
DÉPARTEMENT DE L'AUBE

CHESSY-LES-PRÈS

ÉLABORATION CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la carte communale en
date du

Le Maire

Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour

Troyes, le
Le Préfet



Maison des Agriculteurs
2, Rue Léon Patoux
51664 REIMS Cedex 2
Tél : 03.26.04.77.74

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE p 3

1 – SITUATIONS GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVEp 3

1.1 – Situation géographique p 3

1.2 – Situation administrative..... p 4

2 – LE MILIEU NATURELp 5

2.1 – Présentation générale p 5

3 – DÉMOGRAPHIE ET POPULATION.....p 18

3.1 – Évolution et composition de la population p 18

3.2 – Structure des ménages..... p 21

3.3 – Population active p 23

3.4 – Parc de logement..... p 26

4 – LE BÂTI.....p 29

4.1 – La structure du bâti..... p 29

4.2 – Composition du bâti p 31

5 – LES ACTIVITÉSp 33

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT..... p 37

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS p 38

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1 Situation géographique



D'une superficie de 26 km² et d'une densité de 20 habitants au km², la commune de Chessy-Les-Près se situe au Sud du département de l'Aube, à proximité de la région de Bourgogne.

C'est une Commune rurale, localisée à environ 39 km du Sud de Troyes.

Chessy-Les-Près comprend 5 hameaux que sont : Survannes, Les Maisons Rouges, le Breuil, Loge-Borgne et Mézières.

Chessy-Les-Près, ainsi que les communes associées et les hameaux s'étendent le long des voies de communication suivantes : la D 443, la D 374, la D 192, la D 22 et la D 84.



1.2 Situation administrative

La commune de Chessy-Les-Près appartient à l'arrondissement de Troyes et au canton d'Evry-Le-Châtel.

La communauté de communes du Val d'Armance est constituée des 16 communes soit : Auxon, Chamoy, Chessy Les Prés, Coursan-en-Othe, Courtaout, Les Croûtes, Davrey, Eaux-Puisieux, Evry-Le-Chatel, Marolles Sur Lignières, Montfey, Montigny-Les-Monts, Racines, Saint-Phal, Villeneuve-Au-Chemin, Vosnon.

Dans ses statuts, la communauté de communes du Val d'Armance s'est donné pour mission, la définition et la mise en œuvre de toute action concourant au développement du territoire que composent les 16 communes du canton d'Evry-le-Châtel, à savoir :

Développement économique

- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.
- Constitution et gestion de réserves foncières nécessaires aux aménagements d'intérêt communautaire permettant la création de nouvelles zones d'activités économique, commerciale, tertiaire et artisanale d'intérêt communautaire.
- Aménagement, entretien et gestion de zones d'activités économique, commerciale, tertiaire ou artisanale d'intérêt communautaire.
- Construction, entretien et fonctionnement d'usines-relais et d'ateliers artisanaux.
- Actions d'information et de promotion du territoire et de l'activité économique : valorisation des sites d'accueil d'entreprises, des bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux des zones d'activités de la communauté de communes et de son attractivité.

Tourisme

Création, accueil, maintien, extension, ou promotion d'actions, d'équipements et d'activités touristiques d'intérêt communautaire. Sont reconnus d'intérêt communautaire :

- Création, gestion de l'office de tourisme du Val d'Armance
- Création, rénovation et entretien des haltes touristiques
- Création, aménagement et entretien d'un plan d'eau supérieur à 5 hectares
- Création, gestion d'un musée de la vache

Autres compétences

- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Logement et cadre de vie.
- Construction, entretien, et fonctionnement d'équipements culturels et scolaires d'intérêt communautaire.
- Soutien, participation à des actions associatives ayant un rayonnement sur le périmètre de la Communauté de Communes.
- Social : Construction, entretien et fonctionnement de structures d'accueil d'intérêt communautaire pour les personnes âgées.
- Assainissement pluvial : Programmes d'assainissement pluvial pluriannuel réalisés dans le cadre du SIARBA.

2 LE MILIEU NATUREL

2.1 Présentation générale

Commune de vallée et prairies du Bernon et de l'Armance, Chessy-Les-Près est étendue et comprend de grands domaines forestiers de l'habitat dispersé et plusieurs hameaux agricoles.

Moulins, Chapelles, fermes, fours à pains,... un patrimoine vernaculaire important typique de la Champagne humide et de l'économie polyculture et élevage en habitat dispersé existe.

La commune reste à l'écart des axes économiques et urbains. Les enjeux d'environnement sont importants et le tourisme vert est adapté.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 02 avril 1982, la commune de Chessy-Les-Près a inscrit des chemins ci-après dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée :

- Chemin rural n°7 dit de la rue d'en haut.
- Chemin d'exploitation n°43 dit Chafaudat.

Ces chemins doivent conserver leur intégrité dans leur tracé et leur continuité



L'Armance



« Le Breuil » : Bois

▪ Patrimoine naturel

La commune est concerné par :

- Une ZNIEFF de type I n°21008915 « Prairies de la Vallée de l'Armance à Evry Le Châtel ».
- Une ZNIEFF de type I n°210020013 « Etang de Vanlay et bois environnant ».

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Région : CHAMPAGNE-ARDENNE

ETANG DE VANLAY ET BOIS ENVIRONNANT

N° rég. : 00000509

N° SPN : 210020013

Type de zone : 1

Année de description : 1999

Superficie : 63,00 (ha)

Type de procédure : Nouvelle zone

Année de mise à jour : 1999

Altitude : 139 - 145 (m)

DIFFUSION PUBLIQUE - ZNIEFF évaluée par le SPN-MNHN le 31/07/2002

Rédacteurs : MORGAN, G.R.E.F.F.E.

Liste de communes :

10099 CHESSY-LES-PRES
10395 VANLAY

Typologie des milieux :

a) Milieux déterminants :

224	17	Végétation aquatique flottante ou submergée
2244	5	Tapis submergés de characées
2232	0	Formations amphibies annuelles des lacs, étangs et mares
443	10	Aulnaies-frênaies médio-européennes
532	2	Formations à grandes laïches (magnocariçaies)

b) Autres milieux :

531	14	Roselières
4124	15	Chênaies-charmaies sub-atlantiques à stellaire
415	15	Chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile)
441	4	Formations riveraines de saules
2212	10	Eaux dormantes mésotrophes
83321	8	Peupleraies plantées

c) Périphérie :

8	Terrains agricoles et paysages artificialisés
4	Forêts
862	Villages

Commentaires :

Compléments descriptifs :

a) Géomorphologie :

52	Plaine, bassin
31	Etang
21	Ruisseau, torrent

Commentaires :

b) Activités humaines :

02	Sylviculture
05	Chasse

Commentaires :

c) Statuts de propriété :

01	Propriété privée (personne physique)
30	Domaine communal

Commentaires :

d) Mesures de protection :

01 Aucune protection

Commentaires :

e) Autres inventaires :

☐ Directive habitats

☐ Directive Oiseaux

Facteurs influençant l'évolution de la zone :

- 310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides
- 530 Plantations, semis et travaux connexes
- 620 Chasse
- 915 Fermeture du milieu
- 914 Envahissement d'une espèce ou d'un groupe
- 540 Entretien liés à la sylviculture, nettoyages, épandages

Commentaires :

Critères d'intérêt

a) Patrimoniaux :

- 10 Ecologique
- 36 Phanérogames

b) Fonctionnels :

- 60 Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

c) Complémentaires :

- 81 Paysager

Bilan des connaissances concernant les espèces :

	Mamm.	Oiseaux	Reptiles	Amphib	Poissons	Insectes	Autr. Inv.	Phanéro.	Ptéridop.	Bryophy.	Lichens	Champ.	Algues
Prospection	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0
Nb. Espèces citées	0	0	0	0	0	0	0	57	8	0	0	0	1
Nb. Espèces protégées								3					
Nb. sp. rares ou menacées								6					
Nb. Espèces endémiques													
Nb. sp. à aire disjointe													
Nb. sp. en limite d'aire													
Nb. sp. margin. écologique													

Critères de délimitation de la zone :

- 02 Répartition et agencement des habitats
- 01 Répartition des espèces (faune, flore)

Commentaires : La délimitation de la ZNIEFF suit les contours naturels de la zone la plus riche, comprenant un étang et les bois environnants.

Commentaire général :

La ZNIEFF de l'étang de Vanlay et du bois environnant de la Malmaison est située entre le Breuil et le village de

Vanlay, au sud du département de l'Aube. L'étang est un domaine privé mais accessible ; il est utilisé pour la chasse aux canards. Le substrat argilo-limoneux, les eaux mésotrophes de l'étang de Vanlay, les conditions écologiques particulières du milieu (eau variable présentant des zones exondées plus ou moins importantes en période estivale et automnale) ont permis le développement d'une végétation originale : des groupements aquatiques étendus (Nymphaeion à nénuphar blanc et chataigne d'eau, Potamogetonion à potamot à feuilles crépues et potamot nageant, Ranunculion à renoncule aquatique et callitriche à crochets, communauté à utriculaire négligée, etc.), des groupements caractéristiques des rives (Bidenton avec une importante population de scirpe à inflorescence ovoïde, Cicendion à cicendie naine), une cariçaie localisée, des roselières à phragmite et à massette, une saulaie en bordure d'étang. La forêt est très représentative du secteur : chênaie-charmaie du Stellario-Carpinetum sur sol marneux où l'on note la présence du fragon (proche de sa limite est de répartition), chênaie acidophile sur sol limoneux et aulnaie-frênaie dans les zones les plus humides. Ces milieux forestiers sont riches en fougères, notamment l'aspidium lobé et le dryopteris écailleux (sous-espèce borrieri). De nombreuses espèces végétales rares et/ou protégées se rencontrent sur la ZNIEFF : le jonc des marécages, espèce pionnière localisée sur les rives de l'étang de Vanlay, en très forte régression dans la région et protégé au niveau régional, le scirpe à inflorescence ovoïde, la renoncule aquatique, la chataigne d'eau, la cicendie naine et l'ajonc d'Europe (dans la forêt acide), tous étant inscrits sur la liste rouge des végétaux menacés en Champagne-Ardenne. D'autres espèces sont également intéressantes et représentatives, comme par exemple l'utriculaire négligée, le vulpin roux, le vulpin genouillé, le poupier d'eau, la patience maritime (très localisée), la renoncule scélérate, ainsi qu'une petite algue verte, *Nitella flexilis*. La ZNIEFF est en bon état, mais menacée : la queue de l'étang est plantée de peupliers et il y a eu réhaussement de son pourtour avec colonisation par les ronces.

