

CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT

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

Châlons en Champagne le: 01 SEP. 2011

P/ Le Préfet

Le Sous-Prefet de Reims

Michel BERNARD

CARTE COMMUNALE

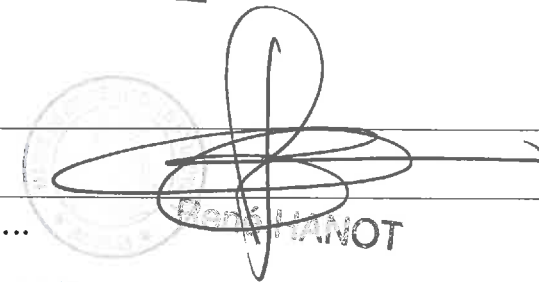
Elaboration

RECUE
11 JUL. 2011
A la Sous-Préfecture
de VITRY-LE-FRANCOIS

**RAPPORT DE PRESENTATION
DOCUMENT N°1**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du - 8 JUL. 2011

Approuvé par arrêté préfectoral n°..... en date du 01 SEP. 2011


Benoît ANOT



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	18
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	23
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE... ..	35
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	36
1. DEMOGRAPHIE.....	36
2. HABITAT.....	40
3. L'ECONOMIE.....	42
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE... ..	44
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	45

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	48
A. PARTI D'AMENAGEMENT	49
1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	49
2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	50
3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS.....	50
B. ZONAGE ET REGLEMENT	53
1. REGLEMENT	53
2. ZONAGE.....	54
C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE.....	65
IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES	65
D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE	66
1. LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	66

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune de Chatelraould-Saint-Louvent

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 dans sa 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 est tantôt liée à ses caractéristiques de « Champagne Crayeuse », à l'Ouest, et plutôt influencée par les premiers aspects de l'Arc Humide de Champagne et notamment le Bocage Champenois, à l'Est.

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

Ces traits de caractère bien particuliers semblent appréciés : reprise de l'habitat ancien, création d'habitat nouveau, des jeunes familles viennent s'installer sur la commune : un territoire vaste avec un espace urbain étalé, des limites du bâti à contenir et à clarifier, des espaces sensibles à protéger, une urbanisation à maîtriser et à évaluer dans son ensemble... 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 de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT : de conforter son dynamisme socio-économique et son attractivité, mais de manière réfléchie et modérée ; de clarifier la limite constructible ; de gérer différents équipements à disposition et certaines difficultés : eau potable, voiries, sécurité routière ...

Opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipal et le préfet, la carte communale permet à la commune, si elle le souhaite, de prendre la compétence de délivrance des permis de construire. Actuellement la commune ne souhaite pas ce transfert de compétence.

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 de Chatelraould d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

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.

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

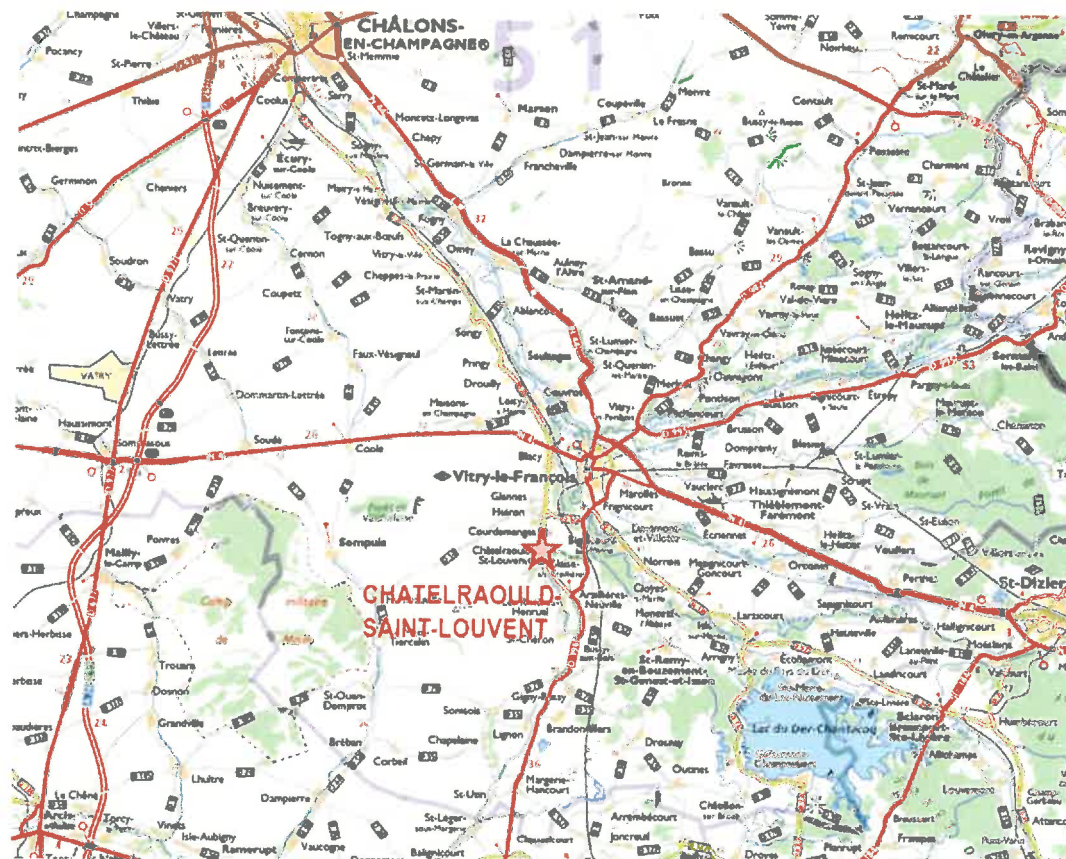
Une commune entre Champagne Crayeuse et Champagne Humide, au pied de la cuesta de Champagne...

Chatelraould-Saint-Louvent appartient au canton de Saint-Remy-en-Bouzemont-Saint-Genest-et-Isson. Vitry-le-François, ville sous-préfecture, constitue le pôle urbain le plus proche, distant d'une quinzaine de minutes.

Traversée par un axe de communication secondaire d'importance, la RD2, la commune dispose d'un positionnement intéressant au sein des territoires ruraux immédiatement proches de Vitry. L'attractivité résidentielle en est une conséquence notable.

Le bâti est concentré au sein du village principalement installé en rive droite de *La Chéronne*. Pour autant, le château de Beauchamp, la demeure de Belle Saulx, et d'autres fermes agricoles isolées (Fermes des Petites Perthes et St Louvent) complètent la répartition du bâti de la commune.

A l'est, la vallée de la Marne constitue la porte d'entrée du Perthois, composant de l'Arc Humide de Champagne.



1.2 Géologie :

La commune de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT se situe géomorphologiquement en bordure orientale de l'auréole de « Champagne Crayeuse » du Bassin Parisien dont l'assise est formée par les calcaires crétacés. Le paysage est celui d'une région agricole vouée à la grande culture, bordée à l'est par la cuesta de Champagne te par une butte-témoin : le Mont Moret.

Succession des couches géologiques d'Est en Ouest (+anciennes au plus récentes)

C4 a : Coniacien inférieur : craie blanche ferme

C3 : d'Est en Ouest : Craie du Turonien

-Ta : craie marneuse gris verdâtre

-Tb : craie grise à blanche

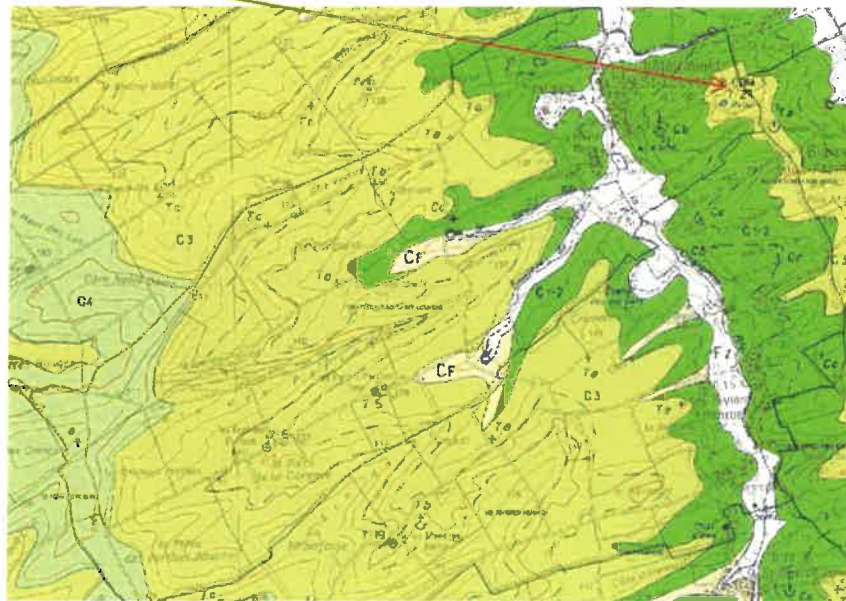
-Tc : craie blanche

Cb : Cénomaniens moyen : craies grises

Cf : Colluvions de fonds de vallées sèches

Fz : Alluvions récentes (limons argileux)

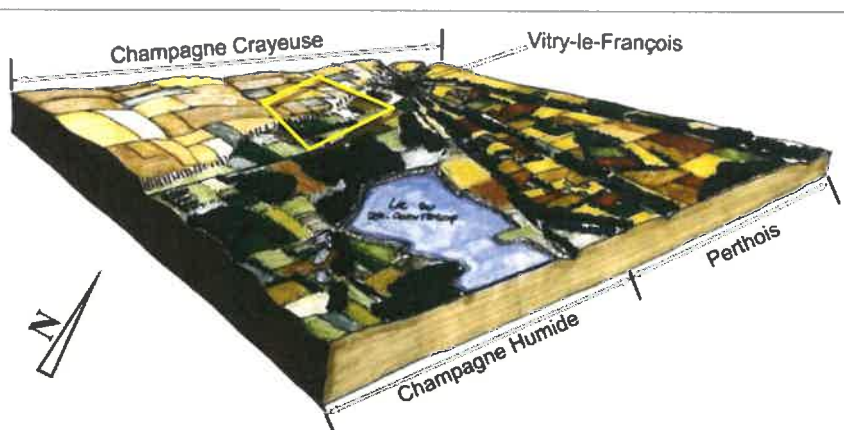
Le mont Moret est une butte-témoin de la côte de Champagne.



Selon la carte géologique au 1/50000^{ème}, les formations du crétacé inférieur sont affleurantes de par et d'autre de la vallée de la Chéronne. Par ailleurs ces corridors humides sont marqués par des plaquages d'alluvions récentes.

1.3 Données paysagères du territoire communal :

La superficie communale atteint 1691 ha où se répartissent par ordre d'importance les cultures céréalières, les forêts, les prairies et le bâti (habitat et agricole).

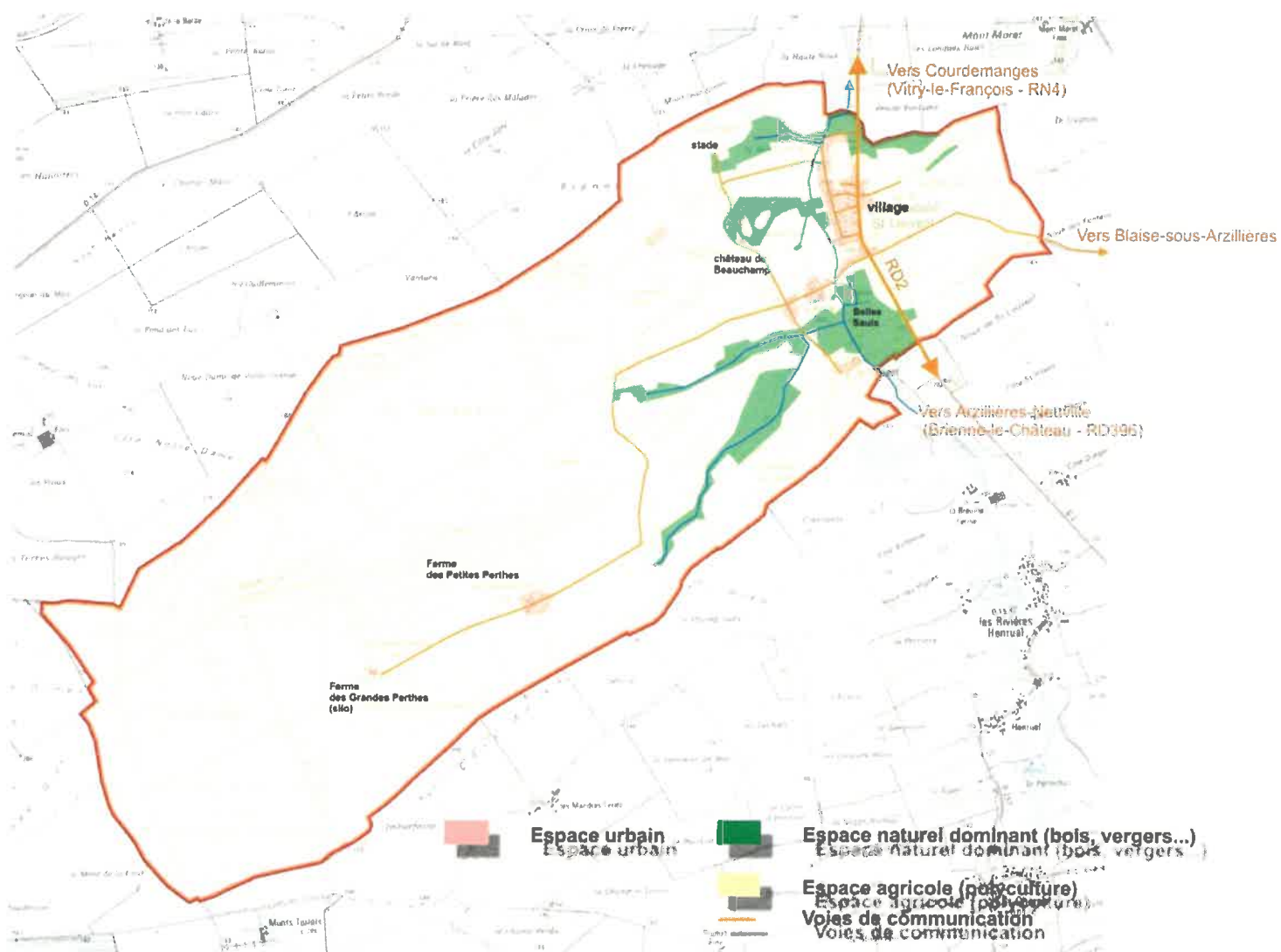


Représentation schématique de la Champagne Humide et du Perthois

Le paysage communal est marqué par trois ensembles distincts, liés directement aux espaces de Champagne Crayeuse.

A l'ouest, le plateau crayeux s'étend, marqué par de nombreuses ondulations et rendant moins monotone le paysage. Ensuite, le village, au point de contact avec le cours d'eau *La Chéronne*, est installé dans un corridor humide et verdoyant composé de nombreuses forêts remaniées par l'Homme (peupleraies...). Puis, au profit des prémisses de la Champagne Humide, apparaît la cote de Champagne, symbolisée notamment par la butte-témoin du Mont Moret.

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation



- Vallée de la *Chéronne* et rus affluents
- L'espace agricole ouvert est dominant
- L'organisation du bâti : concentration autour du bourg et de la RD2
- Les espaces boisés sont prépondérants en fond de vallée (quelques peupleraies)

La topographie (vallée et lignes de crêtes) cloisonne le paysage et oriente les perspectives visuelles dans l'axe de la vallée. L'église, de par son implantation sur un promontoire, constitue le point d'appel privilégié. La pente élevée à l'Est de la RD2 limite naturellement l'extension urbaine sur ce flanc de l'agglomération.

1.4 Les bois et les arbres sous toutes leurs formes :



Les boisements jouent encore un rôle important dans le paysage et en constituent la principale animation. Sur les hauteurs, ils accentuent l'impression de relief.



Les bois : ils s'étalent sur les secteurs les plus humides : ruisseaux *Le Goulot* et de *L'Etang* et le cours d'eau majeur, *La Chéronne*.



Les autres boisements : de type ripisylve, soulignent le tracé des cours d'eau et créent une ambiance semi-bocagère.



