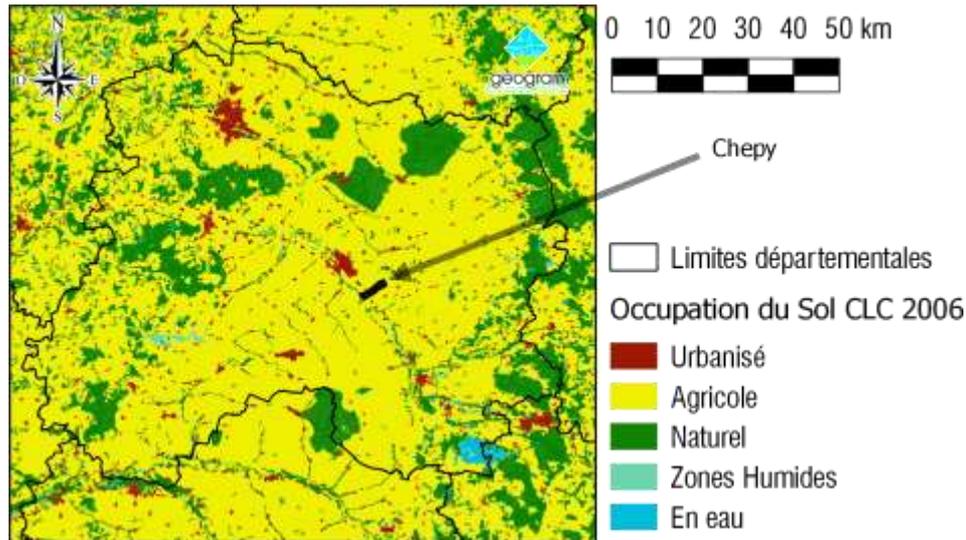


3<sup>ème</sup> Partie :

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

## 1. OCCUPATION DU SOL EN 2006

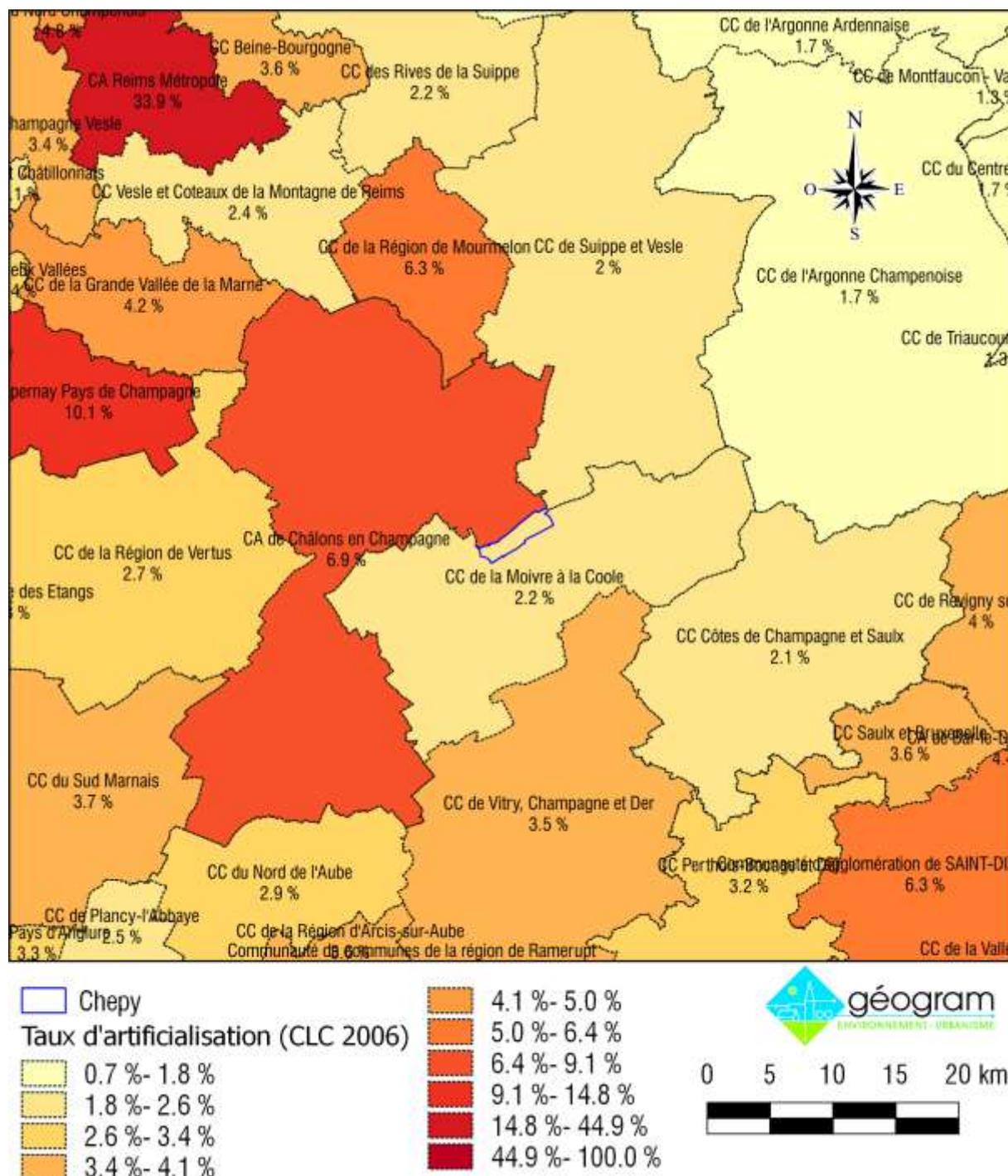
En l'absence d'étude spécifique des Modes d'Occupation du Sol à l'échelon départemental ou régional, l'occupation biophysique des sols sera ici basée, sauf mention contraire, sur la base de données européenne Corine Land Cover<sup>1</sup>. Son utilisation n'est toutefois pertinente qu'à l'échelon supra-communal (échelle d'utilisation au 1/100 000, unité minimale de cartographie de 25 ha).