Liens avec d'autres ZNIEFF

:

- 210020002 ETANGS DU BOIS DU PERCHOIS A SAINT-PHAL
- 210008943 ETANG DU HAUT TUILEAU DANS LA FORET DOMANIALE DE RUMILLY
- 210008942 ETANGS DE PALLUAU DANS LA FORET DE CROGNY
- 210008939 GRAND ETANG, ETANG DE LONGSOLS ET CARPIERE AUX LOGES MARGUERON
- 210008941 JEUGNY

Sources / Informateurs

LANFANT Patrice - 1998

Sources / Bibliographies

ESPECES DETERMINANTES ZN
ETANG DE VANLAY ET BOIS ENVIRONNANT

210020013

10 : protoctistes

Nitella flexilis

81 : ptéridophytes

Dryopteris affinis subsp. *borreri*

Polystichum aculeatum

83 : angiospermes

Alopecurus aequalis

Eleocharis ovata

Exaculum pusillum

Juncus tenageia

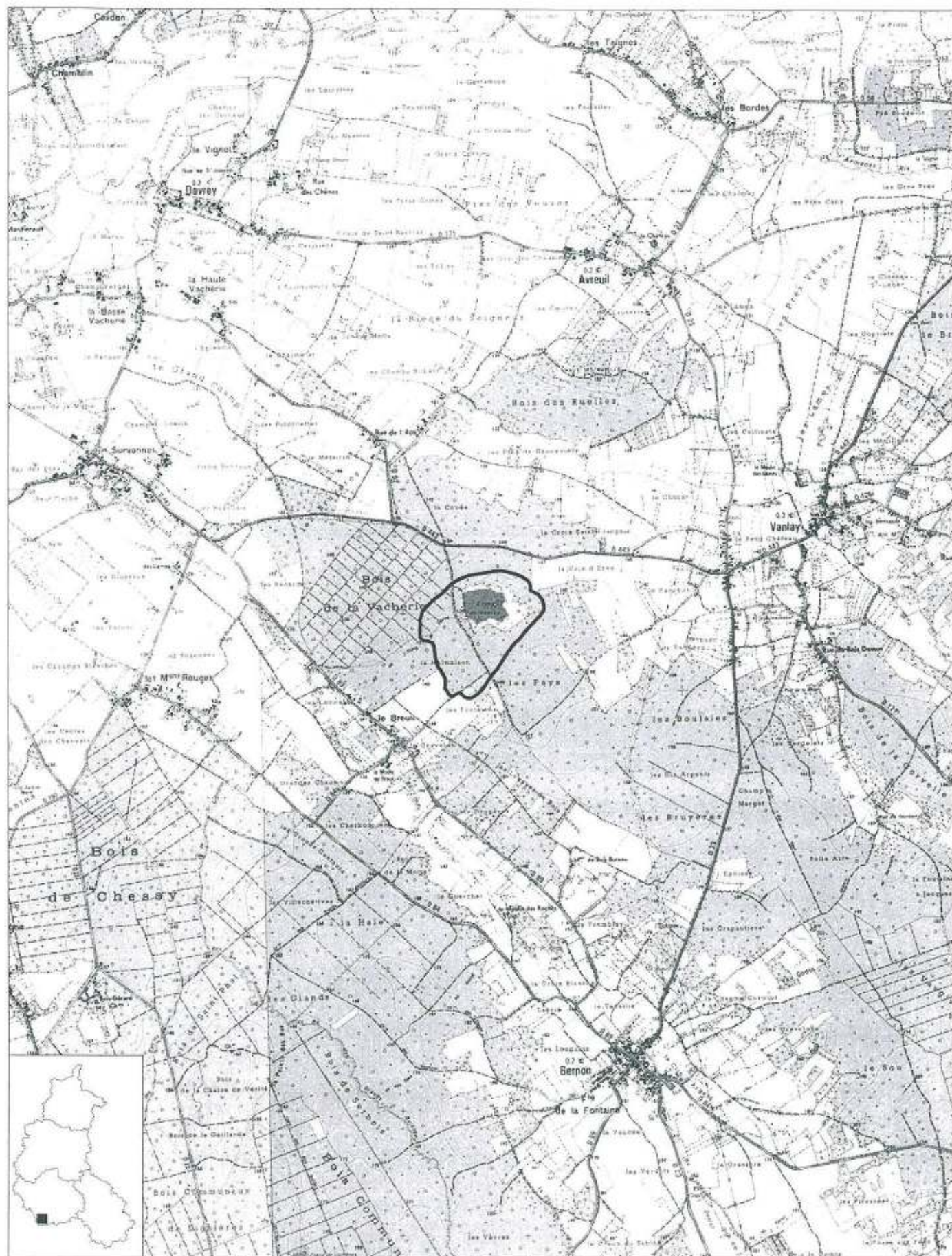
Ranunculus aquatilis

Trapa natans

Ulex europaeus

Utricularia australis

ETANG DE VANLAY ET BOIS ENVIRONNANT



Surface (ha) : 62.94

Echelle : 1 cm pour 0.4 km

Planche 1 sur 1

N° de carte IGN : 2819 O

DIREN Champagne-Ardenne

Novembre 2002

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Région : CHAMPAGNE-ARDENNE

PRAIRIES DE LA VALLEE DE L'ARMANCE A ERVY LE CHATEL

N° rég. : 00000235

N° SPN : 210008915

Type de zone : 1

Année de description : 1984

Superficie : 1106,00 (ha)

Type de procédure : Evolution de zone

Année de mise à jour : 1998

Altitude : 109 - 151 (m)

DIFFUSION PUBLIQUE - ZNIEFF évaluée par le SPN-MNHN le 31/07/2002

Rédacteurs : MORGAN, G.R.E.F.F.E.

Liste de communes :

10099	CHESSY-LES-PRES
10108	COURTAULT
10118	CROUTES (LES)
10122	DAVREY
10140	ERVY-LE-CHATEL

Typologie des milieux :

a) Milieux déterminants :

382	25	Prairies de fauche de plaine
372	10	Prairies humides eutrophes
352	0	Pelouses silicoles ouvertes médio-européennes
443	10	Aulnaies-frênaies médio-européennes
2412	1	Cours d'eau : zone à truite

b) Autres milieux :

381	26	Pâturages mésophiles
4124	5	Chênaies-charmaies sub-atlantiques à stellaire
377	1	Franges humides méso-nitrophiles à hautes herbes
441	1	Formations riveraines de saules
244	1	Végétation submergée des rivières
221	0	Eaux dormantes
82	20	Cultures
83321		Peupleraies plantées

c) Périphérie :

82	Cultures
38	Prairies mésophiles
41	Forêts caducifoliées
862	Villages

Commentaires :

Compléments descriptifs :

a) Géomorphologie :

54	Vallée
21	Ruisseau, torrent
23	Rivière, fleuve
30	Mare, mardelle

Commentaires :

b) Activités humaines :

N° rég. : 00000235 / N° SPN : 210008915

- 03 Elevage
- 01 Agriculture
- 02 Sylviculture
- 04 Pêche
- 05 Chasse
- 08 Habitat dispersé
- 12 Circulation routière ou autoroutière

Commentaires :

c) Statuts de propriété :

- 01 Propriété privée (personne physique)
- 30 Domaine communal

Commentaires :

d) Mesures de protection :

- 01 Aucune protection

Commentaires :

e) Autres inventaires :

☐ Directive habitats

☐ Directive Oiseaux

Facteurs influençant l'évolution de la zone :

- 410 Mises en culture, travaux du sol
- 310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides
- 440 Traitements de fertilisation et pesticides
- 450 Pâturage
- 340 Création ou modification des berges et des digues, îles et îlots artificiels, remblais et déblais, fossés
- 350 Entretien des rivières, canaux, fossés, plans d'eau
- 530 Plantations, semis et travaux connexes
- 540 Entretien liés à la sylviculture, nettoyages, épandages
- 510 Coupes, abattages, arrachages et déboisements

Commentaires :

Critères d'intérêt

a) Patrimoniaux :

- 10 Ecologique
- 36 Phanérogames
- 35 Ptéridophytes
- 26 Oiseaux

b) Fonctionnels :

- 64 Zone particulière liée à la reproduction
- 61 Corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
- 62 Etapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs
- 41 Expansion naturelle des crues

c) Complémentaires :

- 81 Paysager
- 90 Pédagogique ou autre (préciser).