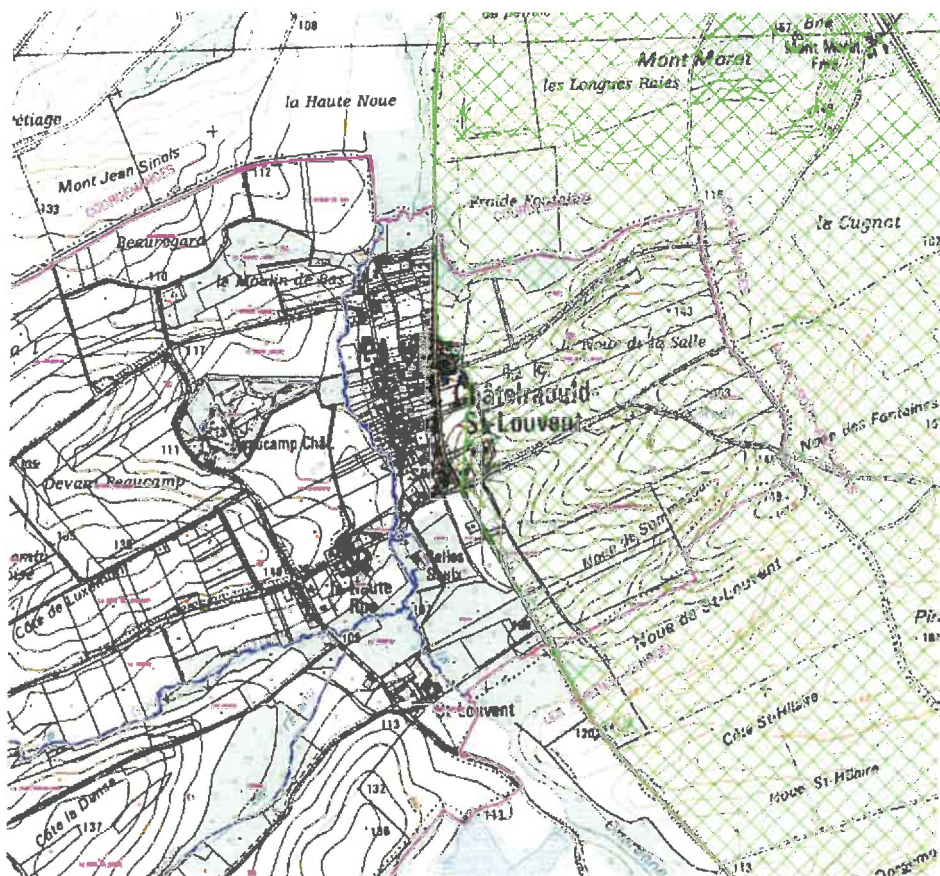
Quelques arbres ponctuent sporadiquement le linéaire de la RD2.

Les vergers (pâturés ou non) assurent une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les terres agricoles pâturées cultivées mais aussi entre le flanc ouest du village et *la Chéronne*. Cette succession offre plus d'intimité au paysage urbain.

1.5 Sensibilité environnementale :

Au-delà de la description du paysage réalisée ci-avant, un milieu naturel particulier et sensible a été recensé et identifié sous la forme d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.

Il s'agit de la **ZNIEFF de type 2** : Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay n°210008896. Elle est principalement localisée à l'est de la RD2 et exclut en grande partie le village.



La vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay constitue une grande ZNIEFF de type II de plus de 13 000 hectares possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore. Elle comprend 7 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, du canal, des noues et des bras morts, plans d'eau (gravières anciennes ou en activité). Les cultures, les peupleraies (et dans une moindre mesure les prairies pâturées ou fauchées plus intensives) sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF.

Flore caractéristique :



La violette élevée est l'une des plus belles des violettes indigènes. Spécifique des prairies inondables des terrains calcaires, elle est en voie de disparition sur l'ensemble du territoire français. La vallée de la Marne en possède encore quelques stations, de fait très précieuses.

Au niveau des méandres de la Marne et des dépressions se rencontrent différents groupements marécageux : roselières et autres végétations à hautes herbes dans lesquelles se remarquent notamment la germandrée des marais (protégée en Champagne-Ardenne) et le pâturin des marais, protégé au niveau régional



Le pâturin des marais est une graminée de 50 cm à 1m de hauteur que l'on rencontre en Champagne surtout au niveau des grandes vallées, comme celle de la Marne. C'est une espèce en voie de régression suite aux multiples atteintes que subissent ces biotopes de prédilection que sont les roselières, les magnocariçaises et les prairies humides de fauche inondables. Il fait partie de la liste des espèces protégées en Champagne-Ardenne.

Les derniers boisements alluviaux sont riches en essences variées et renferment des arbres devenus très rares comme l'orme lisse.

Faune caractéristique :



Les insectes sont bien représentés avec quatre libellules rares inscrites sur la liste rouge et un papillon protégé en France, le cuivré des marais, en danger d'extinction dans tous les pays d'Europe.

L'agrion gracieux est une libellule de couleur bleu assez foncé (pour le mâle), jaunâtre, verdâtre ou bleutée (pour la femelle). Il se rencontre dans les prairies, les champs et les chemins peu éloignés des lieux de reproduction. Sa larve se tient sur le fond des mares, au milieu des végétaux aquatiques ou sur les plantes décomposées flottantes.

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT - Rapport de Présentation

La vallée de la Marne constitue un axe migratoire pour la faune, les inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples espèces d'oiseaux qui hivernent, se nourrissent ou se reproduisent sur le site. Plus d'une douzaine d'espèces d'oiseaux inscrites sur la liste des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne nidifient dans la zone : la cigogne blanche (nicheur très rare en Champagne), la sterne pierregarin, le râle des genêts (nicheur très rare et en forte régression), la locustelle luscinoïde (nicheur très rare et en régression alarmante), le petit gravelot (considéré comme nicheur très rare à l'échelle de la Champagne-Ardenne, la pie-grièche écorcheur (en régression), la pie-grièche grise (rare au niveau régional et en forte régression), l'hirondelle des rivages, le faucon hobereau, le milan noir...

De nombreux oiseaux aquatiques ou des marécages (sarcelles, canards, grèbes, chevaliers, pluviers, chevaliers, etc.) fréquentent les noues et les cours d'eau ou font halte sur le site lors de leur migration.

Plus proches du village, de nombreux milieux naturels sont à considérer au titre d'espaces sensibles : il s'agit notamment des zones humides de



fond de vallée où ont été recensées des **tourbières fluvio-gènes**. Une tourbière est une zone humide caractérisée par l'accumulation progressive de la tourbe, un sol caractérisé par sa très forte teneur en matière organique, peu ou pas décomposée, d'origine végétale. C'est un écosystème particulier et fragile.

Les haies renforcent l'appréhension du relief, les structures végétales ponctuelles permettent d'apprécier la profondeur du paysage et les vergers et fonds de jardins paysagers assurent une intégration intime du bâti dans son environnement.

Source DREAL, juin 2010 : « Ces haies et boisements, rares dans ce secteur de plaine, doivent être conservés au maximum (zones refuges pour beaucoup d'espèces dont les migrateurs). Il en est de même pour les petites vallées qui sont de véritables corridors pour la faune dans le grand désert qu'est la crayeuse. »

2. PAYSAGE URBAIN

2.1. Evolution urbaine



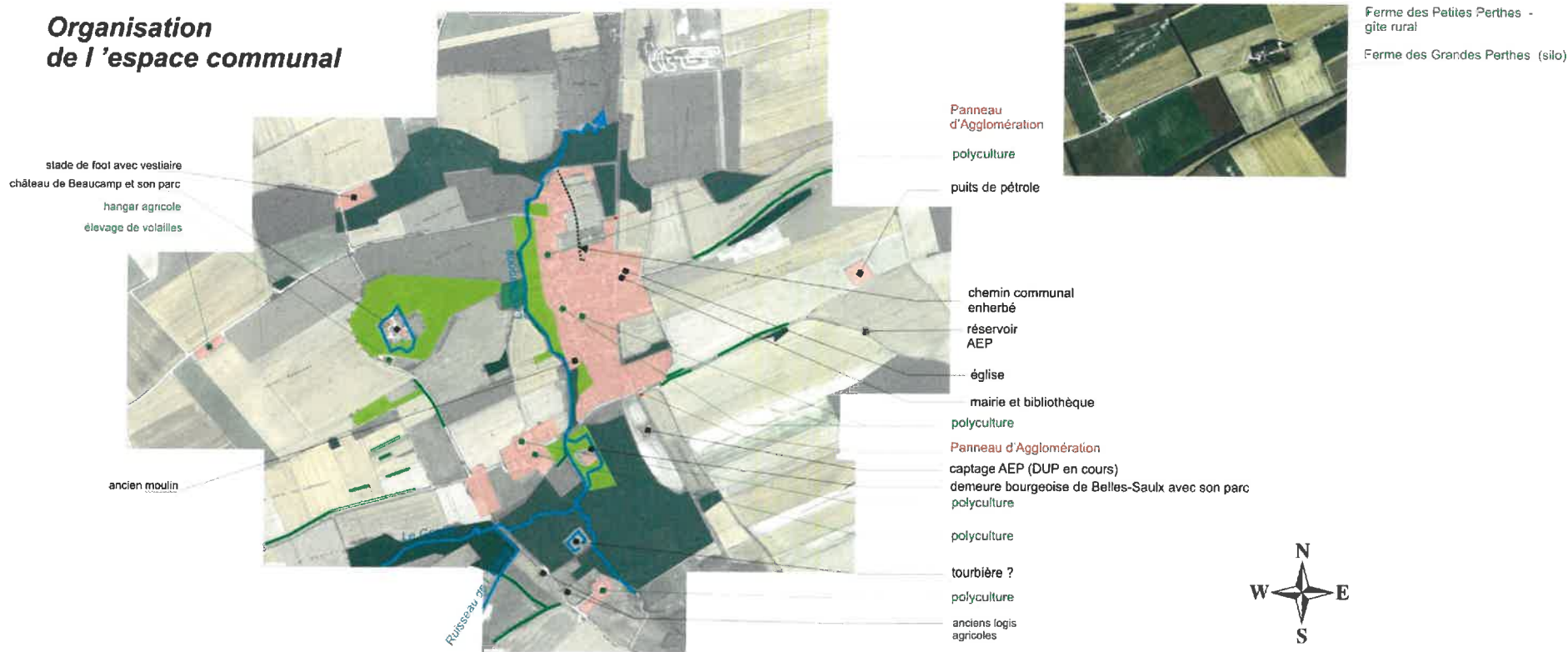
La Carte de Cassini élaborée au milieu du XVIIème siècle, nous apporte quelques renseignements sur l'occupation ancienne :

- « Chatrou » : village avec paroisse
- présence du Château de Beaucamp, d'un moulin sur la Chéronne, en amont du village, du hameau de St Louvent, de la Ferme des Perthes et d'une ferme à proximité de la Rue Haute d'aujourd'hui.

L'atlas de Trudaine, réalisée à des périodes voisines des cartes de Cassini, rend compte pour sa part du projet de tracé de la RD2 actuelle dont le tracé contemporain diffère de manière évidente. Cette cartographie ancienne de « Chatelroux » et de « St Louvent » nous donnent des éléments de comparaison avec l'occupation du sol actuelle : le château de Belsaux dont le bâti semble dater d'une période médiévale (site

fossoyé, cour carrée centrale fermée, bâti flanqué de tours d'angle, poterne sur la façade exposée au Nord, jardin à la française), le château de Beaucamp (site fossoyé, jardins, plantations d'alignement, bâti composé d'un corps central et de deux ailes équivalentes), des vergers plantés sur le coteau exposé à l'ouest surplombant le village, les vergers encadrant le bâti du village et de l'actuelle rue Haute. Les proportions de cultures et de bois, friches et pâtures ne semblent pas avoir changé, mis à part la disparition de certains bois localisés au sein des cultures à l'ouest du village.

Organisation de l'espace communal



Le bâti ancien s'est concentré le long de plusieurs rues principales (la RD2 : Grande Rue ; la rue Basse) et suivant un maillage de plusieurs voies orthogonales. Les limites naturelles sont fixées à l'Est par la topographie contraignantes. Plusieurs constructions se sont implantées à l'écart du village :

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

- *La Rue-Haute : s'y concentrent deux exploitations agricoles et, aujourd'hui, plusieurs pavillons d'habitations récemment édifiés (rue de St-Louvent)*
- *Les demeures nobles et seigneuriales : le château de Beaucamp entouré de fossés en eau et au milieu d'un parc boisé ; la demeure bourgeoise de Belles-Saulx*
- *La Ferme des Petites Perthes : l'activité agricole s'y exerce, très à l'écart des sites habités ; la Ferme des Grandes Perthes : réduite à la présence d'un silo agricole au milieu des champs ouverts*
- *La ferme de St-Louvent, vestige de l'ancien hameau sans église, fusionné avec Chatelraould en 1851.*
- *L'implantation des constructions récentes s'est faite en remplissage des espaces libres (dents-creuses) au sein du tissu de bâti ancien ; mais aussi par opérations d'aménagement successives, donnant lieu, à certains endroits, à une concentration du bâti récent : rue des Auches, rue de St-Louvent.*
- *D'autres éléments bâtis apparaissent à l'extérieur du village : les puits de pétrole, le captage d'eau potable, le réservoir AEP, le stade de foot et son vestiaire, le bâtiment d'élevage de volailles.*

Les espaces de respiration du tissu bâti sont constitués par les fonds de parcelle jardinés. Ils représentent un élément fort du paysage urbain, assurant une transition adroite avec les espaces agricoles ouverts environnants l'agglomération. Il s'agit notamment des fonds de parcelle en bord de Chéronne. Par ailleurs, le maillage de voirie laisse à l'écart un très important cœur d'îlot, seul parcouru par un chemin communal de faible emprise et non viabilisé (rue des Auches <-> rue Basse)

2.2. Typologies du bâti et incidences paysagères

1- Le bâti ancien :

Le modèle de base: la Longère, peu représenté

La « longue maison » est le modèle de base du bâti rural mais aussi souvent « urbain ». Héritée des gaulois, cette habitation se tourne vers le soleil (façade au sud) et s'aligne à la rue tantôt par son pignon tantôt par sa façade. La longère peut être composée de l'accolement de logis ou de l'accolement d'un logis et de bâtiments à usage agricole (pour les fermes). Ces constructions sont souvent formées de volumes simples dont le hauteur peut aller décroissant, ce qui leur confère généralement beaucoup de pittoresque.

L'ensemble des fonctions se déroulent sous le « même toit ».

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 par un bâtiment percé d'une porte cochère (linteau droit ou cintré).

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...

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 » mais aussi plus particulièrement le long de la rue Basse, des Auches (impasse), la rue Saint-Louvent et le chemin de Blaise. Quelques constructions se sont également implantées le long de la RD2, notamment à l'Est de celle-ci et à l'entrée nord du village (flanc ouest de la RD2).