Le département de la Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole : les caractéristiques des sols et du sous-sol alliés à l'apport d'engrais chimiques ont rendu le pays de la craie très favorable au développement de l'agriculture intensive (dite « grande culture ». C'est également le cas au Sud-Ouest de Châlons-en-Champagne où, en dehors de la commune de Châlons elle-même, nettement plus des trois quarts du territoire sont agricoles.

<sup>1</sup> Données issues de la campagne 2006 (les résultats de la campagne 2012 ne sont pas encore disponibles).

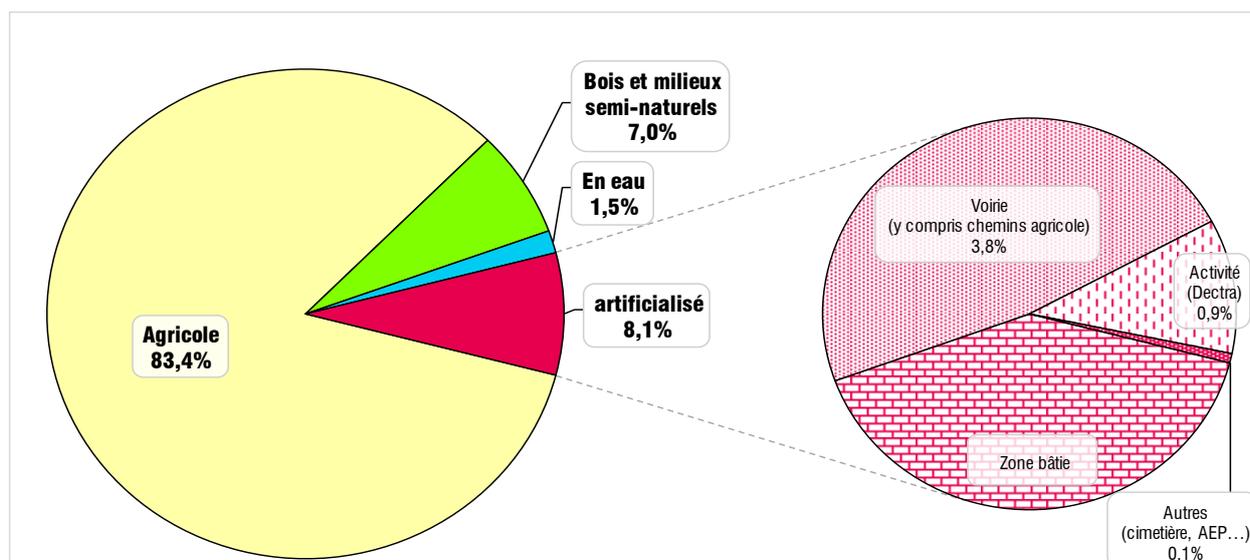
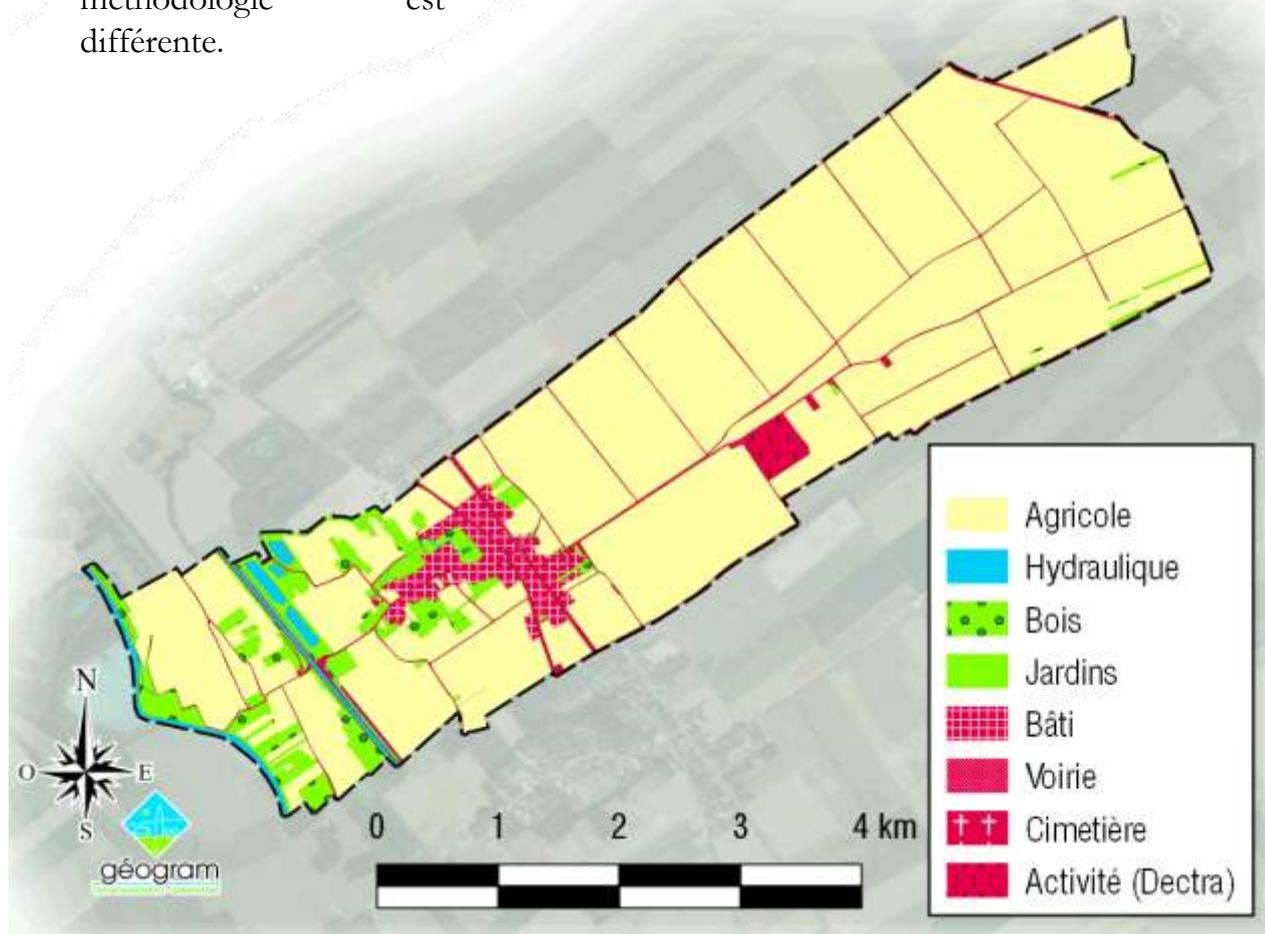
L'artificialisation des terres dans ce secteur est encore modeste mais assez irrégulière :



