

AULNAY-L'AITRE

CARTE COMMUNALE

Elaboration

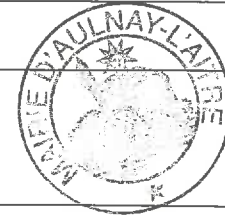
ACTE REÇU LE
08 JUIN 2011
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D.R.C.L.

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour
Château de ... le: -6 JUIN 2011
Le Préfet
Le Secrétaire Général

Signé
Alain CARTON

**RAPPORT DE PRESENTATION
DOCUMENT N°1**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du ... *11 mai 2011* ...
Approuvé par arrêté préfectoral n° *-6 JUIN 2011* en date du.....



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
DIAGNOSTIC	9
A. SITUATION ET CADRE NATUREL	10
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	10
2. PAYSAGE URBAIN	15
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	20
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE... ..	30
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	31
1. DEMOGRAPHIE	31
2. HABITAT	34
3. L'ECONOMIE	35
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE... ..	37
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	38

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	40
A. PARTI D'AMENAGEMENT	41
1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	41
2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	42
3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS.....	42
1. REGLEMENT	45
2. ZONAGE.....	46
3. DROIT DE PREEMPTION	57
B. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	58
IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES	58
C. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE	60
LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	60

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune d'AULNAY-L'AITRE

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

La présente élaboration a pour objectif d'adapter les évolutions du territoire communal aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains et de définir un projet de développement pour les années à venir.

2. Objectifs de la commune

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas. Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

La carte communale se base **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village et le hameau dans leur globalité**, pour ainsi en faire ressortir **des orientations communes et équilibrées**. Ce document permet également **de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vu des sensibilités paysagères, des contraintes techniques et d'un principe d'évolution raisonnée**.

Le paysage s'impose tout d'abord : cette région se caractérise par son appartenance à la Champagne Crayeuse. Pour autant, un évènement paysager anime ce secteur : la vallée de la *Marne*. Le *Fion*, affluent de cette rivière, s'écoule au nord et donne lieu à une vallée encaissée dans le plateau crayeux où se trouvent implantés de nombreux villages (St Amand, Aulnay, la Chaussée-sur-Marne).

Le bâti traditionnel est remarquable par ses formes : longères, bâti sur cour, ...ses matériaux : bois, terre cuite pour les couvertures, le calcaire, mais aussi la brique rouge... Aulnay-l'Aitre dispose d'un patrimoine naturel intéressant : des zones naturelles sensibles de fond de vallée (ripisylves et autres zones humides), de nombreux vergers accompagnant le bâti villageois, une trame bocagère liée aux zones humides...

La Ferme du Châtel, isolée au sein de son parc en rive droite du *Fion*, dévoile une façade d'agglomération tout à fait remarquable, offrant une identité singulière au village.

Aussi le temps de l'élaboration de la carte communale doit permettre de mesurer les évolutions attendues, de retenir les orientations souhaitables et de dégager l'esprit des actions à mettre en œuvre.

Il s'agit pour la commune d'AULNAY-L'AITRE : de clarifier la délimitation de la zone constructible au vu des très nombreuses constructions d'habitation qui ont été autorisées depuis les 5 dernières années. Ces implantations ont été justifiées par diverses opportunités foncières, mais conduisant à une extension linéaire du village ainsi qu'à l'urbanisation le long d'un chemin privé appartenant à Association Foncière.

L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple, cohérent, « cristallisant » l'intérêt collectif.

3. Intérêt de la carte communale et contenu

La carte communale permet **de lever la règle constructibilité limitée**, ouvrant ainsi la possibilité à la commune d'AULNAY-L'AITRE d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale pourront **décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune permettant de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme et à long terme.

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme généralistes qui déterminent les conditions permettant de réaliser les objectifs d'équilibre, de mixité sociale, de cohérence et de protection définis par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, selon un cadre juridique préétabli. Elles cumulent les critères matériels et juridiques caractéristiques permettant d'assurer l'organisation de l'aménagement de l'espace urbain.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision future.

La carte communale comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- **Analyse de l'état initial de l'environnement**
- **Présentation des prévisions de développement économique et démographique**
- **Justification des choix d'aménagement retenus par la commune**
- **Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale**

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- **Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles**

La loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

- Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».

DIAGNOSTIC

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

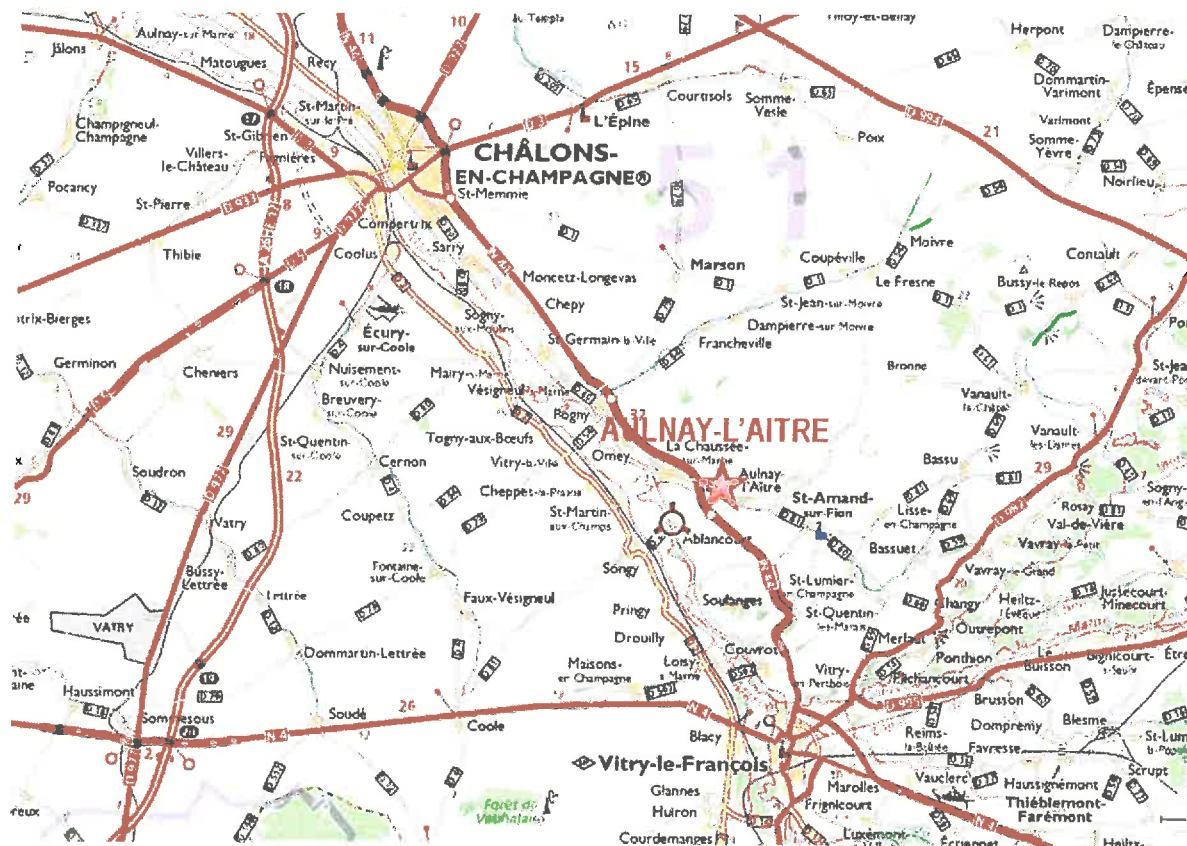
1.1 Données géographiques

Aulnay-l'Aitre appartient au canton de Vitry-le-François - Est. Ce chef-lieu constitue le pôle urbain le plus proche.

Le territoire communal est marqué au sud par le passage de la R N44. Cette voie à grande circulation constitue la limite sud du finage communal. La RD81 facilite les liaisons vers la RN44. La RD60 assure la desserte dans l'axe de la vallée du *Fion*. Localisée au sud-est du département de la Marne, la proximité simultanée de Vitry-le-François et de Châlons-en-Champagne (préfecture de département) en font un territoire prisé. L'attractivité résidentielle en est une conséquence notable.

Le bâti est concentré au sein du village. Deux écarts agricoles sont visibles à l'extérieur de l'agglomération : une ancienne porcherie accompagnée de son habitation, le long de la RD60, en direction de St Amand, et deux autres exploitations d'élevage porcin localisées au nord-ouest du village.

Les massifs boisés marquent la présence de l'eau :

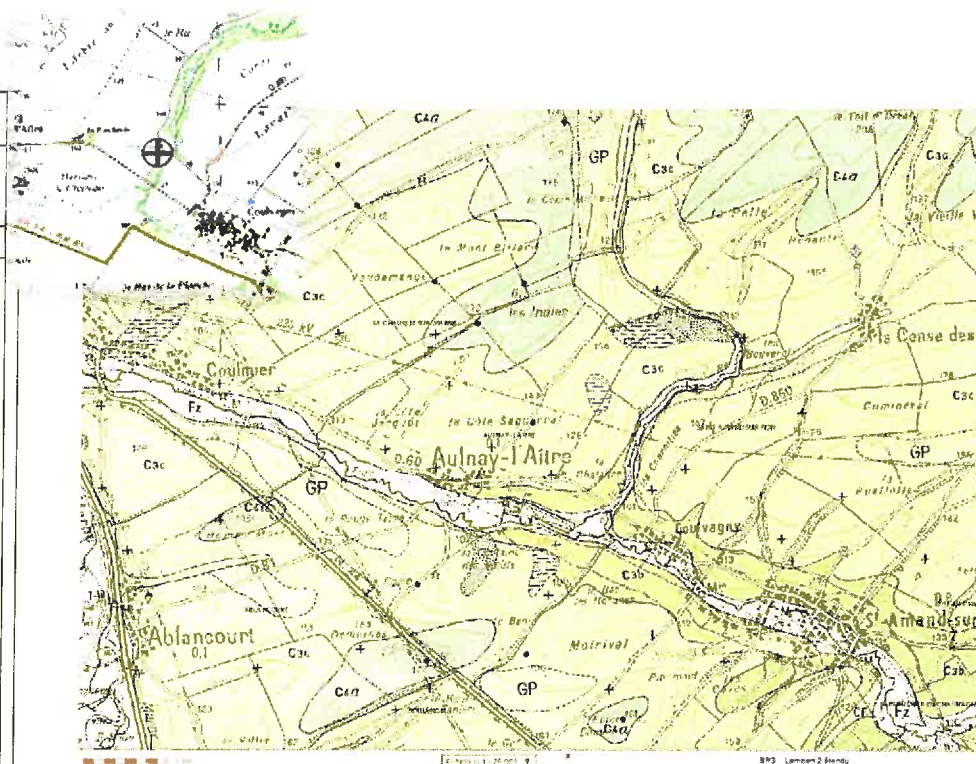


vallée du *Fion* et du *Ru* (à l'est du village). D'autres éléments viennent enrichir la qualité paysagère : quelques haies, là où la topographie contraignante limite toute mise en culture, ainsi que les quelques vergers subsistant dans les fonds de parcelles du bâti rural villageois.

L'activité agricole constitue l'activité principale, structurant fortement le paysage communal.

1.2 Géologie (source : BRGM):

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
3.00 4.20	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	97.00 95.60
25.50 26.50	Craie à <i>Micraster breviporus</i> (Assise à <i>Micraster breviporus</i>)		Craie fissurée	Turonien	74.50 73.50
			Craie compacte		



La commune d'Aulnay-l'Aître se situe sur des terrains plus hydromorphes en fond de vallée par la présence d'alluvions modernes. Au contraire, le reste du territoire est marqué par un sous-sol crayeux omniprésent. En résulte une occupation du sol adaptée à la pédologie, à ces terrains à dominante calcaire : culture extensive. Le fond de vallée plus humide est dominé par la forêt (peupleraies...)

1.3 Données paysagères et évolution du territoire communal :



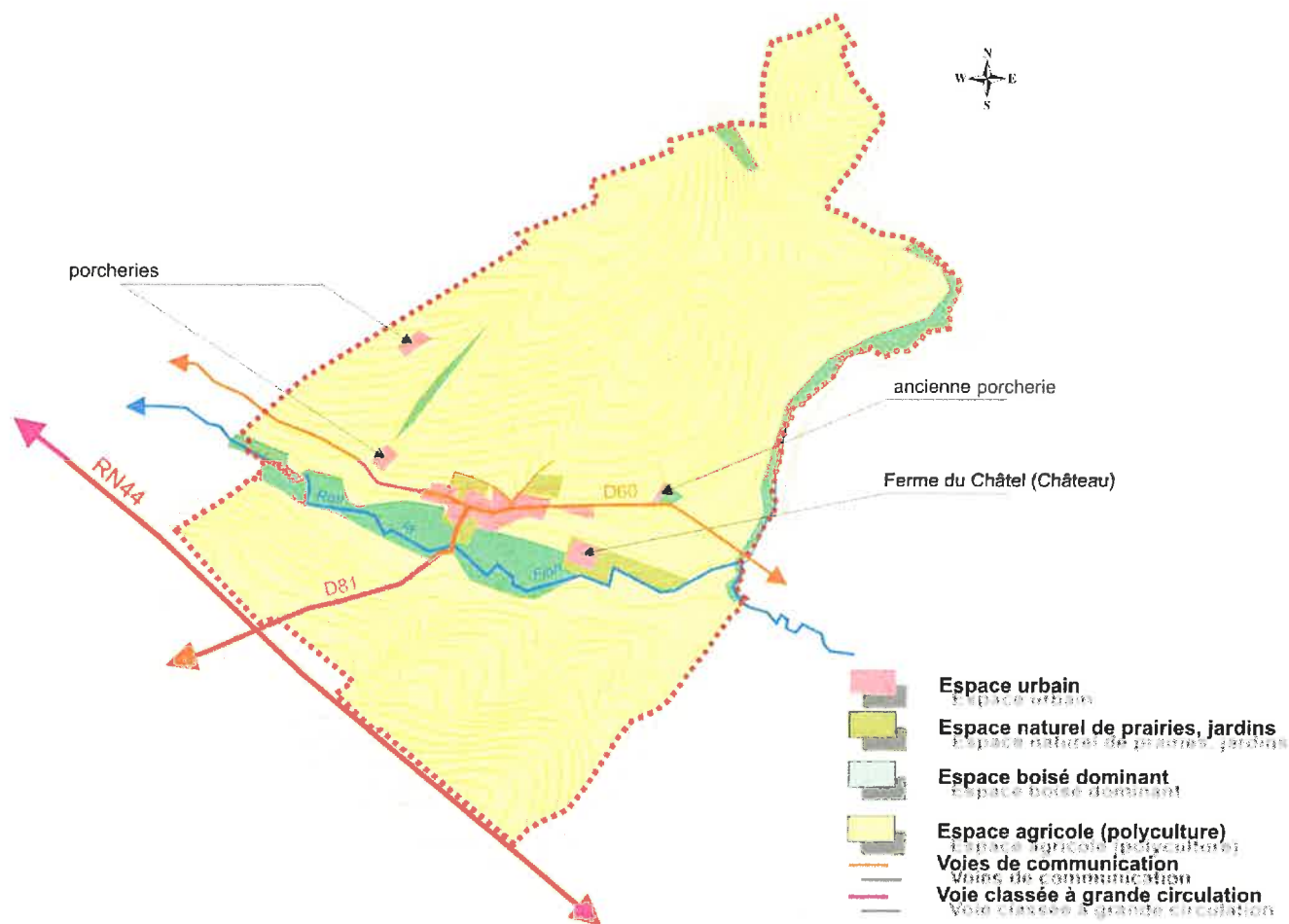
La superficie communale atteint 836 ha où se répartissent par ordre d'importance les surfaces céréalières, les espaces boisés, le bâti (habitat et agricole), les prairies et pâtures.

