



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de l'Aisne
Commune de CHEZY-SUR-MARNE



Plan Local d'Urbanisme
2 – Projet d'Aménagement et de
Développement Durable
ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du : 27 mars 2015

Monsieur le Maire :

ELABORATION DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle en créant les Plan Locaux d'Urbanisme (**PLU**).

A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Elaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires (les quatorze autres étant facultatifs), des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) et des annexes.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14)

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

LES AMBITIONS COMMUNALES

Chézy-sur-Marne est une commune du département de l'Aisne situé dans la vallée de la Marne, à proximité de Château-Thierry sous-préfecture du département. Le territoire du Sud de l'Aisne est en plein développement dû principalement au passage de l'autoroute A4 plaçant le territoire entre l'agglomération parisienne et l'agglomération rémoise.

La commune est actuellement dotée d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2007. Par délibération en date du 8 février 2013, le conseil municipal a prescrit la révision général de son PLU dans le but de se doter d'un document plus en phase avec les dernières législations (Grenelle 2 notamment), de mieux intégrer l'ensemble des projets d'aménagements (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement et de l'urbanisme opérationnel) et d'anticiper la mise en place du SCoT du Pays du Sud de l'Aisne projetant un scénario de développement que le PLU actuel de Chézy-sur-Marne ne saurait tenir.

Possédant un patrimoine bâti, paysager et écologique remarquable, la commune doit s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des espaces naturels et agricoles (Monument Historique, aqueduc de la Dhuis, vallon du Dolloir et vallée de la Marne, coteau viticoles, alternance de cultures, pâtures, vignes, bois et forêts, etc.).

La commune doit aussi veiller à protéger les espaces agricoles productifs et mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable (dimensionnement au plus juste de l'espace à bâtir en continuité de l'urbain existant) tout en prévoyant un développement à long terme en fonction des perspectives démographiques envisagées (respect des objectifs du SCoT).

Ce territoire de caractère, bénéficiant en plus de tous les services et commerces nécessaires au quotidien, est encadré par plusieurs contraintes telles que deux Plan de Prévention des Risques Inondations, le passage d'une ligne de chemin de fer au Nord du bourg, des périmètres de protection des captages à respecter, etc. qu'il conviendra de prendre en compte, d'une part dans les choix d'aménagement, et d'autre part pour la protection des habitants.

1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1.1 Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain

- ➔ *Recentrer l'urbanisation sur et aux pourtours du bourg de Chézy-sur-Marne.*
- ➔ *Favoriser l'urbanisation sur des sites stratégiques dans la composition urbaine pouvant avoir un lien avec le bourg.*
- ➔ *Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages préservant le caractère des lieux.*

1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- ➔ *Reconnaissance du patrimoine historique, d'intérêt architectural mais aussi végétal par la mise en recours à la protection d'éléments remarquables tel qu'il est stipulé à l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour certains éléments (lavoir, aqueduc de la Dhuis, pressoir, Pont Auger, etc.).*
- ➔ *Protection des cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager.*

1.3 Assurer un aménagement fortement paysager des nouvelles zones à urbaniser

- ➔ *Assurer une intégration paysagère globale dans l'aménagement des secteurs à urbaniser.*

1.4 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- ➔ *Préserver de toute urbanisation nouvelle les zones identifiées à risques d'inondations par les Plan de Prévention des Risques Inondations.*
- ➔ *Eviter, dans la mesure du possible, d'urbaniser les secteurs situés à moins de 300 mètres dans la zone de bruit de la voie de chemin de fer. A défaut, y faire appliquer des mesures acoustiques.*
- ➔ *Respecter les différents périmètres d'isolement, d'éloignement et/ou de réciprocité autour des bâtiments classés ICPE et des sites d'élevages en y interdisant les nouvelles habitations.*

1.5 Développer les équipements et les espaces publics

- ➔ *Pérenniser et développer les équipements publics et espaces publics (espaces de jeux, espaces verts, lieux de détente, etc.).*
- ➔ *Imposer des espaces verts, publics dans toute opération d'aménagement.*

