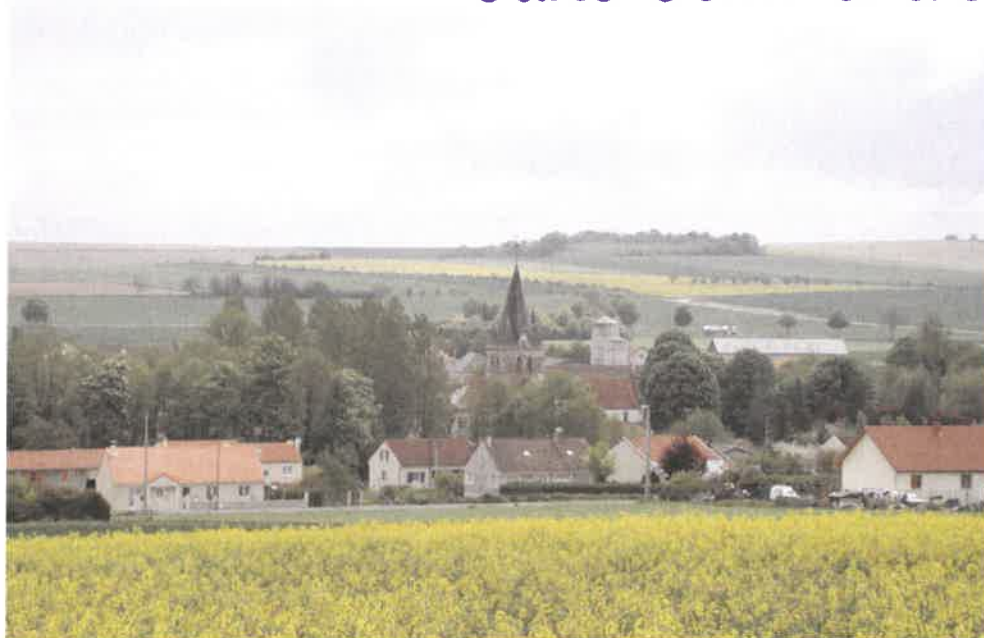


# Commune de Maisons-en-Champagne

## Carte Communale



## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2008  
approuvant les dispositions de la carte communale.

Fait à Maisons-en-Champagne,

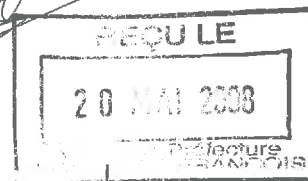
Le Maire,  
F. DIDON



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

A Châlons-en-Champagne, le 24/04/2008

Le Préfet,



Etude réalisée par :



**Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32  
environnement.conseil@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>3</b>
<b>PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL</b> .....	<b>5</b>
<b>1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE</b> .....	<b>7</b>
1.1. Localisation.....	7
1.2. Intercommunalité.....	7
1.3. SCOT.....	7
1.4. Pays .....	7
<b>2. LES MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL ET LE PAYSAGE</b> .....	<b>8</b>
2.1. Le milieu physique .....	8
2.1.1. La topographie .....	8
2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie .....	8
2.1.3. L'hydrologie .....	9
2.1.4. Les risques naturels.....	9
2.2. Le patrimoine naturel .....	10
2.2.1. L'inventaire scientifique régional.....	10
2.3. Le paysage .....	10
2.3.1. Les unités paysagères .....	11
2.3.2. Les points de repère et les sites particuliers .....	14
2.3.3. Les sensibilités paysagères .....	14
<b>3. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI</b> .....	<b>15</b>
3.1. La typologie urbaine et l'architecture .....	15
3.1.1. La forme urbaine .....	15
3.1.2. Les caractéristiques architecturales.....	16
3.2. Le patrimoine historique .....	18
3.2.1. Les éléments d'histoire.....	18
3.2.2. Le patrimoine architectural .....	18
3.2.3. Le patrimoine archéologique.....	19
3.3. Propositions générales d'aménagement .....	19
<b>4. LA POPULATION ET L'HABITAT</b> .....	<b>20</b>
4.1. L'évolution démographique.....	20
4.1.1. La population de la commune .....	20
4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique .....	20
4.1.3. La structure par âge.....	21
4.2. Le parc de logement dans la commune .....	22
4.2.1. Le type de logements .....	22
4.2.2. L'âge des logements .....	22
4.2.3. Le statut d'occupation des logements.....	23
<b>5. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI</b> .....	<b>24</b>
5.1. Les activités économiques .....	24
5.1.1. L'activité agricole.....	24
5.1.2. L'artisanat .....	24
5.1.3. L'industrie .....	25

5.1.4. Les commerces et les services.....	25
5.1.5. Les professions libérales.....	25
5.2. L'emploi.....	25
5.2.1. La population active.....	25
5.2.2. Les migrations alternantes.....	26
<b>6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LA VIE LOCALE.....</b>	<b>27</b>
6.1. Les équipements et services communaux.....	27
6.2. Les équipements scolaires.....	27
6.3. Le tissu associatif.....	27
6.4. Equipements sociaux.....	27
<b>7. LES VOIES DE COMMUNICATION, LES RESEAUX ET LES DECHETS.....</b>	<b>28</b>
7.1. Les voies de communication.....	28
7.1.1. Les routes.....	28
7.1.2. La RN 4 classée à grande circulation.....	28
7.1.3. L'aménagement de la RN 4.....	29
7.1.4. L'accidentologie.....	29
7.2. Les réseaux.....	29
7.2.1. L'alimentation en eau potable.....	29
7.2.2. L'assainissement.....	29
7.2.3. La défense incendie.....	30
7.3. La gestion des déchets.....	30
<b>8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>30</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS.....</b>	<b>31</b>
<b>1. DEVELOPPER RAISONNABLEMENT L'URBANISATION.....</b>	<b>33</b>
<b>2. MAINTENIR ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES.....</b>	<b>35</b>
2.1. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles.....	35
2.2. Maintenir et permettre le développement des activités artisanales.....	35
<b>3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE.....</b>	<b>36</b>
3.1. Protéger l'environnement naturel.....	36
3.2. Préserver les paysages.....	36
3.3. Prendre en compte le patrimoine historique.....	36
<b>TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>37</b>
<b>1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE.....</b>	<b>39</b>
1.1. L'évolution des zones bâties.....	39
1.2. L'évolution des zones rurales.....	39
<b>2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....</b>	<b>39</b>
2.1. L'intégration paysagère.....	39
2.2. La prise en compte de l'environnement.....	40
2.3. La synthèse des impacts.....	40

## AVANT-PROPOS

Ne possédant pas de document d'urbanisme couvrant son territoire, **la commune de Maisons-en-Champagne a décidé l'élaboration d'une Carte Communale par délibération du Conseil Municipal le 26 mai 2005.**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a substitué la Carte Communale aux Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme, MARNU (Article L. 111-1-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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 la mise en valeur des ressources naturelles » (Art. L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Elles peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles 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 (Art. R. 124-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale n'est pas enfermée dans un délai de validité. Elle perdure jusqu'à sa révision ou son abrogation.

Par ailleurs, depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une carte communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (Art. L. 211-1 du code de l'urbanisme) :

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

La Carte Communale comprend (article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme) :

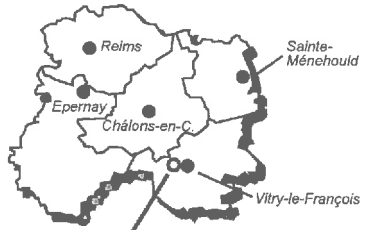
- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers.