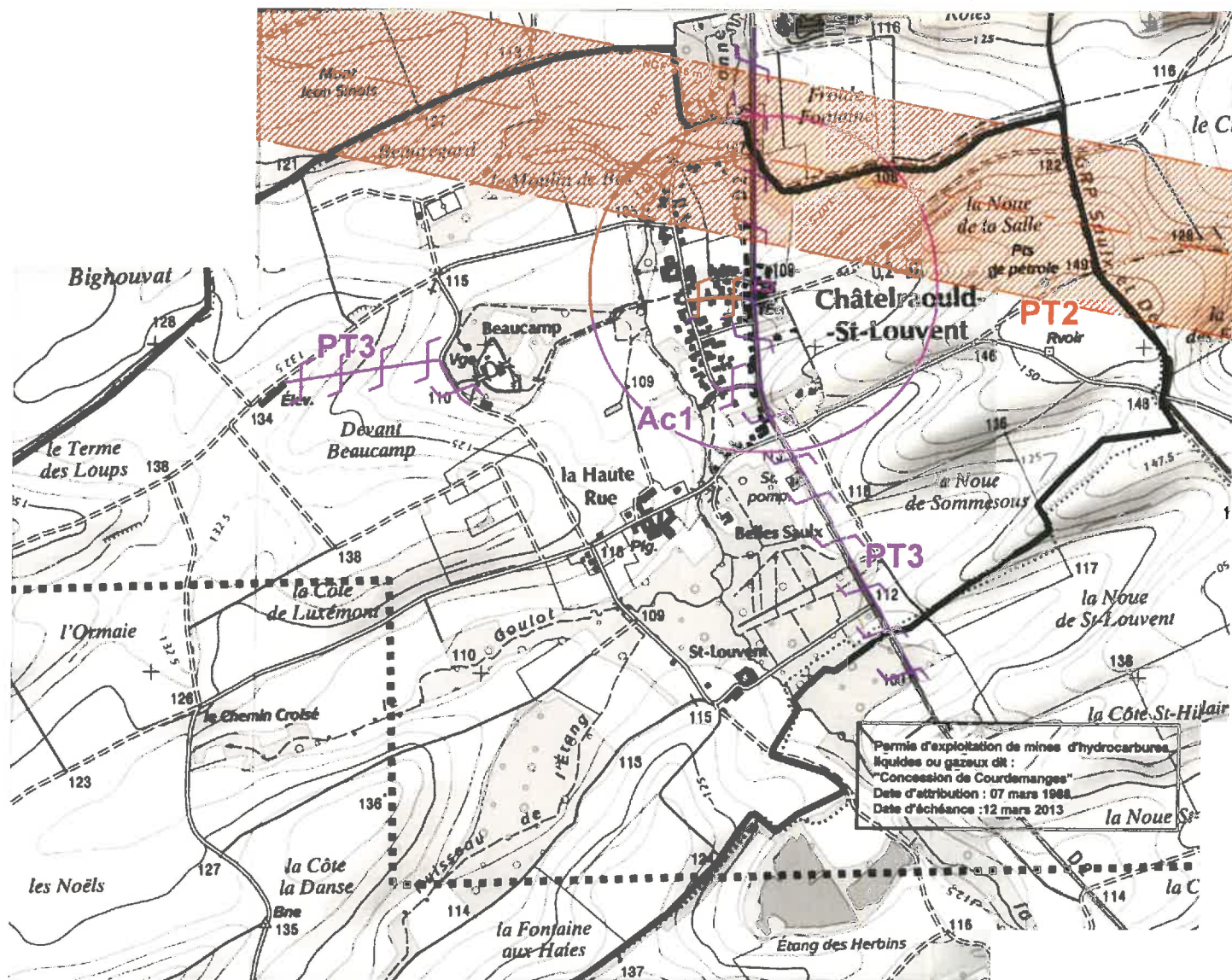
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Servitudes d'Utilité Publique

- *Servitude de protection des Monuments Historiques – AC1 : église « Nativité de la Vierge », chœur du XIIIe siècle, transept XVe siècle, nef et clocher XIXe siècle*
→ Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m autour de l'édifice (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- *Servitude I6, concernant les titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisations de recherches de mines et de carrières*
→ Servitude de passage et d'occupation de terrains pouvant être établies au profit des titulaires d'un permis exclusif de recherches : concession de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dite « concession de Courdemanges » accordée au profit des Sociétés Coparex International et Carr Production France
- *Servitude PT2, relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat*
→ Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne : faisceau hertzien Sompuis Saint-Dizier Robinson : interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de 226 m.
- *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.
- *Servitudes T7, relatives aux relations aériennes, à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières – servitude attachée à la protection de l'aérodrome de Saint-Dizier – Robinson*
→ Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour 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, mars 2009)



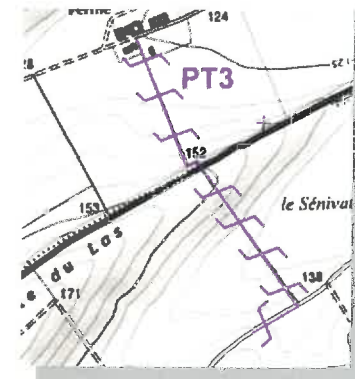
Permis d'exploitation de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux de :
 "Concession de Courdemanges"
 Date d'attribution : 07 mars 1968
 Date d'échéance : 12 mars 2013

LEGENDE

- AC 1  Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques
 - monument classé ou inscrit
- 10  Mines-carrières - Servitudes concernant les filaires de mines minières, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisations de recherches de mines et de carrières
- PT 2  Télécommunications - Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT 3  Télécommunications - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications
- T7  Relations aériennes - Servitudes aéronautiques
 "Servitudes à l'indivision des zones de dégivrement concernant des installations particulières"
 (Arrêté ministériel du 26 juillet 1968 applicable sur tout le territoire national)

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.



3.2 Protection en cours du captage d'eau potable de CHATELRAOULD :

Le SIAEP de Balise et Chatelraould a missionné la société ANTEA pour la réalisation du dossier préalable à l'avis de l'hydrogéologue agréé sur la protection du captage n°255-7X-0004 de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT, situé en bordure de la Route Départementale 2.

Les périmètres de protection ont été proposés conformément à l'article L20 du Code de la Santé Publique et son décret d'application (décret n°95363 du 05/04/1995 modifiant le décret du 03/01/1989 modifié).

Ils sont établis en fonction des caractéristiques du captage et de la nappe captée, de la vulnérabilité de cette nappe ainsi qu'en tenant compte de l'environnement et de la qualité de l'eau.

Les servitudes à mettre en œuvre à l'intérieur des périmètres de protection sont définies ci-après en deux catégories : les interdictions et les réglementations particulières.

Extraits du dossier préalable à l'avis de l'hydrogéologue agréé sur la protection du captage

Dans le périmètre de protection rapprochée, seront interdits :

- les forages et/ou puits destinés à l'irrigation ou à l'alimentation en eau domestique, agricole ou industrielle ; la création d'ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines est autorisée (sous réserve des formalités d'autorisation rendue obligatoirement par la Loi sur l'Eau) ;
- les puits d'infiltration d'eaux pluviales même traitées et eaux de ruissellement ainsi que la réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux routières ou en provenance d'importantes surfaces imperméabilisées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux ou de tous autres produits chimiques susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, de débris, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- les installations de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques de toute nature ;
- le stockage temporaire ou permanent de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols, de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail et de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'épandage ou l'infiltration de lisiers et d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou issus de l'élevage, de sous-produits urbains et industriels (boues de station d'épuration, matières de vidange...), et de tous produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ;
- l'établissement de toute construction superficielle ou souterraine, même provisoirement et autres que celles qui s'avèrent nécessaires à l'exploitation du point d'eau ;
- l'implantation de bâtiments d'élevage, d'étables ou stabulations libres ;
- la création d'étangs ou de mares ;
- la création de nouvelles voies de communication et les aires de stationnements ;
- le camping même sauvage et le stationnement de caravanes ;
- la création de cimetières ;
- toutes activités artisanales et industrielles ;
- concernant les pratiques liées à l'exploitation et l'utilisation de la forêt : le défrichement (destruction de l'état boisé) et les zones de stockage du bois ;

Dans le périmètre de protection rapprochée peuvent être spécifiquement réglementés :

- l'implantation de canalisations, sauf les collecteurs d'eaux pluviales strictes : autorisées avec étanchéité renforcée ; des procès-verbaux d'essais d'étanchéité seront réalisés avant la mise en service des conduites ; une inspection vidéo et un contrôle d'étanchéité des canalisations seront réalisés périodiquement.
- le remblaiement des excavations ; si elles sont remblayées, elles le sont avec des matériaux adéquats après avis des autorités sanitaires (matériaux naturels, inertes, neutres chimiquement et non fermentescibles, ne pouvant porter atteinte à la qualité des eaux souterraines) ; la partie supérieure recevra sur 0,50 mètre des matériaux de faible perméabilité (limon ou argile) ;
- la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation ;
- concernant les pratiques liées à l'exploitation et l'utilisation de la forêt : les coupes d'amélioration (coupe d'entretien permettant la croissance harmonieuse des arbres) et les coupes rases (mise à nu du sol en vue d'une repousse d'arbres pour changement d'essence ou coupe d'arbres adultes) devront être effectuées sans engins lourds de débardage et sans brûlage à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée ; lors des travaux, les précautions suivantes seront prises :
 - le dépôt même temporaire de carburants, huiles ou tous produits à caractère polluant devra se faire à l'extérieur du périmètre, et, en particulier, on ne procédera à aucune vidange ou entretien du matériel dans les périmètres de protection,
 - en cas d'incident (déversement, fuite, ...), les polluants déversés seront retenus par des matériaux absorbants (par exemple sciures) et les terrains souillés seront évacués en dehors des périmètres de protection,
 - toute excavation liée au dessouchage devra être rebouchée ainsi que les éventuelles ornières lorsque des engins de débardage devront être utilisés ;

Spécifiquement dans le cas où certaines parcelles seraient utilisées en pâture :

- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale ; il s'effectuera sans apport de nourriture complémentaire à la production fourragère de la parcelle (limiter la présence du nombre de têtes à la stricte production de la pâture) ; les pâturages s'interrompent avant la période hivernale (arrêt vers le 1^{er} novembre) ; les installations mobiles de traite seront interdites ;
- l'installation d'abreuvoirs destinés à l'alimentation du bétail ; ceux-ci devront être placés à l'extrémité la plus éloignée de la prairie concernée ; l'installation d'abreuvoirs (sans retour en nappe du trop plein) ou d'abris destinés au bétail ne devront pas être la cause de création de bourbiers (des aménagements adaptés devront pour cela être mis en place).

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

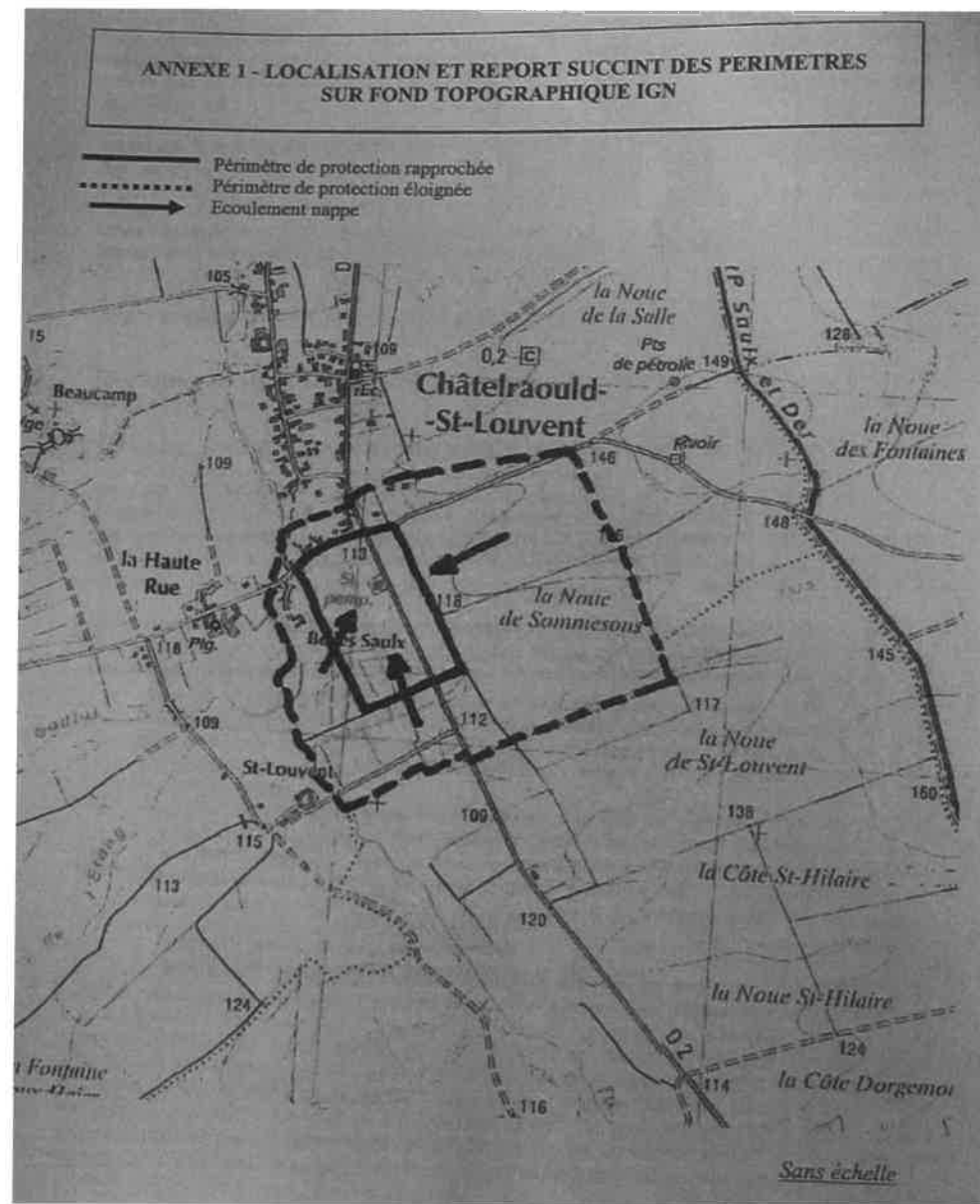
3 - PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

(limite sur la carte IGN en annexe)

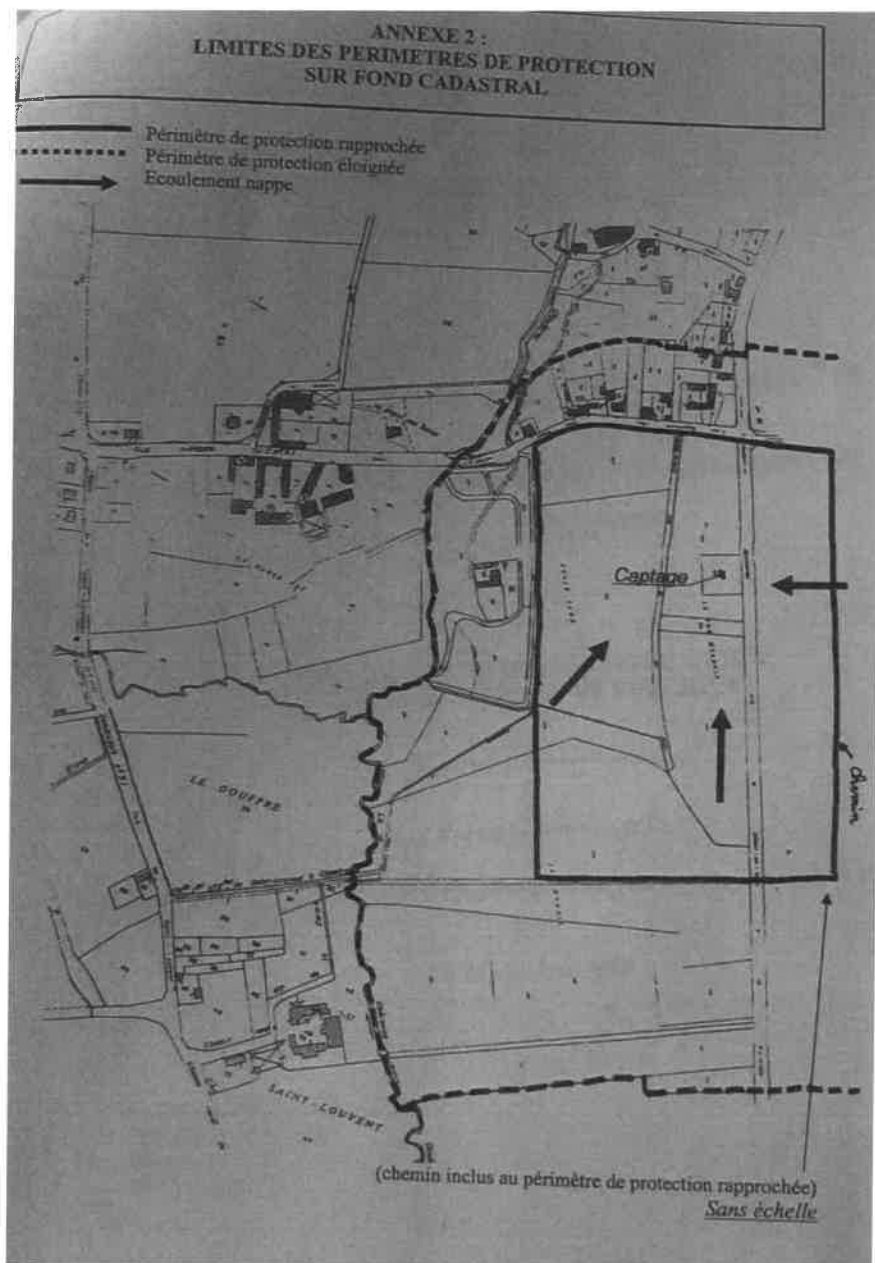
Ce périmètre enveloppe le précédent et se justifie par la nécessité d'établir une zone de protection plus large dans laquelle les activités futures et existantes peuvent être la cause de pollutions diffuses et chroniques. A cet effet :

- les installations futures potentielles de stockage d'hydrocarbures, de produits chimiques ou de tout autre produit susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines devront être installées sur des cuvettes de rétention d'une capacité égale au volume du ou des réservoirs ou être équipés de double paroi (les cuves de stockage d'hydrocarbures devront être placées dans une cuvette étanche) et placés sous abri ;
- pour les stockages et dépôts de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ou pour la création d'un équipement spécifique, ..., les autorités sanitaires pourront imposer un réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines constitués de piézomètres de contrôle et d'un protocole de prélèvements et analyses physico-chimiques ou bactériologiques pour s'assurer de l'absence d'impacts dans le temps ;
- dans le cas de la création d'un bassin d'infiltration ou de puits filtrants d'eaux pluviales, les eaux seront préalablement passées dans un décanteur / déshuileur ;
- le stockage de matières fermentescibles se fera sur aire étanche (imperméabilisée) avec récupération en fosse étanche des lixiviats et se fera tant que possible à l'abri des intempéries ;
- l'établissement d'étables et de stabulations libres sera limité avec aires d'évolution et fosses de collectes, des purins ou lisiers, étanches ;
- dans le cas de la pose de conduites de transports d'hydrocarbures ou de produits chimiques, un dispositif de détection de fuites et des vannes d'isolement seront placées aux extrémités du tronçon de canalisation traversant le périmètre de protection ;
- les forages (ou captages) d'eau de tiers captant le même aquifère, seront implantés et exploités de telle sorte qu'ils ne puissent, en aucun cas, induire un impact sur les débits et volumes mobilisables sur le champ captant d'eau potable ; les ouvrages feront l'objet de protections spécifiques : cimentation dans la zone non saturée, margelle, capot de fermeture cadencé ; si la pompe est mue par un moteur thermique, la réserve de carburant sera installée dans un bac de rétention ;
- les autres activités existantes doivent être conformes aux dispositions de la réglementation générale ;
- les autres activités futures devront être réalisées conformément aux dispositions de la réglementation générale.