1.6 Lutter contre le problème de stationnement

- ➔ *Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé correspondant aux besoins de ces nouvelles constructions.*
- ➔ *Aménager, dans la mesure du possible, des places de parking lors de requalification en centre-bourg.*
- ➔ *Imposer des stationnements publics dans toutes opérations d'aménagement.*
- ➔ *Travailler les parkings dans un ensemble paysager permettant de créer un lien et non une coupure.*

II. ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.1 Protéger les terres agricoles et viticoles

- ➔ *Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi.*
- ➔ *Permettre aux exploitants de se développer afin de pérenniser l'activité tout en restant cohérent avec le développement urbain et la qualité des vues sur le paysage.*
- ➔ *Prendre en compte les spécificités du territoire agricole en mettant en place dans les espaces agricoles un zonage spécifique des constructions non destinées à l'exploitation. Y permettre l'extension limitée mais y interdire toute nouvelle construction*
- ➔ *Protéger les vignes AOC sur l'ensemble de la commune de toute urbanisation par la mise en place d'une zone dédiée à l'activité interdisant toute construction.*

2.2 Préserver l'ambiance végétale du bourg et des hameaux

- ➔ *Ne pas banaliser les espaces de prairies, de pâtures mais aussi de vergers et de jardins à proximité des espaces urbanisés permettant de jouer le rôle d'espace tampon entre l'urbain et l'agricole.*
- ➔ *Imposer un traitement paysager autour et à l'intérieur des extensions urbaines. Au moins 10 % des opérations d'aménagement devront être traités en espace vert non imperméabilisé.*

2.3 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité

- ➔ *Maintenir le niveau de protection existant sur les milieux riches en biodiversité (ZNIEFF, zones humides, cours d'eaux, ripisylves, bois et forêts, etc.).*
- ➔ *Revoir le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) sur les espaces se superposant aux réglementations déjà en place. Ne le mettre en place que sur des haies, parcs, boisements de surface inférieure à celle fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur dans le département concernant le défrichement et opter davantage à l'utilisation de l'article L. 123-1-5-III-2°.*
- ➔ *Maintenir, voire créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage agricole et permettent aux espèces de se déplacer.*
- ➔ *Limiter ou interdire l'urbanisation des zones naturelles ayant un fort atout paysager et environnemental. Permettre néanmoins l'émergence de projet de loisirs dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'environnement existant.*
- ➔ *Identifier les constructions existantes en zones naturelles et mettre en place un règlement spécifique interdisant les nouvelles constructions mais autorisant les extensions limitées dans le respect des sites.*

2.4 Maintenir et restaurer les continuités écologiques

- ➔ *Décliner à échelle locale les éléments de la Trame Verte et Bleu du SCoT.*

2.5 Protéger la ressource en eau

- ➔ *Respecter les périmètres de protection des captages.*

III. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

3.1 Répondre aux besoins de construction neuve

- *Permettre la réalisation de nouveaux logements dans les proportions données par le SCoT.*
- *Développer les logements par la maîtrise du foncier en construisant au fil des besoins de la commune.*

3.2 Offrir une diversité de logements

- *Offrir une mixité de produit au sein des futurs opérations (accession propriété, locatif, logement social, etc.) en lien avec les recommandations du SCoT (tous projets urbains visant à construire plus de 10 logements doit comprendre au moins 20 % de logements sociaux).*
- *Favoriser les petits logements en centre bourg et des plus grands logements en extension.*

3.3 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation

- *Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments.*
- *S'appuyer sur les nouvelles Règles Techniques 2012 en vigueur au 1^{er} janvier 2013 pour les nouvelles constructions.*
- *Promouvoir la réhabilitation du bâti ancien très énergétivore.*

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

4.1 Favoriser les circulations douces

- *Développer les liaisons piétonnes, cyclistes et équestres entre les différents sites de la commune.*
- *Assurer la continuité des cheminements vers les communes limitrophes.*
- *Maintenir et réaménager les sentes piétonnes.*