**PREMIERE PARTIE :  
LE DIAGNOSTIC COMMUNAL**

# Carte Communale

## Localisation

DEPARTEMENT DE LA MARNE

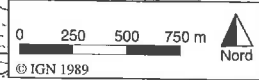


Maisons-en-Champagne

Vers  
Sommesous

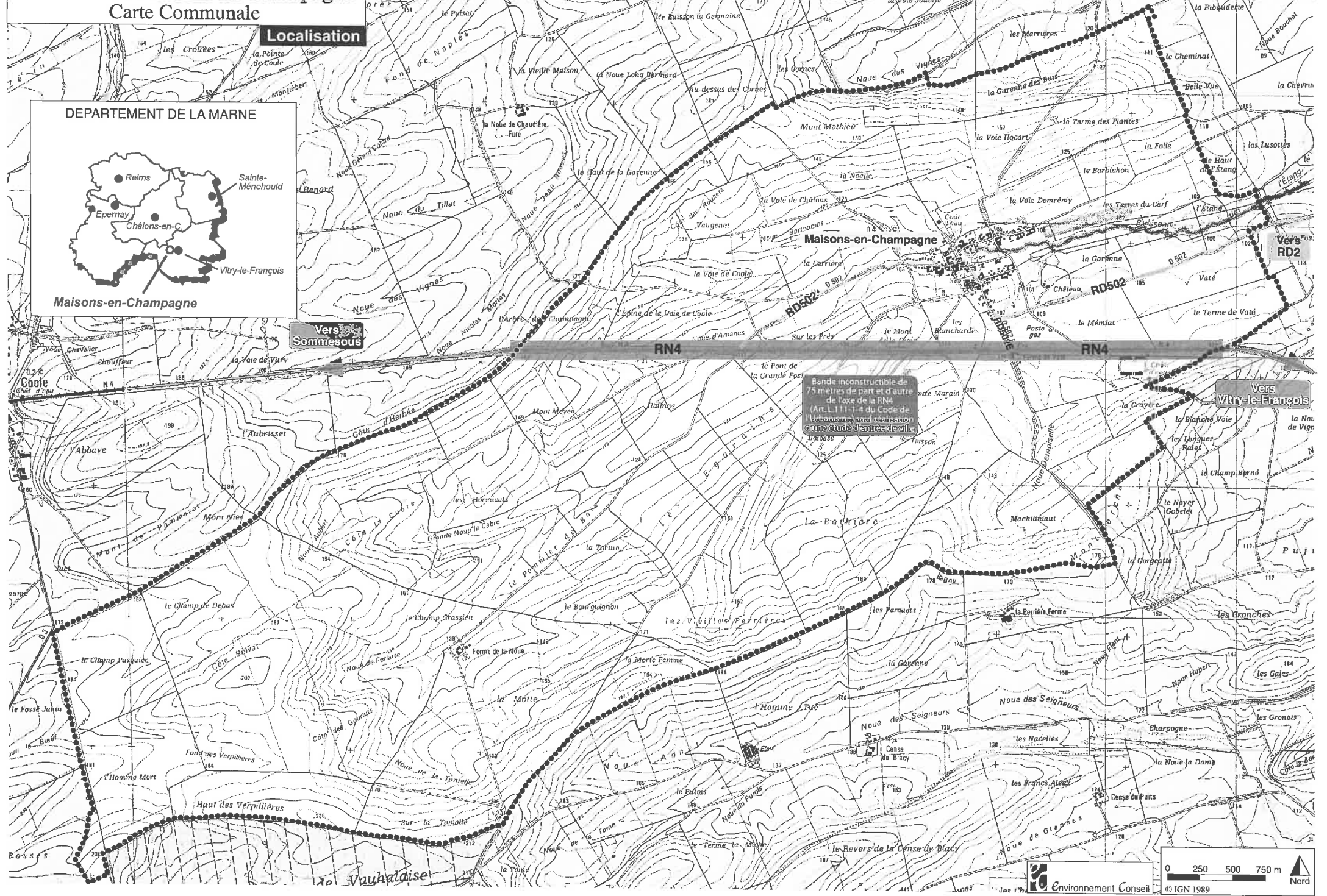
Vers  
Vitry-le-François

Bande inconstructible de  
75 mètres de part et d'autre  
de l'axe de la RN4  
(Art. L111-14 du Code de  
l'Urbanisme) dans le cadre  
d'une étude d'impact de ville.



© IGN 1989

Environnement Conseil



## **1. Carte d'identité communale**

---

### **1.1. Localisation**

D'une superficie de **2 900 hectares**, la commune de **Maisons-en-Champagne** est située au Sud du département de la Marne, en région Champagne-Ardenne. Elle fait partie de l'**arrondissement de Vitry-le-François**, situé à environ 8 kilomètres à l'Est et appartient au **canton de Vitry Ouest**. La commune se situe également à environ 45 kilomètres au Sud-Est de Châlons-en-Champagne, la préfecture de région.

Le territoire communal est limitrophe avec celui de Blacy, Coole, Drouilly, Loisy-sur-Marne et Sompuis.

### **1.2. Intercommunalité**

La commune est membre du Syndicat Mixte du Sud-Est Marnais (SYNSEM) qui s'occupe du traitement des déchets ainsi que d'une structure de démoustication.

La commune de Maisons-en-Champagne ne fait pas partie d'une communauté de communes mais adhère à l'Association de Développement Economique du Pays Vitryat et son arrondissement (ADEVA).

### **1.3. SCOT**

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Vitry-le-François approuvé le 22 mai 2000.

### **1.4. Pays**

La commune fait également partie de la Charte du Pays Vitryat.

## 2. Les milieux physique et naturel et le paysage

### 2.1. Le milieu physique

#### 2.1.1. La topographie

La commune fait partie de la région naturelle de la Champagne crayeuse.

Sur le territoire de la commune, on trouve deux bassins versants. L'un s'étale, à partir du point haut au lieu dit la « Côte Belvat » (altitude 202), du Sud-Ouest au Nord-Est sur la quasi-totalité du territoire et descend en direction du village et de la vallée de la Marne.

L'autre se dirige en sens inverse et descend vers la vallée de la Coole. Il sort rapidement en dehors des limites communales.

Le point le plus bas du territoire se situe à l'extrême Est, à l'altitude 100, le long du Ruisseau de l'Etang. L'amplitude entre le point le plus haut et le point le plus bas est donc de 102 mètres. Le relief du territoire ne présente pas de contraintes particulières pour le développement de la commune.

Le village de Maisons-en-Champagne est implanté dans l'un des nombreux vallons perpendiculaires à la vallée de la Marne. Le relief est doux et le village est enclavé à l'extrémité amont du vallon. Au nord de Vitry-le-François, c'est le seul village qui soit dans cette situation d'isolement, les autres (Loisy, Songy...) sont situés au débouché des vallons sur la vallée de la Marne.

#### 2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire communal de Maisons-en-Champagne se situe sur la carte géologique au 1/50 000 de Vitry-le-François, dans la région naturelle de la Champagne crayeuse.

Sur ce territoire, on recense les affleurements suivants :

- Formations secondaires :
  - **Turonien supérieur** (C3) biozone Tc : craie blanche, observable dans les deux carrières à ciel ouvert que compte la commune. C'est une roche tendre et peu marneuse.
  - **Coniacien inférieur** (C4) biozone a : c'est une craie blanche et ferme, qui noircit en séchant.
  
- Formations superficielles, quaternaires :
  - **Alluvions récentes** (Fz) de la vallée de la Marne : C'est un limon de débordement très argileux et jaunâtre qui recouvre les alluvions anciennes et les basses terrasses. On les trouve le long du ruisseau de l'Etang jusqu'à la Marne,
  - **Grèzes ou « graveluches »** (GP) : les grèzes sont des formes d'altération de la craie attribuée aux phénomènes périglaciaires. Elle donne un sol rouge limoneux parsemé de granules de craies. On les trouve à l'Ouest et au Nord-Est du village.



Plusieurs nappes d'eaux sont présentes sur le territoire communal. Ce sont des nappes qui se superposent et s'établissent de haut en bas comme suit :

- La nappe alluviale au niveau de la vallée du ruisseau de l'Etang,
- La nappe de la craie qui s'établit à faible profondeur (moins de 10 m) et se trouve drainée par la vallée de la Marne. C'est une nappe libre retenue par de la craie durcie en profondeur.

### 2.1.3. L'hydrologie

Deux bassins versant différents sont présents dans la commune. Il s'agit du bassin versant du ruisseau de l'Etang et de celui de la Coole qui rejoint la Marne peu avant Châlons-en-Champagne.

Le réseau hydrographique de la commune est uniquement constitué par le ruisseau de l'Etang, ailleurs, les vallons correspondent à des vallées sèches.

Le ruisseau de l'Etang est un affluent (en rive gauche) du cours d'eau de la Guenelle (cours d'eau non domanial, de 2<sup>e</sup> catégorie) lui-même affluent rive gauche de la Marne.

Le ruisseau de l'Etang est un cours d'eau non domanial, de 1<sup>ère</sup> catégorie et qui dépend de la DDAF pour la police de l'eau et de la pêche.

Ce ruisseau dispose d'une qualité physico-chimique et hydrobiologique bonne, sous réserve des teneurs en dioxygène dissous. Les taux de phosphore élevés traduisent l'impact des rejets de la commune de Maisons-en-Champagne.

### 2.1.4. Les risques naturels

**Un Plan de Prévention du Risque naturel inondation (PPRi) a été prescrit pour la Vallée de la Marne par arrêté préfectoral le 14 janvier 2003 sur les communes du secteur de Vitry-le-François. Il concerne la commune de Maisons-en-Champagne.**

Des études techniques pour évaluer ce risque sont en cours. Elles vont permettre dans un premier temps de définir l'état d'inondation d'une crue centennale, puis dans un second temps de définir le risque. Un document réglementaire sera alors réalisé afin de définir des interdictions ou des prescriptions selon les zones de risques.

Par ailleurs, la commune est référencée à l'inventaire des communes concernées par des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain :

#### Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : prim.net

NB : Les arrêtés de catastrophes du 25/12/1999 correspondent à la tempête de décembre 1999.

Enfin, des remontées de nappe sont connues dans la commune et référencées par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM).

Les zones de remontées les plus fortes se situent en amont du village dans le vallon principal. Le village est quant à lui concerné par des remontées quantifiées de moyenne à forte.

**Enjeu :**

**La carte communale devra veiller à ne pas délimiter de secteur constructible dans les zones soumises aux risques.**

**Dans les secteurs non constructibles de la carte, il conviendra d'appliquer les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme qui permet de refuser ou d'accepter sous conditions une construction de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques.**

## **2.2. Le patrimoine naturel**

### **2.2.1. L'inventaire scientifique régional**

La commune est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I, en cours d'instruction, intitulée « Bois du Temple de Vaugenet et de la Garenne du Buis ».

#### **Qu'est qu'une ZNIEFF ?**

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Elle n'est concernée par aucun autre inventaire scientifique (ZICO, zone Natura 2000...) ou protection réglementaire (Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de biotope...).

## **2.3. Le paysage**

Le paysage d'une commune est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...) et environnementales.

Le territoire de la commune présente un paysage caractéristique de la Champagne crayeuse, paysage ample, vaste et très ouvert.

### 2.3.1. Les unités paysagères

Les entités paysagères révèlent les réalités naturelles ainsi que les usages et les pratiques qui ont façonné les paysages.

Le territoire de la commune est très marqué par la présence de **lignes de crêtes** qui découpent le territoire.

Tout d'abord, on distingue un grand vallon principal dans lequel s'inscrit le village, perpendiculaire à la vallée de la Marne. Il est délimité par trois grandes lignes de crête correspondant au bassin versant du ruisseau de l'Etang : une ligne de crête que suit le finage au Sud, une ligne de crête qui coupe le territoire selon une ligne Nord-Sud isolant à l'Ouest l'amont du bassin versant de la Coole, et enfin, une ligne de crête moins élevée que suit approximativement la limite du finage au Nord.

Ensuite, des lignes de crête secondaires s'avancent à divers endroits de la commune et forment un ensemble de vallons secondaires. Chacun de ces vallons secondaires offre une vue particulière et fragmentaire sur le reste du territoire. Ces vallées sèches secondaires portent l'appellation de noue en champenois.

La nappe phréatique affleure dans le fond du vallon principal, environ 1km en amont du village, pour donner naissance à un ruisseau temporaire, qui s'assèche en été. Il est facilement identifiable par son boisement de rive et les boisements de fond du vallon qui forment un cordon vert qui s'épaissit progressivement vers l'aval.