Bilan des connaissances concernant les espèces :

	Mamm.	Oiseaux	Reptiles	Amphib	Poissons	Insectes	Autr. Inv.	Phanéro.	Ptéridop.	Bryophy.	Lichens	Champ.	Algues
Prospection	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0
Nb. Espèces	0	4	0	0	0	0	0	137	5	4	0	0	0

N° rég. : 00000235 / N° SPN : 210008915

ESPECES DETERMINANTES ZN

210008915

PRAIRIES DE LA VALLEE DE L'ARMANCE A ERVY LE CHATEL

74 : oiseaux

Crex crex

Vanellus vanellus

81 : ptéridophytes

Ophioglossum vulgatum

83 : angiospermes

Aira caryophylla

Alopecurus rendlei

Althaea officinalis

Carex strigosa

Carex vulpina

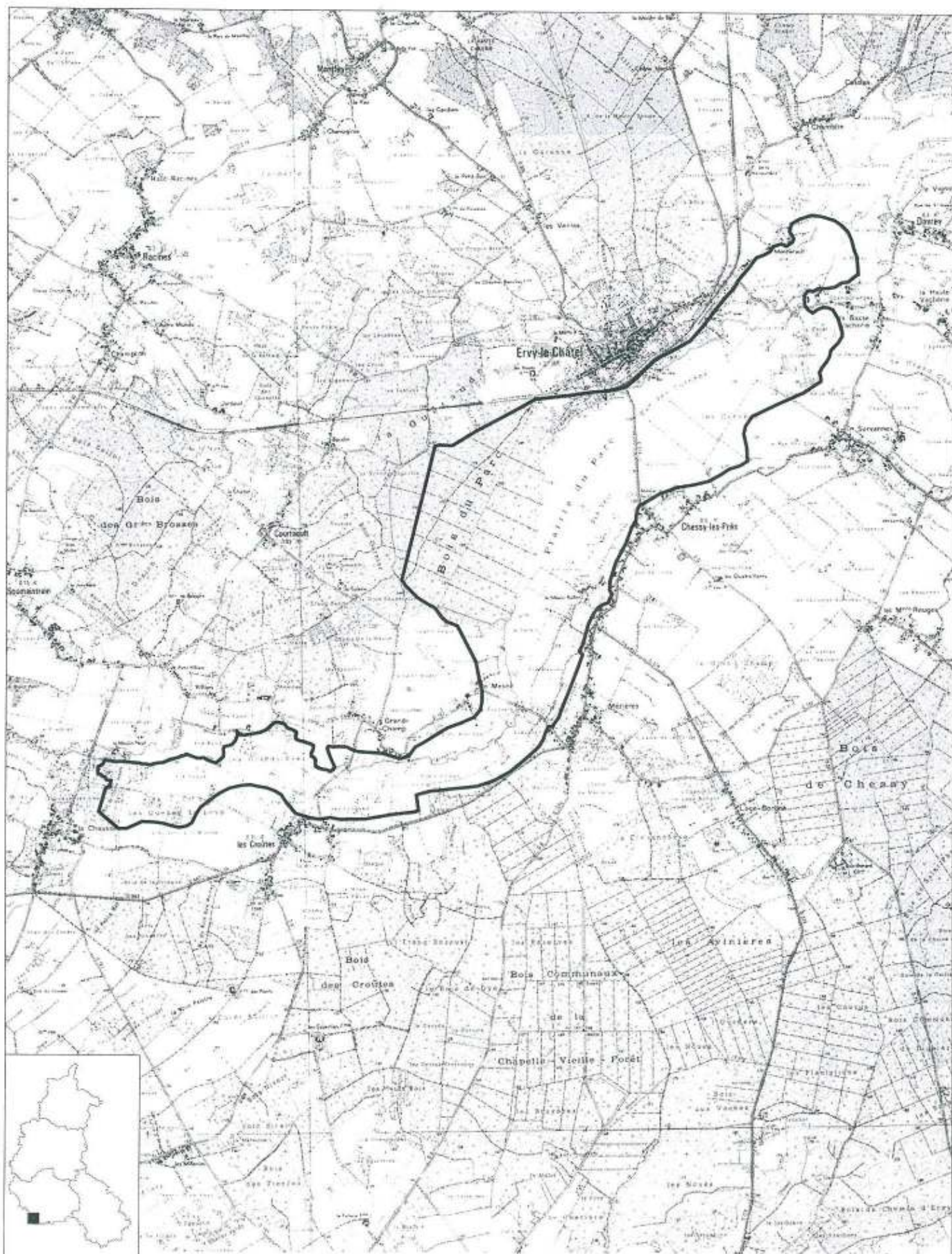
Filago minima

Oenanthe silaifolia

Ornithopus perpusillus

Ulmus laevis

PRAIRIES DE LA VALLEE DE L'ARMANCE A ERVY-LE-CHATEL



Surface (ha) : 1106

Echelle : 1 cm pour 0.5 km

Planche 1 sur 1

N° de carte IGN : 2719 E

DIREN Champagne-Ardenne

Novembre 2002

- Les vergers et jardins



Rue du Chat Noir



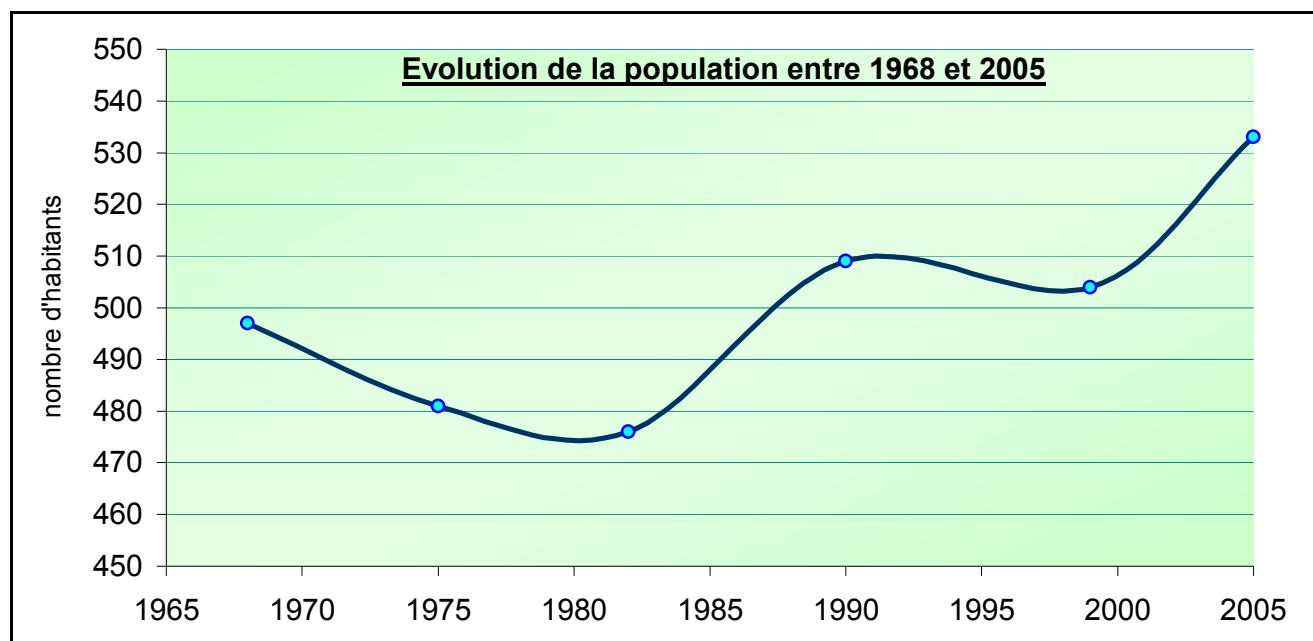
Grande Rue

3. DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

3.1 Évolution et composition de la population

Lors du recensement général de la population de 1999, la Commune de Chessy-Les-Prés comptait 504 habitants. D'après les données communales, la population communale est estimée à 533 en 2005.

3.1.1 Évolution générale de la population



Source : données INSEE 1999

Depuis 1968, Chessy-Les-Prés connaît une dynamique positive.

En effet, en 1968, la population s'élevait alors à 497 habitants contre 533 habitants en 2005.

Le village a donc gagné 36 habitants en 37 ans, soit une augmentation d'environ 7 % de sa population.

Ainsi, entre 1968 et 1982, la croissance démographique s'est ralentie avec une perte de 21 habitants.

Une phase positive se distingue entre 1982 et 1990 avec une augmentation de 33 habitants, liée à la création de lotissements.

Depuis 1990 la population est en augmentation avec 24 habitants de plus. La commune est attractive puisqu'elle n'est qu'à 39 km de Troyes et qu'elle est frontalière avec la région Bourgogne.

3.1.2 Les variations enregistrées

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent, sur une période déterminée.

Valeur sur Chessy-Les-Près	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Moyenne sur les communes de l'Aube			
Taux de natalité (‰)	5,64	9,43	7,88
	5,50	12,79	10,49
Taux de mortalité (‰)	15,73	14,27	9,64
	17,87	18,60	7,63
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (%)	- 1,01	- 0,48	- 0,18
	- 1,24	- 0,58	+ 0,29
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)	+ 0,86	+ 1,33	+ 0,07
	+ 1,37	+ 1,51	+ 0,67
Taux de variation annuel de la population (%)	- 0,15	+ 0,84	- 0,11
	+ 0,14	+ 0,93	+ 0,95

Le taux de natalité de Chessy-Les-Près a augmenté entre 1975-1982 et 1982-1990 avec environ 4 points de plus mais a enregistré une baisse entre les périodes 1982-1990 et 1990-1999 passant de 9,43 ‰ à 7,88 ‰. De plus, la comparaison avec les taux de natalité recensés dans le département de l'Aube sur ces périodes montre la faiblesse de la natalité sur le territoire étudié.

Quant au taux de mortalité, il est en constante diminution entre les périodes 1975-1982 et 1990-1999, passant de 15,73 ‰ à 9,64 ‰. Comparativement au taux de mortalité de l'Aube, hormis les périodes 1975-1982 et 1982-1990 pour lesquelles le taux est plus important, la période 1990-1999 enregistre un taux de mortalité plus faible à Chessy-Les-Près que pour le reste du département.

Ainsi, le taux de mortalité étant supérieur au taux de natalité sur l'ensemble des périodes, le taux de variation de la population dû au solde naturel est négatif à Chessy-Les-Près, alors qu'il est positif pour le département de l'Aube.

A l'inverse, il y a plus de personnes qui s'installent sur la commune que de personnes qui en partent, alors que sur le département de l'Aube le solde migratoire est négatif sur l'ensemble des périodes.

Une étude plus précise des soldes naturels et migratoires fait apparaître plus clairement les raisons de la fluctuation de la population communale.