4.2 Développer les transports collectifs

- *Capitaliser sur la Gare et son aménagement (parking).*
- *Encourager le covoiturage.*
- *Développer les transports en commun et créer si possible un arrêt de bus sur Chézy.*

V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

5.1 Encourager les communications numériques

- Poursuivre le développement du site internet de la commune offrant diverses informations utiles au quotidien des habitants : <http://www.mairie-chezysurmarne.fr/>

5.2 Développer les équipements numériques

- Améliorer, dans la mesure du possible, le service internet haut débit et de téléphonie mobile pour les usagers de la commune.
- Chézy-sur-Marne s'inscrit dans la première tranche du développement de la fibre optique sur le département. Il convient donc de capitaliser sur ce développement et d'y raccorder les principaux établissements publics et d'étendre le réseau de fibre optique jusque dans les logements et/ou entreprises.

VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

6.1 Conforter la dynamique communale en terme de commerces et de services

- Pérenniser et continuer à développer les services et les commerces manquants sur le bourg.
- Diversifier l'offre de services et de commerces.

6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes

- Encourager l'implantation d'établissement à caractère industriel et artisanal dans la future extension économique.
- Permettre l'implantation d'activité artisanale, de commerce et de service dans la zone urbaine.
- Laisser la possibilité aux entreprises actuelles de se développer en cas de besoin.

6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement

- Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles.
- Respecter les distances règlementaires et les normes en vigueur entre bâtiments agricoles et constructions des tiers.
- Laisser la possibilité à l'activité agricole, viticole de se diversifier.

VII. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

7.1 Mettre en place un scénario de développement en lien avec le SCOT

- ➔ Décliner à échelle locale le scénario de développement du SCOT en terme d'évolution démographique et de consommation d'espace à l'horizon 2030.

Pour la commune de CHEZY-SUR-MARNE, il est attendu :

- Habitants supplémentaires à horizon 2035 : + 115 habitants
- Logements à construire à horizon 2035 : + 100
- Emplois attendus à horizon 2035 : + 31
- Surface à ouvrir à l'urbanisation :

	SCOT minimum (ha)	SCOT maximum (ha)
Habitat extension	4,33	5,25
Habitat renouvellement	0,91	1,83
Stock foncier total habitat	5,24	7,08
Economie extension	2,39	2,73
Economie renouvellement	0,51	1,02
Stock foncier total économie	2,9	3,75

7.2 Maitriser la consommation d'espace à vocation d'habitat

- ➔ Respecter une densité minimale optimisée de 18 à 22 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser. Cette densité ne comprend pas les espaces publics et les voiries qui s'ajouteront à l'opération en terme de surface.
- ➔ Tendre à une part au moins équivalente à 30 % des stocks fonciers pour du renouvellement urbain (dents creuses, sites mutables, friches, logements vacants).