Plusieurs sources viennent alimenter et renforcer le ruisseau de l'Etang. Comme presque partout en Champagne Crayeuse, la structure du réseau hydrographique a commandé le peuplement, ainsi, c'est à la jonction de ces sources que le village s'est implanté.

Localement, on peut distinguer cinq unités paysagères principales :

- Le paysage urbain
- Le vallon boisé du ruisseau de l'Etang
- Les vallons cultivés
- Les éléments ponctuels du paysage

#### a) Le paysage urbain

Cette unité délimite l'ensemble de la zone agglomérée et ses abords. Le village s'est implanté de part et d'autre du ruisseau de l'Etang, presque à sa source, avec une forme de fer à cheval, au centre duquel se situe l'église au milieu d'un vaste espace non construit qui met en valeur l'édifice.

Bien que les bâtiments soient groupés sous forme de quelques alignements continus, les maisons y sont généralement autonomes les unes par rapport aux autres, séparées généralement de la rue par une cour plus ou moins grande selon l'exploitation, la plupart du temps fermée par un porche ou « porterue ».

Les matériaux de construction dominant en façade, rejetant les jardins et vergers vers l'arrière, donnant toute la minéralité à la rue.

Cette unité paysagère est marquée par une ambiance minérale dominante avec :

- La présence de jardins, vergers et espaces verts généralement à l'arrière du bâti
- Un habitat à forte identité rurale

- Quelques ouvertures paysagères sur la plaine cultivée ou les boisements du vallon du ruisseau de l'Etang de la Marne



### **b) Le vallon boisé du ruisseau de l'Etang**

Cette unité paysagère correspond au vallon du ruisseau de l'Etang

Celui-ci constitue un petit vallon au fond plat, peu encaissé par rapport à la plaine cultivée et marqué par de nombreux boisements denses et continus de feuillus. En aval du village, le vallon s'élargit



Les boisements de rive représentent une richesse visuelle et qualitative à préserver.

### **c) Les vallons cultivés**

Le territoire de la commune correspond à un grand vallon principal tourné vers la vallée de la Marne.

Selon les formes du relief et en particulier des lignes de crête secondaires, le grand vallon principal se redécoupe en une multitude de petits vallons secondaires.

Ces petites vallées sèches sont appelées « noue » en champenois : Noue Demoiselle, Noue Gillet, Noue le Taisson, Noue de Ferlatte, Noue de la Tomelle, Grande Noue la Cabre, Noue d'Amanes, Noue Berthomas...

Chacune de ces noues constitue une petite entité paysagère à part entière, sous unité du vallon principal, isolée les unes des autres par un jeu complexe d'alternance entre lignes de crête et thalweg qui constituent les ondulations du relief.



Parmi ces vallons, deux se distinguent : le vallon de la Coole, isolé du reste du territoire par une ligne de crête majeure qui sépare deux bassins versants et le vallon de la Ferme de la Noue.

Dans ce dernier, l'observateur qui s'y déplace peut se sentir isolé du reste du monde, seule une petite ouverture visuelle le raccroche au reste du territoire. L'horizon y est très proche et constitué par les crêtes cultivées.

Ces deux vallons ont en point commun la lisère de la forêt de Vauhalaise qui barre l'horizon Sud de son front boisé dense.

#### **d) Les éléments ponctuels du paysage**

Dans ce paysage apparemment uniforme, quelques éléments de diversification viennent rompre la monotonie. Ce sont essentiellement les boisements, sous forme de lanières boisées, vestiges des anciennes plantations de pins du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle ou boisements de feuillus appelées garennes et qui parsèment le territoire. Lorsqu'elles sont parallèles aux courbes de niveaux et sous le niveau de la ligne d'horizon, elles ont tendance à se fondre dans le paysage ; lorsqu'elles sont perpendiculaires aux courbes de niveaux, elles soulignent le relief.

Lorsqu'elles sont concentrées comme sur les coteaux de la voie de Coole et la Garenne des Buis et en position topographique haute, elles deviennent une composante plus importante du paysage et en constituent parfois l'horizon.

Quelques arbres isolés viennent également animer un paysage parfois très dénudé.



### 2.3.2. Les points de repère et les sites particuliers

Le clocher de l'église et le château d'eau constituent deux points de repère visuels verticaux bien visible dans le paysage.



### 2.3.3. Les sensibilités paysagères

Les sensibilités paysagères sont au nombre de deux :

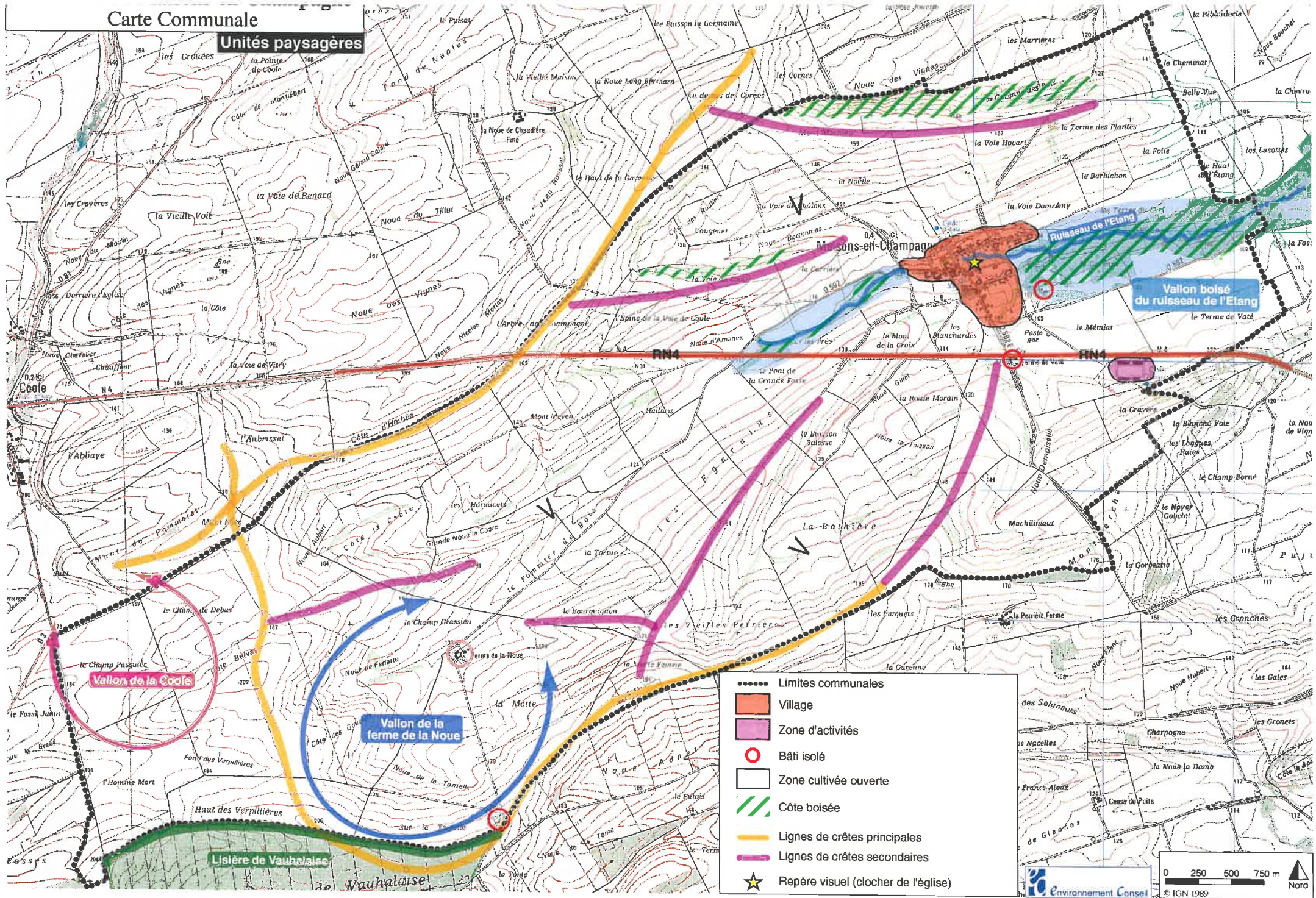
- Les jardins et vergers situés au pourtour du domaine bâti, et leur devenir dans le cadre de l'extension de l'urbanisation,
- La relation entre les zones constructibles et le paysage rural qui les entourent.

**Enjeu :**

**Une réflexion particulière doit accompagner l'élaboration de la carte communale pour intégrer dans le paysage les nouveaux secteurs à urbaniser.**

# Carte Communale

## Unités paysagères



- ..... Limites communales
- Village
- Zone d'activités
- Bâti isolé
- Zone cultivée ouverte
- /// Côte boisée
- Lignes de crêtes principales
- Lignes de crêtes secondaires
- ★ Repère visuel (clocher de l'église)

## 3. La forme urbaine et le patrimoine bâti

---

### 3.1. La typologie urbaine et l'architecture

#### 3.1.1. La forme urbaine

Les éléments construits sont constitués :

- D'un village groupé autour de sa mairie et son église qui marque la centralité,
- D'un ancien terrain militaire reconverti en zone artisanale,
- Et de quelques constructions isolées et dissociées du village : un château (Château de Felcourt) et trois fermes isolées : une localisée au bord de la RN 4, et deux fermes situées au Sud-Ouest du territoire.

Le village historique présente une forme typique de village-rue de la Champagne crayeuse, mais à plusieurs branches. Un réseau de voies secondaires perpendiculaires aux rues principales vient compléter ces rues pour constituer un damier. Par ailleurs, les extensions récentes (depuis les années 70) viennent étendre le réseau principal pour constituer un quadrilatère incomplet.