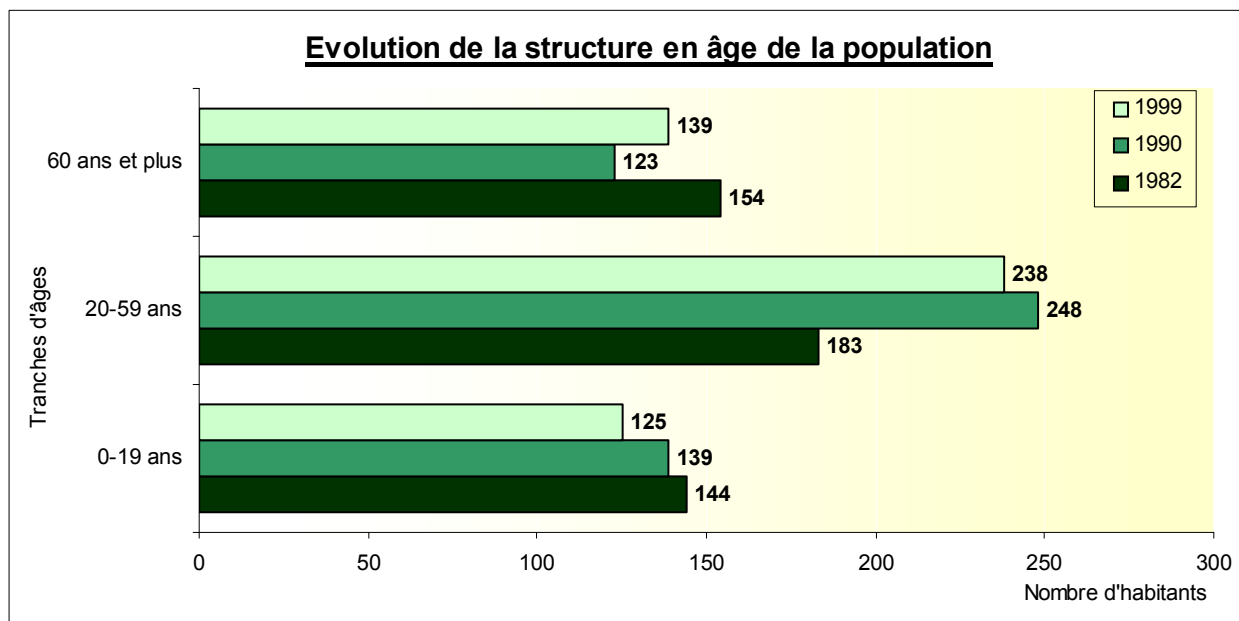
Sur l'ensemble des périodes, le solde naturel est toujours négatif, alors que le solde migratoire est quant à lui toujours positif.

La dynamique démographique communale s'explique donc par la combinaison de 2 facteurs.

- la positivité du solde migratoire, preuve de l'attractivité de la commune,
- la valeur du solde naturel, reflétant un faible nombre de naissances et un nombre plus important de décès.

3.1.3 Structure par âge de la population

❖ Évolution de la structure en âge de la population



La tranche d'âge des 0-19 ne cesse de décroître, passant de 144 en 1982 à 125 en 1999.

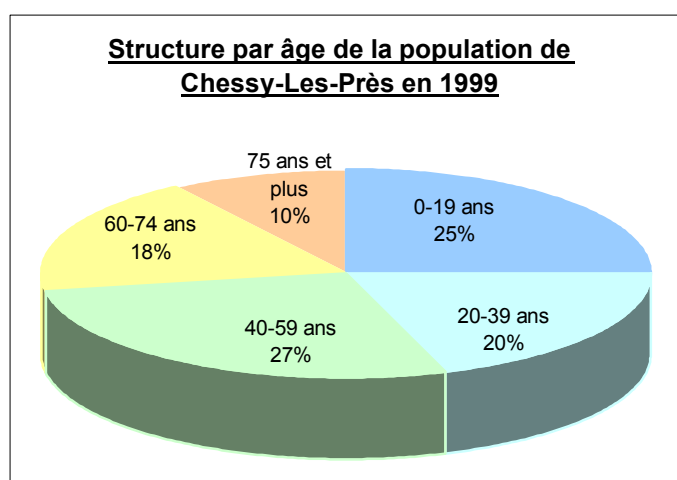
En revanche, la tranche d'âge des 20-59 ans a connu une hausse considérable entre 1982 et 1990, avec 65 personnes de plus dans cette tranche, pour décroître de 4,2% entre 1990 et 1999.

La tranche d'âge des 60 ans et plus a reculé entre 1982 et 1990, puis elle a augmenté entre 1990 et 1999, passant de 123 à 139.

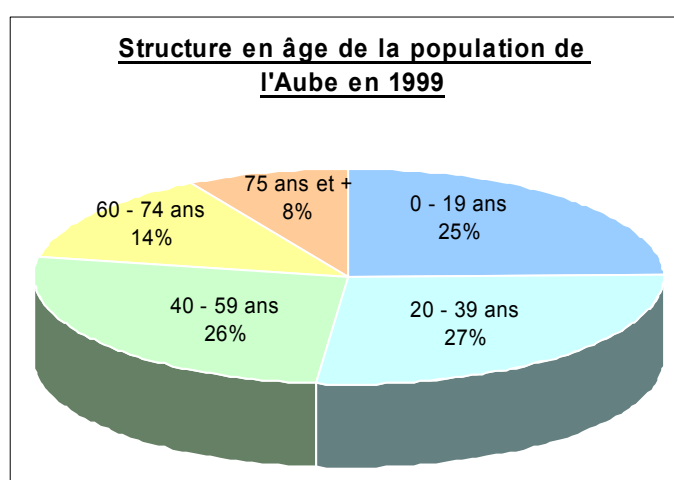
Globalement, les caractéristiques démographiques communales reflètent le phénomène de vieillissement de la population. Toutefois, la tranche d'âge des 20-59 ans est particulière puisqu'elle s'est accrue fortement entre 1982 et 1990 : + 35,5%, pour à nouveau décroître entre 1990 et 1999 : - 4,2%.

Même chose pour les 60 ans et plus qui ont fortement baissé entre 1982 et 1990, - 31 personnes dans cette catégorie, pour à nouveau augmenter de 16 personnes.

❖ Situation actuelle



Source : données INSEE 1999



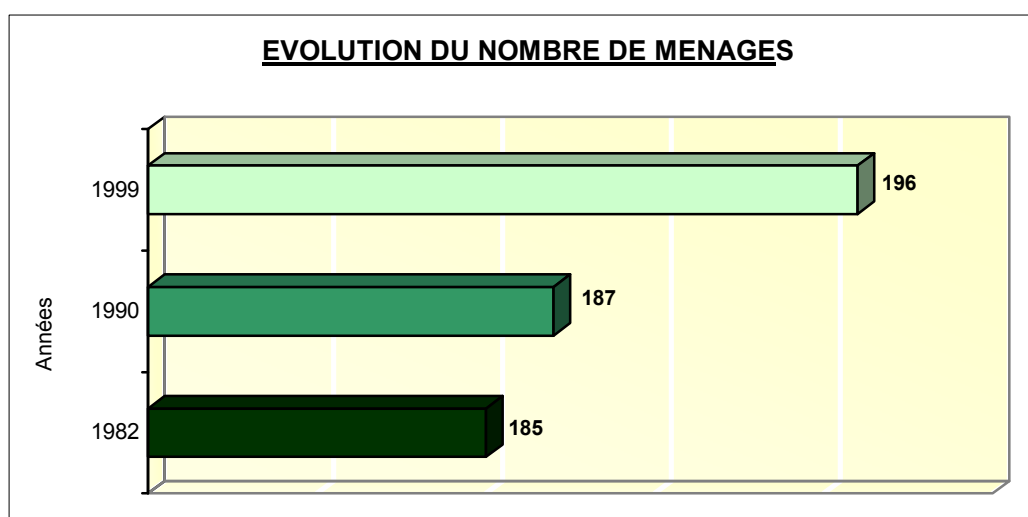
Source : données INSEE 1999

Si on compare la structure par âge de Chessy-Les-Près avec celle du département, on remarque la quasi similitude.

Toutefois, les 20-39 ans sont sous-représentés à Chessy-Les-Près et les 60-74 ans sont surreprésentés.

3.2 Structure des ménages

3.2.1 Évolution du nombre de ménages



Source : données INSEE 1999

Le nombre de ménages a évolué positivement depuis 1982, avec 11 ménages de plus recensés entre 1982 et 1999.

En 1999, Chessy-Les-Près comptait 196 ménages pour 504 habitants, soit une moyenne de 2,57 personnes par ménage.

3.2.2 Évolution du nombre de personnes par ménage

Nombre de personne par ménage	1982	1990	1999
1 personne	55	44	47
2 personnes	59	57	69
3 personnes	36	34	33
4 personnes	16	27	28
5 personnes	13	15	11
6 personnes et plus	6	10	8
TOTAL	185	187	196

Globalement, la tendance de la composition des ménages reste la même depuis 1982.

Les ménages d'une personne ont diminué entre 1982 et 1990 : moins 11 ménages, puis ils se sont accrus entre 1990 et 1999 : plus 4 ménages.

Les ménages de 2 personnes suivent la même évolution que les ménages d'une personne, mais avec une proportion plus importante. En 1999, 69 ménages de 2 personnes sont présents sur la commune.

Les ménages de 3 personnes régressent sensiblement depuis 1982.

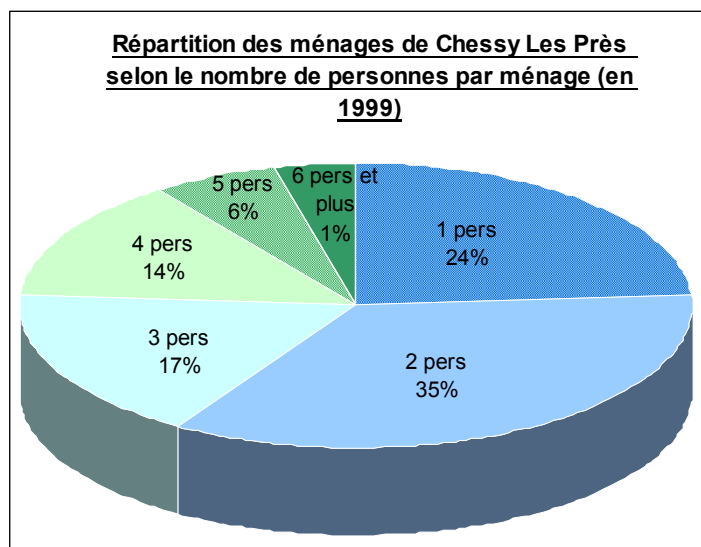
Les ménages de 4 personnes se sont largement accrus entre 1982 et 1990, avec plus 11 ménages. Entre 1990 et 1999, la commune a gagné un ménage de plus dans cette catégorie. 28 ménages composés de 4 personnes sont recensés en 1999.