Ainsi, la réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (I.O.T.A.) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les I.O.T.A. interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochée.

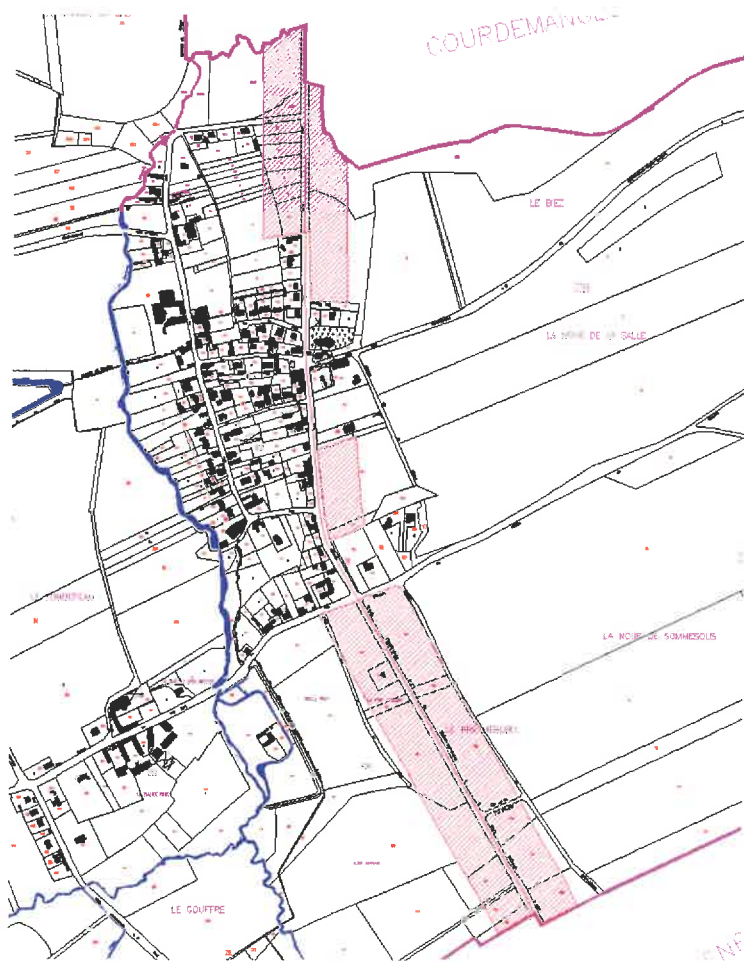


Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation



3.3 RD2, voie classée à grande circulation :

La RD2 a été classée à grande circulation, suite à la parution du Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Par conséquent les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. La bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD2 est représentée à titre indicatif dans la carte ci-contre.



Art. L. 111-1-4 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 « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension » de constructions existantes.

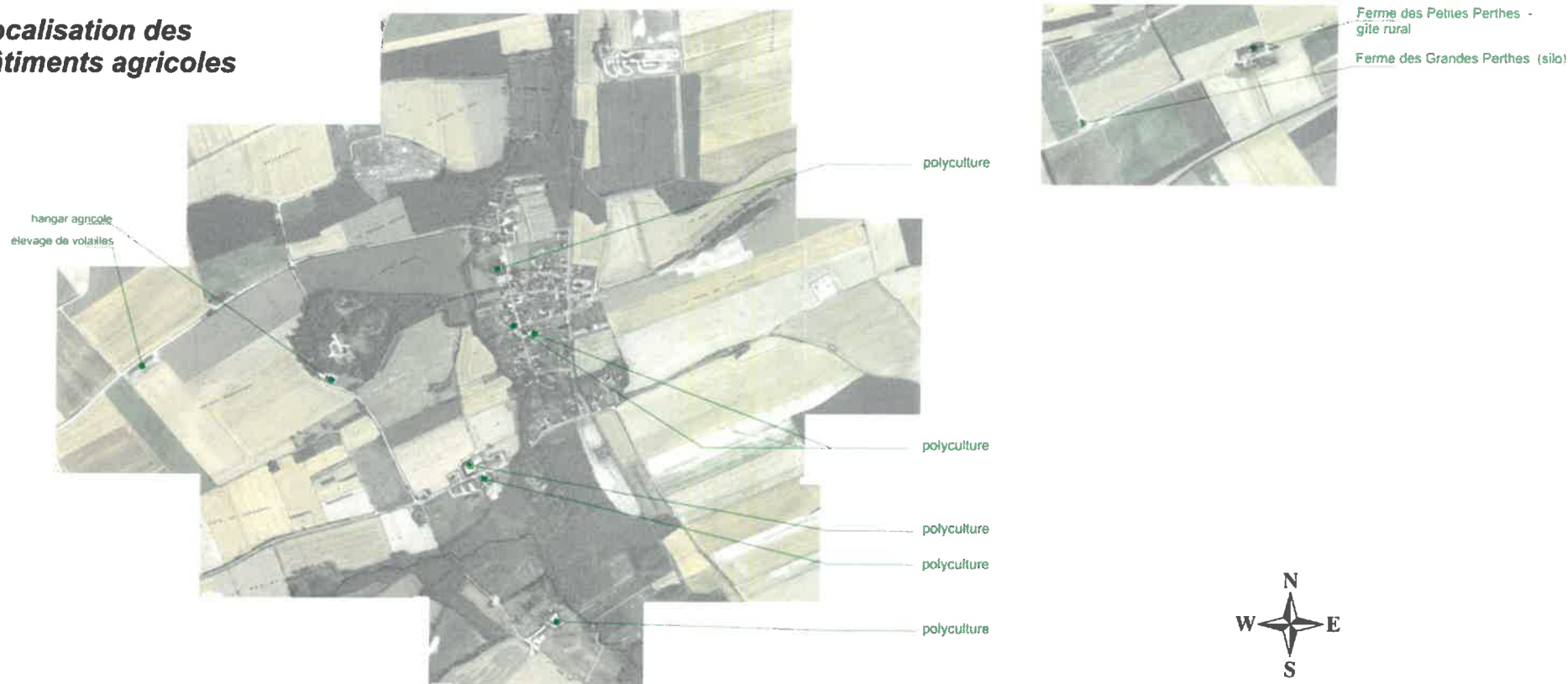
[...]

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.

[...]

3.4 Bâtiments agricoles :

Localisation des bâtiments agricoles



La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (ex-DDSV) a recensé deux exploitations soumises au régime des installations classées soumises à déclaration :

- EARL des 3 TILLEULS, élevage de volailles, dont le bâtiment est situé à l'écart du village
- Madame DUVAL Claire, élevage de bovins à l'engraissement, située au sein de la Ferme des « Petites Perthes »
- QUEUDOT, 6 rue de la Cure

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)

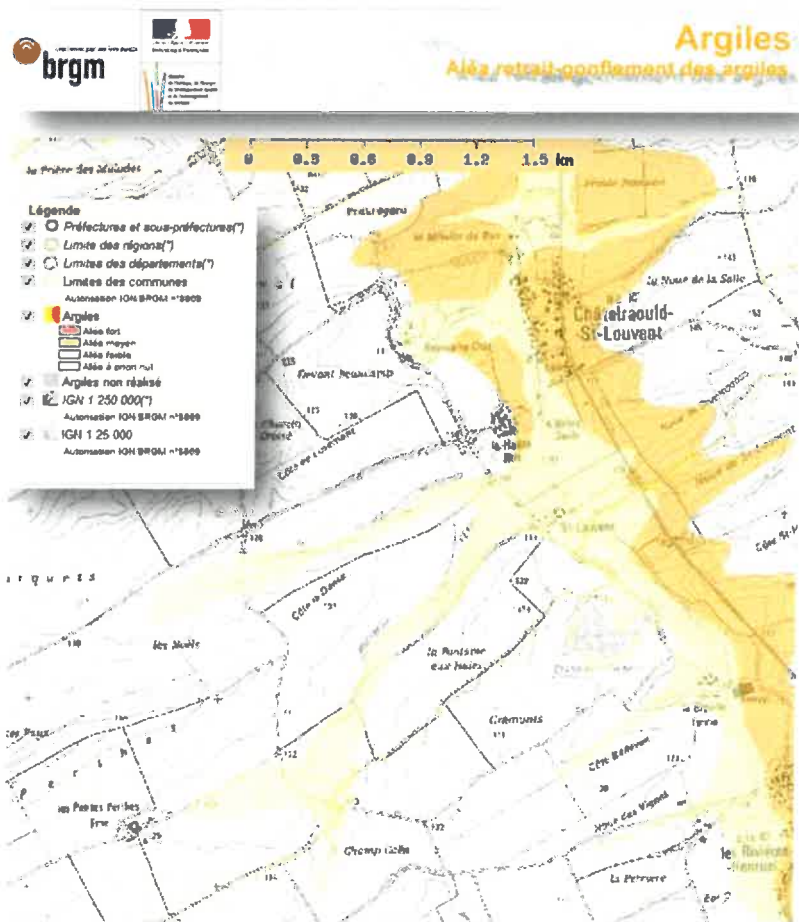
Le RSD prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

- 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 26 mai 2009 en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de la Marne.

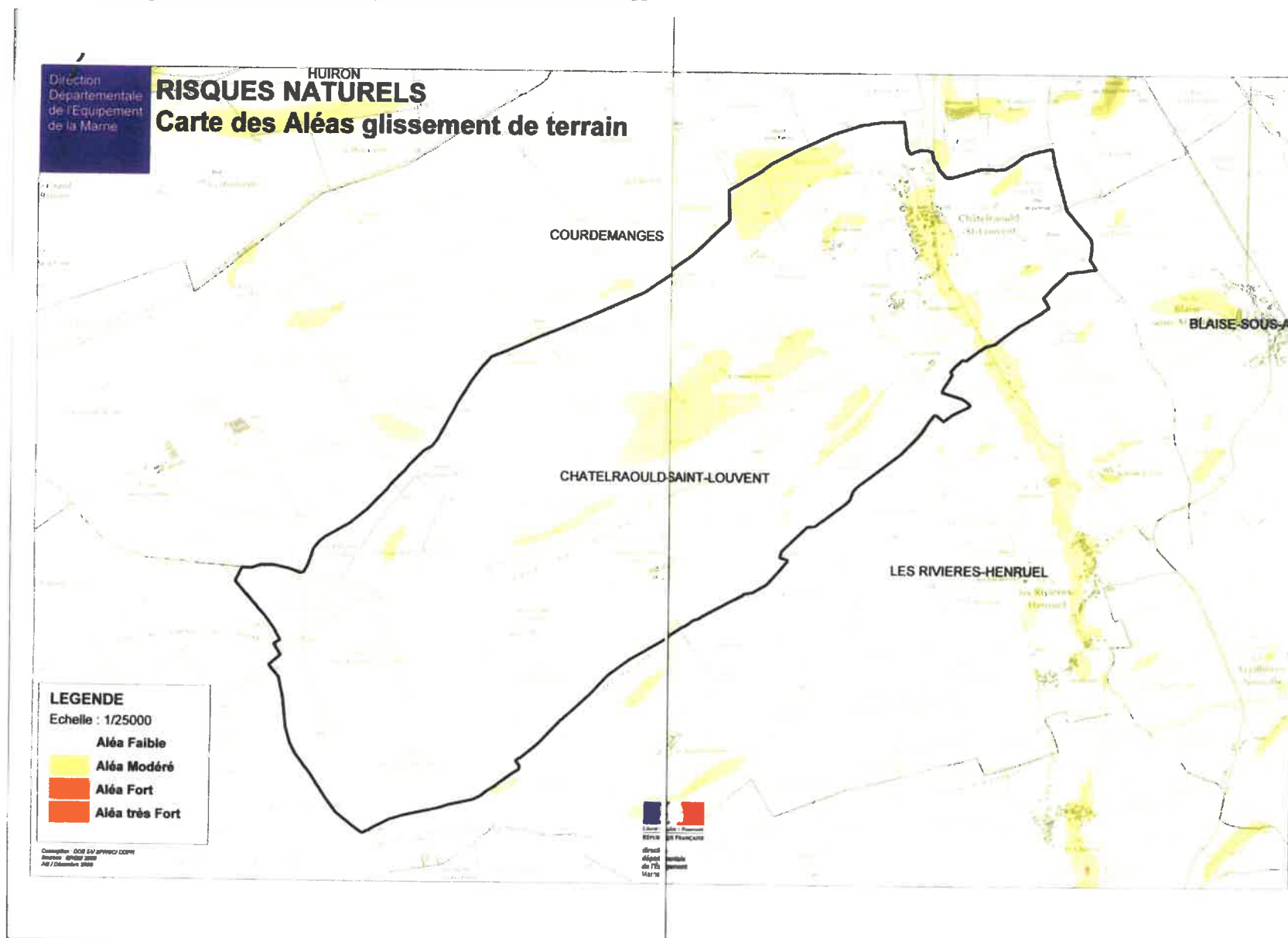
3.5 Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):

La commune est soumise à un **aléa moyen** sur une grande partie du village. Le secteur de la rue Haute n'est affecté que partiellement. La Ferme des Petites Perthes n'est pas concernée par ce risque.



Le mode constructif de tout bâtiment se doit d'être adapté aux contraintes du terrain (à prendre en compte par le Maître d'œuvre)

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



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.