Le paysage communal est marqué par deux ensembles distincts, liés directement aux espaces de Champagne Crayeuse : les espaces voués à la céréaliculture et la vallée, évènement marquant dans cet espace ouvert et monotone de Champagne.

Ce cours d'eau ayant entaillé le plateau crayeux relativement compact a provoqué l'apparition progressive, à une échelle de temps géologique, d'une vallée aux coteaux relativement pentus (altitude max : 182 m; mini : 94 m). Les massifs boisés, inféodés au fond de vallée, constitue un véritable corridor écologique.

C'est à la lisière de cette végétation de fond de vallée que le village s'est installé, exclusivement en rive droite du cours d'eau. Ainsi, les constructions du bourg s'inscrivent systématiquement au bas du coteau mais au-delà des zones humides liées au cours d'eau. Cet étagement du bâti ne laisse entrevoir que la couleur de leur faitage.

Cet état actuel de l'occupation du sol reflète un cadre de vie de qualité où l'équilibre entre espace naturel (agricole) et espace urbain est satisfaisant.



Approche visuelle :

- Une zone vallonnée : le Fion : ce couloir boisé aux terres alluviales, marqué par la végétation arborescente

- Les zones « plates » : le territoire communal est quasi exclusivement situé au cœur de la vallée. La topographie pentue est omniprésente, hormis au pied du ruisseau.

- Perception du village : les constructions sont au pied du ruisseau, en rive droite, appuyées sur le relief, à l'écart des zones humides. Les parties intermédiaires et sommitales du coteau exposé au sud-ouest, restent majoritairement dépourvu d'espaces urbanisés. Seules se distinguent à l'écart les trois sites d'exploitation agricole.

- L'identité du village est marquée par sa trame urbaine linéaire, en bâti groupé. La Ferme du Chatel apporte un élément de repère paysager.

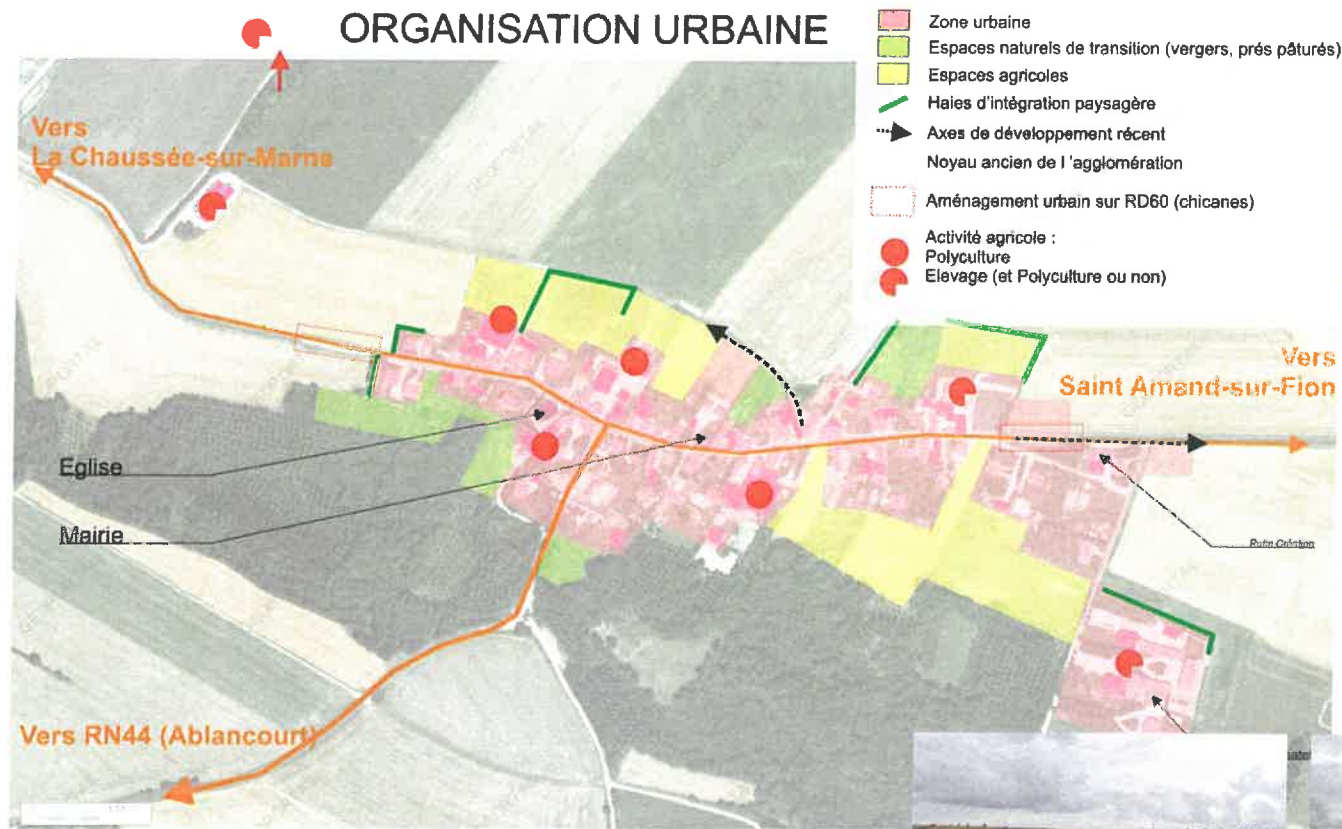
1.4 Sensibilité environnementale :

Les éléments les plus sensibles du paysage risquant une altération se révèlent être les haies et les vergers car ils sont soumis à une « double pression » : l'activité agricole céréalière extensive et l'extension de l'urbanisation.

En termes d'avifaune, on relève sur le territoire communal d'Aulnay-l'Aitre la présence de plusieurs espèces patrimoniales, principalement concentrées sur les vallées du Fion et du Ru, telles que des fauvettes (grisette, babillarde, hypolais polyglote), Pipit farlouse, Pie-grièche écorcheur et du Tarier pâtre. La conservation des derniers linéaires de haies, bosquets et lambeaux de prairie est importante pour ces espèces. Même si les peupliers dominant, quelques vestiges de boisements de feuillus demeurent ; il est essentiel de les préserver. Ces petites vallées sont de véritables corridors pour la faune dans le grand désert qu'est la crayeuse. (*source : DREAL, juin 2010*)

2. PAYSAGE URBAIN

2.1. Evolution urbaine



Le bâti ancien s'est concentré en rive droite du ruisseau. L'urbanisation n'enjambe pas le pont.
 Les écarts sont constitués par deux élevages porcins en activité à l'ouest du village et, à l'est, une ancienne porcherie associée à une habitation anciennement liée à l'activité préexistante.

Le château (Ferme du Chatel) est distinct du village, sur un site proche du ruisseau. Il est accompagné de communs agricoles. L'activité agricole est complétée par une activité de vente de produits locaux, d'accueil touristique événementiel, de



restauration.

L'implantation des constructions récentes s'est faite sous deux formes : remplissage des espaces libres (dents-creuses) entre les anciens corps de ferme ; et prolongement de l'agglomération le long des axes départementaux. Ces principes d'organisation ont maintenu l'unité urbaine de village-rue ancien. De nos jours, le développement urbain s'oriente vers une « urbanisation en épaisseur », doublant naturellement la Grande Rue, le long du chemin d'Association Foncière dit de derrière les Haies. Les chicanes ménagées sur le RD60 semblent ne plus suffire à stopper l'extension urbaine et ses aménagements sont aujourd'hui « rattrapés » par les constructions d'habitation récentes, notamment en direction de St Amand.

Un bâtiment d'activités artisanales de confection de meubles en rotin est localisée à l'entrée Est du village. Au sein de la même entrée d'agglomération, un bâtiment accueille en pension des chevaux.

L'activité agricole actuelle ponctue le paysage urbain par la présence de bâtiments d'activités, principalement voués à la polyculture.

Les espaces de respiration du tissu bâti sont constitués par les fonds de parcelle jardinés, des prés. Ils représentent un élément fort du paysage urbain, assurant une transition adroite avec les espaces boisés accompagnant le ruisseau et son milieu humide.

Certaines haies facilitent l'intégration du village au sein de son paysage majoritairement façonné par la polyculture.

2.2. Typologies du bâti et incidences paysagères

1- Le bâti ancien :

Le bâti sur cour



Le bâti de cette époque présente de nombreux points communs comme une implantation bio-climatique car la D60 suit un axe Est-Ouest. L'utilisation des matériaux locaux apporte une unité à ce bâti (calcaire, terre cuite pour les briques et la couverture, bois pour les linteaux et le bardage). Cela lui offre une grande cohérence et produit une image urbaine affirmée et de qualité.

Le bâti sur cour, pignon sur rue est prédominant.

Il s'agit d'une variation du modèle de la longère. Ces bâtiments sont souvent des fermes assez importantes. Les diverses constructions s'organisent en forme de L ou de U autour d'une cour de desserte centrale conçue comme un espace de travail. Les fonctions se trouvent différenciés par bâtiment. Parfois, cet espace central est fermé coté rue par un mur doté d'une porte cochère à pilastres et piétonne, ou à porche traversant.

L'habitation conserve une typologie proche de la longère traditionnelle. Parfois, un certain embourgeoisement se traduit par l'édification d'habitations suivant une typologie plus élaborée : R+1, alignement des percements des ouvertures en façade, toiture à quatre pans, utilisation de nouvelles techniques et matériaux...

Ferme du Châtel :



Cet ensemble bâti est composé par un logis central à plan massé rectangulaire devancé par une cour. Ce bâtiment dispose d'une façade de style classique, surmontée d'un toit mansardé. Les communs implantés de part et d'autre du logis, central, créent une cour carrée ouverte vers l'ouest, marquée par un alignement d'arbres. Ces bâtiments disposent de caractéristiques architecturales témoignant d'une période de construction plus ancienne : tours carrées avec alternance de bandeaux décoratifs de brique et pierre (craie).

2- Le bâti récent :

Le modèle du pavillon au cœur de la parcelle devient systématique et la production des constructions s'est standardisée à partir de matériaux exogènes. Les règles anciennes se sont inversées :

On distingue une urbanisation au coup par coup exclusivement, le long des voiries départementales et communales. L'urbanisation est venue en remplissage des « dents-creuses » et se poursuivant en continuité directe du village, là où les réseaux sont présents. Les opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement sont encore absentes du paysage urbain. Toutefois certaines constructions existantes et des

projets en cours tendent à modifier l'unité urbaine existante et à estomper le caractère rural (constructions en double-rideau, création de voies nouvelles dédiées à l'urbanisation pavillonnaire).

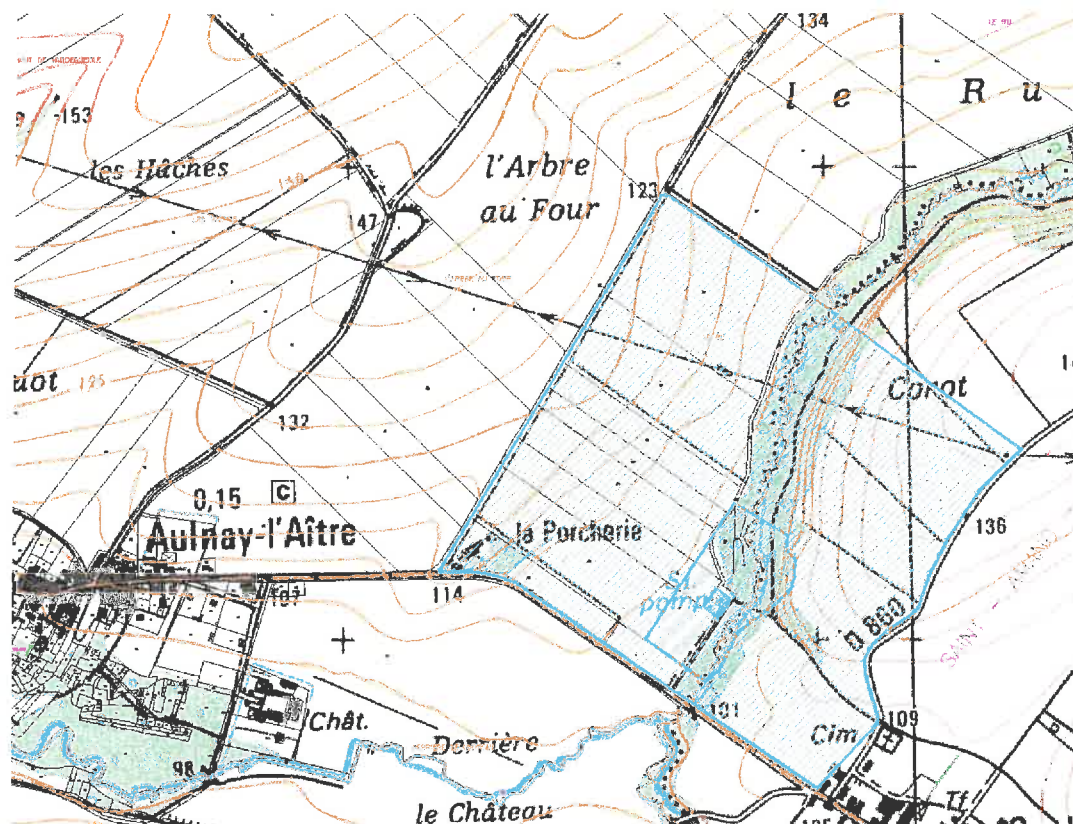


3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Servitudes d'Utilité Publique

- Servitude ASI – Conservation des eaux – Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
→ Définition des périmètres de protection du champ captant de la commune d'AULNAY-L'AITRE : arrêté préfectoral du 29/11/1977.