Dans un paysage agricole très ouvert, les constructions sont contenues, jusqu'en 1975, dans une épaisseur linéaire, installée en fond de vallon. Le village s'organise, de part et d'autre du ruisseau de l'Etang, selon une forme de fer à cheval autour d'un espace central non bâti, espace fortement ponctué par l'église et le cimetière. La forme du village en fer à cheval autour d'un espace central trouve son explication dans la topographie (extrémité de vallon), dans le passage des cours d'eau et dans la nature des terrains humides qui éloignent l'habitat des bords d'eau.

Les constructions récentes se concentrent sous forme de « lotissement » (rue de Coole), ou le long d'anciens chemins de desserte agricole parallèles ou perpendiculaires aux axes anciens, occupant d'anciens vergers ou jardins.

A l'heure actuelle, la forme urbaine, sous la pression démographique, a tendance à perdre de sa lisibilité et de sa logique vis-à-vis du paysage. L'espace central n'est pas encore remis en cause par l'urbanisation, mais il est urgent de programmer une extension raisonnée du village qui respecte les qualités du site et lutte contre la banalisation du village.





### 3.1.2. Les caractéristiques architecturales

Les maisons sont soit construites en alignement continu en mitoyenneté soit en alignement discontinu avec parfois un léger retrait. On trouve dans l'organisation une suite répétitive caractéristique qui est la suivante : une partie habitation tout en longueur et parallèle à la rue et les bâtiments d'élevage et de stockage répartis autour de la cour, de forme carrée ou rectangulaire. Les constructions ont généralement un premier étage.

L'architecture est typique de la Marne et est un mélange de constructions typiques de la Champagne crayeuse (maisons en craie) avec une influence du bocage champenois (maisons à colombage avec remplissage des pans de bois en torchis ou en carreaux de terre) et parfois un mélange de murs de briques.

Les toits ont généralement une faible pente. Le faîtage principal est parallèle à la rue. Les matériaux de couverture des toitures sont la tuile « canal » qui a été remplacée au cours du temps par la tuile mécanique ; toutes deux sont de teinte rouge. Le toit de l'église est en ardoise qui permet de plus fortes pentes.

La plupart des constructions récentes rompent avec le style traditionnel :

- Maison en retrait et au milieu d'une parcelle,
- Pentes des toits plus fortes,
- Présence de barrières, souvent végétales, entre la maison et la rue,
- Matériaux mais surtout couleurs en rupture avec les constructions anciennes : en particulier introduction de tuiles mécaniques marron en opposition avec la dominante de tuiles rouges du village ancien.





**Enjeux :**

**Favoriser la construction tout en s'inscrivant dans le style champenois par le respect des volumes, des pentes et des couleurs de toitures.**

**Par ailleurs, favoriser un faitage parallèle à la rue principale où seront implantées les constructions, avec un faible retrait par rapport à la rue et la construction au niveau du sol (Pas de surélévation), limite de propriétés marqué par un mur ou une haie végétale d'essences locales.**

## 3.2. Le patrimoine historique

### 3.2.1. Les éléments d'histoire

La plus ancienne mention de ce village remonte à 1117. Maisons-en-Champagne s'appelait alors « Mansiones ».

Les « mansiones » étaient des stations, lieux de repos placés à certaine distance les uns des autres le long des grandes routes ; ils étaient plus particulièrement destinés à servir d'étapes aux corps de troupes en mouvement, mais les simples voyageurs y trouvaient aussi les bâtiments pour rafraîchir leurs bêtes et prendre de la nourriture.

L'église dédiée à Saint Pierre date du 12<sup>e</sup> siècle. Il semble qu'il ait existé deux monastères à Maisons, car il y a sur certaines cartes la mention Grande Abbaye et Petite Abbaye. Il aurait aussi existé deux châteaux au lieu-dit « La Citadelle ». L'un appelait le château du haut et l'autre le château du bas. Des fouilles réalisées en ce lieu feraient croire que Maisons-en-Champagne a pu être fortifiée car des fondations ont été mis à jour (Source : Info Maisons).

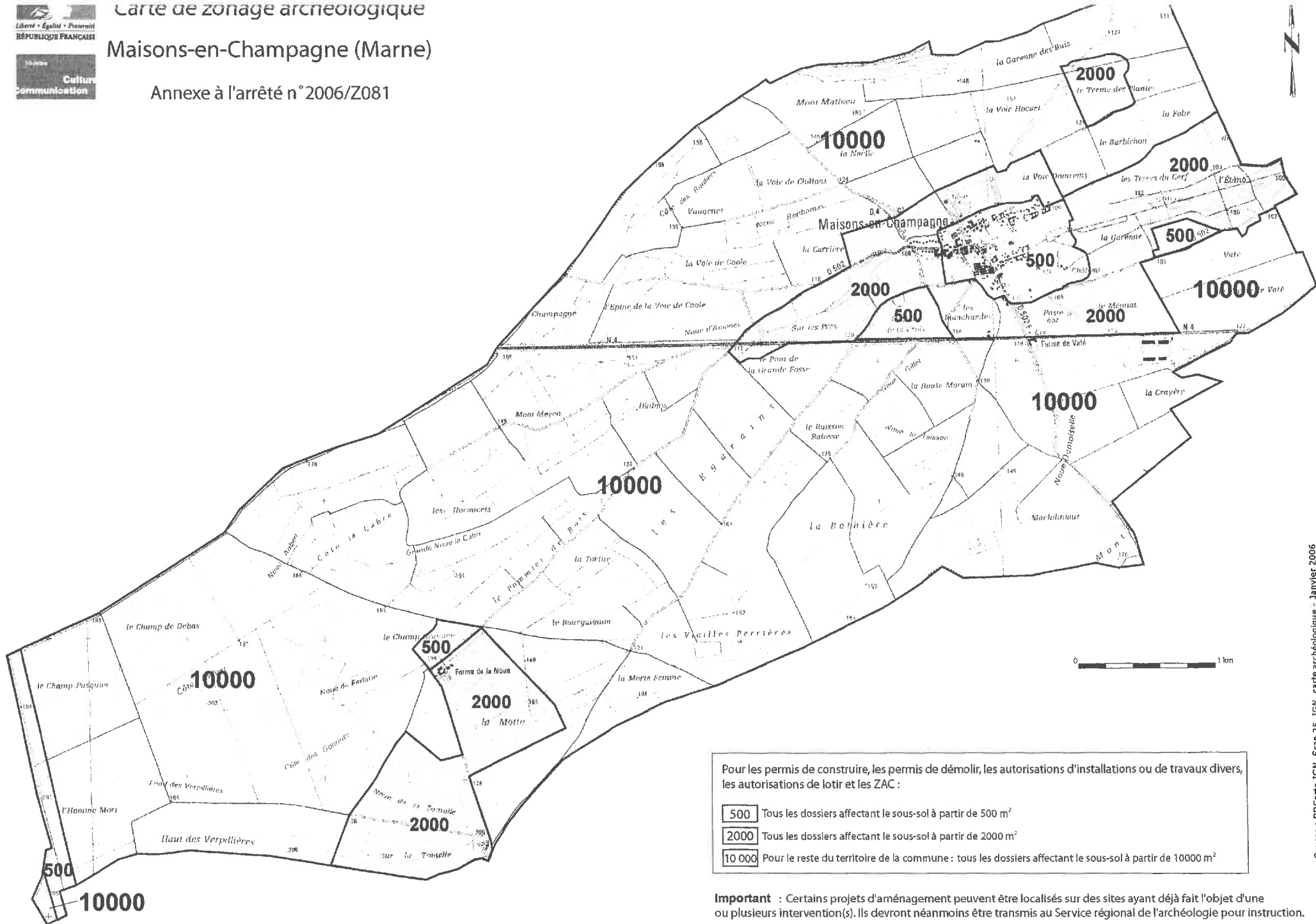
### 3.2.2. Le patrimoine architectural

**L'église est classée au titre des monuments historiques depuis 1862.** Elle date du 13<sup>e</sup> siècle mais a été reconstruite à neuf après 1914.

Le château de Felcourt date de 1870.

Quelques éléments de petit patrimoine sont également présents : château dans son écrin boisé, maisons anciennes, lavoir, calvaires, puits... sont à conserver et à mettre en valeur.





Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers, les autorisations de lotir et les ZAC :

- 500** Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m<sup>2</sup>
- 2000** Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m<sup>2</sup>
- 10 000** Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10000 m<sup>2</sup>

**Important :** Certains projets d'aménagement peuvent être localisés sur des sites ayant déjà fait l'objet d'une ou plusieurs intervention(s). Ils devront néanmoins être transmis au Service régional de l'archéologie pour instruction.

### 3.2.3. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol. Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°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,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Par ailleurs, trois types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune (Cf. carte ci-jointe). Ces dossiers devront être soumis au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne :

- Zone 1 : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m<sup>2</sup>,
- Zone 2 : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m<sup>2</sup>,
- Zone 3 : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10000 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Propositions générales d'aménagement

D'après l'étude réalisée dans la commune, « Projet d'orientation pour l'aménagement à moyen terme du centre du village », le rôle de l'espace ouvert au centre du village est essentiel. Afin de préserver cet espace, il est préconisé de respecter quelques orientations d'ordre général :

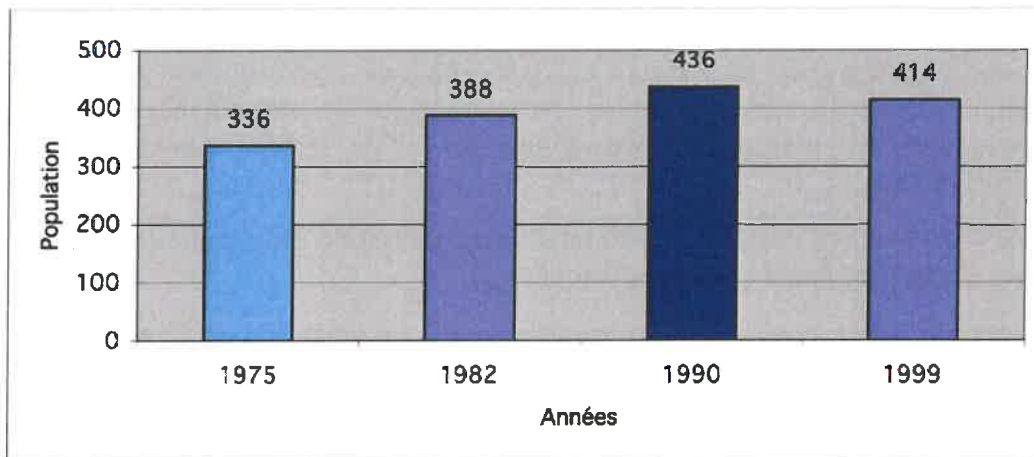
- Evacuer toute possibilité de construction (ce qui est possible via la carte communale en classant les terrains en zone non constructible N) et de ce fait protéger l'environnement,
- Ne concevoir aucun stationnement de véhicules sur l'espace central,
- Ouvrir les vues sur l'église qui reste le repère et la ponctuation principale de l'espace central,
- Ouvrir les vues sur le coteau opposé pour mieux comprendre le site du fond de vallon.