Les ménages de 5 personnes ont augmenté de 2 entre 1982 et 1990, passant de 13 à 15, puis ils ont diminué de 4 entre 1990 et 1999.

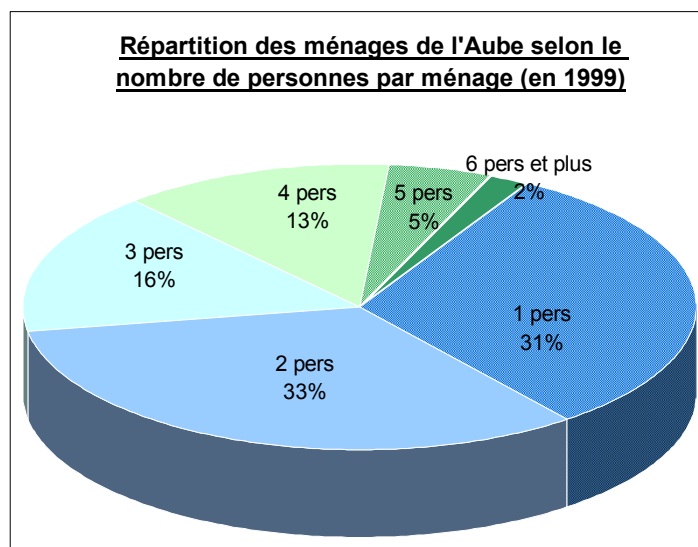
Les ménages de 6 personnes et plus ont connu une évolution positive entre 1982 et 1990, augmentant de 6 à 10. Depuis 1990, le nombre de ménages composés de 6 personnes et plus est en recul.

3.2.3 Situation actuelle

En 1999, la composition de Chessy-Les-Près possède globalement les mêmes caractéristiques qu'à l'échelle départementale.



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

Les ménages d'une personne sont sous-représentés à Chessy-Les-Près. En revanche les ménages de 6 personnes et plus sont légèrement surreprésentés.

ENJEU : Afin d'inscrire dans la durée la dynamique démographique positive de Chessy-Les-Près, il est indispensable de permettre l'accueil de nouvelles populations, dans un cadre maîtrisé néanmoins.

3.3 Population active

❖ Évolution de la population active

	1982	1990	1999
Nombre d'actifs de la commune	180	202	213
dont les actifs ayant un emploi	171	189	186
Chômeurs	9	13	27
Population totale	476	509	504
Part d'actifs sur la population totale	38%	40%	42%

Source : données INSEE 1999

La part d'actifs sur la population totale est en constante augmentation depuis 1982. Cet état de fait s'explique par l'accroissement de la tranche d'âge des 20-59 ans.

En revanche, les chômeurs sont de plus en plus nombreux, passant de 9 en 1982 à 27 en 1999.

❖ Composition de la population active

STATUT	Hommes (en nombre)	Femmes (en nombre)	Ensemble (en nombre)
ACTIFS	118	95	213
★ Actifs ayant un emploi			
Salariés	87	74	161
Non salariés	20	5	25
★ Chômeurs	11	154	264
INACTIFS	110	265	264
TOTAL	239	265	504

Source : données INSEE 1999

En 1999, 213 actifs sont recensés pour une population totale de 504 habitants.

Il y a plus d'hommes actifs que de femmes actives, ils sont aussi majoritaires à avoir un emploi salarié et non salarié.

En revanche, on constate un nombre plus important de femmes au chômage (16 contre 11 pour les hommes).

Les femmes sont plus nombreuses à être inactives que les hommes.

❖ Taux de chômage

	Taux de chômage
FRANCE	11,2 %
MARNE	13,8 %
CHESSY LES PRÈS	12,6 %

Source : données INSEE 1999

En 1999, Chessy-Les-Près présentait un taux de chômage de 12,6%, légèrement inférieur à celui de l'Aube et supérieur à celui de la France.

❖ Migrations pendulaires

	Nombre d'actifs travaillant	Pourcentage
Dans la Commune	36	19%
Dans une autre Commune du même département	73	39%
Hors du Département	77	42%

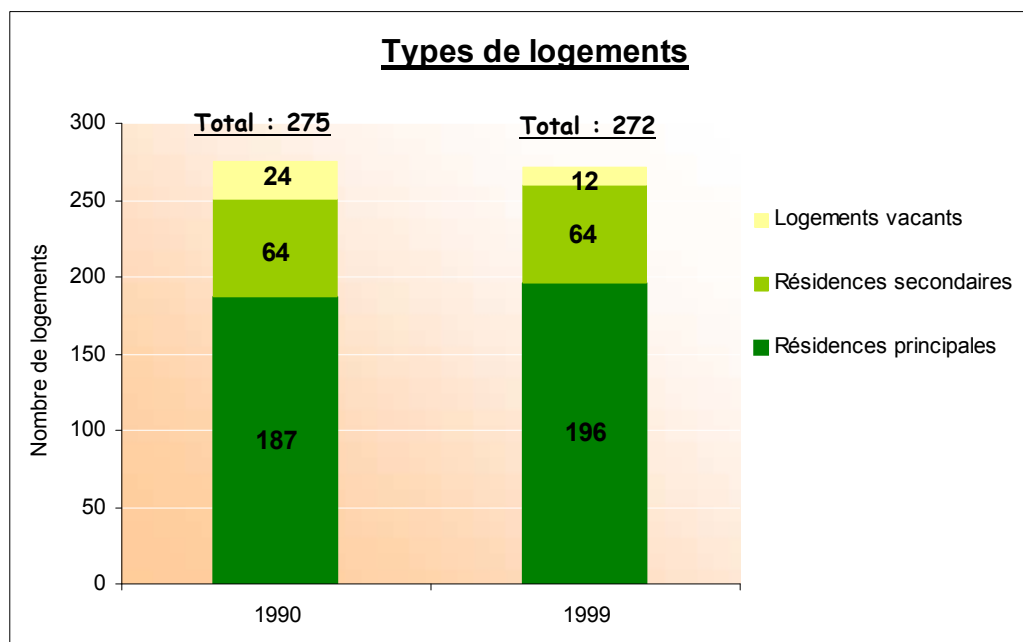
Source : données INSEE 1999

36 personnes sur 186 travaillent à Chessy-Les-Près, 150 hors de la commune dont 73 dans le même département et 77 hors du département.

La part des actifs exerçant leur profession hors du département relativement importante, ce phénomène s'explique certainement par la proximité de la Bourgogne.

3.4 Parc de logements

❖ Évolution et composition du parc



Source : données INSEE 1999

En 1999, la commune de Chessy-Les-Près disposait de 272 logements, dont plus de 72% de résidences principales.

Entre 1990 et 1999, le nombre total de logements a régressé légèrement, passant de 275 à 272.

Le nombre de résidences secondaires est resté le même, soit 24. En revanche, le nombre de résidences principales a augmenté de 9 logements. Le nombre de logement vacants a régressé entre 1990 et 1999 : moins 12 logements.

Certains logements vacants ont pu se transformer en résidences principales.

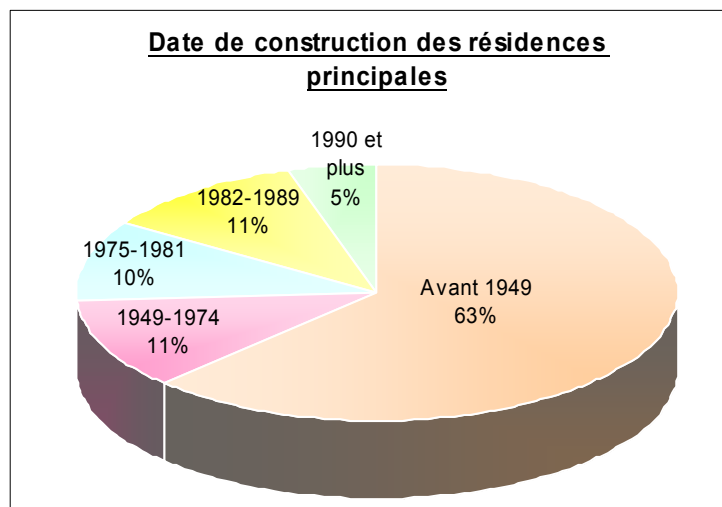
Il faut toutefois que des ruines ou dépendances non habitables ont été comptées en logement vacant. Elles ont été par la suite supprimées (non comptées ou démolies).

❖ L'Époque de construction

Sur 272 logements, 63% ont été construits avant 1949.

Entre 1949 et 1989, le rythme des constructions est quasi le même.

Depuis 1990, le rythme est réduit de moitié puisqu'il y a peu de nouvelles constructions faute de terrain mais plus de restauration et rénovation.



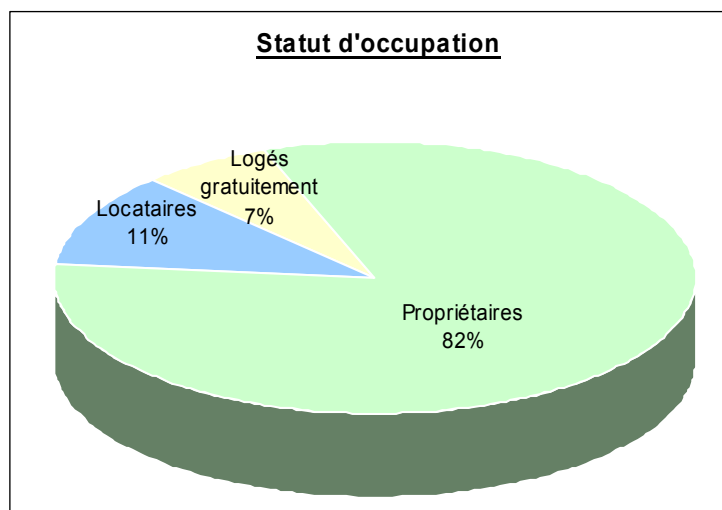
Source : données INSEE 1999

❖ Statut d'occupation des résidences principales

La majorité des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

La proportion des logés gratuitement est non négligeable, puisqu'ils représentent 7% des habitants. Ce chiffre s'explique certainement par le fait que les personnes âgées vivent dans une habitation cédée à leur enfants, ne payant ainsi aucun loyer, ou par le phénomène inverse, c'est-à-dire que de « grands enfants », plus à la charge de leurs parents vivent encore dans la maison familiale.