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

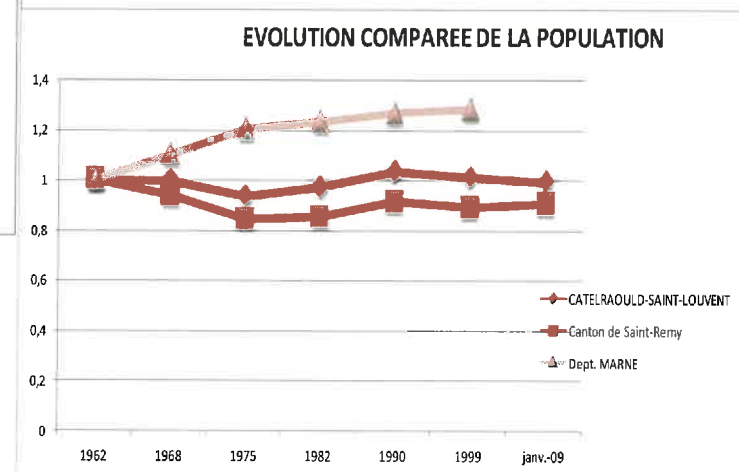
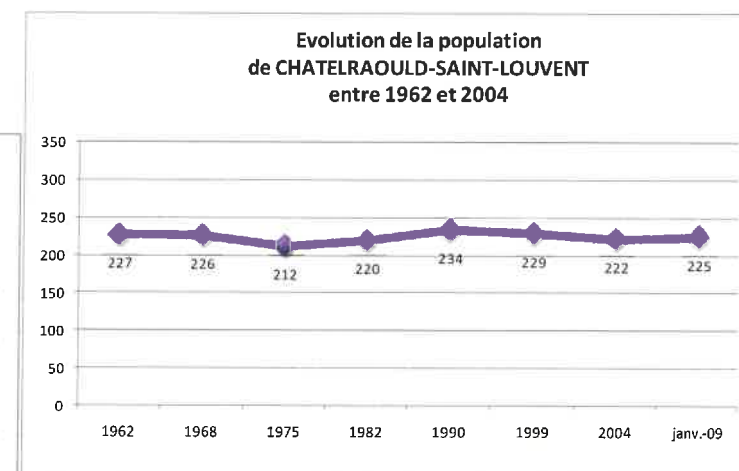
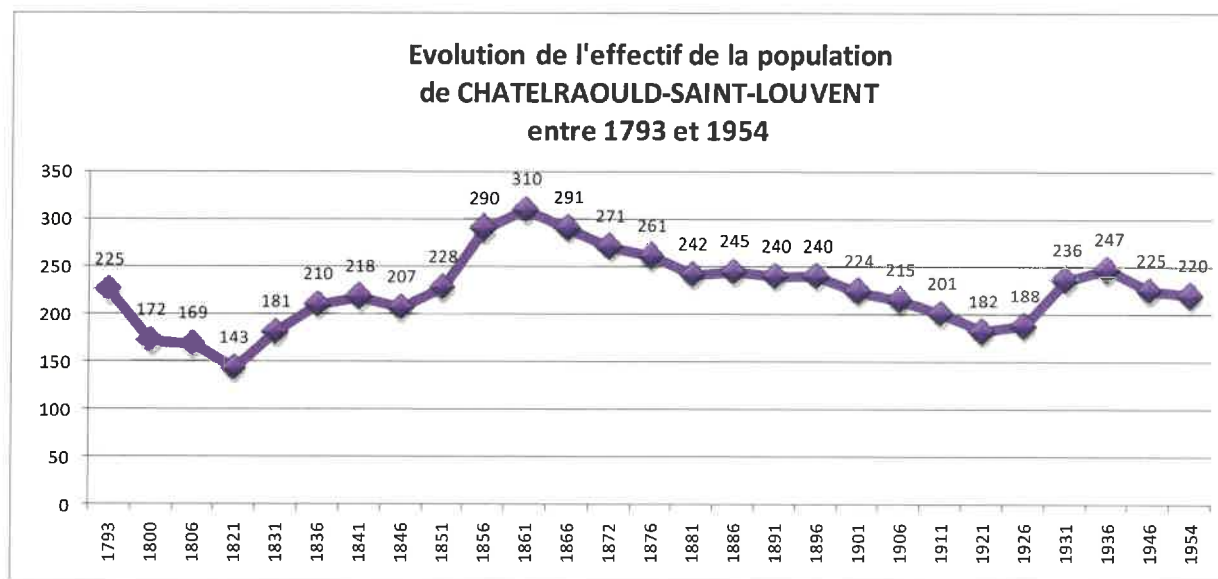
- Préserver les éléments structurants du paysage naturel et à valeur environnementale élevée : les abords des cours d'eau, les parcs boisés des demeures remarquables, la plaine agricole à l'ouest, les espaces boisés de grande étendue (notamment les parcs boisés du Château de Beaucamp et de Belles-Saulx).
- 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 les espaces agglomérés, d'intégrer les différentes constructions.
- Le paysage urbain s'étend préférentiellement en fond de vallée, sans atteindre une altitude pouvant provoquer un effet d'opposition avec l'édifice identitaire majeur : l'église.
- Il s'agira de limiter toute extension de l'urbanisation sur les espaces sensibles, notamment les entrées d'agglomération, où l'accompagnement des constructions futures se révélera le plus délicat.
- Les axes de desserte existants constituent des amorces structurelles pour l'urbanisation future. Elles ne nécessitent que peu ou pas d'investissement futur.
- Certains cœurs d'îlot sont actuellement non desservis : la Carte Communale ne dispose pas d'outil d'aménagement adaptés à une valorisation adéquate de tels espaces.
- Les périmètres de protection du captage AEP communale rendent compte d'une possible interdiction de construire au sud de la rue Haute.
- La forme urbaine traditionnellement de chaque espace aggloméré 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 (voie départementale, voies communales)
- Il faut prendre en compte l'identité spécifique : écart agricole ou non, construction isolée.
- Les phénomènes de péri-urbanisation et la proximité géographique de Vitry-le-François, rendent possible des perspectives démographiques favorables. Néanmoins, une évolution progressive est nécessaire afin de parvenir à associer dans de bonnes conditions (sociales, humaines et économiques) cette nouvelle population. Il s'agira de planifier l'extension urbaine en favorisant un équilibre social de la population au sein de son bassin de vie local, compatibles avec les caractéristiques rurales (et financières) de la commune de Chatelraould-Saint-Louvent.

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 2004 ont été pris en compte.

1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population



La reprise démographique s'opère depuis les années 1930, suite à une érosion continue depuis le début du XIXème s. En 2006, la commune recense environ 225 habitants (recensement communal 01/2009 : 237 habitants) :

La commune se distingue par une relative stabilisation de son effectif d'habitants depuis près d'un demi-siècle, soit environ 220-225 habitants.

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

Evolution de la population entre 1999 et 2006 pour les huit Scot

	Population 1999	Population 2006	Densité en 2006 (hab. au km ²)	Variation annuelle 1999-2006 (en hab.)	Taux de variation annuel moyen 1999-2006	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire apparent
Charleville-Mézières	121 243	117 491	157	-536	-0.4	0.4	-0.8
Châlons-en-Champagne	83 948	83 756	67	-27	-0.0	0.6	-0.6
Épernay	81 817	81 175	75	-91	-0.1	0.2	-0.3
Parc Naturel régional de la Forêt d'Orient	19 723	20 782	29	151	0.7	0.2	0.5
Reims	287 939	288 342	207	38	0.0	0.5	-0.5
Sedan	60 888	60 873	80	-2	0.0	0.2	-0.2
Troyes	144 792	148 379	307	512	0.4	0.4	0.0
Vitry-le-François	31 571	30 645	62	-122	-0.4	0.3	-0.7

Source : Insee, recensements de la population

Évolution de la population entre 1999 et 2006 pour les douze aires urbaines

	Population 1999	Population 2006	Densité en 2006 (hab. au km ²)	Variation annuelle 1999-2006 (en hab.)	Taux de variation annuel moyen 1999-2006	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire apparent
Châlons-en-Champagne	79 279	78 825	91	-65	-0.1	0.6	-0.7
Charleville-Mézières	107 761	104 934	126	-404	-0.4	0.4	-0.8
Chaumont	36 545	35 594	70	-136	-0.4	0.4	-0.8
Épernay	40 176	38 531	221	-225	-0.6	0.3	-0.9
Langres	16 350	15 733	49	-117	-0.7	0.2	-0.9
Reims	291 701	293 316	164	231	0.1	0.6	-0.5
Reims (hors communes de l'Aisne)	282 792	283 764	190	139	0.0	0.5	-0.5
Rethel	13 915	13 785	87	-19	-0.1	0.3	-0.4
Romilly-sur-Seine	21 920	21 474	142	-64	-0.3	0.0	-0.3
Saint-Dizier	55 755	51 884	104	-353	-1.0	0.4	-1.4
Saint-Dizier (hors communes de la Meuse)	49 954	45 951	105	-572	-1.2	0.4	-1.6
Sedan	31 678	31 393	220	-40	-0.1	0.3	-0.4
Troyes	172 416	178 562	116	878	0.5	0.4	0.1
Vitry-le-François	35 021	34 206	54	-116	-0.3	0.3	-0.6

Source : Insee, recensements de la population

Évolution de la population entre 1999 et 2006 pour les communautés d'agglomération (CA) et les communautés de communes (CC) de la Marne

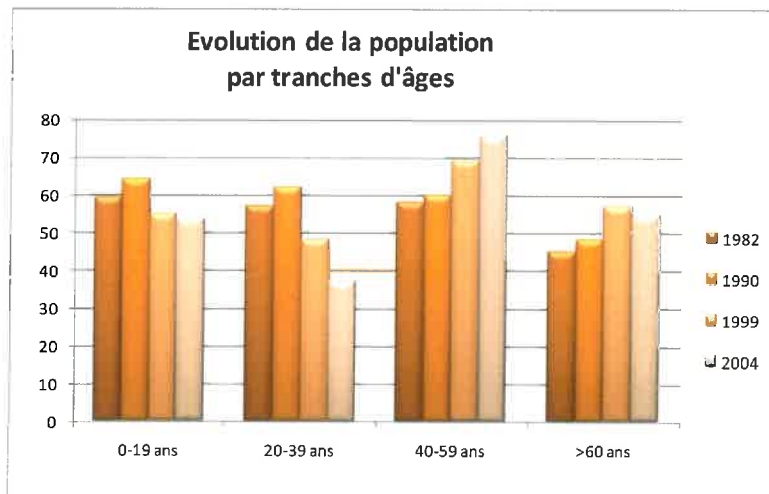
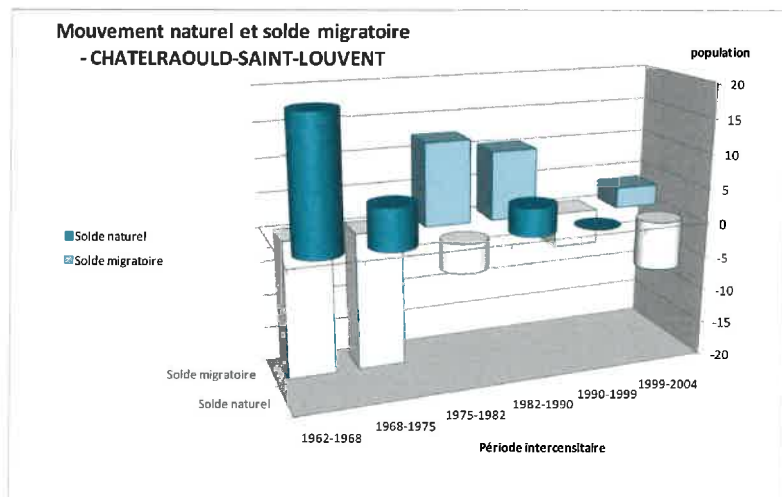
M.	Marne	Population 1999	Population 2006	Densité en 2006 (hab. au km ²)	Variation annuelle 1999-2006 (en hab.)	Taux de variation annuel moyen 1999-2006	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire apparent
86	CC du Mont Morte	1 695	1 125	18	-4	0.4	0,3	0,1

La population au sein du périmètre de l'ancien SCOT de Vitry-le-François ainsi qu'au sein de l'aire urbaine de la ville sous-préfecture diminue, phénomène dû principalement à un exode de certains habitants, malgré un solde naturel (effectif de naissances – effectif des décès).

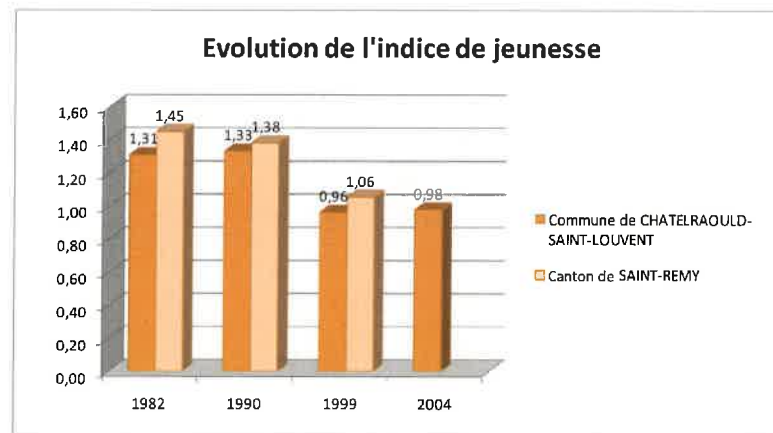
En revanche, la Communauté de Communes du Mont Morte, à laquelle appartient Chatelraould, dispose d'une dynamique de population similaire (solde naturel) mais profite d'une certaine attractivité conduisant à l'accueil de nouveaux habitants.

D'après des études récentes de l'INSEE, il apparaît clairement que la population du bassin de vie de Vitry-le-François se déplace des territoires urbains vers les espaces situés principalement sur les franges ouest du Lac du Der et le long de l'axe Brienne-le-Château – Vitry-le-François.

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



Le solde naturel récemment négatif traduit une tendance se confirmant : la population vieillit... Le solde naturel est un véritable soutien au dynamisme démographique. Les différentes « vagues » d'accueil de nouveaux habitants ont systématiquement influé, lors du recensement suivant, favorablement. Mais depuis une période récente, le solde naturel est redevenu négatif.

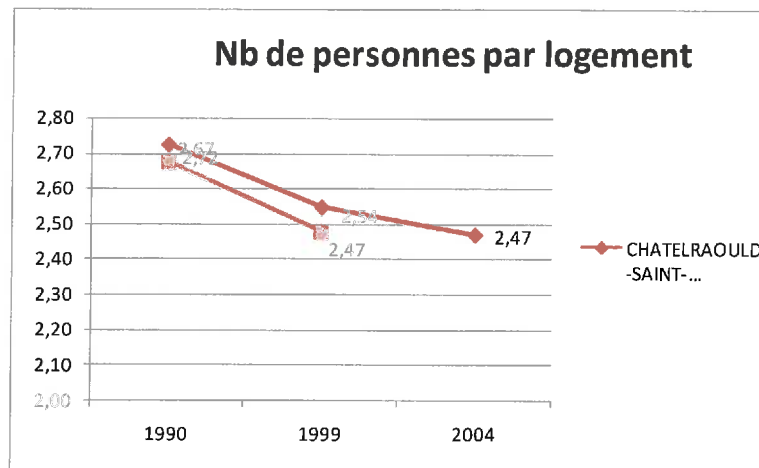
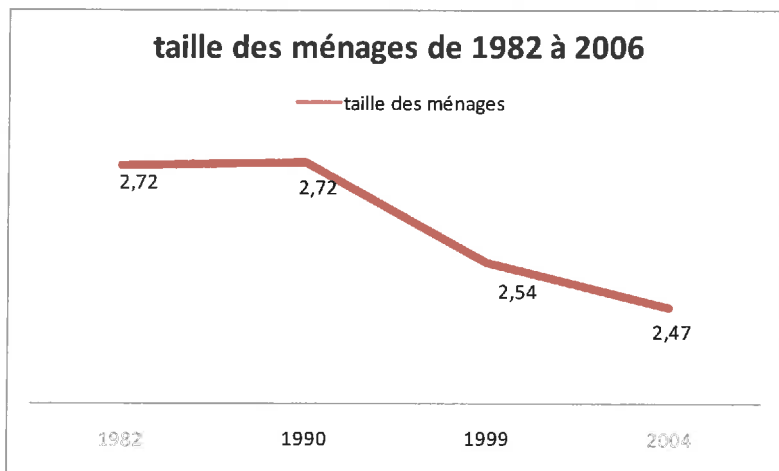


La structure par âge de la population illustre une progression notable des 40-59 ans. Le départ des 20-39 ans peut être l'illustration de la migration de certains jeunes actifs vers leur lieu d'études et/ou d'emploi, hors commune.

L'effectif des 0-19 ans reste quasi stable : l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes enfants permettra de soutenir la représentativité de cette tranche d'âge.

Le solde migratoire à nouveau positif, très fortement depuis les années 90 tend à modifier la structure de la population : ménages de type « famille (20-59 ans)+enfants » et quelques retraités. Le solde naturel sera probablement positif bien que pénalisé par le vieillissement de la population.