## 4. La population et l'habitat

### 4.1. L'évolution démographique

#### 4.1.1. La population de la commune

Evolution de la population



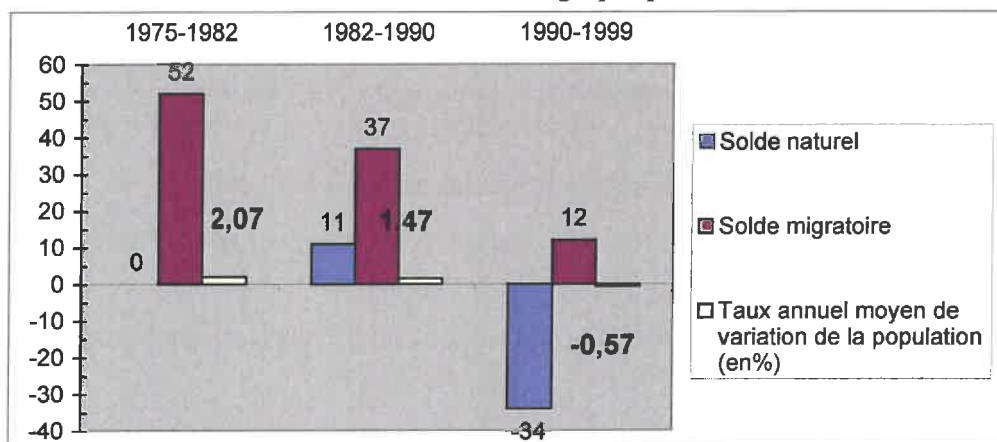
Source : RGP INSEE 1999

D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, Maisons-en-Champagne est une commune rurale qui compte 414 habitants, dont 207 hommes et 207 femmes. De 1975 à 1990, la commune de Maisons-en-Champagne connaît une progression démographique continue. Cependant, on note en 1999 une perte de population de 22 habitants.

D'après la mairie, en 2005, la population de la commune serait de 425 habitants, cette augmentation positive atteste du renversement de la tendance précédente.

#### 4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Les facteurs de l'évolution démographique de la commune



Source : RGP INSEE 1999

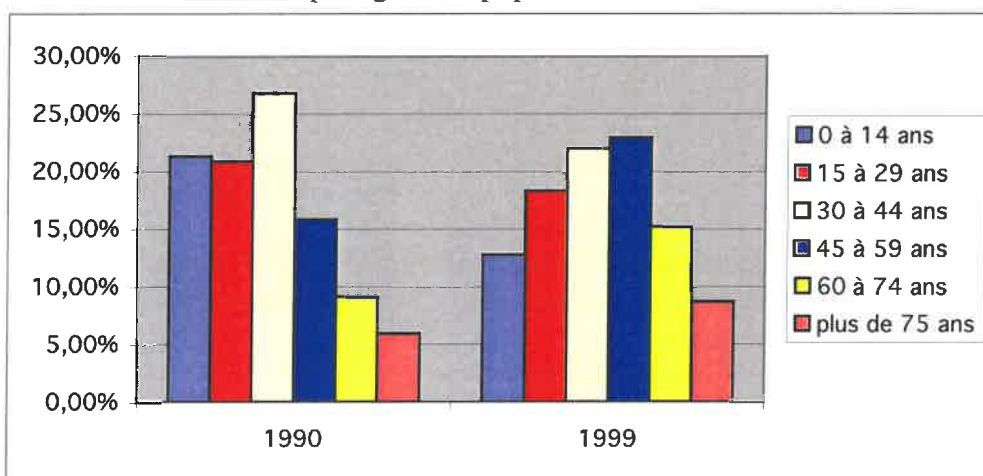
Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitives sur le territoire.

Le gain de population pour la période 1975-1990 s'explique par un fort solde migratoire positif qui s'ajoute à un solde naturel nul ou positif. L'inversion de la tendance observée entre 1990 et 1999 s'explique quant à elle par un solde naturel qui devient fortement négatif (-34 habitants) et un solde migratoire qui reste positif mais qui diminue fortement par rapport aux périodes précédentes (-25 habitants entre la période 1982-1990 et 1990-1999).

Ainsi, le taux de croissance annuelle devient pour la première fois, sur la période étudiée, négatif (- 0,57 %).

### 4.1.3. La structure par âge

Structure par âge de la population de la commune



Source : RGP INSEE 1999

La structure par âge entre les périodes inter censitaires trahit un vieillissement de la population, avec une diminution nette des moins de 30 ans (-55 habitants par rapport à 1990) et des 30-44 ans (- 26 habitants) mais une forte progression des tranches d'âge de 45 à plus de 75 ans (+ 59 habitants entre les deux recensements).

Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent désormais près de 24 % de la population totale en 1999 contre 15 % en 1990.

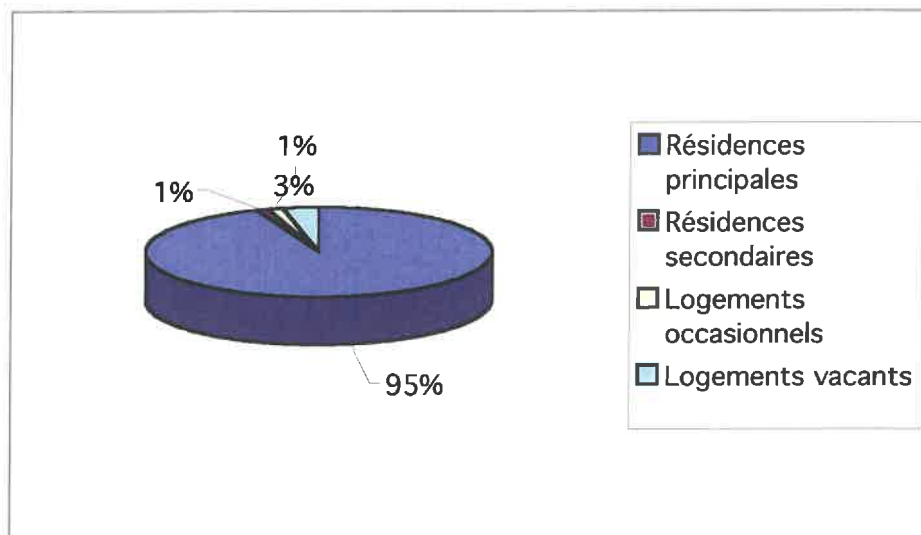
#### **Enjeu :**

**L'enjeu sur le plan démographique est d'encourager l'accueil de nouvelles populations dans un cadre maîtrisé. L'accueil d'une population hétérogène et diversifiée semble souhaitable, pour garantir l'équilibre entre les générations et afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire.**

## 4.2. Le parc de logement dans la commune

### 4.2.1. Le type de logements

Composition du parc de logement de la commune



Source : RGP INSEE 1999

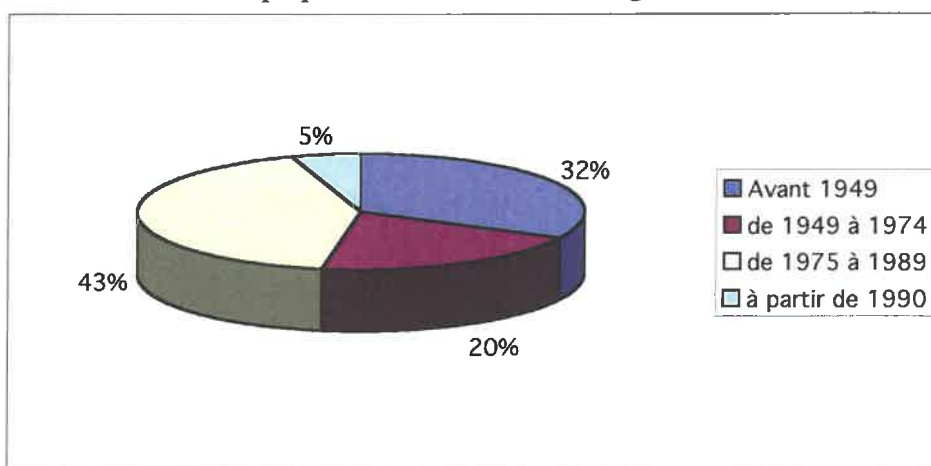
La totalité des habitations est constituée de maisons individuelles ou de fermes.

En 1999, la commune comprend 151 logements : 142 résidences principales, 2 résidences secondaires et 2 logements occasionnels.

Lors du recensement, 5 logements étaient déclarés vacants.