Extrait :



« A l'intérieur du périmètre de protection immédiate : sont interdites les activités autres que celles motivées par le Service de l'alimentation en eau potable

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée :

- sont interdites les activités suivantes : toute réalisation de puits et forages d'une profondeur supérieure à 4 m, de puisards, toute ouverture de carrière à ciel ouvert, tout dépôt d'hydrocarbures liquides ou gazeux ou de liquides toxiques, tout épandage d'eaux résiduaires
- sont réglementées les activités suivantes : tout projet de construction nécessitant des fondations devra faire l'objet d'une enquête géologique sanitaire et obtenir l'accord de l'Administration

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :

- est interdit tout épandage d'eaux résiduaires
- sont réglementées les activités suivantes : tout forage ou puits d'une profondeur supérieure à 4 m, tout dépôt d'hydrocarbures liquides ou gazeux, ou de substances liquides susceptibles d'altérer la qualité de la nappe, devront faire l'objet d'une enquête géologique sanitaire et obtenir l'accord de l'Administration. »

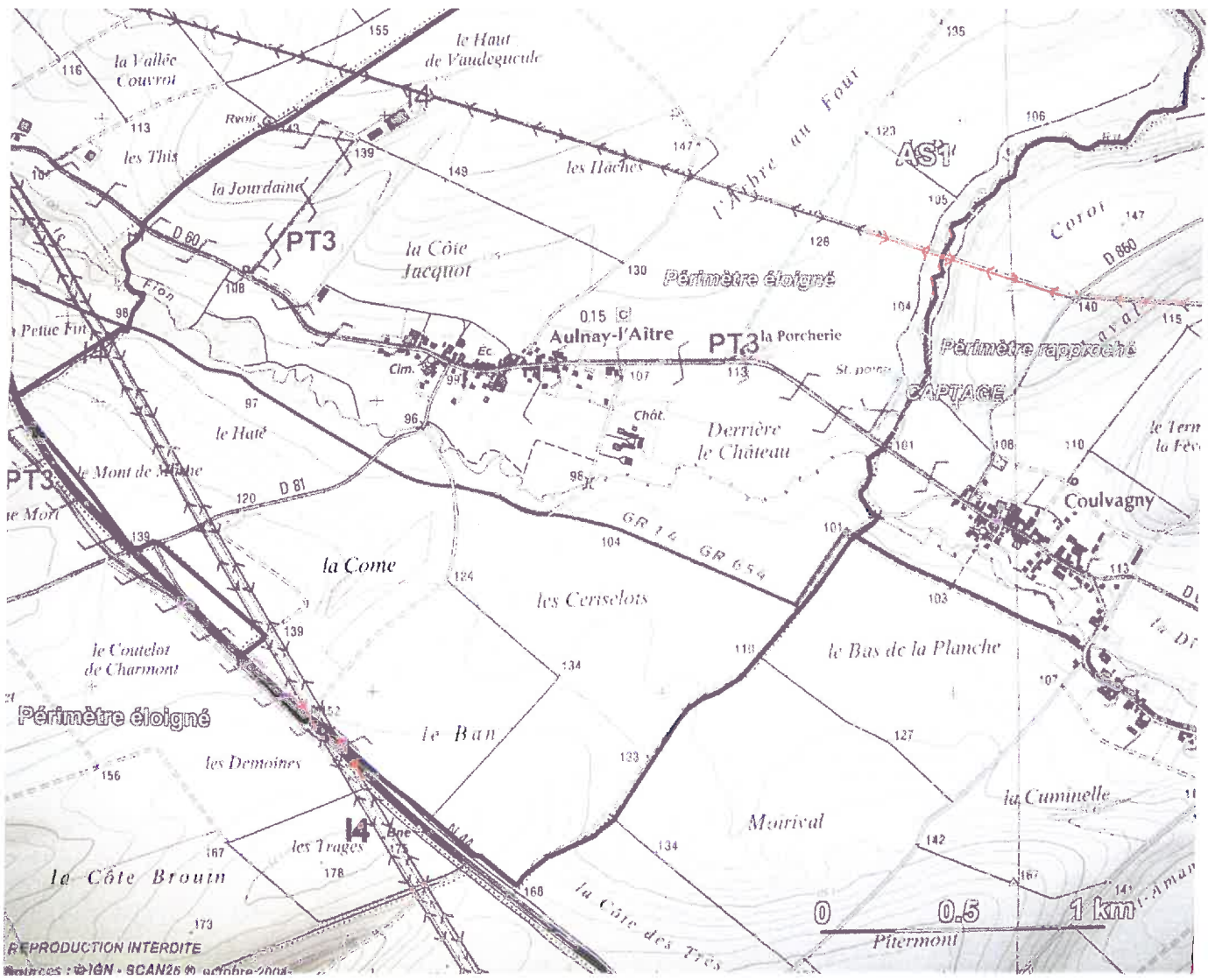
- *Servitude EL7 – Circulation routière, alignement des voies départementales ou communales*
→ Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement et servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis.
Voie concernée : RD60 (arrêté du 16/07/1890)

- *Servitude I4, concernant l'ancrage, l'appui et le passage et l'élagage d'arbres relatifs aux ouvrages électriques*
→ Ligne HTB : pour ces lignes, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages. Lignes 63 kV Basin – La Chaussée et 63 kV La Chaussée – Marolles ; Ligne 225 kV La Chaussée – Revigny





- *Servitudes PT3, relatives aux réseaux de télécommunications*
→ 1) Réseau urbain local : appui et passage en terrains privés et établissement de supports
2) Réseau interurbain et réseau national : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,5m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.
3) Réseau national : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public, tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignements au Centre de Câbles des T.R.N.

- *Servitudes T7, relations aériennes – servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières*
→ La servitude couvre l'ensemble du territoire communal : autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur : 50 m hors agglomération et 100 m en agglomération.

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
 (source : Direction Départementale des Territoires de la Marne, septembre 2008)



LEGENDE

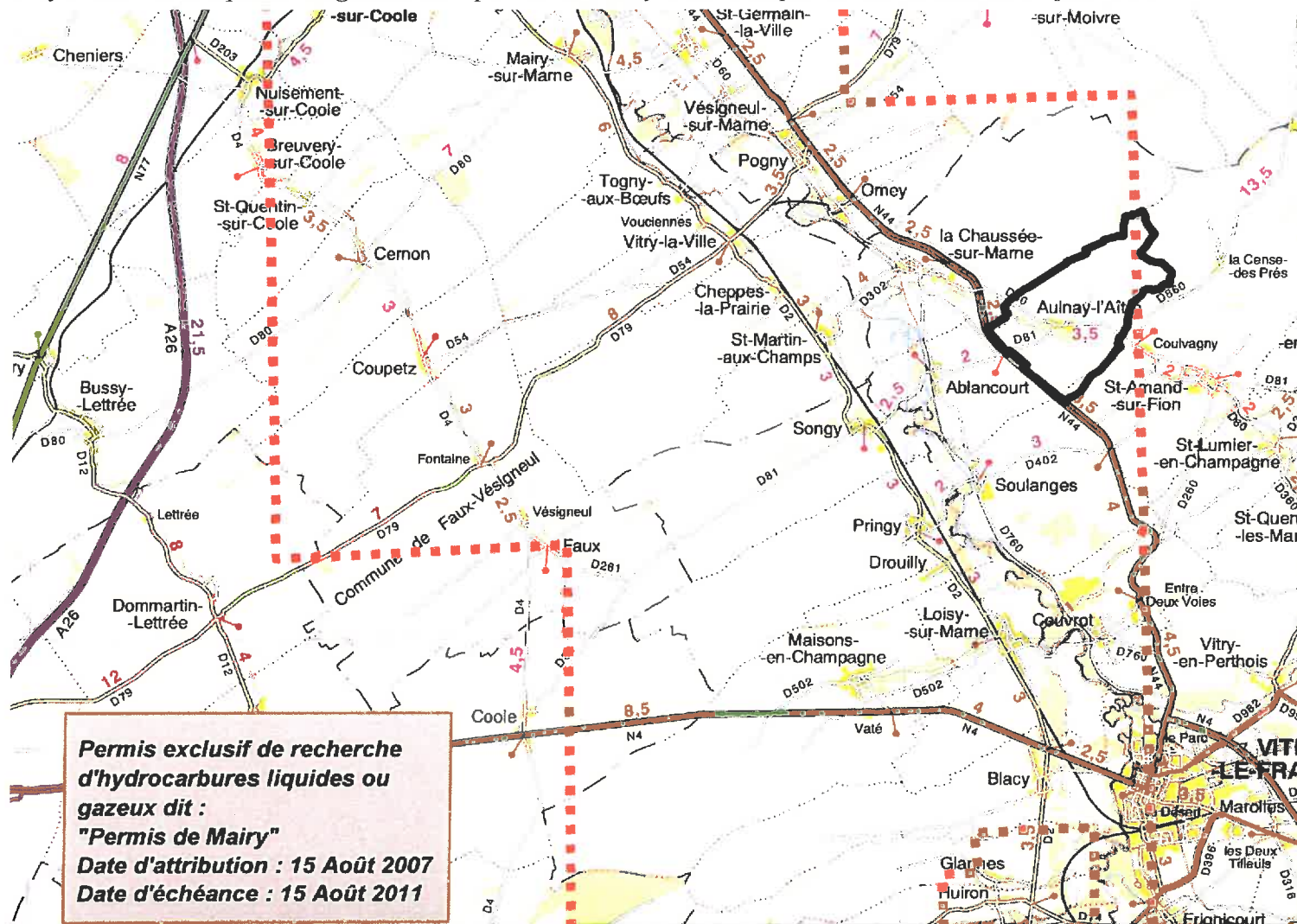
-  **AS 1** Conservations des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux
-  **14** Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
 - lignes aériennes
 - lignes souterraines
-  **PT 3** Télécommunications - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications
-  **T 7** Relations aériennes - Servitudes aéronautiques - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)

AVERTISSEMENT

Certaines servitudes ne sont pas reportées sur la carte faute de réponses des gestionnaires de la ou des servitude(s).
 La présente carte n'a qu'une valeur informative.

REPRODUCTION INTERDITE
 Sources : IGN - SCAN26 01 octobre 2004

Servitudes 16 : la commune d'Aulnay-l'Aitre est couverte en grande partie, à l'ouest du méridien 2 gr 50 E par un permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « permis de Mairy » attribué par arrêté en date du 27 juillet 2007.






→ Les permis exclusifs de recherches d'hydrocarbures et les concessions sont soumis au code minier qui permet à leur titulaire d'effectuer tous travaux nécessaires à la recherche et à l'exploitation de gisements d'hydrocarbures.

3.2 Bâtiments agricoles :

Parmi le bâti d'activités à vocation agricole, deux d'entre eux sont soumis aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :



-  Activité agricole
-  Polyculture
-  Elevage (et Polyculture ou non)

- un élevage de moutons localisé ruelle des Œufs, à proximité immédiate du village

- un hôtel à chevaux et de dressage implanté en entrée d'agglomération en direction de St Amand.

La commune dispose sur son territoire de plusieurs bâtiments agricoles notamment à vocation d'élevage. Il s'agit d'élevage porcins ; ils disposent d'un statut d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement pour les suivants :

- EARL GIOT : localisation au nord-ouest du village
- GAEC THILL : le long de la RD60 en direction de Saint Amant ; l'activité d'élevage a disparu sur le site mais aucune déclaration d'abandon n'a été signalée par l'éleveur
- PORCI MAT : localisation au nord-ouest du village
- EARL Ferme du Chatel : cette activité se diversifie par de la restauration, l'organisation d'évènements, la vente de produits locaux

Rappel de la réglementation :

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, 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.