Elle est de 5,13 % au plan métropolitain, 3,89 % à l'échelle départementale (42<sup>ème</sup> département le moins artificialisé) et de seulement 2,2 % à l'échelle de l'intercommunalité de la Moivre et de la Coole à laquelle est rattachée Chepy.

À l'échelle communale, la base Corine Land Cover indique une artificialisation de 4,51 %. Cependant, à cette échelle, cette valeur n'a pas grand sens puisque cela correspond à une superficie de 39,5 ha soit une valeur très proche du seuil de mesure (25 ha). Pour avoir une idée plus réaliste de l'occupation du sol au niveau communal, il

convient de se baser sur d'autres sources (photo interprétation à grande échelle et vérification visuelle), ce qui permet une mesure à l'échelle cadastrale (1/2000 à 1/5000) mais n'autorise pas de comparaison avec les mesures Corine Land Cover dont la méthodologie est différente.



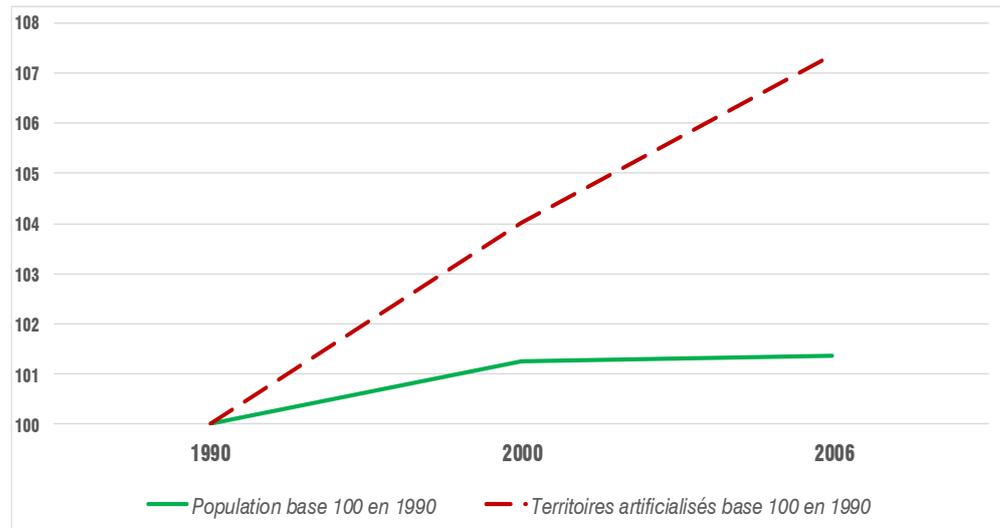
*Occupation des sols sur le territoire communal de Chepy à l'échelle cadastrale*

## 2. ÉVOLUTION RÉCENTE

À l'échelon national, l'artificialisation a progressé de 0,22 points entre 1990 et 2000 et de 0,29 points entre 2000 et 2006. Les plus mauvais élèves au cours de cette dernière période sont les Alpes-Maritimes (+1,78 point), la Seine-Saint-Denis (+1,60 point) et le Var (+1,25 point). La Marne n'enregistre quant à elle que la 25<sup>ème</sup> plus petite progression (+0,12 point). Cette artificialisation s'y est faite au détriment des zones agricoles (- 1 900 ha soit une diminution de 0,31 % entre 1990 et 2006) et des forêts et milieux semi-naturels (- 1 500 ha soit une perte de presque 1% sur la même période).