Le pourcentage des locataires et des sous locataires est de 11%.

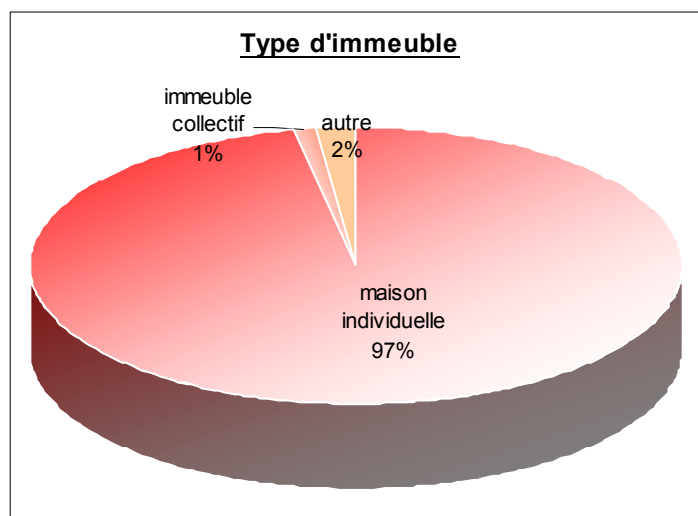


Source : données INSEE 1999

❖ Type de résidence principale

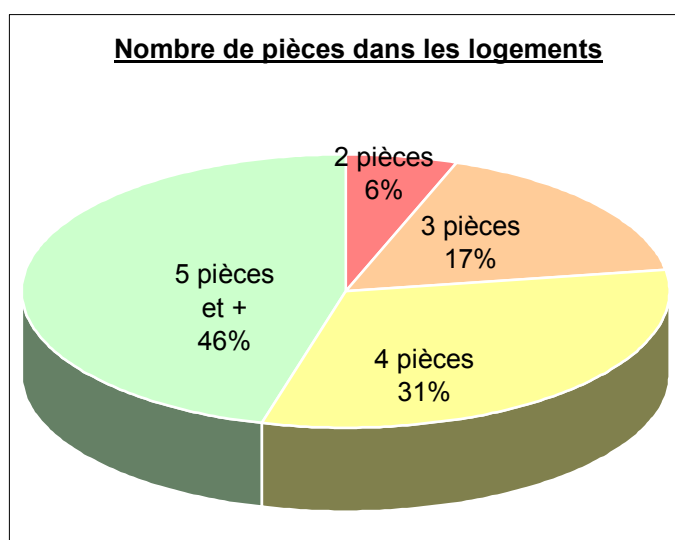
Sur 196 résidences principales, 190 sont des maisons individuelles et deux immeubles collectifs sont dénombrés.

Un immeuble locatif est dénombré, il s'agit du Domaine de Bois Gérard un minimum de deux logements.

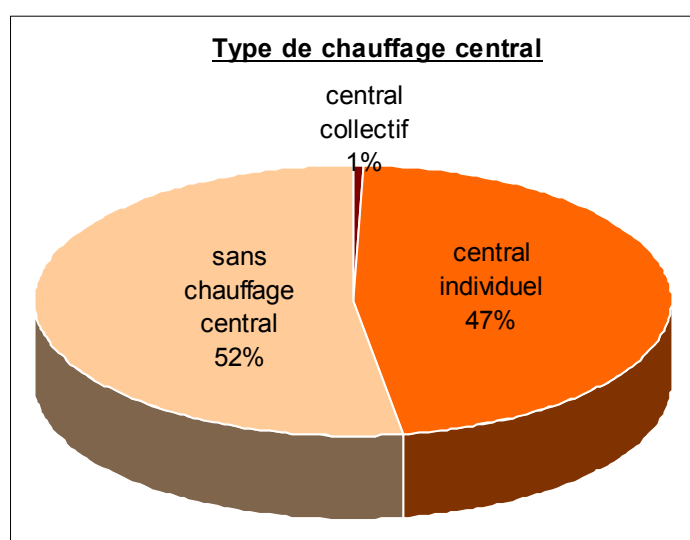


Source : données INSEE 1999

❖ Niveau de confort des résidences principales



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

77% des résidences principales comprennent un minimum de 4 pièces et 23% moins de 4 pièces.

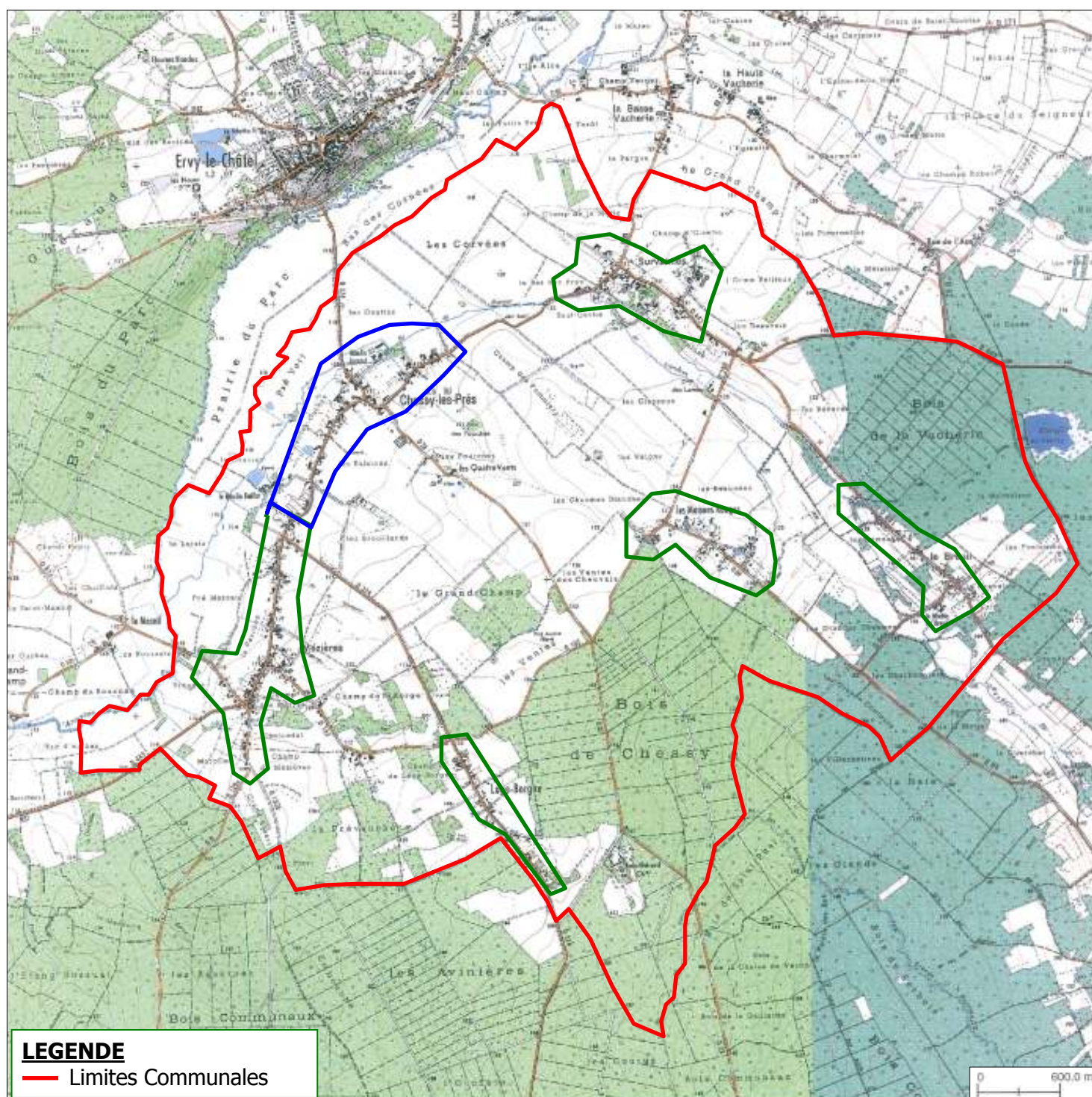
52% des résidences principales ne sont pas équipées de chauffage central collectif.

L'analyse de ces données montre que le niveau de confort des résidences principales de Chessy-Les-Près est moyennement satisfaisant.

ENJEU : Face à la demande croissante des logements, il faudrait prévoir une extension modérée des zones constructibles de la commune.

4. LE BÂTI

4.1 La structure du bâti



Le Bâti s'organise autour de l'Église, point central du village. Le bâti ancien, assez dense, se compose d'habitations mitoyennes et individuelles. Le bâti récent, de densité moindre, s'implante sur les extérieurs de la Commune. Les habitations individuelles y sont plus nombreuses.



*L'Église de Chessy Les Prés est inscrite
aux Monuments Historiques*

4.2 Composition du bâti

→ Le bâti ancien

Il est mitoyen le long de certaines rues, individuel en bordure d'autres.
Il a souvent fait l'objet de réparation ou réhabilitation.



Rue du Chat Noir



"Maisons Rouges" : habitat ancien



Grande Rue

→ Le bâti récent

Il s'est généralement réalisé sous forme pavillonnaire. Ce sont des constructions à dominante individuelle sur les extérieurs de la Commune.

Elles sont implantées de manière discontinue, en retrait de l'alignement.