Les conditions de distance sont fixées par :

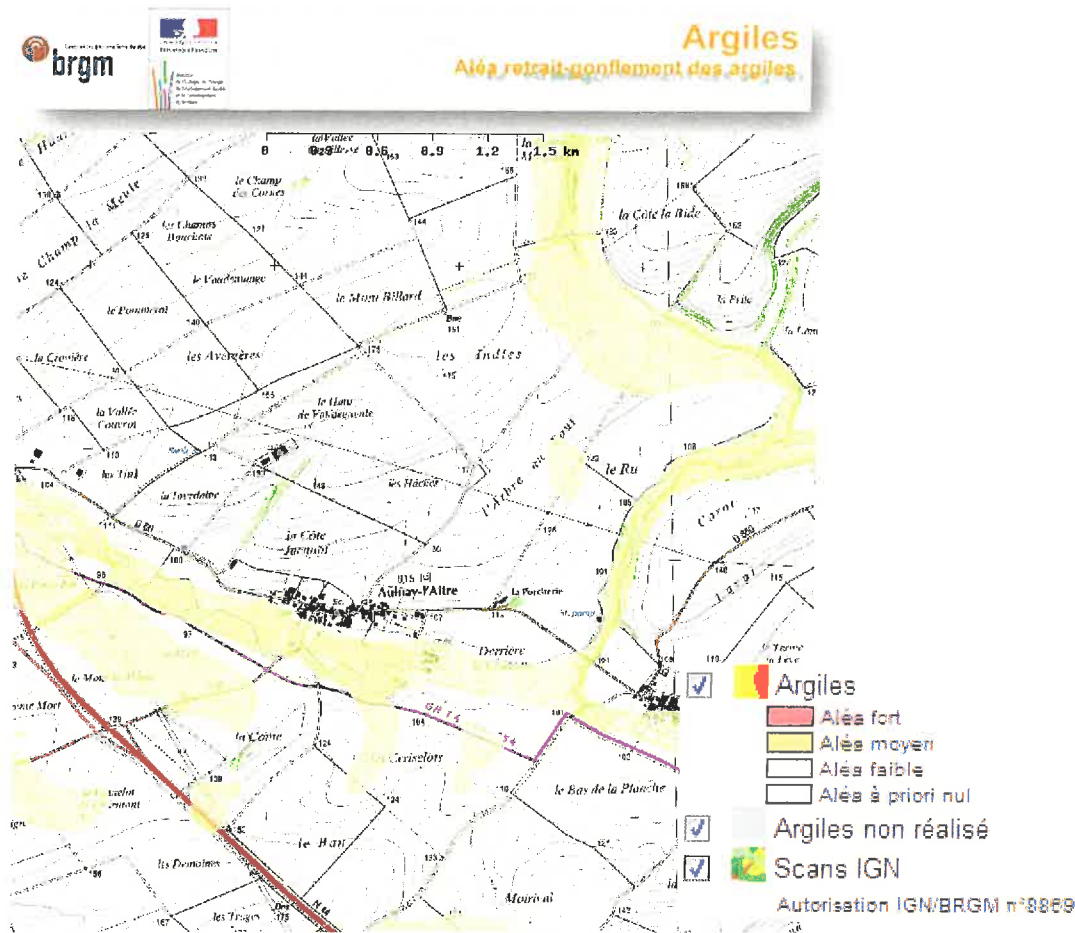
- le règlement sanitaire départemental (RSD) qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- la réglementation relative aux installations classées pour la protection 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 RSD prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

- 25 mètres pour les élevages de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours,
- 50 m pour les élevages de volailles et de lapins de plus de 50 animaux de plus de 30 j,
- 100 mètres pour les élevages porcins à lisier
- 50 mètres pour les autres élevages.

Une réunion d'information et de concertation agricole a eu lieu le 09 mars 2009 en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de la Marne.

3.3 Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):

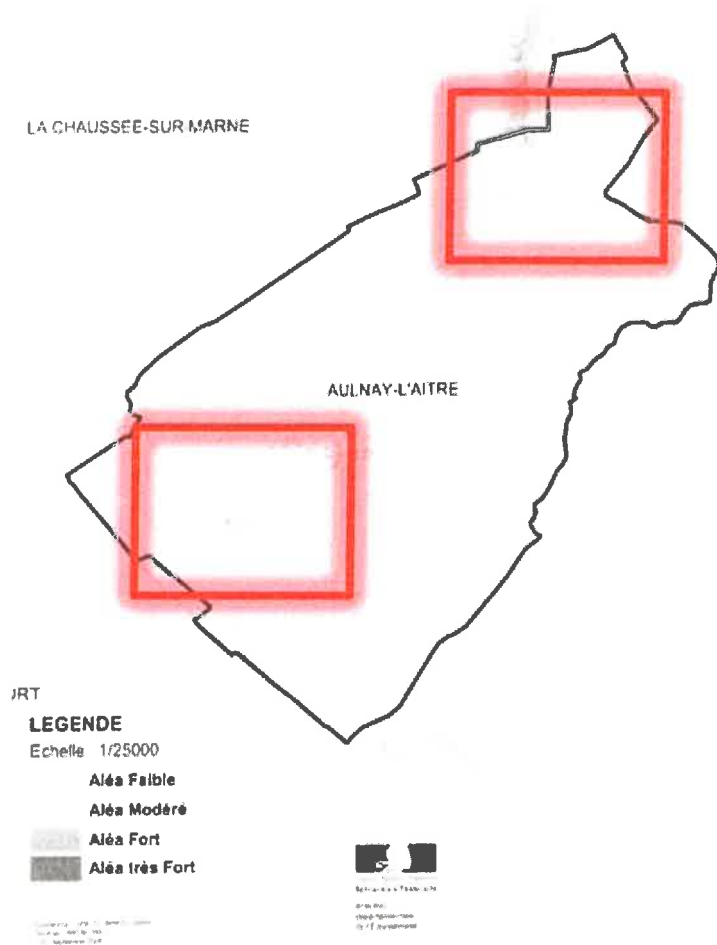


La commune est soumise en majorité à un aléa faible.

Le mode constructif de tout bâtiment se doit d'être adapté aux contraintes du terrain (à prendre en compte par le Maître d'œuvre). La gestion des eaux pluviales devra être adaptée à ces contraintes afin de ne pas aggraver le risque.

3.4 Aléa glissement de terrains (source : MEDAD/BRGM):

Le village est concerné majoritairement par un aléa faible : lieudits « La Come », une ancienne carrière (Sud-Est) et « La Come Michault » (Nord).



3.5 SITES ARCHEOLOGIQUES

Le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique relève des dispositions ci-après :

- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- Loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal),
- Loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R111-4 (anc. R 111-3-2) du Code de l'Urbanisme.

3.6 VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

La **RN44** est classée à grande circulation. Elle constitue une voie express lors de sa traversé du territoire communal.

Les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, soit un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Certaines occupations du sol sont néanmoins autorisées suivant les dispositions législatives du même article.

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

[...] Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.


[... »]

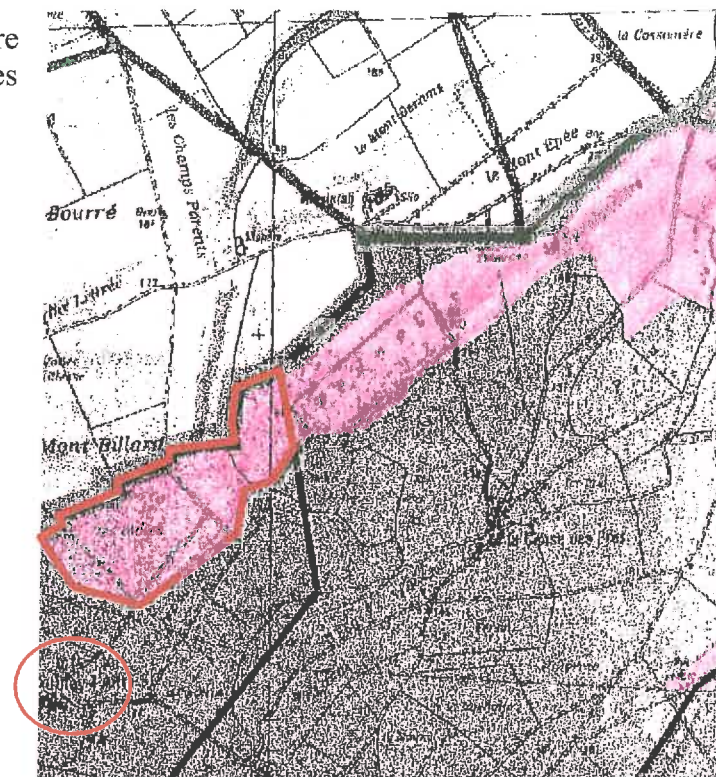
3.7 ZONE DE DEVELOPPEMENT EOLIEN

Par arrêté du 28 août 2008 a été créée une Zone de Développement Eolien portant sur les Communautés de Communes des Côtes de Champagne, de la région de Givry-en-Argonne, de Saint-Amand-sur-Fion et sur les communes d'Aulnay-L'Aître, Herpont, Maisons-en-Champagne, Vanault-le-Châtel, et Pringy.

L'espace concerné par l'implantation éventuelle d'éoliennes sur le territoire communal d'AULNAY-L'AITRE se trouve au nord du village, à moins 1,5 km des premières habitations.

Echelle : 1/50000

 PERIMETRE DE LA ZDE



4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE...

Préserver les éléments structurants du paysage naturel et à valeur environnementale élevée (la plaine, les boisements structurants sous toutes ses formes) et accompagner de manière équilibrée certaines de leurs contraintes (topographie, périmètres de protection du captage AEP, zones humides...)

▫ Le paysage ouvert de Champagne Crayeuse doit amener à une attention toute particulière d'intégration de toute future construction dans ces zones de perception lointaine, notamment sur les coteaux dépourvus de végétation d'accompagnement, ainsi qu'à chaque entrée d'agglomération.

Les aménagements routiers aujourd'hui mal adaptés doivent être accompagnés par une meilleure lisibilité urbaine : certaines entrées sont à (ré) affirmer.

Il s'agira de limiter toute extension de l'urbanisation sur les espaces sensibles.

▫ Les axes de desserte existants constituent des amorces structurelles pour l'urbanisation future. Certaines voies seront à viabiliser en tout ou partie (chemins d'AF).

▫ Pour cela, les végétations à proximité et au cœur du village (haies, vergers, jardins, bosquets, parcs) doivent être, tant que faire se peut, préservées. Elles ont pour rôle de fixer les limites de l'espace bâti, de marquer un rythme de perception aux abords des voies, d'aérer le village, de mise en scène (château), d'intégrer les différentes constructions.

▫ La forme urbaine de village groupé doit être maintenue, notamment en limitant les possibilités de constructions en double-rideau sans organisation cohérente structurée autour d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Les voies de desserte possible sont nombreuses (voies départementales, chemin d'Association Foncière)

Le projet de Parc Eolien doit être pris en compte dans la définition d'une limite d'extension de l'agglomération.

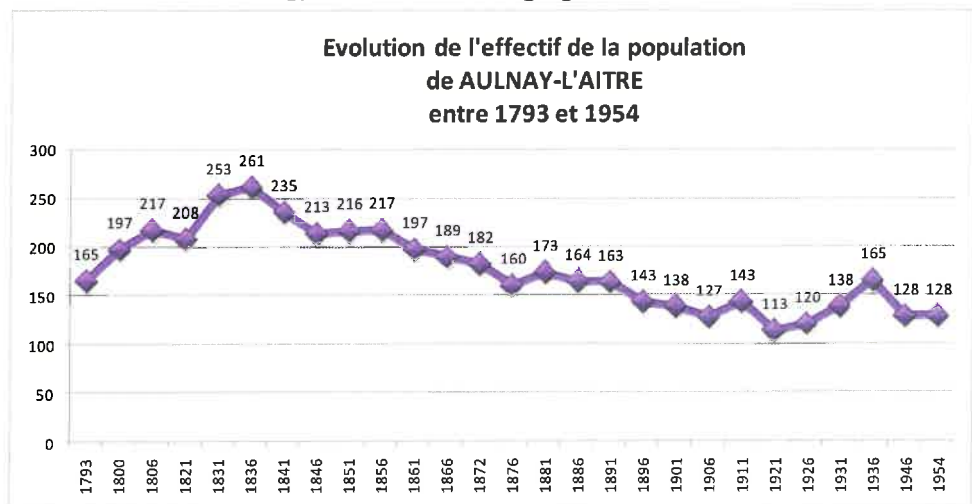
→ Prendre en compte les perspectives de développement de la population. Les phénomènes de péri-urbanisation et la proximité géographique du territoire vis à vis des pôles de services et d'emploi, rendent possible des perspectives démographiques très favorables. Néanmoins, une évolution progressive est nécessaire afin de parvenir à associer dans de bonnes conditions cette nouvelle population. Il s'agira de planifier l'extension urbaine en prenant en compte l'essor récent très important.

B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents. Les premiers éléments du recensement intermédiaire de 2007 ont été pris en compte.

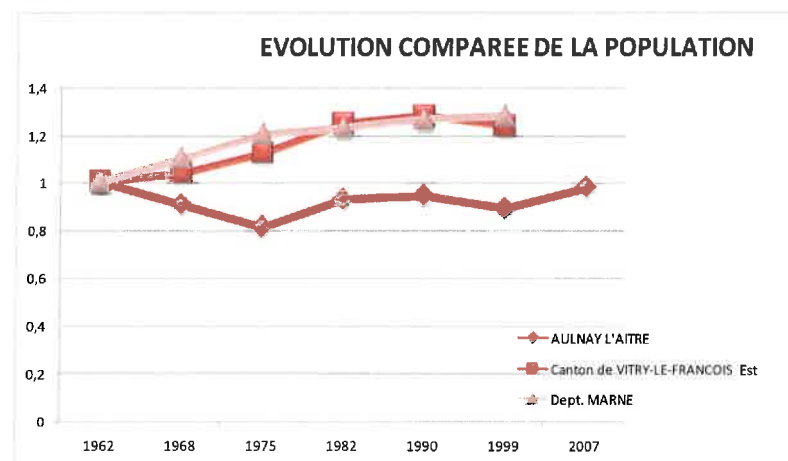
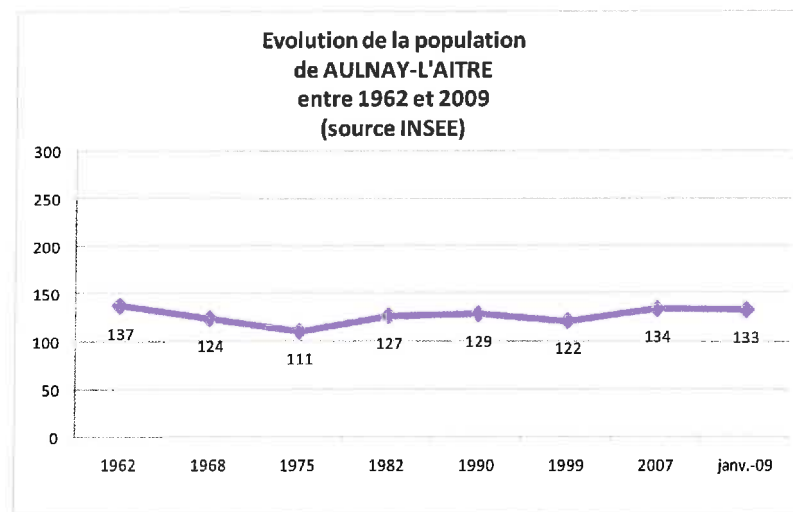
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population