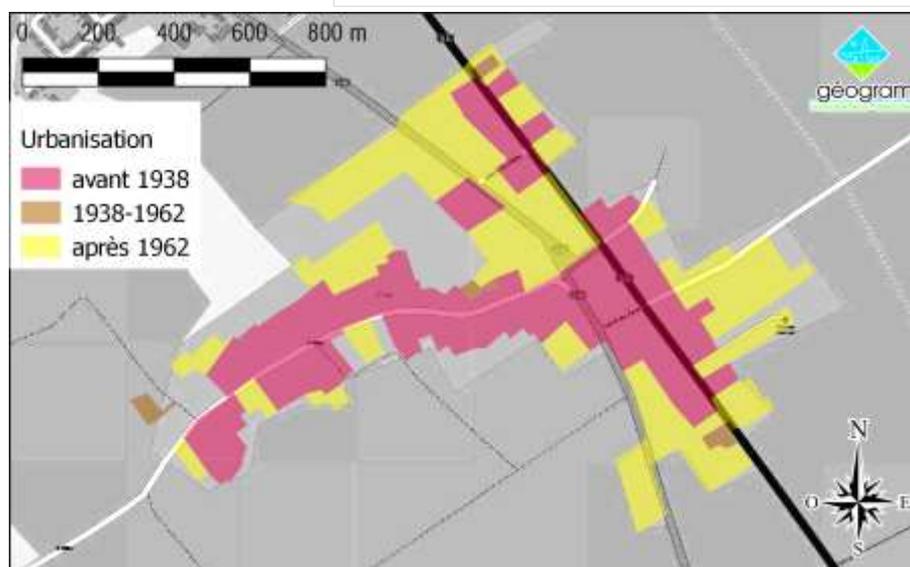
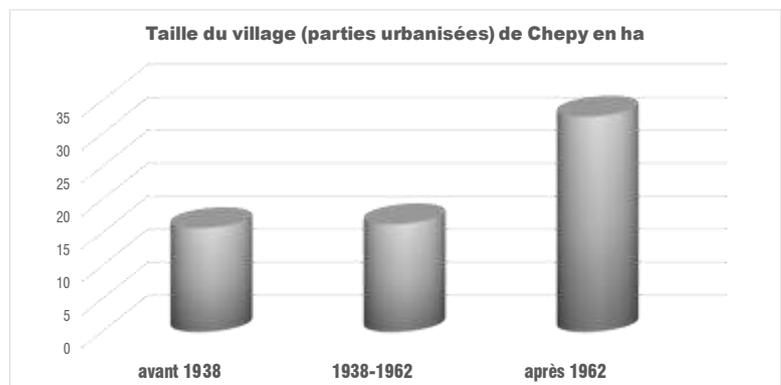
Il faut souligner que cette artificialisation progresse nettement plus vite que la population :

**Augmentation comparée de la population et de l'artificialisation des sols dans la Marne de 1990 à 2006**



À l'échelle de Chepy, l'artificialisation des sols a été modérée : le village s'est depuis longtemps concentré autour de 2 axes perpendiculaires :

- la paire RN 44/RD 60 ;
- la rue Saint-Jean, axe principal du village.





1938



1962



2011

### **3. OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU**

Les objectifs de développement de CHEPY au travers du Plan Local d'Urbanisme visent à établir ses surfaces constructibles de façon à établir un compromis entre :

- la nécessité de faire face à l'évolution de la structure des familles (phénomène du « desserrement ») ;
- la volonté de répondre aux demandes d'installation de nouveaux habitants sur la commune ;
- l'impératif de tenir compte des contraintes naturelles (PPRI) et économiques (coût des réseaux, viabilité de l'activité agricole...) ;
- la protection des paysages du patrimoine naturel.

Les prélèvements de terres (ayant actuellement un usage agricole ou naturel) en vue de leur urbanisation seront aussi limités que possible en densifiant le tissu bâti là où les conditions le permettent, en optimisant l'emplacement des zones d'extension et en limitant la taille aux besoins de la commune.

La croissance du tissu urbain a été en moyenne de 0,33 ha par an au cours des 50 dernières années. À ce rythme, à l'horizon de calcul de la simulation communale pour le PLU (une quinzaine d'années), la surface urbanisée augmenterait de 5 ha. Pour lutter contre l'étalement urbain, les dispositions du présent PLU ne permettront qu'une extension inférieure à cette valeur.