### 4.2.2. L'âge des logements

Epoque de construction des logements



Source : RGP INSEE 1999

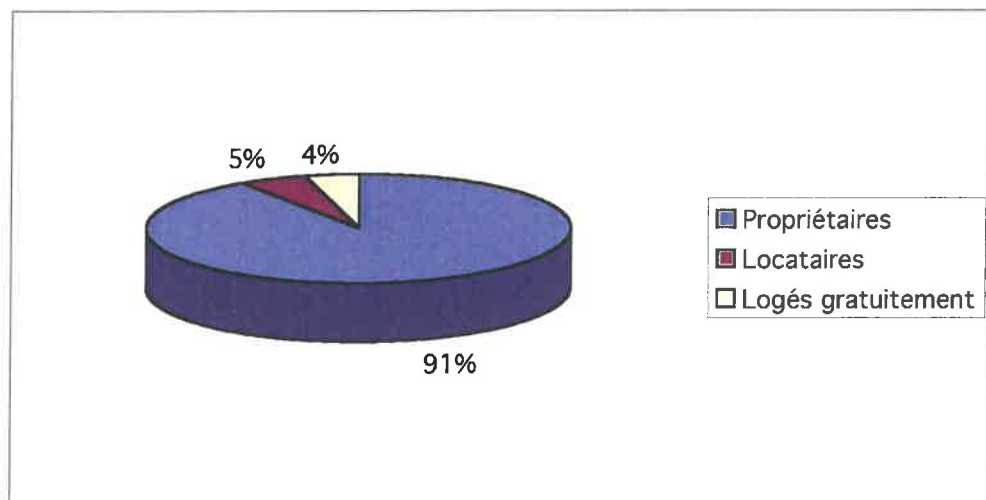
Le parc de logements est dominé par des constructions modernes avec 43 % du total des logements construits entre 1975 et 1989. Le reste de logements se compose pour 32 % de logements construits avant 1949, pour 20 % de logements construits de 1949 à 1974 et pour 5 % de logements construits à partir de 1990.



Actuellement, il n'y a pas d'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours d'étude sur le territoire de la commune.

### 4.2.3. Le statut d'occupation des logements

Statut d'occupation des logements



Source : RGP INSEE 1999

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, 91 % qui représentent 129 logements.

On constate également que la commune dispose d'un taux de logements locatifs peu important soit à peine 5 % du parc total qui représente 7 logements. Enfin, lors du recensement de 1999, 6 habitations permettaient un logement gratuit.

Il n'y a pas de logements sociaux (HLM) et aucun projet ne figure dans la programmation 2005 des logements bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif favorise une plus grande rotation d'habitants et l'apport de jeunes couples avec enfants qui permet de maintenir ou de développer les effectifs dans les écoles primaires.

**Enjeu :**

La commune peut éventuellement développer le logement locatif pour accueillir de nouveaux habitants. Ce type de logement permet d'accueillir une population diversifiée et il est aussi une source de renouvellement démographique (Accueil de populations jeunes avec enfants).

## **5. Les activités économiques et l'emploi**

---

### **5.1. Les activités économiques**

#### **5.1.1. L'activité agricole**

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utile des exploitations occupe 1 858 hectares. Les activités principales sont la céréaliculture et l'élevage. Le dernier remembrement date de 1991.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

Selon le recensement agricole, le nombre d'exploitations agricoles est passé de 15 en 1988 à 13 en 2000. Cependant, d'après les données de la commune, il existe à l'heure actuelle une quinzaine d'exploitations.

D'après les données communales, il existe deux exploitations soumises à la réglementation des **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, régime de la déclaration :

- Le GAEC Corbillon pour un élevage de bovins,
- L'EARL de la Voie Domrémy pour un stockage de paille et une plateforme de compostage.

**Ces deux exploitations engendrent un périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux habitations les plus proches.**

#### **Enjeu :**

**Il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire de la commune. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur les réductions éventuelles d'espaces agricoles.**

**Par ailleurs, les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière et si une utilisation autre qu'agricole devait être proposée, une concertation devra être réalisée avec la profession agricole et un éventuel transfert de chemins effectué à la Commune.**

#### **5.1.2. L'artisanat**

Selon les données communales, la commune dispose de deux activités artisanales :

- Entreprise MIRANDEL qui emploie 25 salariés et qui concerne le chauffage, la climatisation, l'électricité et les sanitaires.
- Entreprise RAVENET qui s'occupe de la vente de carrelage.

### 5.1.3. L'industrie

Sur la commune de Maisons-en-Champagne, d'après les données du maire, on recense deux activités industrielles qui sont un bâtiment de stockage sur la RN 44 et un bâtiment de stockage de paille.

Depuis 1999, une seule entreprise a cessé ses activités : l'entreprise RICHELET.

La commune dispose d'une zone d'activités de 14 ha (et de 6 ha en réserve foncière appartenant à la SAFER).

### 5.1.4. Les commerces et les services

D'après les données communales, la commune dispose de deux commerces et services sur son territoire :

- Une entreprise d'électroménager : DEMATELEC
- Une entreprise de traitement de l'eau : DOM WATER

Le maire déplore le manque notable de commerce de première nécessité.

En ce qui concerne les autres services, administrations et commerces, les habitants de Maisons-en-Champagne fréquentent Vitry-le-François.

### 5.1.5. Les professions libérales

La commune dispose d'une infirmière libérale.

## 5.2. L'emploi

### 5.2.1. La population active

	Commune	Marne	France
<b>Population active</b>			
Hommes	62 %	55 %	54 %
Femmes	38 %	45 %	46 %
<b>Population active ayant un emploi</b>			
Salariés	77 %	88 %	88 %
Non salariés	23 %	12 %	12 %
<b>Chômeurs</b>	6 %	12 %	12 %

Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 414 habitants de la commune, 178 personnes sont actives : 111 hommes et 67 femmes.

La population active de la commune correspond à la tendance enregistrée au niveau départemental et national, avec une proportion plus élevée de non salariés.

La population active non salariée (au sens de l'INSEE) est représentée par les professions indépendantes, les employeurs, les aides familiales...

Par ailleurs, on constate que le taux de chômage communal est inférieur de moitié à la moyenne départementale et nationale.

### 5.2.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

	<b>dans la commune de résidence</b>	<b>dans une autre commune</b>
<b>Nombre d'actifs travaillant ...</b>	36	130
<b>Pourcentage d'actifs travaillant ...</b>	22%	78%

Source : RGP INSEE 1999

La commune offre peu de perspectives d'emploi sur place. Ces emplois devront être sauvegardés pour éviter les migrations pendulaires. La majorité des actifs restent conditionnés par les déplacements quotidiens domicile-travail (78 % soit 130 actifs).

## **6. Les équipements publics et la vie locale**

---

### **6.1. Les équipements et services communaux**

La commune de Maisons-en-Champagne dispose d'un centre de première intervention (CPI). Il n'existe pas de services publics sur la commune excepté la permanence à la mairie.

En ce qui concerne l'équipement socio-éducatif et culturel, on trouve plusieurs salles dans le centre du village, un complexe socio-éducatif. La commune dispose également d'une salle des fêtes de 300 places.

La commune dispose d'un terrain de football et envisage la construction d'aires de jeux pour enfants et de squares ou de parcs urbains dans le centre du village.

### **6.2. Les équipements scolaires**

La commune fait partie d'un regroupement scolaire en association avec la commune de Loisy-sur-Marne. Ce regroupement scolaire concerne les classes de la maternelle au CM2.

Concernant l'enseignement supérieur, les enfants fréquentent les établissements de Vitry-le-François. Il s'agit du collège des Indes et du lycée François 1<sup>er</sup>.

Il existe un ramassage scolaire qui est géré par le Syndicat Mixte des Transports Scolaires.

### **6.3. Le tissu associatif**

Selon les données communales, la commune compte plusieurs associations :

- Le club de judo Orme et Champagne
- La goutte d'or (gymnastique féminine)
- Le club des grands jardins
- Riposte (musique)
- Un comité des fêtes
- L'amicale des chasseurs
- L'association de chasse de Maisons-en-Champagne.

### **6.4. Equipements sociaux**

La commune dispose d'une maison de retraite : la maison de retraite Donrémy.

## **7. Les voies de communication, les réseaux et les déchets**

### **7.1. Les voies de communication**

#### **7.1.1. Les routes**

La commune est traversée par la RN 4 qui relie Vitry-le-François vers l'Est et va en direction de Sommesous vers l'Ouest.

On trouve également la RD 502 qui fait la liaison entre la RN 4 à l'Ouest, traverse Maisons-en-Champagne et se dirige vers la RN 44 à l'Est du village.

Le trafic sur la RN4 est d'environ 10 000 véhicules par jour.

Le trafic sur la RD 502 est évalué entre 250 et 500 véhicules jours pour la portion qui se trouve à l'Est de la commune et est inférieur à 250 véhicules jours pour la portion Ouest (Source Conseil Général de la Marne).

#### **7.1.2. La RN 4 classée à grande circulation**

**La RN 4 est classée à grande circulation. A ce titre, elle est soumise aux dispositions de l'article 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la conservation projetée motive la dérogation ».

**Le village se situe néanmoins à l'écart des axes de circulation d'importance (RN 4) et de leurs nuisances.**

### **7.1.3. L'aménagement de la RN 4**

D'après le Porter à Connaissance, le territoire devrait être concerné par le projet de mise aux normes de route express 2x2 voies tels que décrit dans l'Avant Projet Sommaire d'Itinéraire (APSI) de la RN 4 par décisions ministérielles des 6 avril 2000 et 15 mai 2000.

**Aucun projet de tracé nouveau à hauteur de la commune n'est connu à ce jour, seul un doublement de la route en place est prévu (Cf. plan ci-joint).**

### **7.1.4. L'accidentologie**

26 accidents corporels ont été répertoriés sur le territoire de la commune sur la période 1990-2004. Ils ont impliqué 50 véhicules (dont 27 VL et 17 PL) et causés 48 victimes (dont 7 tués et 16 blessés graves).

Un seul de ces accidents s'est produit en agglomération et un seul a eu lieu en intersection.

L'ensemble des accidents se répartit ainsi (Cf. carte ci-joint):

- 23 sur la section courante de la RN 4,
- 1 au niveau d'une intersection entre la RN 4 et une voie communale,
- 2 sur la section courante de la RD 502.

## **7.2. Les réseaux**

### **7.2.1. L'alimentation en eau potable**

La ressource en eau est assurée depuis le puits situé au lieu-dit « Les Auges de Flancourt », sur la commune de Maisons-en-Champagne, et concerne la nappe de la craie. La capacité productive est de 400 m<sup>3</sup>/jour. Le puits est d'une profondeur de 32 mètres. La société fermière est la Compagnie Générale des Eaux (agence de Châlons).