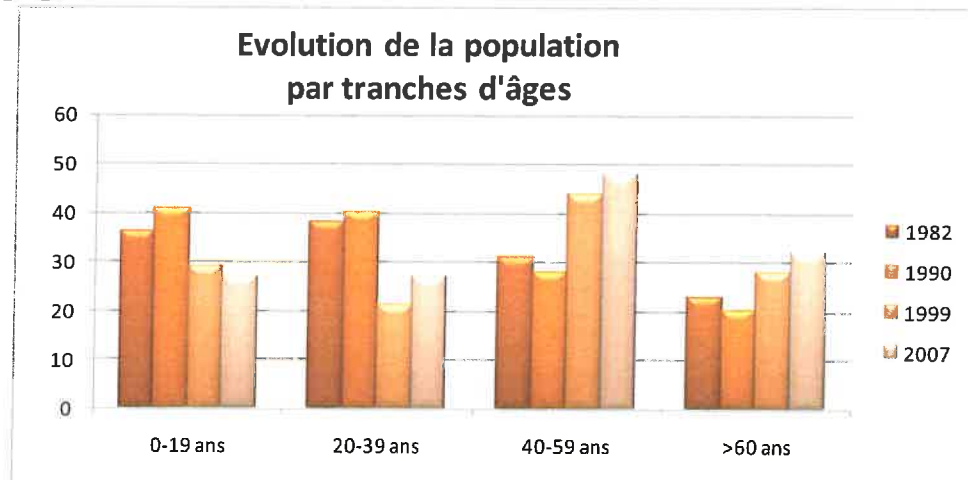
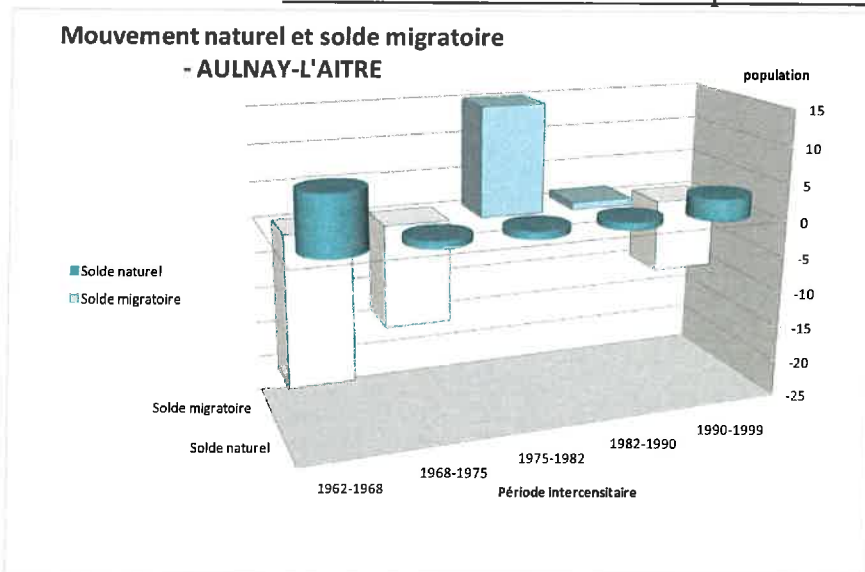


Depuis près d'un demi-siècle, la commune d'AULNAY-L'AITRE bénéficie d'une relative stabilité de sa population.

La commune se distingue par une forte progression démographique depuis 1999 : +13 % en 10 ans soit 138 habitants en 2009 (recensement INSEE).



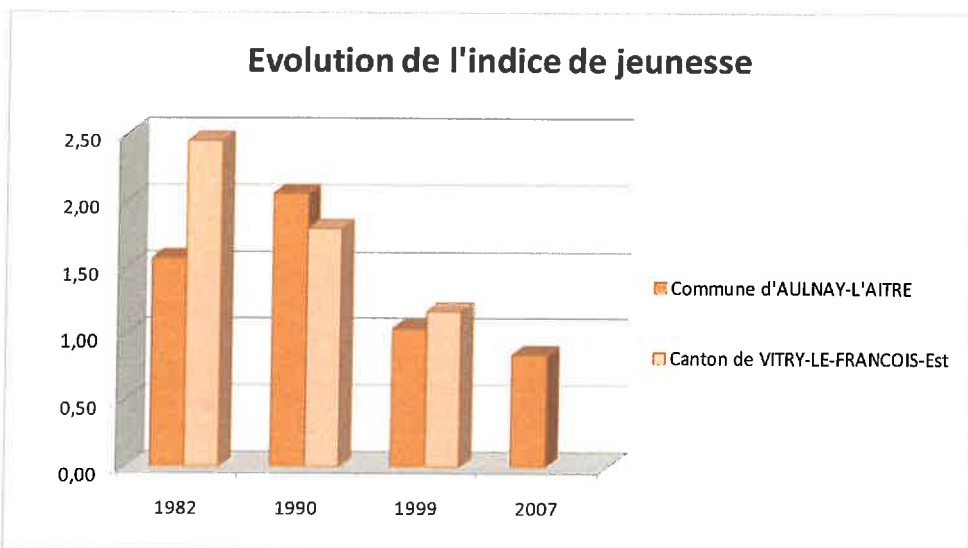
1.2. Nature de l'évolution et composition de la population



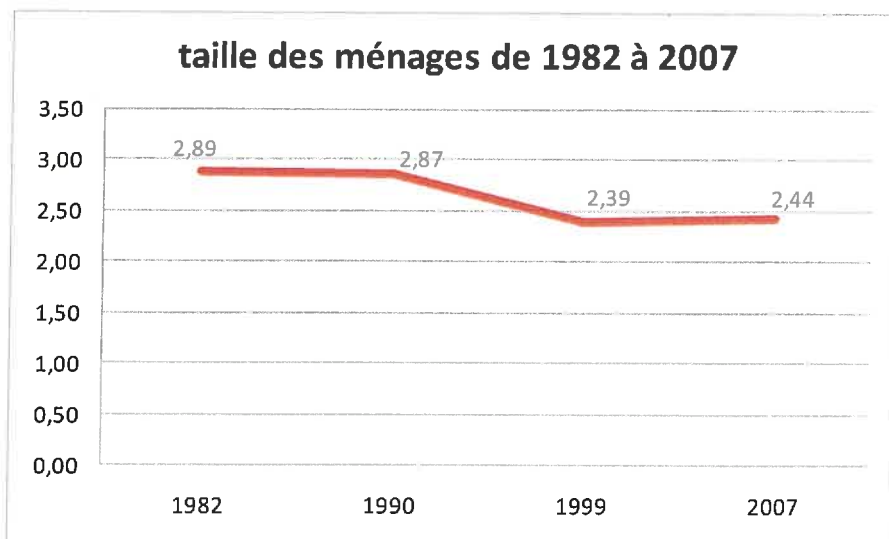
Le solde naturel récemment régulièrement positif durant les précédentes périodes intercensitaires est une traduction d'une vitalité réelle : les 20 à 59 ans sont majoritairement des familles avec enfants et les nouveaux arrivants viennent enrichir ces tranches d'âges. A la différence de la période 1990-99, la dernière période intercensitaire voit l'accueil important de nouveaux habitants, soutien important au solde naturel.

Les plus de 60 ans voient leur effectif progresser : vieillissement de la population. Les causes sont nombreuses : maintien de la population à l'âge de la retraite, attractivité du territoire (paysage, équipements et services à proximité...).

L'effectif des 0-19 ans se maintient : l'accueil de nouvelles familles accompagnées par de jeunes enfants influe favorablement. Néanmoins, il n'y a plus d'équilibre entre les + de 60 ans et les - 20 ans depuis 1999 : la part des personnes âgées est de plus en plus prégnante.

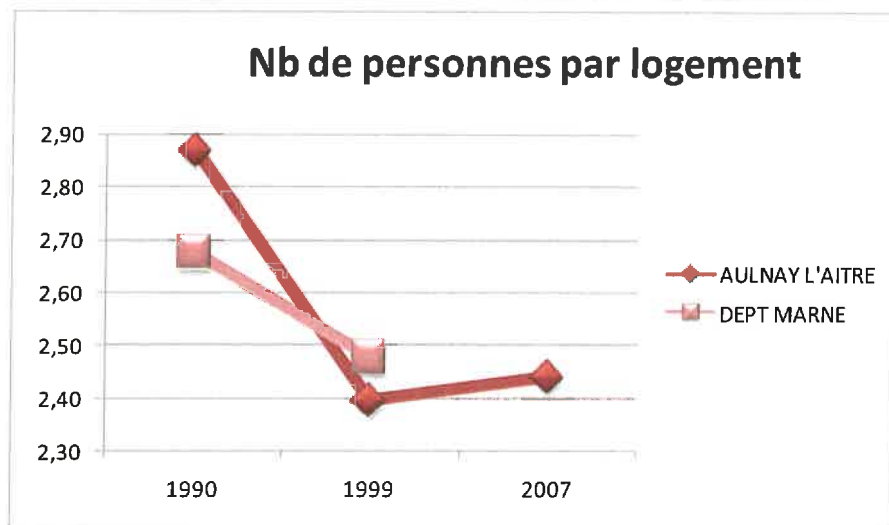


1.3. Les ménages et le logement



La taille des ménages diminue : il s'agit d'une tendance sociale nationale (dessalement de la population) tendant vers une diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3). L'augmentation de la proportion de familles monoparentales, notamment dans le cadre de décohabitations, tend à augmenter le nombre de ménages. Par ailleurs, le maintien d'une population âgée, l'espérance de vie s'allongeant, contribuent à diminuer l'effectif moyen d'un ménage.

Le nombre de personnes par logements peut être confondu aux valeurs de la taille des ménages : en résumé 1 ménage = 1 logement = 2,44 personnes en 2007.



2. HABITAT

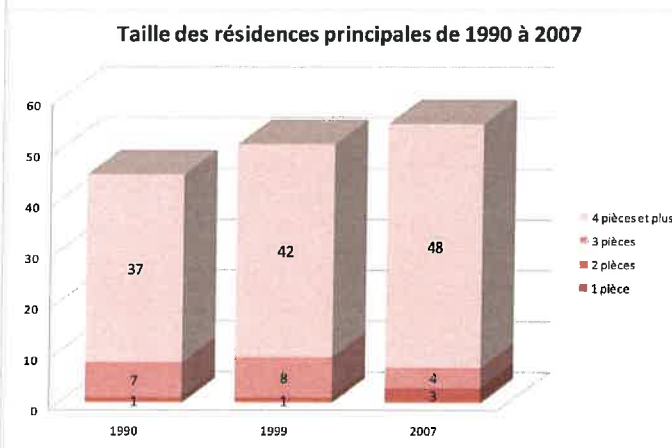
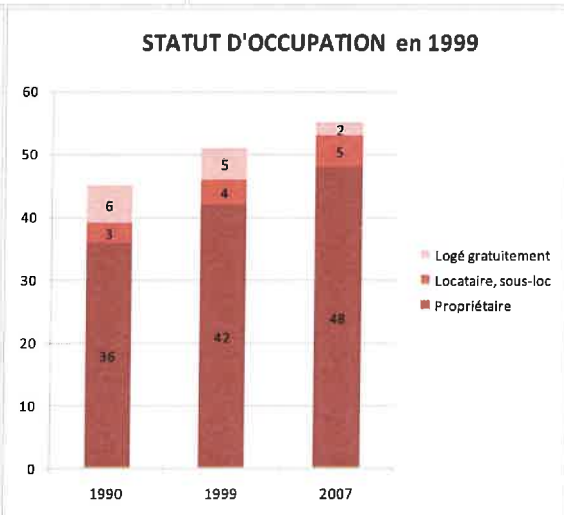
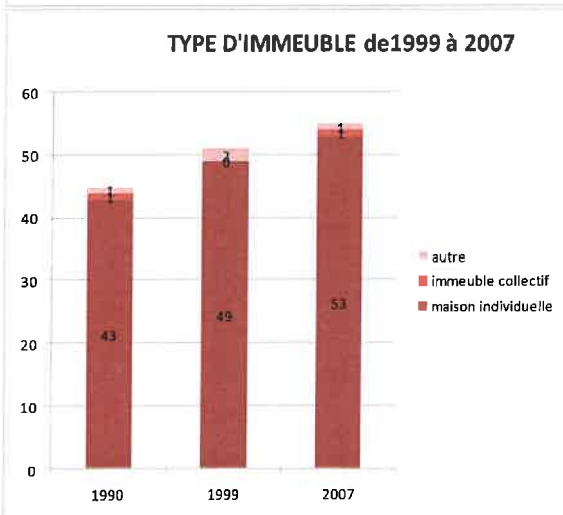
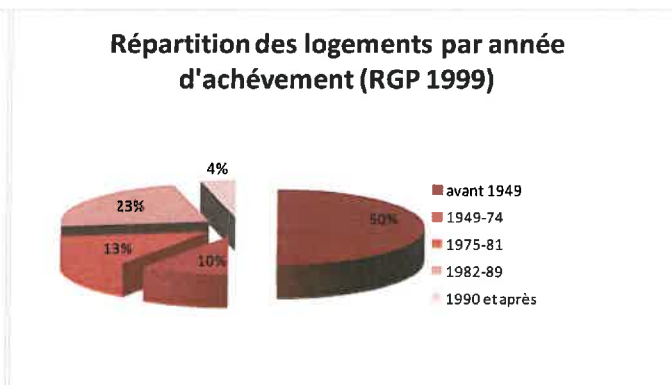
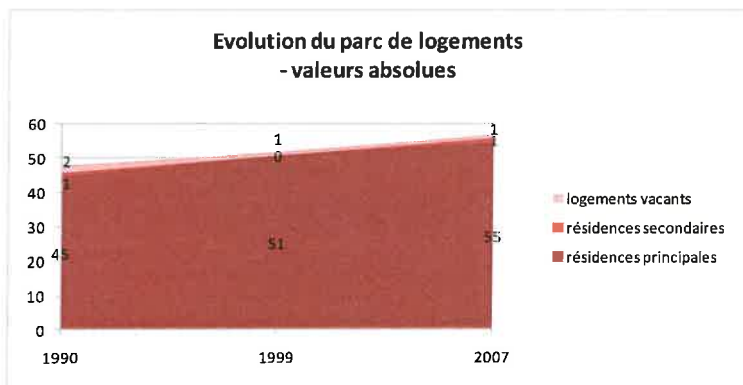
2.1. Evolution du parc et de sa composition

Le nombre de constructions a progressé au profit des résidences principales. 2 logements vacants restent disponibles (dont 1 logement associé à l'ancienne porcherie) en 2007. De plus, de nouvelles constructions sont autorisées à un rythme soutenu : depuis 2007, 5 Permis de Construire et 5 autres en cours de dépôt ou d'instruction (source commune en 2009).