1.3. Les ménages et indice de jeunesse

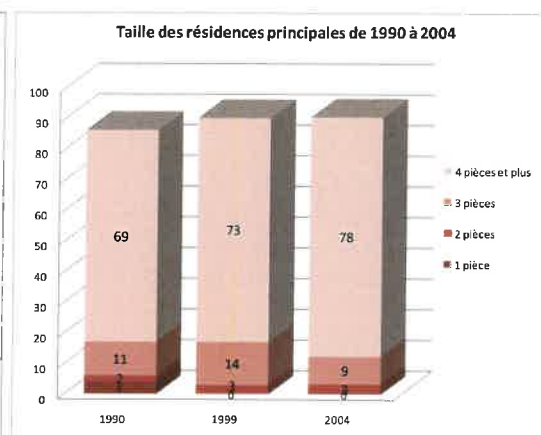
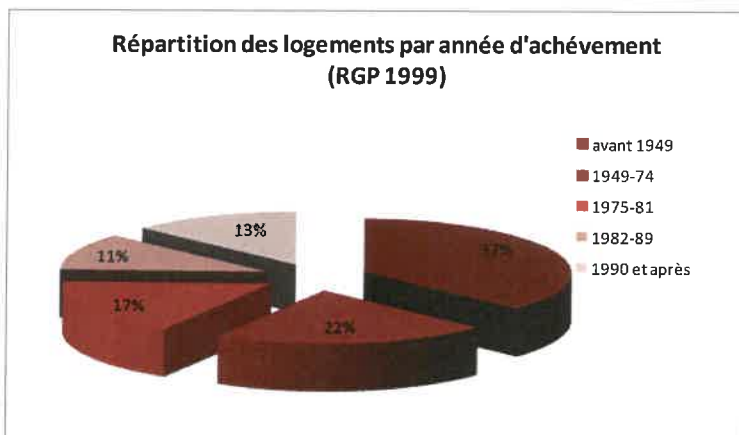
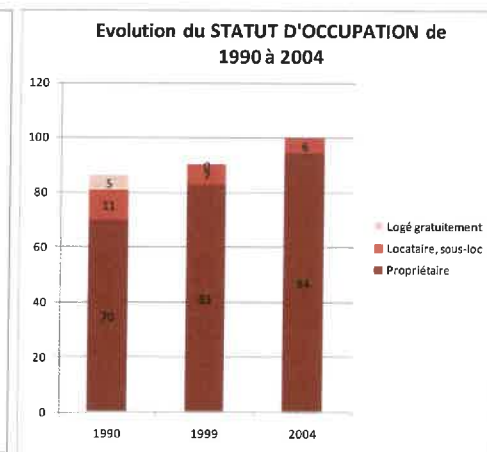
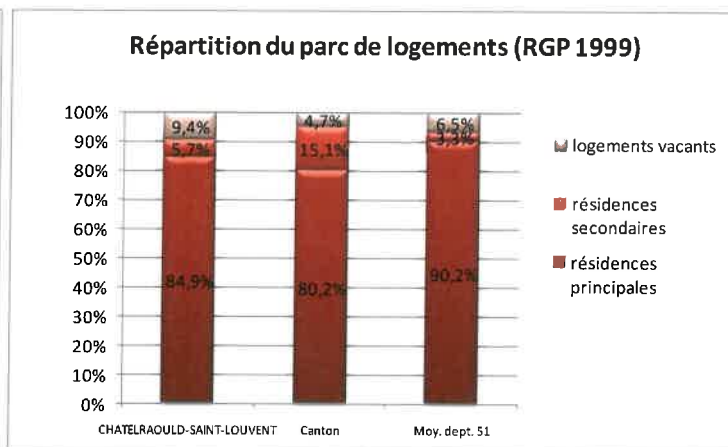
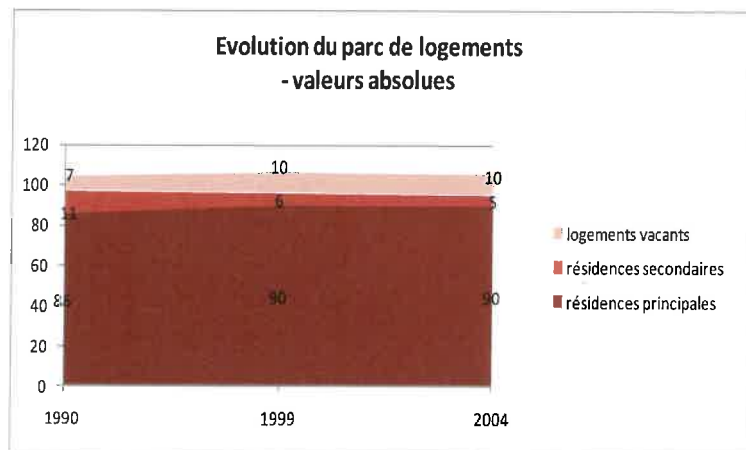


La taille des ménages diminue : il s'agit d'une tendance sociale nationale (dessalement de la population) tendant vers une diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3). L'augmentation de la proportion de familles monoparentales, notamment dans le cadre de décohabitations, tend à augmenter 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 = 2,47 personnes en 2004.

2. HABITAT

2.1. Evolution du parc et de sa composition



Le nombre de constructions a progressé au profit des résidences principales (+6 entre 2004 et 2009). Lors du recensement intermédiaire de 2004, 12 logements vacants et 5 résidences secondaires étaient comptabilisés. En 2009, 2 permis de construire étaient en cours d'instruction et 1 certificat d'urbanisme.

A la différence du canton, l'effectif de résidences secondaires est faible et régresse progressivement.

Le logement locatif est présent mais faiblement représenté : 6 logements loués

en 2004 contre 11 en 1990. Pourtant, ce parc permettrait de répondre à une demande spécifique (personnes âgées, jeunes ménages, modestes, dans l'attente d'achat...).

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

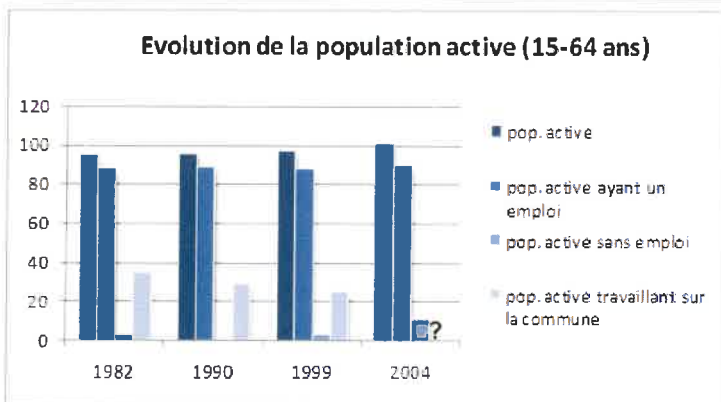
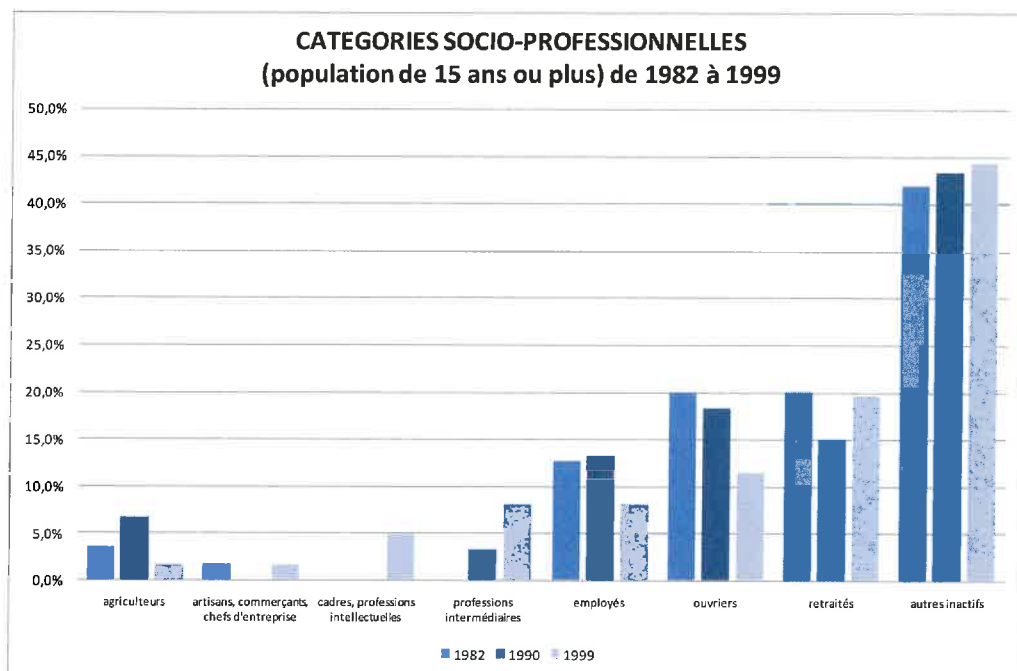
Les résidences principales sont majoritairement de type individuel.

Le bâti ancien est minoritaire (en 2004 : moins de 2 logements sur 5 ont plus de 60 ans). La production de logements s'est faite à un rythme soutenu depuis les 40 dernières années.

La taille moyenne 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, pourtant davantage adaptés aux personnes âgées ou jeunes ménages (moins de 3 pièces), de plus en plus représenté dans la population communale. Les constructions neuves et l'extension des constructions existantes correspondent à des 4 pièces et plus.

3. L'ECONOMIE

3.1. Population active



Zone d'emploi INSEE 1999 :

Migrations domicile/Travail 1999 : communes d'emploi

- Vitry-le-François (18)
- Frignicourt (16)
- Saint-Dizier (3)
- Saint-Chéron (3)
- Arzillières-Neuville (3)

...
Nombre d'actifs employés sur la commune :

- Les Rivières-Henrue (6)

25 emplois sont présents sur la commune

Activités présentes sur la commune (source commune) :

- 1 frigoriste
- 1 artisan électricien
- 1 restaurant (en bord de RD2)
- 7 exploitations agricoles au sein ou à proximité du village + 1 exploitant implanté à la Ferme des Petites Perthes (polyculture et engraissement de bovins)

engraissement de bovins)


Catégories socio-professionnelles (INSEE) :

- augmentation des cadres, professions intermédiaires, artisans, commerçants
- baisse de l'effectif agricole et des ouvriers
- augmentation des retraités.


Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (definition simplifiée)

 **Pôles urbains (354 pôles représentant 3 100 communes)**
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.


 **Couronnes périurbaines (10 808 communes)**
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.


Communes multipolarisées (4 122 communes)

 Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.


Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (definition simplifiée)

 **Pôles d'emploi de l'espace rural (525 pôles représentant 973 communes)**
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus.

 **Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural (832 communes)**
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

Autres communes de l'espace à dominante rurale

 Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.
(16 730 communes)

Source : INSEE, Département de la population 2001

• Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée

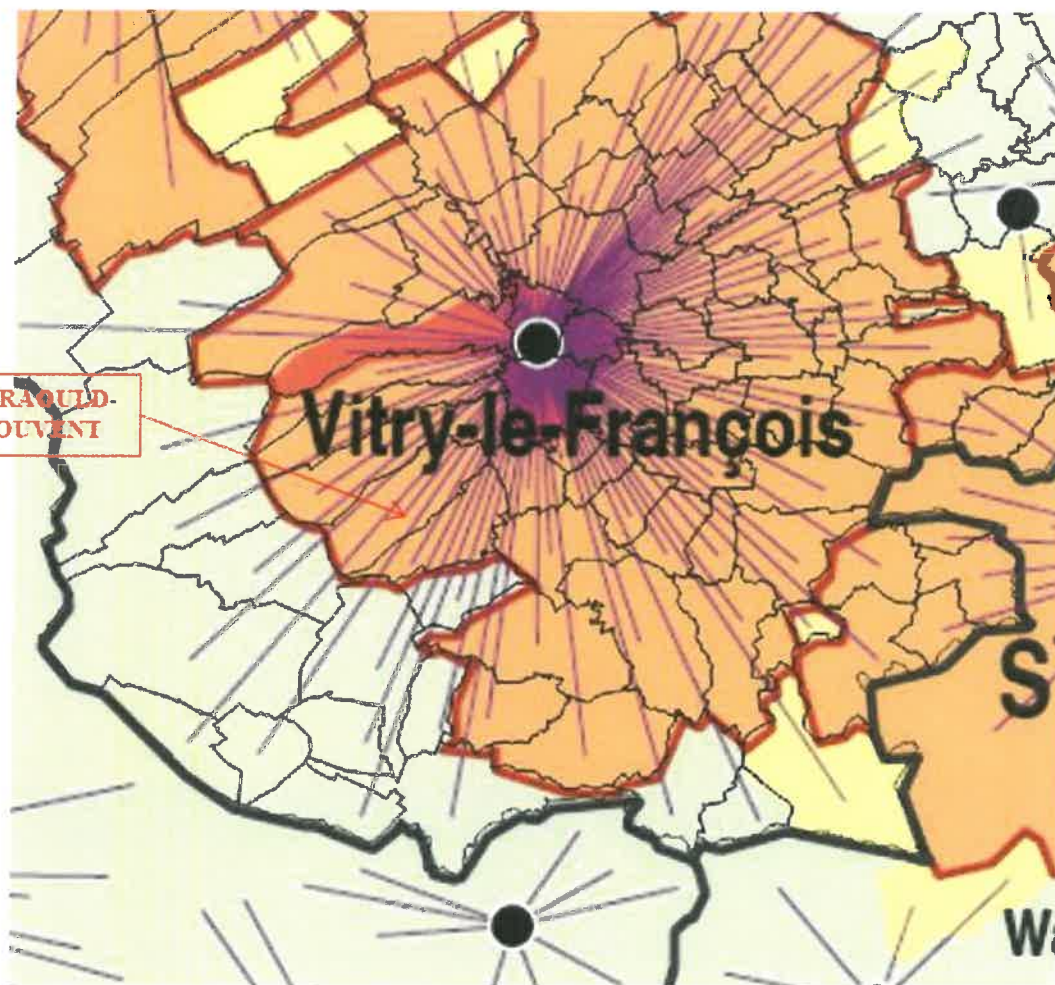
Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou commune bien équipée (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme*). Soit 4 064 communes

• Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

Source : Inventaire communal de 1998 - INSEE-SCIES

Chatelraould-Saint-Louvent appartient à la couronne périurbaine de Vitry-le-François et sous dépendance de celle-ci pour les équipements et services intermédiaires.



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

→ Nécessité de renouveler la population, notamment les classes d'âge 20-39 ans et « de la fixer localement ».

▫ La proximité du bassin d'emploi Vitryat et l'éloignement modéré vis à vis des équipements et des services - axe de circulation important (RD2 : Vitry-Brienne) - compensent l'absence de commerces, de services et l'offre d'emploi limitée sur la commune.

Mais il existe un risque fort de départ de population jeune vers des pôles d'emploi et de formation éloignés

▫ Près de 15 % des logements peuvent être mobilisables (logements vacants et résidences secondaires) pour accueillir de nouveaux habitants dans le bâti ancien. Pour autant, accueillir de nouveaux habitants exigera la création de logements nouveaux (réponse à une demande spécifique, inadéquation et niveau d'inconfort des logements vacants).

▫ Le niveau d'équipements et de services suffisants encourage le maintien d'une population âgée, occupant parfois des logements inadéquats (taille et aménagement).

Il s'agira de proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse mais aussi de disposer d'outils adaptés afin de favoriser le maintien de la population jeune et la mobilité dans le parc de logements : développement économique, moyens de transports mutualisés et complémentaires, offres de services adaptés (scolaire, petite enfance, culture...), logement locatif,...

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. DEFENSE INCENDIE (source : commune)

Il manque une borne incendie dans le village car la prise d'eau dans *la Chéronne* a été supprimée.