La station de pompage et de traitement est située à la même adresse que le puits. Le traitement s'effectue par une pompe doseuse à eau de Javel. Les contrôles sanitaires effectués sur la commune montre une eau d'alimentation conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

On trouve, sur la commune, un réservoir sur tour qui est situé au-dessus du puits. Il est composé d'une cuve de 150 m<sup>3</sup>.

**La protection des périmètres du captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral le 19 janvier 2005 (Cf. carte des périmètres ci-joints).**

### **7.2.2. L'assainissement**

La commune de Maisons-en-Champagne ne dispose pas actuellement d'un réseau collectif d'assainissement relié à une station d'épuration. Celui-ci est réalisé par des installations autonomes.

Dans le cadre de l'étude du schéma d'assainissement de la commune, réalisée en juin 1992, il a été proscrit tout épandage souterrain. Il faudra donc d'orienter vers un dispositif du type filtre à sable horizontal en remplacement. L'ensemble du village de Maisons-en-Champagne peut être assaini en assainissement autonome.

Des rejets d'eaux pluviales se font actuellement dans le ruisseau de l'Etang et dans des fossés affluents. De plus, on relève un rejet important d'eaux usées vers le réseau d'eau pluvial. On recense 78 équipements sur la commune : il s'agit de grilles d'avaloirs, d'avaloirs et de puisards.

### **7.2.3. La défense incendie**

D'après les données de la compagnie générale des eaux, il existe 17 poteaux et bouches incendie sur la commune.

## **7.3. La gestion des déchets**

La commune adhère au syndicat mixte du Sud-Est de la Marne (SYMSEM) en ce qui concerne la gestion des déchets.

Le ramassage des ordures ménagères se fait une fois par semaine et le ramassage des monstres une fois par an.

En ce qui concerne le ramassage sélectif, le verre est collecté en apport volontaire et les bennes sont vidées une fois par mois. Le papier et le plastique sont collectés en porte à porte une fois tous les quinze jours. Pour les gravats, il existe une carrière clôturée au lieu-dit « le Mont la Croix » ouverte à la demande.

La société collectrice est ONYX Est.

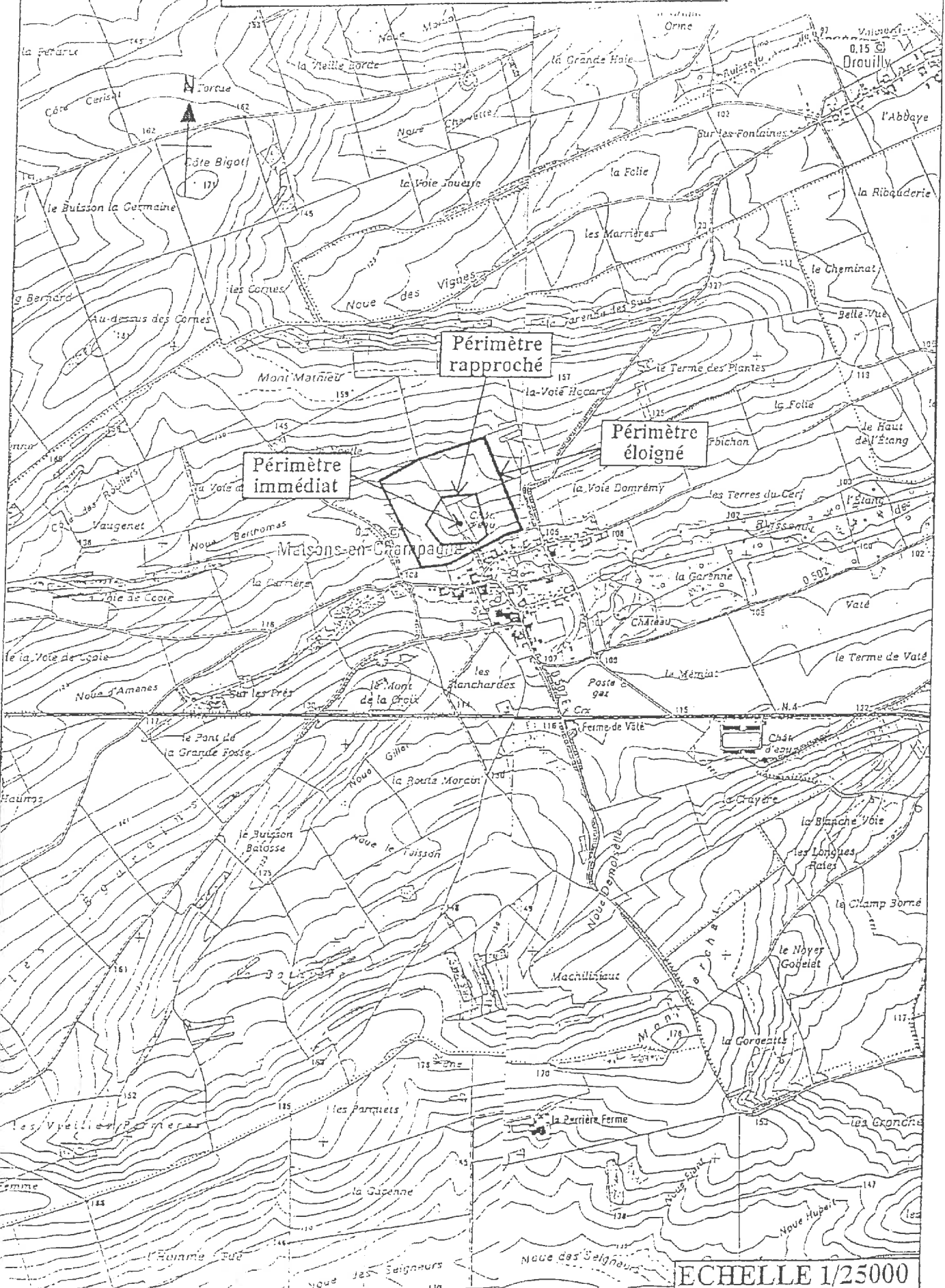
## **8. Les Servitudes d'Utilité Publique**

---

Voir Annexes Servitudes d'Utilité Publique (plan, liste et recueil).



# PÉRIMETRES DE PROTECTION DE MAISONS EN CHAMPAGNE



Echelle 1/25000

PERIMETRES DE PROTECTION  
DE MAISONS EN CHAMPAGNE

LE CHEMIN

△ 760

VOIE DE CHALONS

YR

Chemin

LE MONT MATHIEU

Chemin

d'exploitation

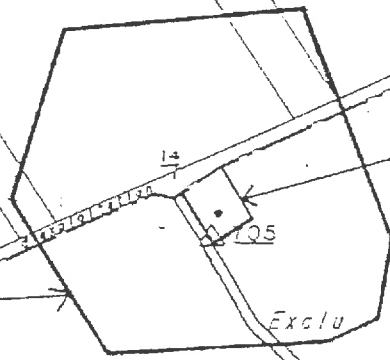
LES AUGES



Périmètre éloigné

Périmètre immédiat

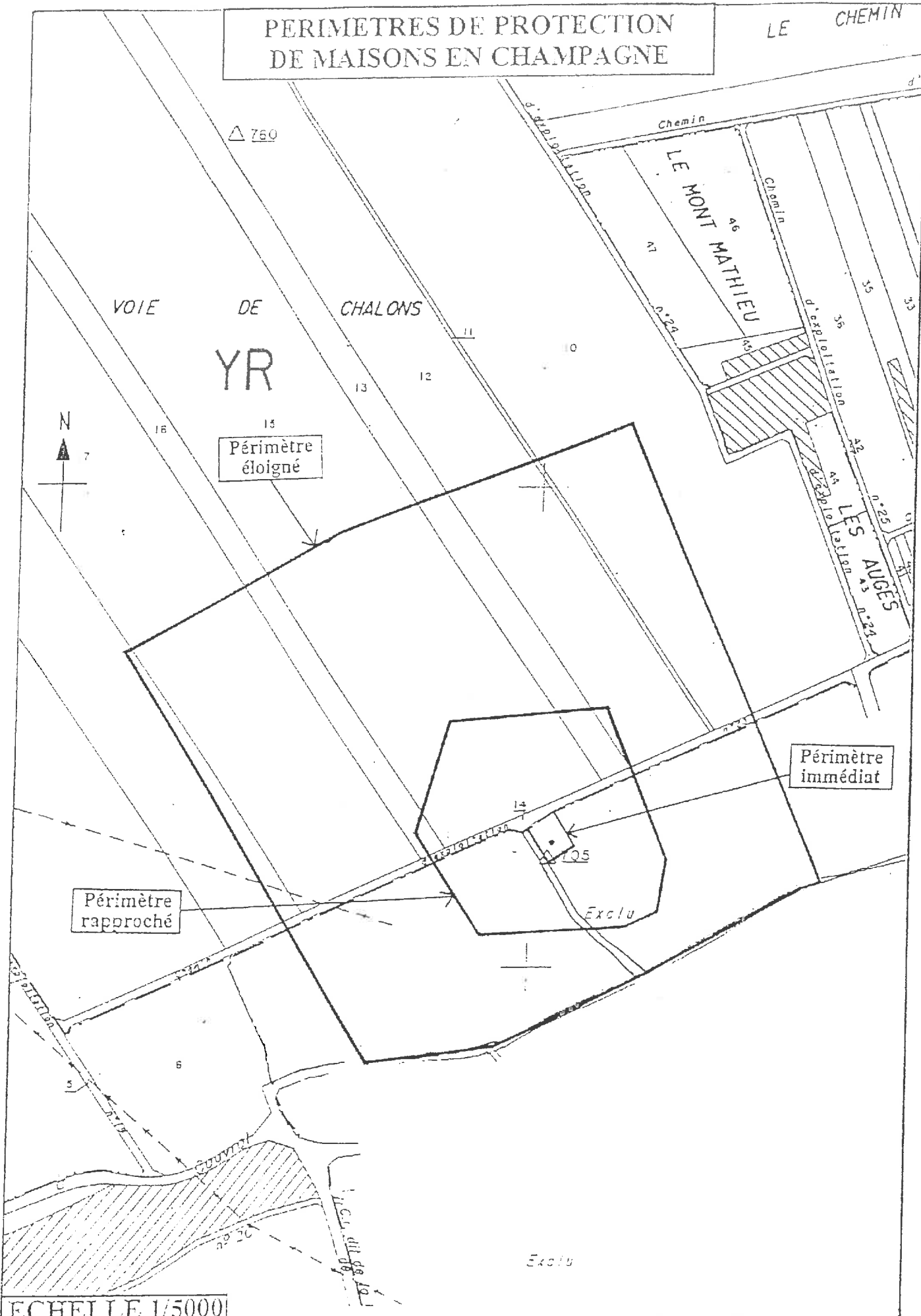
Périmètre rapproché



Exclu

Exclu

ECHELLE 1/5000



## **DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS**

# 1. Développer raisonnablement l'urbanisation

---

La commune de Maisons-en-Champagne a souhaité élaborer une carte communale pour définir clairement la zone constructible et planifier l'urbanisation de son territoire.