7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique

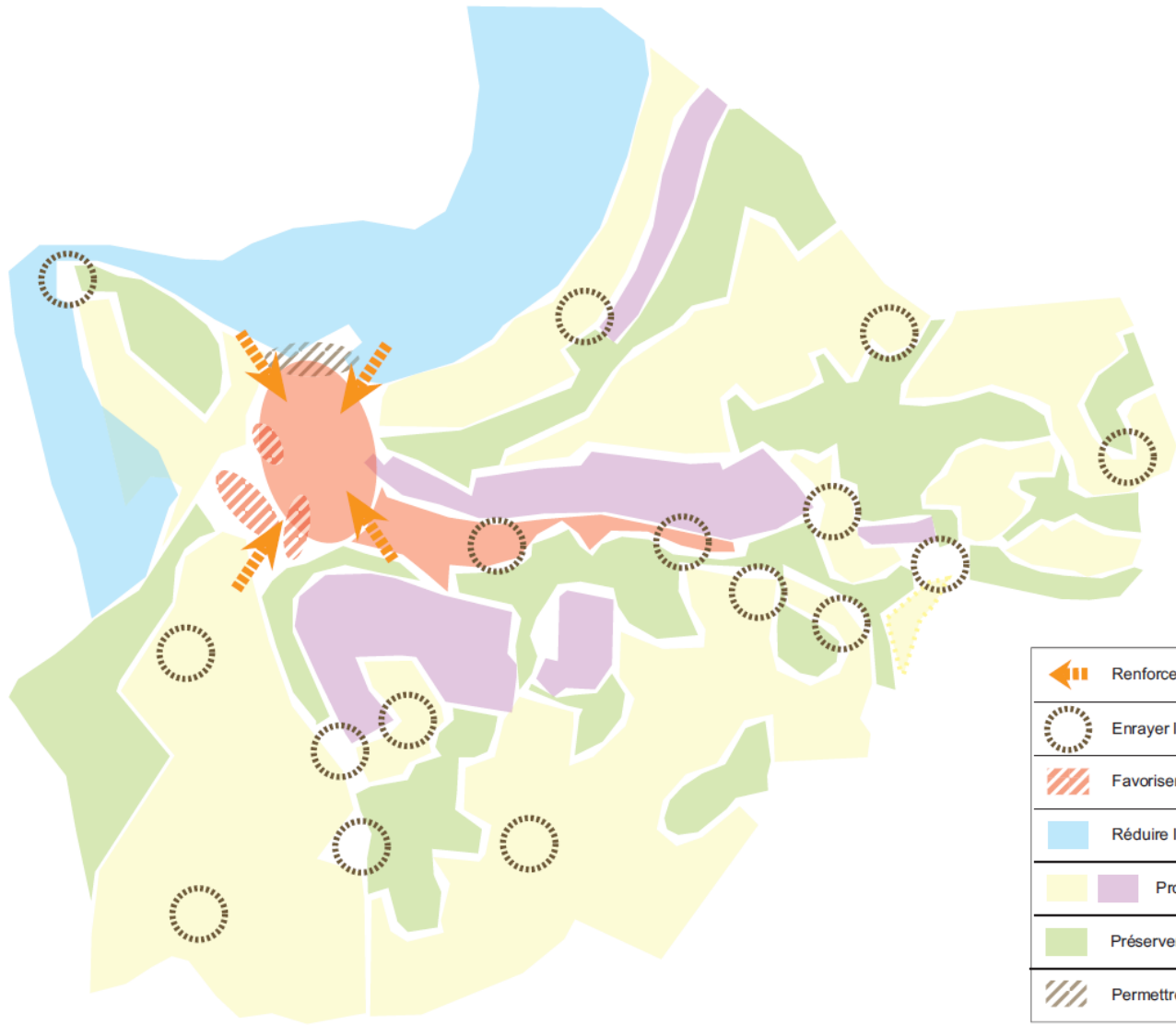
- ➔ Respecter une densité brute optimisée de 10 emplois à l'hectare.
- ➔ Réserver une part entre 15 et 30 % des stocks fonciers pour du renouvellement urbain (dents creuses, sites mutables, friches, logements vacants).

7.4 Enrayer le mitage progressif du territoire

- ➔ Donner une vocation claire (agricole, économique, résidentielle, etc.) aux différents hameaux sur la commune.
- ➔ Stopper le mitage du territoire en interdisant toute nouvelle construction sur les écarts ou ferme isolées. Néanmoins permettre les extensions limitées afin de ne pas dévaluer les biens.
- ➔ Permettre une évolution mesurée des principaux hameaux : l'ouverture à l'urbanisation sur les hameaux sera l'exception.
- ➔ Privilégier l'urbanisation sur des espaces libres situés au cœur du tissu existant.

CARTE SCHEMATIQUE REPRENANT LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DE CHEZY-SUR-MARNE*

* Cette carte est une représentation schématique des principales orientations du PADD. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.



	Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain
	Enrayer le mitage progressif du territoire
	Favoriser l'urbanisation sur des sites stratégiques
	Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques
	Protéger les terres agricoles et viticoles
	Préserver le patrimoine naturel et la biodiversité
	Permettre l'accueil de nouvelles entreprises