Parcelle 60 – rue des Perthes : réserve incendie communale sur terrain privé

Rappels réglementaires :

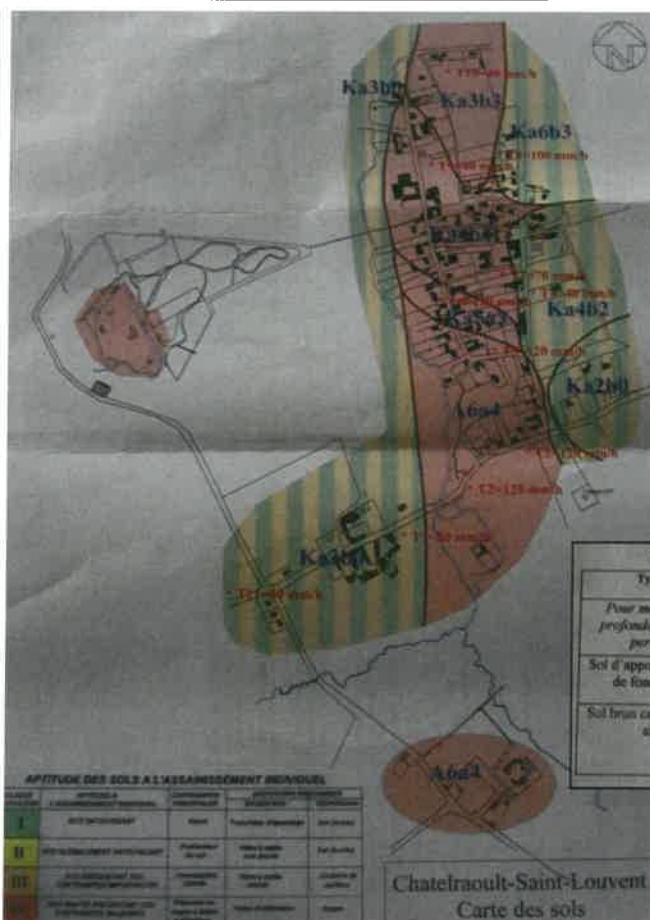
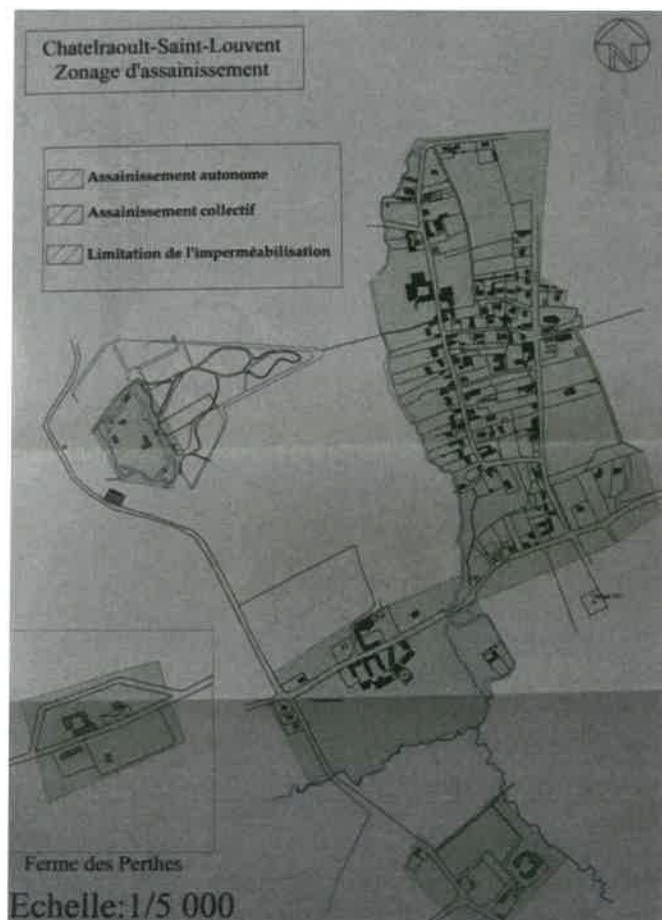
La défense incendie des communes est régie au travers des différents textes législatifs et réglementaires de portée nationale et départementale. Ces textes précisent les responsabilités du maire en matière de défense incendie sur le territoire de sa commune, les principes de protection contre l'incendie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



Le zonage d'assainissement a été approuvé en 2005. La filière d'assainissement autonome est retenue pour l'ensemble du finage. Toutefois, eu égard aux contraintes liées à la nature du sol (hydromorphe, imperméable...) ou aux caractéristiques des terrains (occupation du sol actuelle, forme...), les dispositifs d'assainissement individuel sont à adapter à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Tableau 6 : dispositifs d'assainissement autonome en fonction de la nature des sols

Type de sol	Facteurs Limitants	Classe d'aptitude	Opérations	Dispositifs
Pour minceurs : sols profonds (> 70 cm) et perméables	aucun	III	Troubles d'épandage	Séjour - sol
Sol d'apport sur alluvions de fond de vallon	Proximité de la nappe à faible profondeur	IV	Tertie d'infiltration	Nappe et saturation sur place
Sol brun calcareux sur craie altérée	Perméabilité pouvant être faible. Possibilité de remontée de nappe	III IV	Filtre à sable, densité simple épandage, terre de ventilation	étages pluralité Séjour - sol

Eau :

La commune appartient au Syndicat mixte d'adduction d'eau potable de Chatelraould Blaise-sous-Arzillières. Un réservoir d'eau est implanté route de Blaise.

Des études relatives à la protection du captage d'eau potable sont en cours, localisé le long de la RD2 en direction de Brienne. Des périmètres de protection seront instaurés par Déclaration d'Utilité Publique.

5.3. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SCOLAIRES et SPORTIFS

Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie.

L'ancienne salle de classe à été réhabilitée en bibliothèque.

La scolarité des enfants résidant sur la commune est réalisée au sein des établissements primaires scolaires de HUIRON et Courdemanges. Le Regroupement Pédagogique Intercommunal regroupe également la commune de Glannes.

L'enseignement secondaire est délivré à Vitry-le-François.

La commune dispose d'un terrain de football localisé à l'écart du village.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Chatelraould-Saint-Louvent 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. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable.
3. Assurer un développement compatible avec l'activité agricole, notamment d'élevage.
4. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en protégeant les éléments paysagers identitaires et les espaces naturels sensibles.

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, Chatelraould 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, hameau et écart et des contraintes apportées par la proximité d'établissements agricoles d'élevage. 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 villages 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. Il s'agit de veiller à conserver l'image traditionnelle du village. Les dents-creuses (espaces non bâtis au sein de l'agglomération) sont encore présentes et nombreuses.

- Le village s'étend aujourd'hui sur près d'un kilomètre de long. Son développement a privilégié une urbanisation en épaisseur le long de la rue Basse, en rive gauche de la *Chéronne*.
- Le secteur de la rue Haute s'est récemment étendu le long de la rue St Louvent. La proximité des espaces agricoles et naturels nécessite de clarifier les limites de la zone constructible afin de protéger les espaces sensibles et les secteurs à protéger en raison de leur valeur agronomique.
- Il s'agit de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs affectés par des zones humides, notamment aux abords de la *Chéronne*.
- 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 Chatelraould. 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...
- Quelques sites bâtis sont historiquement à l'écart des parties actuellement urbanisées : l'ancien château de Belle Saulx, le château de Beaucamp et la Ferme des Petites Perthes. Leur identité et vocation doivent perdurer.

Rationaliser la consommation des terres cultivées et assurer la pérennité de l'activité agricole, trois situations différentes se présentent :

- Le bâti agricole existant situé en agglomération est intégré dans la zone constructible. L'activité d'élevage est d'ores et déjà localisée à l'extérieur des parties actuellement urbanisées.
- Le bâti agricole à l'extérieur des parties urbanisées doit être respecté car il dispose d'un éloignement permettant de préserver les rapports délicats entre habitat et activité 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.

Sécurité routière :

La forme urbaine, inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes de transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux. Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération. La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités de l'agglomération est ainsi à éviter. Une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance des conducteurs s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

Ainsi à l'intérieur des parties agglomérées, et en l'absence de contraintes (visibilité, accès à créer...), les constructions peuvent être autorisées en vue de densifier le tissu bâti.

Il s'agit de clarifier chaque entrée d'agglomération et de densifier le tissu bâti le long de la RD2 afin d'affirmer le caractère urbain de la traversée d'agglomération de Chatelraould.

B. ZONAGE ET REGLEMENT

1. REGLEMENT

Deux secteurs sont définis : la zone constructible (C) et la zone 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.

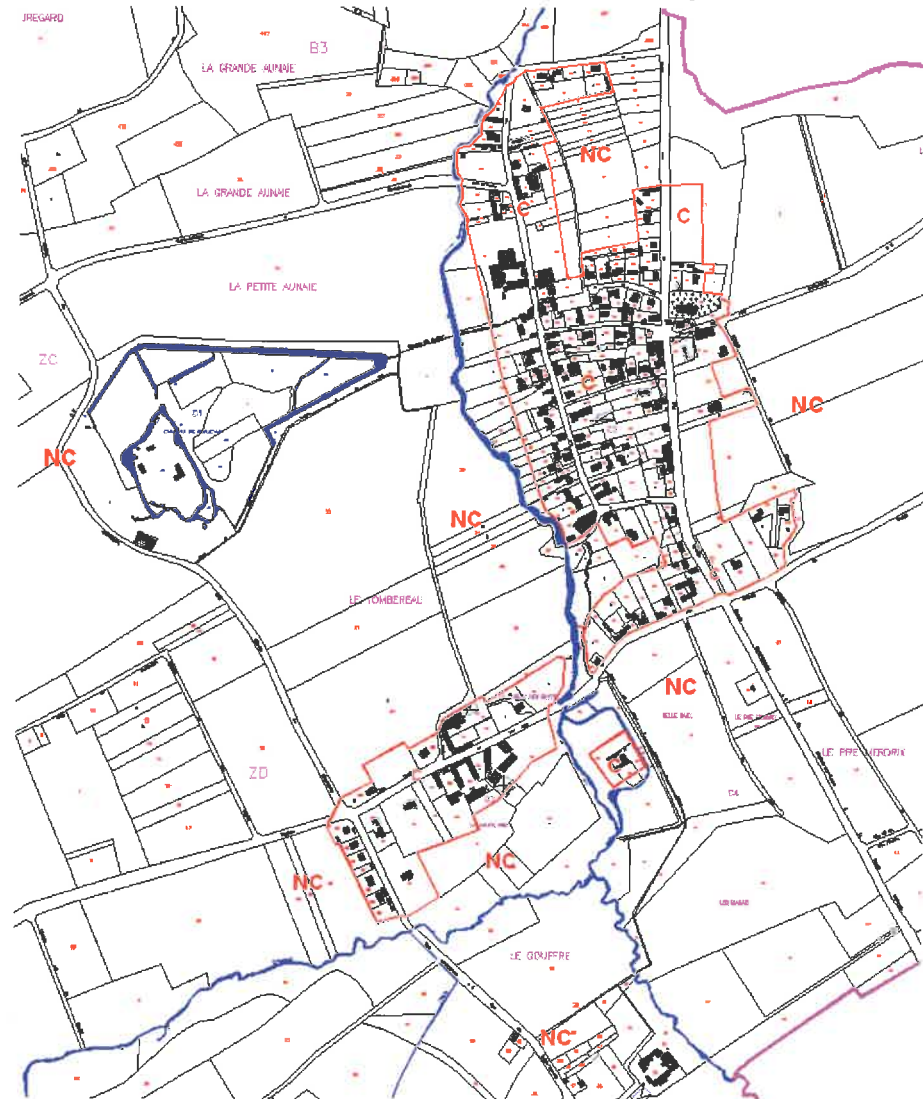
En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

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 ZONES CONSTRUCTIBLES (voir plan : périmètre rouge)



La justification du zonage de la zone constructible est réalisée en parcourant le territoire communal du Nord au Sud.

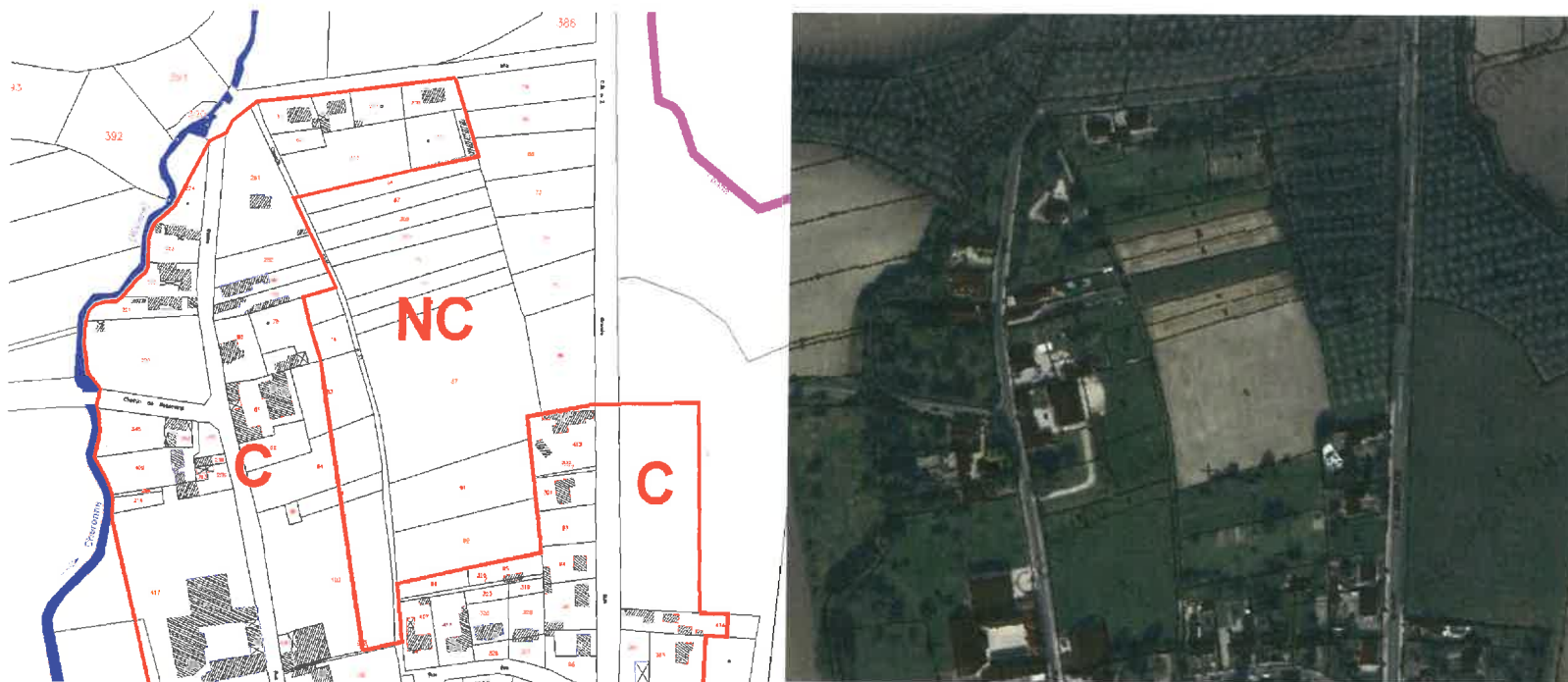
L'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Il s'agit de limiter l'urbanisation dans une profondeur suffisante de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

. 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 DE CHATELRAOULD :



Les secteurs boisés d'importance, représentés principalement par des peupleraies, sont maintenus en dehors de la zone constructible. Il s'agit d'écrans végétaux structurants, de milieux particulièrement humides qui doivent être préservés. De même, le cœur d'îlot agricole compris entre rue Basse et RD2, est maintenu non constructible car ce secteur ne correspond ni aux enjeux de développement modéré que la commune s'est fixée, ni aux capacités de gestion de l'aménagement réduites offertes par la Carte Communale (en l'absence de tout projet). Des parcelles ayant fait l'objet d'une déclaration préalable au permis d'aménager sont classées en zone constructible, bien que située en double rideau le long de la rue Basse, au nord du village.

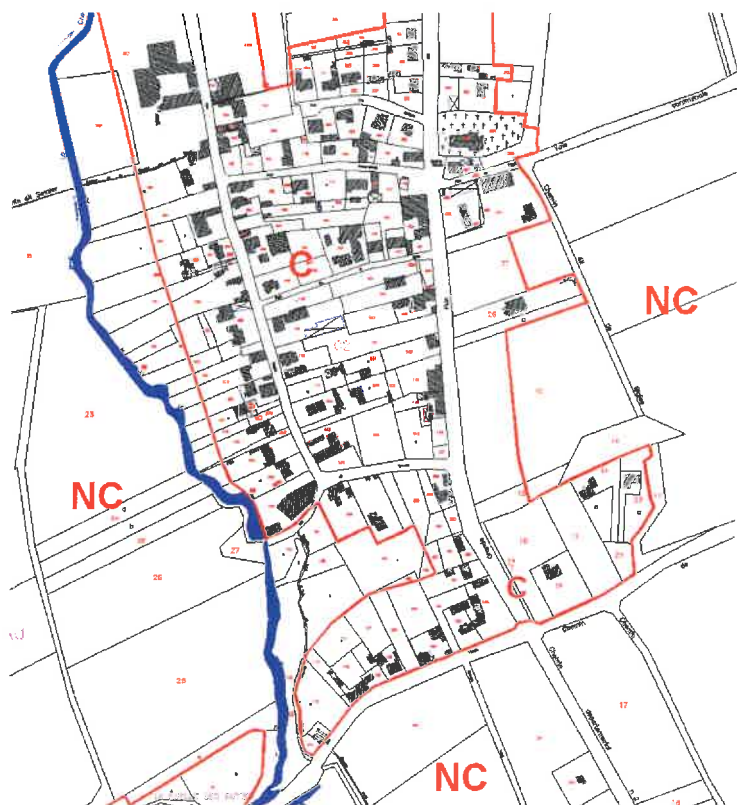
Le long de la rue Basse, lorsque la profondeur de parcelle est inférieure à 50m, la limite de la zone constructible s'appuie sur le bord de la Chéronne, excepté lorsque les terrains sont avérés inondable (source communale).