Rue de la Perchée



Impasse de la Gironde



Grande Rue



"Loge Borgne"



"Le Breuil"



"Mézières"

Enjeux :

1°) Maintenir la trame végétale présente dans le bâti.

2°) Veiller à l'intégration et à la qualité architecturale des nouvelles constructions.

5. LES ACTIVITES

→ L'Activité agricole

Six sièges d'exploitation sont répartis sur les différents hameaux.

Les bâtiments d'élevage relèvent soit des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, soit de la Réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Les abris pour animaux, devront être situés à une distance de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers (ex : abri pour un cheval).

Il existe également trois installations classées sur le territoire communal. Il s'agit de :

- l'élevage de chiens de Madame Courtaux,
- l'élevage de vaches de Monsieur Bossuat,
- la SCEA du Moulin (stockage de fourrages).

Ces installations, qu'il convient de reporter sur le plan, génèrent les distances suivantes :

Pour ce qui concerne l'élevage de chiens :

- Une distance de 100 mètres par rapport à toutes les habitations occupées par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'exploitation et des gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance) ou des locaux habituellement occupés par des tiers, stades ou terrains de camping agréés (à l'exception des campings à la ferme), ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Pour les deux autres, la distance est de 50 mètres par rapport à toutes les habitations occupées par des tiers.

Pour les trois installations :

- Une distance de 35 mètres par rapport aux puits et forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, rivages, berges des cours d'eau.

Pour les élevages, les distances d'implantation citées ci-dessus s'appliquent aux bâtiments hébergeant des animaux et à leurs annexes.

On entend par :

- habitation : un local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logements, pavillon, hôtel, etc...),
- local habituellement occupé par des tiers : un local destiné couramment par des personnes (établissement recevant du public, bureau, magasin, atelier, etc...),
- bâtiment d'élevage : les locaux d'élevage, les aires d'exercice, de repos, d'attente, les couloirs de circulation des animaux,
- annexes : les bâtiments de stockage de fourrages, les silos, les installations de stockage des aliments, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite, la fromagerie,

De plus, l'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 09/07/1999 a ajouté un article L.111-3 au code rural qui dispose que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même distance

d'éloignement doit être appliquée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou usage professionnel nécessitant une autorisation administrative.



Bâtiment d'élevage le long de la D443



Cultures le long de la D443



*Ferme
Rue du Chat Noir*



*Cultures
Rue de Tonnerre*



*Bâtiment agricole
Rue du Moulin Jacotot*



Silo Nouricia à Survannes

→ Autres activités

- ACTMA : Menuiserie Charpente,
- Régis FENARD : Terrassement,
- Cypréa : Peinture sur porcelaine
- Philippe KOLMANN : Mécanique agricole,
- EURL Le Relais de la Prairie : Café Restaurant,
- HOGENDOORM Émilie : Serres horticoles,
- JUVING J-Pierre : Exploitant forestier,
- KOWALSKY : fabrique de manèges.



*Atelier de porcelaine
Grande Rue*



*Bar Restaurant
Rue de la République*

Enjeu : Il est souhaitable de préserver et de maintenir l'outil agricole comme acteur économique local. Pour cela, l'attention particulière devra être portée vers d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur d'éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

→ Les équipements scolaires et services publics

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec Les Croûtes. Il existe une école primaire comportant 2 deux classes pour un effectif de 41 élèves (effectifs en augmentation).

Le Syndicat intercommunal de transports scolaires de la région d'Ervy Le Châtel.

La commune est dotée d'une salle des fêtes et d'une bibliothèque. Elle envisage la construction d'une mairie.

→ Les associations

- Comité des Fêtes,
- Société de chasse,
- Société de pêche,
- Cypréa : peinture sur porcelaine,
- CPI

→ Les Réseaux

‣ Les eaux pluviales et usées :

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales mais l'évacuation est bonne. La commune a engagé la réalisation d'un zonage d'assainissement (en cours).

‣ L'alimentation en eau potable :

Chessy-Les-Près et ses hameaux sont alimentés en eau potable à partir d'un puits situé sur le territoire de la commune de Bernon.

‣ La gestion des ordures :

La Communauté de Communes du Val d'Armance assure la collecte des déchets ménagers et assimilés. La commune met à la disposition des habitants des conteneurs papier, verre, plastiques. La déchèterie de la Communauté de Communes se situe à Ervy Le Châtel. Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine sur la commune de Chessy Lès Près.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Actuellement, la commune de CHESSY-LES-PRÈS n'est couverte par aucun document d'urbanisme. Elle a choisi d'opter pour l'élaboration d'une Carte Communale, puisque la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, ainsi que la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003 lui donnent le statut de document d'urbanisme à part entière.

La volonté de la commune est de poursuivre son urbanisation en privilégiant tout d'abord les parcelles « dents creuses » situées à l'intérieur du village et des hameaux. De plus, elle souhaite anticiper les demandes de permis de construire pouvant résulter de l'attractivité de CHESSY-LES-PRÈS mise en évidence par la proximité de la Bourgogne.

Il s'agit de dégager quelques terrains constructibles afin d'offrir des opportunités constructibles, tout en maîtrisant l'urbanisation.

La volonté affichée de la municipalité est de préserver l'activité agricole tout en tenant compte de la règle de réciprocité relative à l'implantation des bâtiments d'élevage, d'une part, d'habitation d'autre part.

La commune est concernée par des servitudes pour lesquelles le public devra se renseigner et opposer ces servitudes aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS

Le présent document détermine deux zones :

1) Une zone délimitée par un trait rouge, dite constructible (C) où les constructions sont autorisées à condition que le secteur soit desservi par les réseaux ou à condition que la Commune s'engage à amener les réseaux manquants.

Les zones constructibles ont été déterminées en fonction de l'aptitude du terrain (humidité, relief...), de la localisation des bâtiments agricoles et de la continuité harmonieuse avec l'existant.

La Commune limite donc le périmètre constructible dans ces secteurs et respecte un découpage parcellaire rendant quelques terrains constructibles, mais sans trop étendre l'urbanisation.

CHESSY-LES-PRÈS :

Au Nord, rue du Chat Noir, l'urbanisation ne franchit pas le ru. Elle exclut des bâtiments agricoles ainsi que des terrains inondables. En direction des Quatre Vents, l'urbanisation est limitée. En effet, les réseaux sont présents jusqu'au château d'eau mais la zone constructible encadre le lotissement existant et les constructions nouvelles isolées. Le but étant de ne pas créer une nouvelle longueur du village le long d'une rue.

Autour de la place des Anciens Combattants, la zone constructible encadre les constructions existantes sans s'étendre au-delà puisque les réseaux et la voirie ne sont pas suffisants.

La zone constructible s'étend le long de la voirie principale. Les réseaux publics étant en cours de réalisation le long de l'impasse de la Gironde, une zone constructible est prévue de chaque côté de la voirie. Le long de la rue de Bouin, l'urbanisation est envisagée jusqu'à la limite des constructions existantes où les réseaux cessent de passer.

De façon à urbaniser les deux côtés de la rue du Moulin Baillot une bande constructible est prévue. Ce secteur constructible viendra renforcer et compléter l'existant.

Rue de Tonnerre, l'urbanisation est limitée et ne tient compte que de l'existant malgré la présence des réseaux. Les justifications sont les mêmes que pour la rue des quatre vents. Rue de la Perchée, la zone constructible se limite aux constructions présentes ainsi qu'à la présence des réseaux.

Au Sud du Bourg de CHESSY-LES-PRES, la zone constructible encadre les constructions existantes et les parcelles vierges en excluant une ferme pour laquelle un périmètre de réciprocité s'applique.

MÉZIÈRES :

La zone constructible au Nord encadre l'existant le long de la rue de la Loire.

Au Sud-Est, l'objectif est de renforcer le moins possible l'urbanisation de façon à ne pas encore allonger le hameau.

Rue de la Loire et rue de Flogny, la zone constructible s'étend jusqu'aux constructions actuelles et jusqu'à la limite des réseaux.

Le long de la rue de Prévent, la zone constructible encadre l'existant et les parcelles encore non urbanisées. Au bout de la rue de Prévent, les terrains sont inondables et donc non inclus dans le périmètre constructible.

LOGE BORGNE :

Rue de la Loire les réseaux sauf l'eau s'arrêtent à la limite de la dernière maison. La zone constructible se termine là où l'ensemble des réseaux est présent.

En descendant la rue principale, la zone constructible s'étend de chaque côté de la voirie en incluant les parcelles constructibles et celles qui ne le sont pas. Seule est exclue la ferme dotée d'un périmètre de réciprocité.

Rue du Pont, au-delà des constructions actuelles le chemin n'est pas carrossable, il n'y a ni eau ni électricité et les terrains sont humides, c'est pourquoi le périmètre constructible s'arrête aux dernières habitations.

Une mare est présente au Nord de l'impasse des communes et donc exclue de la zone constructible.

Au Sud-Est de l'impasse des communes le secteur est humide et les réseaux ne desservent pas ces terrains. Ils sont exclus du périmètre constructible.

Le long de la rue Pierre Brossolette la zone constructible s'étend au-delà des constructions actuelles à l'exception d'un terrain avec un terrier est équipée dans son ensemble (réseaux et accès carrossable suffisant).

BOIS GÉRARD :

Ce hameau est desservi par un accès privé et il n'y a pas d'équipements publics. De plus, des bois sont présents autour de ce secteur. Le périmètre constructible encadre l'existant et n'étend pas l'urbanisation.

SURVANNES :

L'urbanisation est prévue jusqu'en limite des réseaux rue du pendant de chaque côté de la voirie. La zone constructible encadre les constructions existantes ainsi que les parcelles non construites le long de la voirie principale. Quelques terrains sont exclus à l'Ouest et au Sud :

- Les terrains humides à cause de la rivière et du point d'eau,
- Les terrains qui n'ont pas d'accès.

Un élevage de chien est présent au centre du hameau. Celui-ci génère un périmètre de réciprocité et donc la zone constructible est exclue de ce secteur.

Rue des Allois le secteur constructible englobe l'existant en excluant les terrains touchés par le périmètre de réciprocité lié à des bâtiments d'élevage.