Seule une résidence secondaire (maison de famille) est comptabilisée. Le logement locatif progresse et représente près de 10 % du parc de résidences principales.

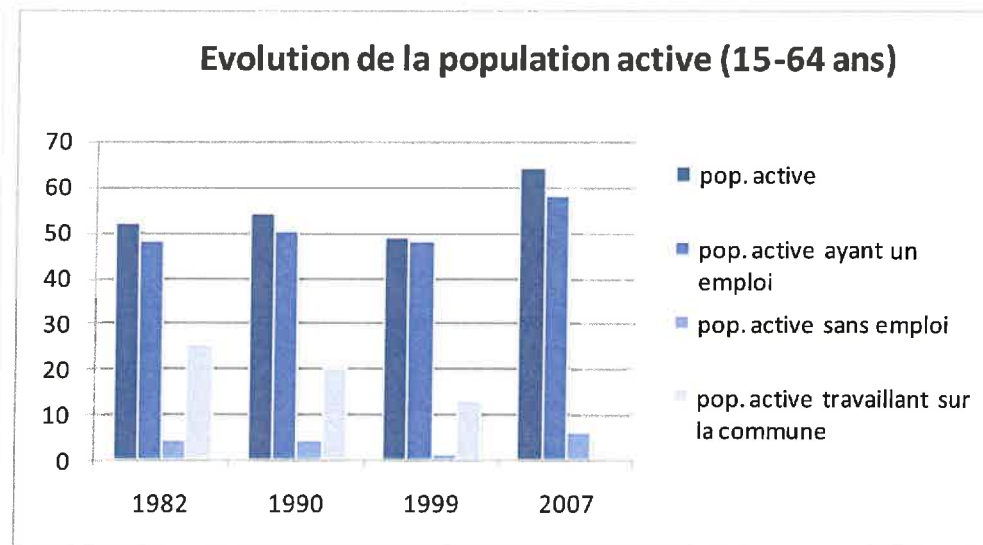
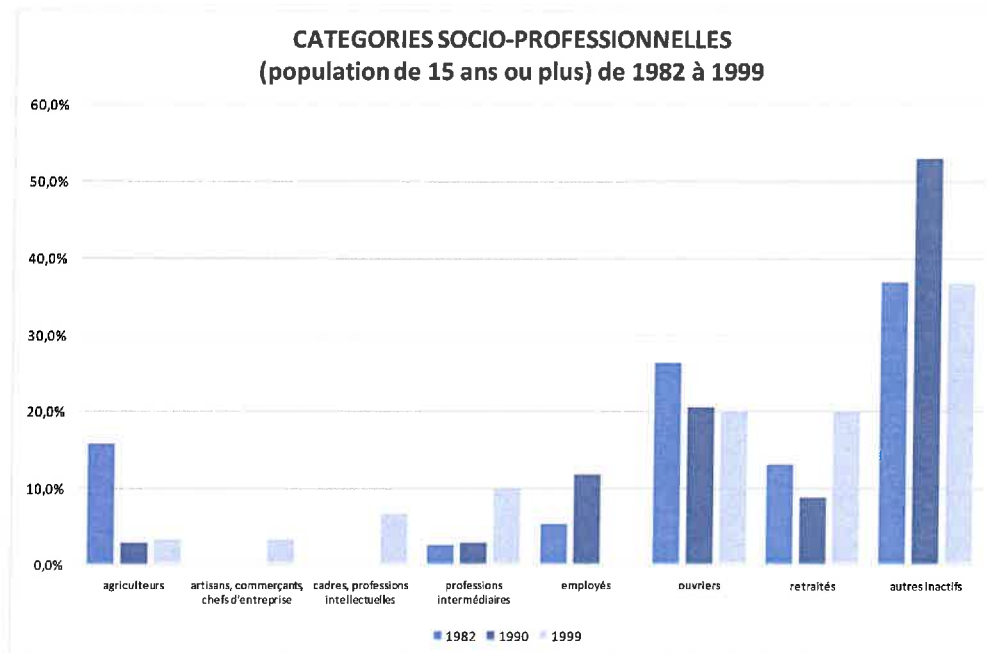
Les résidences principales sont majoritairement de type individuel.

La taille des logements augmente, adaptés à une demande d'installation de familles avec enfants (4 pièces et plus). Il existe peu de logements de taille moyenne, qui seraient davantage adaptés aux personnes âgées ou jeunes ménages (moins de 3 pièces).



3. L'ECONOMIE

3.1. Population active et équipements / services à la population



Bassin de vie :

Equipements et services : Vitry-le-François et Châlons-en-Champagne

Les personnes âgées se rendent davantage à Vitry

AULNAY-L'AITRE bénéficie d'une proximité vis-à-vis de POGNY et de son niveau d'équipement satisfaisant : pharmacie, opticien, médecin, kiné, boulangerie, banque, moyenne surface commerciale...

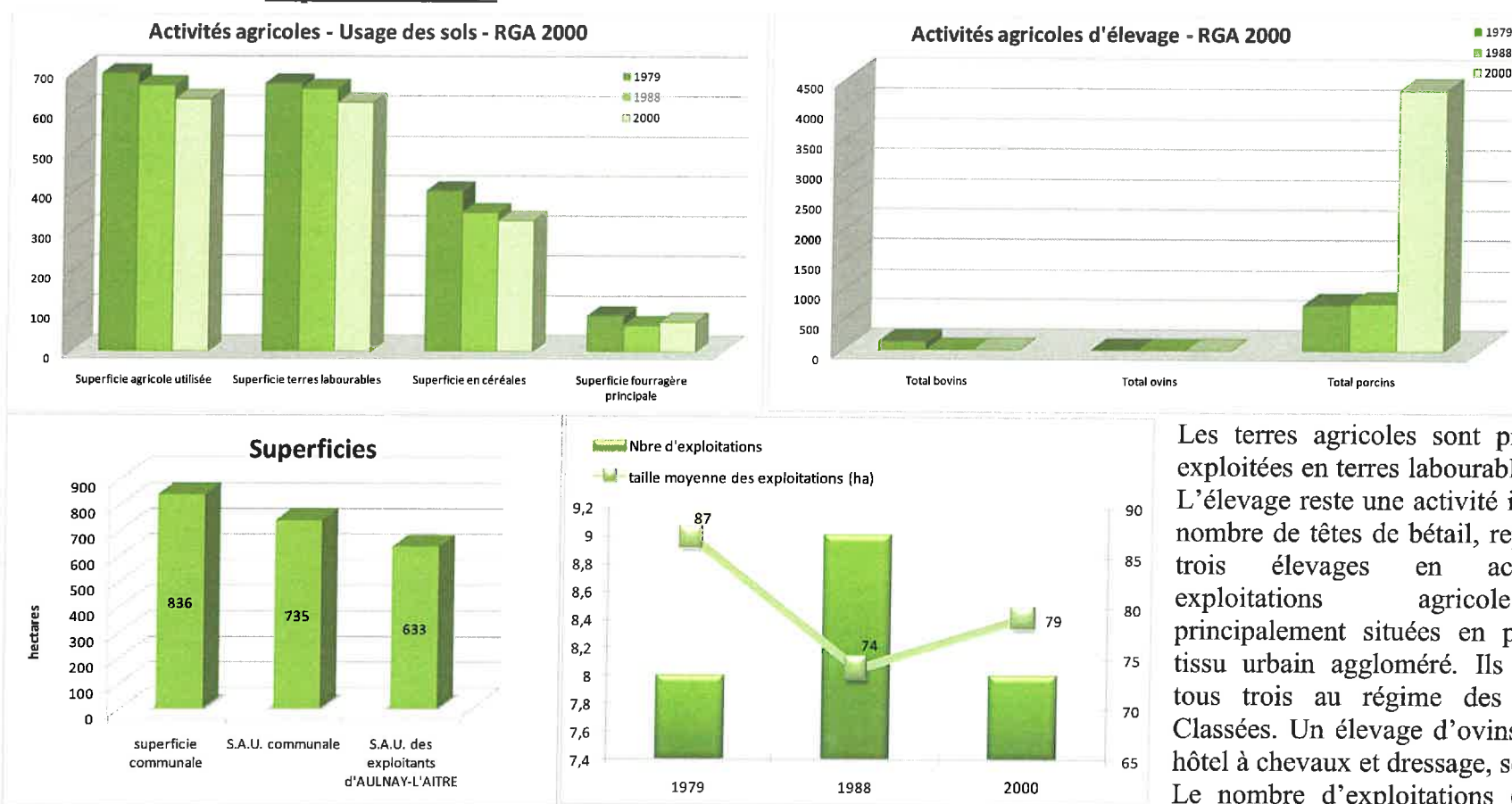
Bassin d'emploi : Châlons-en-Champagne puis Vitry-le-François par ordre d'importance

Emplois présents sur la commune :

- Porcherie (3 emplois permanents)
- Ferme du Chatel (3 emplois)

- Rotin Création (1 emploi)
- 1 maçon
- 5 exploitants agricoles (dont 2 élevages porcins)+1élevage ovin + 1 hôtel à chevaux.

3.2. Population active



Les terres agricoles sont principalement exploitées en terres labourables (céréales). L'élevage reste une activité importante en nombre de têtes de bétail, représentée par trois élevages en activité. Les exploitations agricoles sont principalement situées en périphérie du tissu urbain aggloméré. Ils sont soumis tous trois au régime des Installations Classées. Un élevage d'ovins ainsi qu'un hôtel à chevaux et dressage, sont recensés. Le nombre d'exploitations (9 en 2009) reste stable depuis une trentaine d'années.

La superficie des exploitations reste aux environs de 80 ha. La surface agricole utile des exploitants est inférieure à la SAU communale : des exploitants de communes voisines viennent cultiver des terres à AULNAY-L'AITRE.

4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE...

- Nécessité de renouveler la population, notamment les classes d'âge 20-39 ans et « fixer localement » cette population nouvelle des moins de 19 ans.

- Adapter l'augmentation récente, relativement forte, de la population au contexte de forte pression foncière.

- La proximité des bassins d'emploi (Vitry et Châlons) et l'éloignement modéré vis à vis des équipements et des services, et d'axes de circulation majeurs (RN44), compensent l'absence de commerces, de services et l'offre d'emploi limitée sur la commune.

Mais il existe un risque réel de départ de population jeune vers des pôles d'emploi peu éloignés : sa fixation durable sur le territoire dépend d'une offre de logements suffisante mais aussi d'un cadre de vie local satisfaisant (équipements, services et mobilité) ;

- La faible proportion de résidences secondaires et de logements vacants traduisent la forte pression foncière. Par conséquent, accueillir de nouveaux habitants exigera la création de logements neufs.

- Le niveau d'équipements et de services suffisant encourage le maintien d'une population âgée, occupant parfois des logements inadaptés.

- Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse et un nombre important de jeunes actifs 20-39 ans : fixation des jeunes actifs originaires de la commune et accueil de jeunes ménages extérieurs à la commune.

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. DEFENSE INCENDIE (source : commune)

Un diagnostic récent effectué sur le réseau de défense incendie par le Service Départemental d'Incendie et de Secours n'a révélé aucun problème particulier.

Rappels réglementaires :

La défense incendie des communes est régie au travers des différents textes législatifs et réglementaires de portée nationale et départementale. Ces textes précisent les responsabilités du maire en matière de défense incendie sur le territoire de sa commune, les principes de protection contre l'incendie des communes rurales, les normes relatives aux différents hydrants.

Dans le cadre des cartes communales, des permis de construire, de l'aménagement de lotissements, ou de Zone d'Activité Concertée, une réglementation de police spéciale peut être appliquée à travers les textes suivants :

- . code de la construction et de l'habitation, décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973, l'arrêté du 31 janvier 1986 ;
- . règlement de sécurité des établissements recevant du public, arrêté du 25 juin 1980 avec les arrêtés des dispositions particulières par établissement et l'arrêté du 22 juin 1990 pour les petits établissements ;
- . réglementation relative aux installations classées, loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 pour la protection de l'environnement intégrée par l'ordonnance n° 2000.914 du 18 septembre 2000 et codifiée dans le code de l'environnement sous le livre 5 ;
- . décrets n° 92.332 et 333 du 31 mars 1992 fixant la partie réglementaire du code du travail titre 111 - hygiène et sécurité.
- . La circulaire interministérielle N° 465 du 10 Décembre 1951 relative aux principes généraux en matière de défense incendie.

5.2. EAU et ASAINISSEMENT

Assainissement Non Collectif (extrait du dossier de zonage d'assainissement) :

Un zonage d'assainissement est en cours. Le Conseil Municipal a retenu le principe d'un assainissement non collectif pour l'ensemble de la commune. Pour l'heure, le dossier est sera prochainement soumis à l'enquête publique.

Eau :

La commune d'AULNAY-L'AITRE est alimentée depuis le SIVU de la vallée du Fion. Le captage, disposant de périmètres de protection soumis à DUP, est implanté sur la commune, en limite de finage avec COULVAGNY. Le réservoir d'eau potable se trouve sur place et alimente plusieurs communes membres du syndicat.

Déchets :

La collecte des ordures ménagères est assurée par le Syndicat mixte du Sud Est marnais (SYMSEM).

5.3. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SCOLAIRES et SPORTIFS

Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie. Une salle des fêtes est à disposition de la population, face à l'emplacement de la mairie, le long de la ruelle des Œufs. Des travaux notamment de mise aux normes, d'accessibilité, de stationnement seront nécessaires dans les prochaines années. Sa desserte actuelle s'effectue depuis la Grande Rue, moyennant un passage aménagé sur domaine privé de la commune.

La scolarité des enfants est réalisée au sein d'un regroupement pédagogique avec LA CHAUSSE-SUR-MARNE, l'enseignement secondaire étant délivré à VITRY-LE-FRANCOIS pour le Collège et le Lycée.