L'entrée d'agglomération le long de la RD2 en direction de Vitry se révèle peu cohérente, attesté par le positionnement délicat du panneau d'agglomération. La zone constructible est donc étendue sur 120 m de façade à l'est de la RD2, équivalant aux espaces bâtis actuellement présents

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT - Rapport de Présentation

à l'ouest de la RD. Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera la réalisation d'une étude d'entrée de ville conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette étude fixera des dispositions de recul différentes vis-à-vis de la voie départementale dans un souci d'intégration urbaine et paysagère. La réunion de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites s'est réunie le 19 avril 2011. Les conclusions sont annexées à l'étude d'entrée de ville, jointe au dossier de carte communale.

La rue des Auches est une impasse débouchant sur le chemin rural communal n°11. La zone constructible est limitée aux accès rendus possibles depuis cette impasse étant donnée la non viabilisation du chemin rural.



La délimitation de la zone constructible le long de la *Chéronne* tend à prendre en compte la présence de dépendances liées à l'habitat (piscines, abris de jardins, garages...) : la distance théorique de 50 m est augmentée raisonnable à certains endroits.

Le cœur d'îlot boisé localisé entre l'ancien moulin, la RD2 et la rue Haute, n'est pas classé en zone constructible. Son maintien se révèle un atout et son ouverture à l'urbanisation se révélerait contradictoire vis-à-vis de l'organisation urbaine traditionnelle du village et de la protection des paysages en fond de vallée.

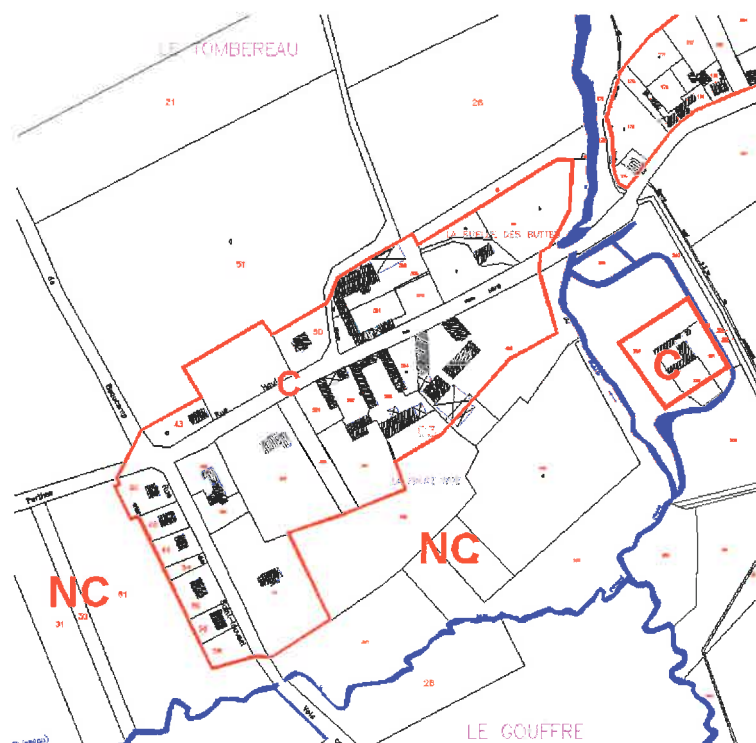
Les études préalables en cours concernant la mise en place de périmètre de protection du captage d'eau potable sont à prendre en compte par anticipation, dans le respect des dispositions de l'article L111-2 du Code de l'Urbanisme. Le zonage d'assainissement retenant la filière autonome comme dispositif de traitement des eaux usées des constructions, l'ouverture à l'urbanisation des terrains localisés au sud de la rue Haute serait contraire aux prescriptions réglementaires proposées dans le périmètre rapproché du captage.

Par équivalence, et afin de marquer clairement la limite sud de l'agglomération, la zone constructible s'appuie sur le tracé de la rue Haute mais aussi de la route de Blaise-sous-Arzillières.

Entre l'église et la sortie sud de l'agglomération, le long de la RD2, une dent creuse et une discontinuité urbaine sont recensées. Bien que leur intégration en zone constructible paraisse évidente, la délimitation de la profondeur de la zone constructible se révèle stratégique : il s'agit de maintenir le bâti sur le bas du coteau, poursuivant l'organisation du village en fond de vallée. Par ailleurs, les dispositions de l'article L111-1-4 du CU s'appliquent également au droit de la discontinuité. L'accès sur la RD et l'adaptation à la pente du bâti futur constituent deux enjeux importants pour ce secteur.

Par conséquent, l'urbanisation est maintenue sur les parties basses du paysage. Les terrains situés en sommet du coteau (arrière de l'église et du cimetière, flanc ouest du chemin rural dit de Blaise) sont exclus de la zone constructible. Pour autant, la présence de constructions existantes impliquent leur intégration dans la zone constructible ; il s'agit d'éléments particuliers qui ne peuvent conduire à généraliser l'urbanisation du sommet du coteau.

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT - Rapport de Présentation



Rue Haute et rue St Louvent :

La zone constructible est circonscrite aux espaces proches des voies de desserte.

Vers la Chéronne, les terrains bordant le cours d'eau et non inondable sont classés en zone constructible.

La zone constructible n'est pas étendue au-delà du carrefour entre le chemin de Perthes et le chemin de Beaucamp, ces espaces étant à lier aux espaces ouverts agricoles de la Champagne Crayeuse. Ainsi, ce secteur urbain conserve une certaine unité et cohérence, complémentaire du village.

Les abords du ruisseau Le Goulot, très humides, sont classés en zone non constructible. La présence à proximité immédiate de peupleraies et au-delà, du cours d'eau, rendent compte d'une situation défavorable pour implanter de manière satisfaisante une habitation sur ce secteur et d'y associer un dispositif d'assainissement autonome conforme.

Le site de l'ancien château de Belle Saulx :

L'emprise de cette propriété est en grande partie boisée, traversée par de nombreux chenaux témoignant d'anciens fossés en eau. Le bâti est groupé et pouvant être considéré dans les parties actuellement urbanisées de la commune. Ainsi, le zonage de la Carte Communale distingue une zone

constructible restreinte au site bâti actuel et aux espaces immédiatement voisins. Cette disposition graphique permettra la mise en valeur des bâtiments existants voire l'édification de nouvelles constructions sur le site où s'élevait l'ancien château, tout en préservant le parc boisé constituant son écrin.

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 les différents cours d'eau
- Des espaces sensibles intermédiaires (sommets de coteaux...)
- Des terres agricoles
- Des espaces boisés majeurs (peupleraies...)

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

Ainsi, certaines constructions sont classées en zone non constructible du fait de leur implantation d'ores et déjà à l'écart des Parties Actuellement Urbanisées : il s'agit du château de Beaucamp, de la Ferme St Louvent, de la Ferme des Petites Perthes et du stade de football communal.



Le **château de Beaucamp** est localisé à l'écart du village, en rive gauche de la *Chéronne*. Le site remarquable constitué d'éléments bâtis de l'ancien château et de son parc ne peuvent être identifiés en zone constructible du fait de l'éloignement vis-à-vis du village. Ainsi, la banalisation de ce site et l'affectation d'une vocation résidentielle à celle-ci serait un risque concourant à dénaturer cet élément du patrimoine historique communal (château et parc boisé). Le classement en zone non constructible permet en revanche d'assurer une évolution du bâti non agricole en continuité de l'existant, offrant des capacités suffisantes d'accueil à vocation d'habitat. Notons la présence d'une activité agricole sur site témoignant d'une double vocation de cet écart : habitat et activité agricole.



La **Ferme St Louvent** est un écart exclusivement agricole. Son éloignement vis-à-vis du village justifie son classement en zone non constructible. Deux anciens logis agricole inoccupés existent à proximité. Le type d'occupation du sol autorisé en zone non constructible permettra leur réhabilitation éventuelle.



La **Ferme des Petites Perthes**, isolée sur le plateau crayeux à plus de 3 km du village, se distingue par deux occupations du sol non liées : une exploitation agricole d'élevage (et habitat lié) et un gîte rural (et habitat lié). Le site est desservi par une voie privée aboutissant au chemin rural communal des Petites Perthes. L'alimentation en eau potable est assurée par un puits privé et la défense incendie communale est inexistante.

Eu égard à la localisation de ce site en plein secteur agricole et à son éloignement vis-à-vis des parties actuellement urbanisées, cet ensemble bâti ne peut être que classé en zone non constructible, permettant toutefois une évolution des deux activités économiques précitées, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et notamment l'article L111-3 du Code Rural.



Le **stade de football et le vestiaire**, assimilables à une construction et installation d'intérêt collectif, sont classés en zone constructible eu égard au site dans lequel cet équipement sportif est implanté.

CARTE DE LOCALISATION DU POTENTIEL DE TERRAIN A BATIR (identification non exhaustive)

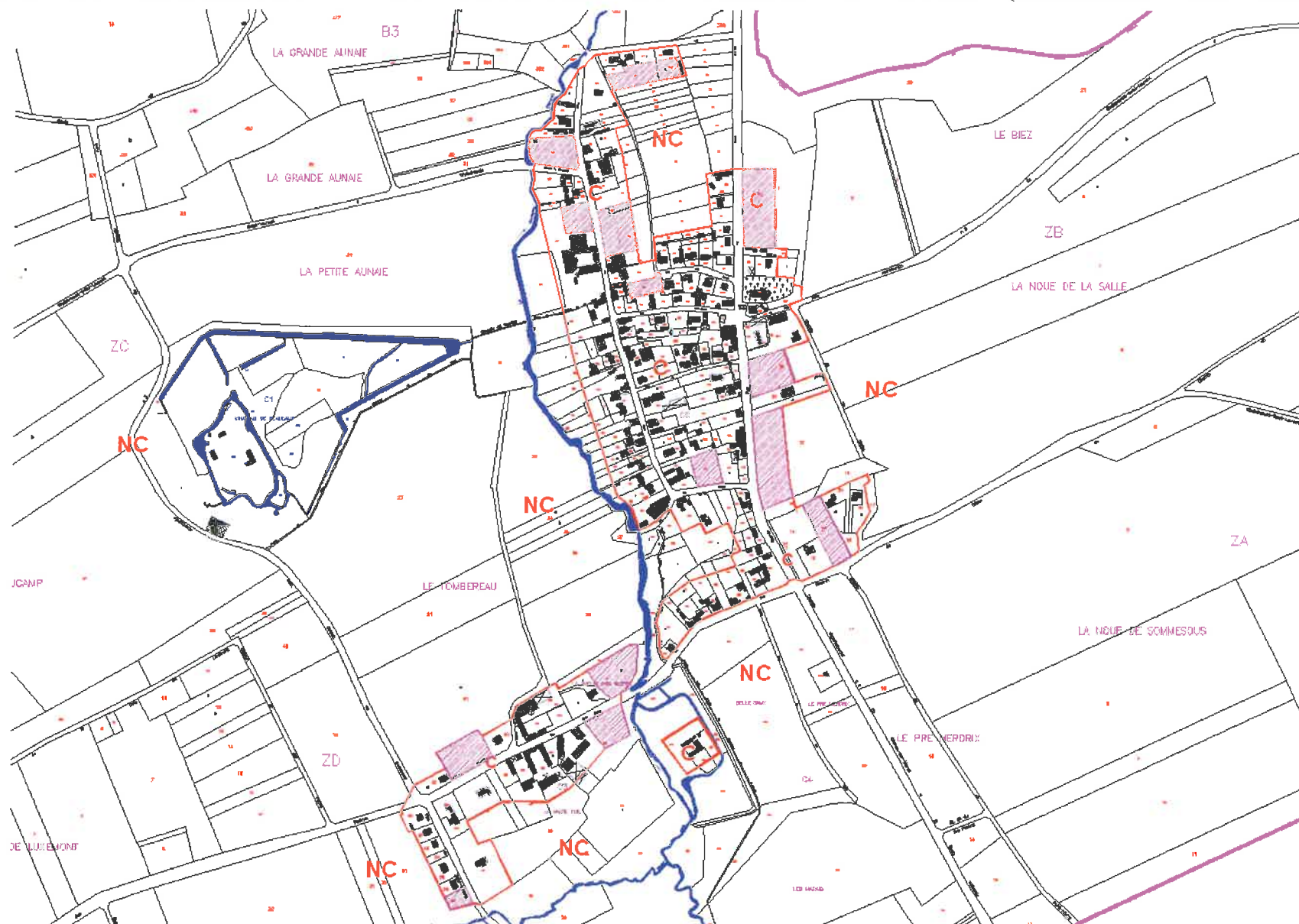


TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE TOTALE	29,6 ha
Dont :	
Potentiel de densification à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées (<i>voir hachures violettes ci-avant</i>)	4,84 ha
Potentiel d'extension en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (<i>voir hachures violettes ci-avant</i>) :	0,60 ha
Soit un potentiel total de	5,44 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	1 661,4 ha
TOTAL	1691 ha

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

Ainsi, les parcelles ouvertes à l'urbanisation et, pour la majeure partie située dans l'actuelle PAU (Partie Actuellement Urbanisée), représentent 4,84 ha soit un potentiel de 24 nouvelles constructions de type habitations individuelles, au terme de 2020. Ce nombre de logements théorique est calculé à partir des caractéristiques parcellaires et leur potentiel d'accueil de constructions d'habitations. La rétention foncière doit être prise en compte : l'ensemble des terrains constructibles est situé dans l'actuelle PAU. Ainsi, un coefficient de 2 doit être appliqué au potentiel de construction émis précédemment : en 2019, environ 12 constructions nouvelles pourraient avoir vu le jour.

En terme de population, si l'on rapporte le nombre de logements potentiels au nombre de personnes par logement en 2004 (2,5 personnes/logement ; profil des nouveaux arrivants : 3 et + /logement), l'augmentation de population serait d'environ +35 habitants en 2020, soit un effectif total de 264 habitants. Cette évolution positive représente un essor démographique modéré (+1,5% par an).

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

Signalons que la valeur de ce taux est à tempérer : il ne prend pas en compte la transformation éventuelle des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales encore nombreuses et le taux de rétention foncière peut se révéler plus faible que celui pratiqué.

Le zonage de la Carte Communale n'étend que très modérément les Parties Actuellement Urbanisées de la commune. Il s'agit de donner une priorité à la densification du village et à la limitation de la diffusion du bâti non agricole en dehors du site du village. Le potentiel préexistant est repris tout en clarifiant sur certains secteurs les capacités actuelles de développement. Il s'agit de maîtriser l'extension de l'urbanisation et l'évolution démographique : la Carte Communale planifie un projet de développement raisonnable et raisonné du territoire. Pour rappel, deux secteurs font l'objet d'une réflexion spécifique préalable à leur ouverture à l'urbanisation, traduite dans le cadre de l'étude d'entrée de ville jointe au dossier de Carte Communale

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

C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

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

A travers 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 limitée : l'urbanisation des « dents-creuses » est privilégiée ainsi que l'affirmation des entrées d'agglomération. Cette orientation concourt à limiter la consommation des terres agricoles et à protéger cet « outil » économique.

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 réduite car le potentiel de terrain à bâtir est localisé préférentiellement à l'intérieur du tissu bâti actuel et en continuité immédiate de celui-ci.

Le développement urbain est localisé sur des secteurs partiellement anthropisés. Les secteurs humides et les espaces naturels sensibles (bois...) sont classés en zone non constructible.

Les écarts partiellement ou totalement 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.

D. 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

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

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.

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

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 résiduelles 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

Carte Communale de CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT – Rapport de Présentation

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.