Le long de la rue principale la zone constructible s'étend de part et d'autre de la voirie en tenant compte de l'existant. Mais elle se limite au Sud de la rue de façon à limiter l'allongement du hameau.

Au Sud, les deux zones constructibles tiennent compte de l'existant. La première zone au Nord est desservie par les réseaux mais à l'Est il y a un fossé. Entre les deux zones de grèves sont présentes. La seconde zone prend juste en compte l'existant sans volonté de le renforcer.

LES MAISONS ROUGES :

Rue des Lames et rues perpendiculaires la zone constructible s'arrête à la limite où se trouvent les réseaux. Un terrain est exclu au Sud de la rue des Lames puisqu'il accueille une mare. Afin de limiter l'urbanisation, la rue des Lames n'est pas constructible en direction du hameau de Survannes.

De chaque côté de la rue de Bernon, la zone constructible encadre les parcelles construites et celles qui ne le sont pas. Elle se limite juste après les constructions existantes puisque les réseaux ne sont pas tous présents.

Au Nord et au Sud quelques terrains sont exclus du périmètre inconstructible en raison de la présence de fermes accompagnées de bâtiments générant des périmètres de réciprocité.

Au bout de la rue des Baunées, une ferme est présente, l'urbanisation n'est donc pas renforcée dans ce secteur.

La zone constructible direction Sud-Est rue de Bemon est limitée par la présence d'un fossé, l'absence de réseau et l'humidité des terrains.

LE BREUIL :

Le hameau de Le Breuil et un village rue qui s'étire le long de la rue des Malmaisons. La commune a donc opté pour la limitation du village rue.

Au Nord-Ouest, la zone constructible ne prend en compte que l'existant et n'étend pas la possibilité de nouvelles constructions entre ces constructions.

Au Sud-Est la zone constructible suit la même logique. Elle exclut les parcelles où les bois sont présents et au Sud de la rue des Malmaisons les terrains non construits.

Le long de la rue du Moulin du Breuil, la zone constructible englobe l'existant et s'étend de l'autre côté de la voirie de façon symétrique. Au-delà les réseaux sont partiellement présents.

2) Une zone naturelle (N) où seules sont autorisées l'adaptation la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, et l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ainsi, la Commune a procédé au recensement des différentes exploitations agricoles sur son territoire. Elle les a localisé précisément (cf. plans de zonage) afin d'envisager les zones constructibles.

♦ Implantation des bâtiments d'élevage

Aux termes de **l'article L 111-3 du code rural**, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des **habitations et immeubles occupés par des tiers** ⁽¹⁾, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Ce principe de réciprocité concerne, d'une part, l'implantation ou l'extension de bâtiment agricole, et, d'autre part, toute construction nouvelle à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions.

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux complète l'article L 111-3 du code rural en introduisant la possibilité de fixer des règles d'éloignement différentes (dispositions applicables à compter du 1er janvier 2006).

L'article L 111-3 du code rural (en caractères gras : disposition introduites par la loi du 23 février 2005 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

(*) les constructions occupées par des tiers soumises à des règles de distance sont notamment les suivantes :

- logements et habitations ;
- habitations nouvelles, y compris changements de destination (ex. transformation d'un garage en habitation) ;
- hôtels ;
- bureaux ;
- magasins ;
- stades ;
- terrains de campings agréés ;
- ateliers ;
- autres établissements recevant du public (ERP) ;
- zones de loisirs prévues par un document d'urbanisme.

Les conditions de distance sont fixées par :

- **le règlement sanitaire départemental (RSD)** qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- **la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** qui prévoit des modalités différentes de détermination de distances minimales selon que les installations agricoles relèvent d'un régime d'autorisation ou d'un régime de déclaration et suivant le mode d'exploitation (lisier ou litière) ;
- **le document d'urbanisme.**

Les bâtiments agricoles concernés :

S'agissant des ICPE et du RSD, la réglementation applicable prévoit que les distances doivent être décomptées non pas à partir des seuls bâtiments destinés à recevoir des animaux mais également des annexes des bâtiments d'élevage.

Sont donc soumis à des règles de distance les bâtiments servant au logement des animaux ainsi que les annexes telles que les hangars à fourrage pour les exploitations soumises à la réglementation des ICPE, les installations de traite, certains silos, les aires d'ensilage et les installations de traitement des effluents.

Les hangars à matériel ne sont pas considérés comme des bâtiments professionnels. Par conséquent, aucun recul vis à vis des tiers n'est imposé et réciproquement en vertu du RSD et de la réglementation des ICPE.

Application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

Le règlement sanitaire départemental fait partie des dispositions législatives et réglementaires visées par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, aux termes duquel un permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords.

Ainsi, un permis de construire doit être conforme tant aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme qu'à celles du règlement sanitaire départemental (RSD) qui portent sur les projets de construction.

Cependant, le RSD ne fait pas partie des règles dont le respect s'impose aux auteurs d'un PLU ou d'une carte communale en vertu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur (jurisprudence du conseil d'État en date du 7 janvier 2004).

Il en découle que lorsqu'il s'agit de délimiter une zone destinée à l'habitation à proximité d'une exploitation agricole, la règle de réciprocité ne s'applique pas.

Lorsqu'il s'agira d'élaborer le document d'urbanisme, les possibilités suivantes résulteront donc de l'article L 111-3 du code rural et de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

① Application du 1^{er} alinéa de l'article LIII-3 du code rural et de l'article IA21-3 du code de l'urbanisme:

L'espace couvert par la distance d'éloignement établie autour d'un bâtiment agricole existant pourra comprendre aussi bien des zones urbaines, des zones d'urbanisation future, des zones naturelles et des zones agricoles.

Le zonage de parties du territoire d'une commune en zone agricole est motivé par la qualité agronomique des terrains et limite l'utilisation du sol aux seules activités agricoles.

Les autres zones concernées par la distance d'éloignement (zones urbaines, zones d'urbanisation future et même zones naturelles sous certaines conditions) peuvent être actuellement occupées par des terres cultivées, mais aussi par des constructions qui ne sont pas utilisées pour l'habitation ni destinées à recevoir du public (garages, abris de jardin, hangars à bois, piscines privées, etc...).

Dans ce cas, comme dans le cas ② abordé ci-après, si l'exploitation disparaît ou se déplace dans une autre partie de la commune, les zones définies comme zones urbaines ou d'urbanisation future pourront accueillir des habitations ou des ERP, ce qui ne sera pas le cas des zones agricoles.

② Application du 2^{ème} alinéa de l'article L 111-3 du code rural et de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes pourront être fixées par le document d'urbanisme autour des exploitations agricoles antérieurement implantées.

Cette disposition contribue notamment à permettre la rénovation des bâtiments à l'intérieur des villages, y compris lorsqu'ils changent de destination (grange transformée en habitation, par ex.).

De plus, des zones naturelles ou d'urbanisation future pourront être établies plus près du bâtiment agricole, qui pourront bénéficier y compris à l'exploitant (pour la construction d'un garage à matériels par ex.).

En ce qui concerne l'exploitation elle-même, une mise aux normes ou une extension réduite restent possible.

③ Cas des nouveaux bâtiments agricoles :

S'agissant des transferts d'exploitations liés à une mise aux normes, les aides et mesures d'incitation qui existent actuellement sont conçues de manière à favoriser l'installation des bâtiments suffisamment loin des parties urbanisées des communes pour limiter le plus possible les risques de nuisances ou de conflits d'usages.

C'est pourquoi il conviendra de préconiser pour les nouveaux bâtiments le calcul de la distance d'éloignement par rapport à la limite de la zone urbaine ou d'urbanisation future.

I. L'URBANISATION

L'urbanisation s'effectue en zone constructible (C).

Il s'agit de la zone urbanisée ou urbanisable regroupant les terrains actuellement desservis par les réseaux ou susceptibles de l'être à court terme.

La commune souhaite pouvoir accroître son développement démographique afin de répondre aux nouvelles demandes dans un cadre planifié et régulé.

La réflexion sur le développement des zones constructibles, contenue dans les contraintes de la carte communale s'est attachée à élaborer un développement harmonieux et cohérent du village et des hameaux en favorisant une urbanisation dense et compacte.

Les limites de la zone constructible (C) prennent en compte les risques naturels et la présence de bâtiments d'élevage.

La surface urbanisable constructible sans construction représente environ 62ha 12a 17ca.

Ainsi en dégagant de nouvelles zones constructibles la carte communale permettra d'accueillir de nouveaux habitants, d'inscrire dans la durée la tendance démographique amorcée depuis 1990.

LA moyenne des personnes par ménage est de 2,57 dans l'hypothèse haute de 4 maisons par an sur 10 ans, cela augmenterait la population de 103 habitants.

En 2005, il y avait 533 habitants, en 2018 la population pourrait être portée à 636. Ce qui correspond aux objectifs de la commune.

L'entrée du village est bien préservée, de grande qualité paysagère et reste relativement « naturelle ».

Il va de soi que les constructions autorisées s'insèrent de façon harmonieuse dans la continuité de l'urbanisation existante, en respectant un certain nombre de contraintes fortes :

- alignement le long de la voie ou avec une ligne recul,
- faitage parallèle à la route et forme plutôt allongée,
- utilisation de matériaux tels que l'ardoise pour la couverture, le bardage bois ou ardoise pour les pignons...

II. L'ENVIRONNEMENT

La protection de l'environnement s'effectue principalement en zone N.

Caractère de la zone naturelle (N) :

Il s'agit de la zone naturelle entourant le village et les hameaux. Elle comprend principalement des terres agricoles et naturelles.

L'objectif visé consiste à maintenir l'équilibre du site en protégeant les zones d'intérêt paysager et environnemental.

➤ **Lutter contre les nuisances**

Le développement démographique possible, l'attractivité économique, la préservation du patrimoine naturel et environnemental se pérenniseront dans le cadre de l'application d'un nouveau document d'urbanisme et à la volonté de la commune de CHESSY-LES-PRÈS.

La présente carte communale répond aux contraintes réglementaires et aux objectifs de la commune.

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de CHESSY-LES-PRÈS.