5.4. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune d'AULNAY-L'AITRE appartient aux différentes structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes de Vitry-le-François
- Syndicat mixte des transports scolaires du secteur de Vitry-le-François
- Syndicat mixte du Sud Est marnais (SYMSEM)
- Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune d'AULNAY-L'AITRE ne dispose pas de document d'urbanisme. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les communes non dotées d'un document d'urbanisme en tenant lieu sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

La Carte Communale permettra, tout en gardant l'application du Règlement National d'Urbanisme, de clarifier la notion de constructibilité sur l'ensemble du territoire communal.

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 4 points :

1. Maîtriser la forme urbaine du village, permettre un développement harmonieux des espaces agglomérés avec leur environnement humain et naturel ;
2. Prendre en compte la spécificité de paysage de vallée ;
3. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable ;
4. Intégrer la forte progression démographique récente dans le projet de développement à moyen terme
5. Assurer un développement compatible avec l'activité agricole ;
6. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en protégeant les éléments paysagers identitaires et les espaces naturels sensibles (abords du château, sommets des coteaux, entrées d'agglomération...).

3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

Au regard de la situation de la commune (proximité vis-à-vis des principaux axes de circulation, des pôles d'emploi et de service), de sa taille démographique et du site attractif qu'offre le site, AULNAY-L'AITRE entend poursuivre le maintien de la population existante mais aussi l'accueil raisonnable de nouveaux ménages. Cet accueil se fera dans le respect des équilibres en place, de l'identité du village et des contraintes apportées par le milieu naturel. Ainsi les espaces ouverts à l'urbanisation, nécessaires au maintien d'une évolution démographique positive visent à la mise en œuvre des principes suivants :

Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit de bâti groupé, intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :

- Les perspectives, les entrées de village sont autant de points de vue à entretenir et à développer dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti. Il s'agira notamment d'avoir une attention particulière vis à vis des éléments constituant chaque entrée d'agglomération : certains secteurs sont à recomposer, d'autres entrées sont à affirmer ou à maintenir.

- La densification des parties actuellement urbanisées est une attente placée au cœur du projet. Toutefois, il s'agit de veiller à conserver l'image traditionnelle du village-rue. Les dents-creuses (espaces non bâtis au sein de l'agglomération) sont peu nombreuses. Ainsi, la densification en « épaisseur » du village entamée par le chemin de Derrière les Haies et le chemin dit de la Prote est à rendre prioritaire, tout en conservant la forme urbaine actuelle.
- Certaines limites à l'extension de l'urbanisation apparaissent évidentes : carrefours, proximité de bâti agricole, dominante agricole des espaces environnants, topographie.
- Il s'agit de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs affectés par des zones humides.
- Les constructions en double-rideau sont à limiter. Ce type de disposition urbaine, moyennant la réalisation ponctuelle d'une impasse ou d'une servitude de passage, provoque un étalement urbain désorganisé en fond de parcelle. Au-delà des difficultés de gestion de ces voies privées ouvertes à la circulation publique, il s'agit plutôt d'une recherche de rentabilisation économique de l'espace (pratique en zone très urbanisée : cœurs d'îlots enclavés...) que d'un aménagement d'ensemble respectueux de la typologie urbaine des communes rurales comme Aulnay-l'Aitre. Par ailleurs, à long terme, ce type d'organisation urbain peut poser d'autres problèmes : difficulté d'organiser un espace de vie propre à chaque construction d'habitation ; gestion délicate du stationnement en façade sur la voie publique de desserte ; défense incendie...

Rationaliser la consommation des terres cultivées et assurer la pérennité de l'activité agricole :

- Le bâti agricole lié à la polyculture existant situé en agglomération est intégré dans la zone constructible. L'activité d'élevage est principalement localisée à l'extérieur des parties actuellement urbanisées.
- Le bâti agricole à l'extérieur des parties urbanisées : sa localisation privilégiée à l'écart de l'habitat doit être garantie.
- Les espaces voués à l'agriculture sont préférentiellement les terres soumises à la pression foncière exercée par la zone urbaine. D'autres secteurs plus favorables sont à rechercher afin d'offrir un potentiel à bâtir : les dents creuses, les anciens secteurs de jardins ou de vergers dont les usages ont parfois cessé, les espaces proches du village desservis par des chemins dont l'usage pour l'habitat restera compatible avec le maintien de son utilisation agricole.

Les équipements de desserte :

- L'absence de réseaux et/ou de chaussée aménagée justifie le non-classement de certains secteurs en zone constructible. A contrario, la présence d'éléments de viabilité ne constitue pas le seul argument de classement de terrains en zone constructible.
- L'absence de réseau collectif de traitement des eaux usées nécessite la réalisation individuelle de dispositions d'assainissement autonome, conformément au zonage d'assainissement en cours d'approbation.

Zone de Développement Eolien :

Le projet d'implantation d'éoliennes au nord du village implique de favoriser une extension modeste de l'agglomération sur cette façade urbaine afin de ne pas hypothéquer l'installation éventuelle de ces équipements d'intérêt collectif.

ZONAGE ET REGLEMENT

1. REGLEMENT

Trois secteurs sont définis : le secteur constructible (C) et le secteur où les constructions ne sont pas autorisées (NC), conformément à l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 76-25 du 6 janvier 1976 Journal Officiel du 13 janvier 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 41 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 13 juin 2004)

(Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006 art. 1 VII Journal Officiel du 28 décembre 2006 en vigueur le 1er février 2007)

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

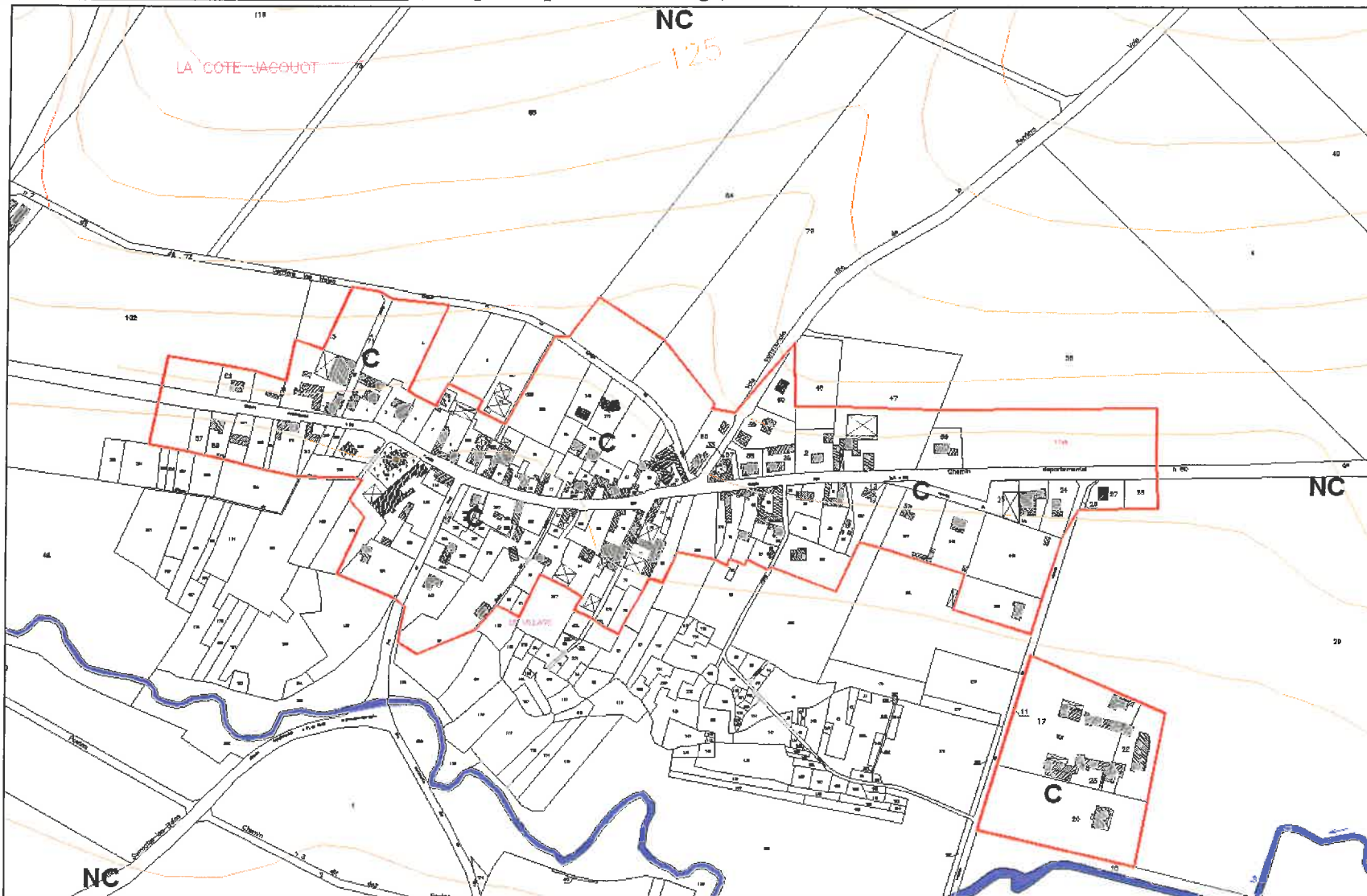
En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

2. ZONAGE

LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES (voir plan : périmètre rouge)



La justification du zonage de la zone constructible est réalisée en parcourant le territoire communal d'Est en Ouest.

L'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Il s'agit de limiter l'urbanisation dans une profondeur suffisante de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

. le tracé de la zone constructible prend en compte le positionnement traditionnel du bâti se situant en fond de parcelle, si celui-ci est éloigné raisonnablement du domaine public de desserte. Dans le cas contraire, le bâti est classé en zone non constructible (ex : garage, abri de loisirs, habitat précaire...). Raisonnablement, le bâti se trouve en moyenne dans les 50 premiers mètres par rapport au domaine public de desserte.

. l'occupation du sol constitue un indicateur intéressant afin de distinguer la limite entre la zone agricole (non constructible) et la zone urbaine (constructible).

. dans la mesure du possible, la limite de la zone constructible s'appuie sur les repères cadastraux : bornes et limites de parcelles. Sauf en limite séparative ou du domaine public, la limite de la zone constructible observe en recul suffisant vis à vis du bâti existant afin de favoriser son évolution cohérente.

VILLAGE :



RD60 :

L'entrée de village en direction de Coulvagny (St Amand-sur-Fion) est marquée par la présence d'un îlot central dont le rôle est de créer un ralentissement de l'automobiliste préalablement à son entrée dans la zone d'agglomération. Cette chicane apparaît aujourd'hui inadaptée dans son positionnement car elle est bordée de chaque côté de la route départementale par des constructions. L'ambiguïté réside actuellement dans la définition de l'entrée de bourg et de sa localisation réelle. Elle semble être identifiable au carrefour entre la RD60 et le chemin dit du château, d'autant qu'une construction d'habitation est en cours d'achèvement à cet endroit. Néanmoins, l'étendue de la zone bâtie est inégale de part et d'autre de la RD60 : la zone constructible permettra la construction au pied du coteau en prolongement du bâti existant afin d'apporter une future

cohésion de la perception d'entrée d'agglomération. La sécurisation de cet endroit passe par une modification du ralentissement sur la RD60 tel qu'il existe aujourd'hui à cet endroit.

L'hôtel à chevaux et établissement de dressage, implanté en entrée de village en venant de Saint-Amand-sur-Fion, constitue une activité d'hébergement. Néanmoins ce processus commercial doit être considéré comme une activité agricole d'élevage soumise au Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre de réciprocity de 50 m s'applique au droit du bâtiment loué abritant les animaux. L'extension de la zone constructible aux abords ne peut être encouragée.

Ferme du Châtel :

Des travaux conduisant à renforcer des capacités d'accueil du public sont en projet. Toutefois, il est rappelé qu'au titre de l'article R421-5 du Code de l'Urbanisme, qu'une construction, soumise à formalité au titre de l'urbanisme, qui ne satisferait pas aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions, à l'assainissement, à l'aménagement des abords, peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire (L.433-1, L.421-8).

En résumé, une construction soumise à déclaration préalable ou permis de construire, non conformes aux règles d'urbanisme, peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire. : dans « [...]La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation [...] » (article R421-5 du CU, alinéa d). Par conséquent le zonage n'intègre que le bâti existant, où se déroulent les activités d'élevage porcin, de transformation des produits, de leur vente, et d'accueil du public.

Le site de la Ferme du Chatel est historiquement localisé à l'écart du village. L'activité d'élevage y est encore présente et dispose d'un avenir certain. Par conséquent, le développement de l'urbanisation le long du chemin dit du Château, non lié à l'activité de la Ferme, est à proscrire.

Chemin de la Perrière :

La présence de bâtiments en location voués à l'hébergement de chevaux, ainsi que l'absence de réseaux à proximité immédiate, motivent de ne pas étendre l'urbanisation en dehors des Parties Actuellement Urbanisées sur ce secteur du village. Par ailleurs, il est nécessaire de maintenir le bâti en deçà de l'altitude maximum aujourd'hui recensée. En effet, l'urbanisation sur ce chemin conduirait à édifier des constructions s'écartant du site originel du village (village-rue de fond de vallée).

Il est rappelé que l'ensemble du projet de Carte Communale est mis en oeuvre afin, notamment, de limiter une diffusion désorganisée du bâti à l'échelle du réseau viaire communal existant. Il s'agit dans un premier lieu de limiter l'urbanisation dite « en double-rideau », comme se fut le cas dans le cadre de l'instruction récente d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel en entrée de village, depuis La Chaussée-sur-Marne. La Carte Communale doit apporter une réponse claire à la préservation du paysage urbain constituant un élément fort du cadre de vie des habitants actuels et à venir. L'orientation de développement privilégiant une urbanisation en épaisseur le long du chemin de Derrière Les Haies, offre une opportunité qu'il faut savoir compléter par un zonage adapté des fonds de parcelles bâties et jouant un rôle dans la composition urbaine du village.



Chemin dit de Derrière les Haies :

Depuis ces dernières années, le développement de l'urbanisation s'est orientée vers ce secteur. Plusieurs constructions d'habitations y ont été successivement autorisées. Afin de privilégier un développement harmonieux du village dans son ensemble, et dans un principe de limitation des extensions linéaires, l'urbanisation en « épaisseur » apparaît comme le seul scénario à privilégier. L'ensemble de la façade d'agglomération mitoyenne au cours d'eau ne peut raisonnablement pas accueillir de nouveaux secteurs constructible du fait de l'absence de voiries existantes suffisamment équipées et dimensionnées (ruelle des Œufs, ruelle Mathieu) ; seules les « dents creuses », peu nombreuses, le long de la Grande Rue peuvent offrir des possibilités complémentaires.

Ainsi, l'urbanisation le long du chemin dit de Derrière les Haies permettrait à long terme un bouclage par le chemin dit de la Prote. Dans un premier temps, et ce afin de répondre raisonnablement à l'accueil de nouveaux habitants, une première « phase » d'ouverture à l'urbanisation accompagner la viabilisation du chemin de la Prote et d'un premier tronçon du chemin dit de Derrière les Haies depuis le carrefour avec la RD60. La desserte actuelle de plusieurs constructions sur un chemin d'Association Foncière (dit chemin de Derrière les Haies) rend nécessaire une réflexion sur la propriété du chemin. Cette nouvelle voie, privée ouverte à la circulation publique, doit probablement être rétrocédée à la commune, et aménagée. La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) apparaît comme le mécanisme le plus approprié afin d'offrir aux futures constructions le niveau d'équipement suffisant. Par ailleurs, La loi n°2005-102 du 11 février 2005 (notamment l'article 45) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, insiste sur l'accessibilité de tout et pour tous. La loi impose l'élaboration d'un plan de

mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics pour la fin 2009. Ainsi, une attention particulière doit être apportée à l'aménagement futur du chemin dit de Derrière les Haies. Son emprise est insuffisante sur sa partie basse, à proximité du carrefour avec la RD60 (Grande Rue). L'élargissement du chemin dit de Derrière les Haies est privilégié au détriment de la mise en place d'une déviation par le chemin de la Perrière. Ainsi, la commune a repris 1,20 m entre le carrefour avec la RD60 et la grange implantée à proximité. L'emprise totale précédemment trop faible passera à 5,20 m : la circulation piétonne et de véhicules (y compris agricole) pourra y être aménagée avec aisance. Un sens de circulation prioritaire pourra être mis en place afin de faciliter la traversée de ce secteur.

Le lieu-dit « Le village » laisse apparaître un cœur l'îlot localisé entre la ruelle des Œufs et le chemin dit « Finet des deux justices ». L'absence de réseaux et de desserte suffisante à proximité conduisent à maintenir ces secteurs hors parties actuellement urbanisées, en zone non constructible.

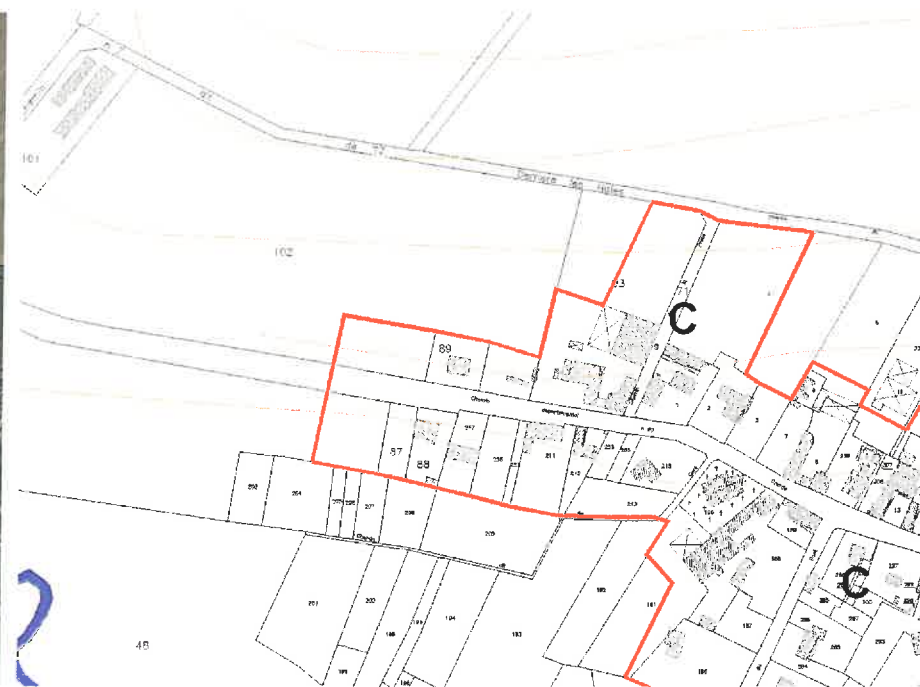
Rue du Pont :

L'extrémité sud de cette voie est limitée naturellement par le pont et le cours d'eau. Notons l'autorisation récente d'édification d'un pavillon d'habitation à proximité de l'élevage de moutons. La zone constructible est adaptée à cet effet.

Derrière l'église :

La localisation en double rideau de ce secteur et la présence d'un bâtiment de stockage de paille justifient le classement de ce secteur en zone non constructible.

L'urbanisation en façade sur rue, principe généralisé sur l'ensemble du territoire communal, est encore une fois privilégiée.



RD60

Les limites actuelles des espaces urbanisés traduisent une situation délicate en entrée de village. Le tracé de la zone constructible de la Carte Communale doit permettre d'améliorer la manière dont est appréhendée l'entrée d'agglomération. Par ailleurs, l'aménagement sécuritaire sur la RD60 de type chicane, est situé hors agglomération. La zone constructible de la Carte Communale doit permettre d'assurer la pérennité de cet équipement récent. Les accès des nouvelles constructions sur la RD60 devront être exercés sans encourager le franchissement des lignes continues ou de l'aménagement lui-même. Les sorties de véhicules seront donc à implanter au plus proche du village actuel.

Par ailleurs, l'extension strictement linéaire, le long des voies existantes, doit être mesurée et concourir à limiter l'étalement urbain.

LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Voir plan précédent (hors polygones rouges)

Les **constructions à vocation agricoles, forestières ou concourant à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées**. Nonobstant ces dispositions, l'article R 124-3 autorise une **évolution du bâti existant (adaptation, réfection, changement de destination et extension des constructions existantes)** si sa nature n'est pas incompatible avec le caractère de la zone non constructible telle que décrite ci-avant.

La zone non constructible correspond au reste du territoire communal composé

- Des espaces naturels sensibles accompagnant le différent cours d'eau
- Des espaces sensibles intermédiaires (vergers...)
- Des terres agricoles
- Des espaces boisés majeurs
- Des espaces proches de l'agglomération mais dont l'aménagement se révélerait délicat et contre-productif dans le cadre de la préservation d'un tissu urbain cohérent

Le zonage est établi dans le respect des dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.



Deux porcheries localisées, l'une à proximité de la RD60, et l'autre sur les parties hautes du coteau exposé au sud, surmontant la vallée, bénéficient d'un éloignement important vis-à-vis du bourg. Leur classement en zone non constructible est justifié.



Un bâtiment isolé est implanté le long de la RD60 en direction de Saint-Amand : il s'agit d'une ancienne porcherie dont l'activité a cessé depuis près de 5 ans. Néanmoins, le statut d'installation classée n'est pas supprimé.

S'y trouve également une ancienne habitation liée à l'activité agricole qui y résidait. L'éloignement géographique vis-à-vis du bourg ne motive pas à son classement en zone constructible.

Ainsi en application du L111-3 du Code rural et de l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme, l'extension de la construction existante est autorisée.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE TOTALE	20,11 ha
Dont :	
Potentiel de densification à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées	0,41 ha
Potentiel d'extension en dehors des Parties Actuellement Urbanisées	3,34 ha
Soit un potentiel total de	3,75 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	815,89 ha
TOTAL	836 ha

La consommation d'espaces envisagée par le zonage laisse apparaître en prospective l'apport de population.

Le potentiel d'accueil de la commune au travers de ce projet de zonage peut être quantifié comme suit : en considérant une rétention foncière sur certains terrains, le nombre de nouvelles constructions peut être divisé par 2 soit 11 maisons nouvelles à venir. En prenant une moyenne de 3 personnes par ménage pour les familles s'installant nouvellement sur la commune, nous arrivons à une augmentation de +33 habitants entre 2007 (dernier recensement officiel de l'INSEE) et 2017. Il s'agit d'une augmentation de +2.5 % /an. Il s'agit d'un contexte d'évolution forte, comparable à la période intercensitaire 1975-1982.

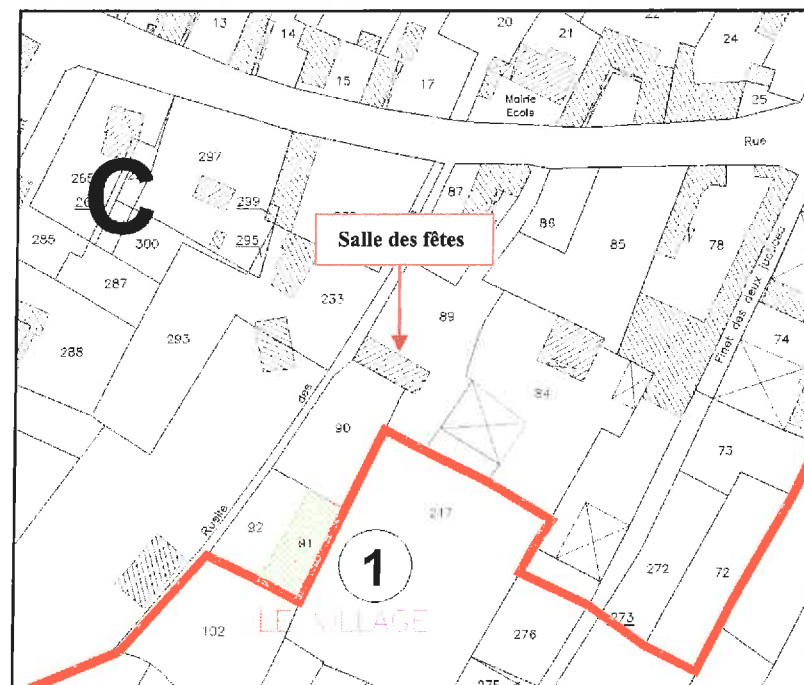
Signalons que la valeur de ce taux est à tempérer : le taux de rétention foncière peut se révéler plus faible ou, au contraire plus fort que celui pratiqué.

Le maintien de certains écarts en dehors de la zone constructible permet de réaffirmer la vocation à dominante agricole des espaces environnant, de limiter le mitage du territoire par de l'habitat isolé et la préservation des espaces naturels remarquables (cône de vue...).

3. DROIT DE PREEMPTION

Selon l'article L. 211-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme, issu de l'article 41 de la loi UH du 2 juillet 2003, les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

La forte évolution démographique exercée sur la commune depuis les années 2000 et suivant les opportunités offertes par la Carte Communale, il est souhaitable d'offrir aux habitants un équipement collectif adapté permettant l'organisation de manifestations diverses. Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation future de la salle des fêtes, le Conseil Municipal souhaite mener des travaux de mise aux normes, d'amélioration de la desserte et des capacités de stationnement, de traitement des abords, voire d'extension du bâtiment existant ; l'emprise préemptée permettrait de disposer d'une surface foncière suffisante afin de mener à bien l'ensemble du projet. Le périmètre préempté est illustré ci-contre (hachurage vert).



B. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Au travers de la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré par les dispositions suivantes.

↳ *Maîtrise de l'urbanisation*

La zone urbaine s'appuie sur les espaces urbains vécus actuels. La limite de la zone constructible respecte les Parties Actuellement Urbanisées. L'extension linéaire est nécessaire mais favorise un développement du bourg « en épaisseur » : l'urbanisation des « dents-creuses » est privilégiée mais leur potentiel offert est faible. Ainsi l'extension urbaine conduit à l'affirmation des entrées d'agglomération et à étendre raisonnablement ces voies de circulation principales. Cette orientation concourt à limiter la consommation des terres agricoles et à protéger cet « outil » économique. Pourtant l'intégration de certains terrains proches du bourg, desservis par une future voie communale devient une stratégie permettant de ne pas systématiser l'usage de l'extension linéaire du bourg.

En l'absence de bâti en fond de parcelle, la limite de la zone constructible a été tracée de telle sorte que les futures constructions s'implantent à proximité du domaine public de desserte, limitant toute urbanisation désorganisée (« double-rideau »...).

↳ *Préservation de l'espace naturel et prise en compte des risques*

La consommation des espaces agricoles est réelle mais réduite aux espaces immédiatement proches du bourg et des secteurs de développement récent. L'attention est attirée vers la proximité de certains sièges d'exploitation liés à la polyculture vis-à-vis de secteurs voués à la construction. Les nuisances possibles (bruit, trépidation, poussières...) issues des bâtiments d'activités sont à évaluer afin de ne pas compromettre la cohabitation souhaitée de ces deux occupations des sols.

Le développement urbain est localisé sur des secteurs partiellement anthropisés. Il s'agit de terres agricoles cultivées.

Les secteurs humides et les secteurs sensibles du paysage (parties sommitales des coteaux...) sont classés en zone non constructible.

Les écarts à vocation agricole conserveront leur caractère par leur maintien en zone non constructible. Il s'agit de maintenir l'équilibre existant entre espaces naturel et agricole et espace urbain. La présence de bâti non lié à l'activité agricole est pérennisée mais leur développement restera limité eu égard à leur localisation hors des Parties Actuellement Urbanisées.

De même la préservation des abords des bâtiments d'élevage périphériques aux zones urbaines a été prise en compte par la Carte Communale.

↳ *Aléa retrait-gonflement d'argile :*

Le village est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argiles défini comme faible à certains endroits. Au vu de la répartition spatiale de cet aléa, la constructibilité n'est pas limitée toutefois le risque, de part la construction de nouveaux bâtiments, doit être géré notamment par l'adaptation du mode constructif aux contraintes de terrain.

C. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE

LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1o).- (*) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

La Carte Communale s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités et de développement maîtrisé.

Annexe

Le Règlement National d'Urbanisme (CODE DE L'URBANISME)

Article R*111-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R*111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions.

Article R111-16

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R*111-20

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-

Sous-section 3 : Aspect des constructions.

Article R111-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Sous-section 4 : Dispositions applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense.

Article R*111-24-1

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R*111-24-2

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;
- b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.