Pour assurer un certain développement démographique, la commune souhaite étendre l'urbanisation du domaine bâti pour accueillir de nouveaux habitants, dans un cadre maîtrisé.

Pour délimiter la zone constructible, ont été prises en compte la forme actuelle du village, la présence du ruisseau de l'Etang au centre du village, l'existence d'une exploitation agricole à l'Ouest, et enfin la présence des réseaux :

- **Forme actuelle du village** : Le village présente une forme de village-rue à plusieurs branches qui tend à devenir quadrilatère ; l'objectif est d'éviter un développement au-delà de cette forme,
- **Présence des réseaux** (Voirie, eau potable, électricité et assainissement). En cas de délimitation d'une zone constructible où l'ensemble des réseaux n'est pas présent, la commune a la possibilité de faire participer les constructeurs par la mise en place de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR).

Par ailleurs, le village est concerné par plusieurs contraintes qui limitent son développement :

- **Fond humide d'intérêt paysager et biologique du vallon du ruisseau de l'Etang au centre,**
- **Exploitation agricole classée à l'Ouest avec un périmètre de réciprocité de 100 m.**

La délimitation de la zone constructible a privilégié dans un premier temps les parcelles déjà desservies par les réseaux à l'intérieur du village.

Dans un second temps ont été retenues des extensions de la zone constructible :

- Au Nord-Ouest du village, ruelle du Bout de la Ville, où manquent la voirie et l'eau potable et l'électricité sur une portion de la ruelle,
- Au Nord-Est, dans le prolongement de la rue de Flancourt, de part et d'autre d'un chemin d'Association Foncière ; manquent l'ensemble des réseaux,
- Au Sud-Est du village, rue du Pont Jacquot jusqu'au carrefour avec la RD 502 vers Loisy-sur-Marne,
- Au Sud, rue de Loisy, où manque une partie du réseau d'eau potable,
- Au Sud-Ouest, de part et d'autre du Chemin Rural dit Le Sentier, où l'ensemble des réseaux sont à réaliser.

A noter également que, ruelle de Minlaloche, il manque la voirie et une partie du réseau électrique.

La délimitation de la zone constructible est déterminée soit par la limite cadastrale des parcelles, soit par une profondeur comprise entre 60 et 65 m qui correspond à la profondeur minimum prise en compte pour le calcul de la PVR, soit en suivant les limites de lotissement réalisé récemment.

Une petite zone constructible est délimitée autour du château pour permettre la réalisation de dépendances.

Le centre du village comprenant la mairie, l'église, la chapelle, la salle des fêtes et les terrains attenants sont classés en zone naturelle N. Ceci afin de conserver « un poumon vert » au cœur du village, cet espace permet une protection de l'environnement et du patrimoine esthétique et naturel dans ce secteur. De plus, la commune envisage d'acquérir certaines parcelles pour réaliser un ensemble public.

Les fermes ou constructions isolées sont classées en zone naturelle N.

Pour rappel, en zone N, sont permis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**Globalement, la zone constructible offre un potentiel d'une quinzaine de terrains constructibles, soit, à raison d'une moyenne de trois habitants par nouvelle construction, une augmentation de la population d'environ 45 habitants à l'horizon des 5 à 10 prochaines années.**

**En cas de rythme plus soutenu, la commune aura la possibilité de réviser sa carte communale pour l'adapter à ses nouveaux besoins.**

## **2. Maintenir et permettre le développement des activités**

### **2.1. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles**

La commune, avec une quinzaine d'exploitations agricoles, est un village rural où l'activité agricole constitue une part très importante de l'activité et des emplois.

Aussi, la commune souhaite :

- D'une part, maintenir l'activité actuelle,
- D'autre part, permettre son évolution.

Cette activité agricole présente quelques contraintes pour la construction, puisque deux exploitations agricoles sont recensées au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La plate-forme de compostage est classée en zone N pour permettre l'extension éventuelle de cette exploitation et limiter l'implantation de tiers.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire agricole est classé en zone N qui empêche toute construction autre qu'agricole.

### **2.2. Maintenir et permettre le développement des activités artisanales**

La commune accueille deux activités artisanales.

La carte communale permet, dans l'ensemble de la zone constructible U, l'implantation de nouvelles activités.

Par ailleurs, La Commune souhaite profiter de sa position (proximité de l'agglomération de Vitry-le-François, traversée de la RN 4) pour permettre l'implantation d'activités le long de cet axe stratégique.

Ainsi, au Sud de la RN4, le site des « anciennes casernes » aux lieux-dits « La Haye de Vaté » et son extension minimale au lieu-dit la « Noue demoiselle » est classé en secteur constructible Ua à vocation d'activités.

Dans ce secteur Ua, les constructions d'habitation non directement liées aux activités (gardiennage par exemple) sont interdites.

## **3. Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine**

### **3.1. Protéger l'environnement naturel**

La commune est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I, en cours d'instruction, intitulée « Bois du Temple de Vaugenet et de la Garenne du Buis ».

Par ailleurs, l'ensemble des espaces boisés, les prés et les zones humides du vallon du ruisseau de l'Etang sont à protéger prioritairement. Ils sont classés en zone N.

### **3.2. Préserver les paysages**

Parmi les sensibilités paysagères du territoire de la commune, les plus fortes sont constituées par le village et de ses abords (jardins et vergers situés au pourtour du domaine bâti) et la relation entre les zones constructibles et le paysage rural qui les entourent.

La zone constructible s'étend peu à l'extérieur du village, cependant, pour les extensions de la zone constructible, un soin particulier à l'intégration des nouvelles constructions devra être apporté, par exemple par l'intermédiaire de plantations à réaliser en priorité à base d'essences locales, sur la partie extérieure des parcelles.

Le site des « anciennes casernes » présente déjà l'aspect d'une zone d'activités. L'extension de cette zone et sa structuration paysagère lors de nouveaux projets de construction devra permettre une bonne insertion paysagère de ce site.

Par ailleurs, hormis le village et la zone des anciennes casernes, l'ensemble du territoire communal est classé en zone naturelle N.

### **3.3. Prendre en compte le patrimoine historique**

La commune possède une église classée monument historique, quelques belles maisons traditionnelles et plusieurs éléments de petits patrimoine.

Aussi, les nouvelles constructions devront s'intégrer au mieux avec le style des constructions locales ; notamment, implantation des constructions dans la parcelle, volume et forme des constructions, nombre et pente des toits, orientation du faîtage parallèle à la rue principale, couleur des façades et des toitures, ouvertures plus hautes que larges.

Par ailleurs, une attention particulière devra également être portée au patrimoine archéologique, que ce soit des sites connus ou de nouvelles découvertes lors de la réalisation de nouvelles constructions.

Ainsi, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

**TROISIEME PARTIE :  
LES INCIDENCES DE LA MISE EN  
PLACE DE LA CARTE COMMUNALE  
SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES  
MESURES PRISES POUR SA  
PRESERVATION ET SA MISE EN  
VALEUR**



## **1. Les incidences de la mise en œuvre de la carte communale**

---

### **1.1. L'évolution des zones bâties**

La carte communale délimite une zone U qui permet une augmentation de la zone constructible.

Le choix d'étendre les zones constructibles correspond à la volonté de la commune de répondre à une demande de permis de construire sur son territoire ou d'anticiper cette demande. Ainsi, la carte communale permet à la commune d'assurer son développement futur par l'accueil de nouvelles populations pour les cinq à dix prochaines années.

La délimitation de la zone constructible est effectuée uniquement autour du village et autour de la zone des anciennes casernes.

Aucun nouveau hameau n'a été délimité. Les fermes et constructions isolées ont été classées en zone naturelle N pour limiter leur développement tout en permettant une extension des constructions existantes.

L'extension des zones bâties se réalise aux dépens de zones agricoles principalement, sur des surfaces négligeables comparativement à la surface agricole totale de la commune.

Aucune zone de risque naturel ou technologique ne concerne ces zones d'extension.

### **1.2. L'évolution des zones rurales**

On note en toute logique, une diminution minime de la superficie agricole utilisée autour des zones construites.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire agricole est classé en zone N qui empêche toute construction autre qu'agricole.

## **2. Les mesures de préservation et de mise en valeur**

---

### **2.1. L'intégration paysagère**

Le village et le site des anciennes casernes se développent autour de la zone construite actuelle, leur morphologie actuelle est donc respectée.

La commune n'est concernée par aucun paysage remarquable, cependant, le relief et l'absence de boisements significatifs aux abords du village et l'extension de la zone constructible dans certains secteurs de vergers, rend les futurs contacts entre les zones constructibles et espaces agricoles très visibles. Une attention particulière devra être portée aux boisements existants (arbres fruitiers, bosquets, haies) qui devront être conservés dans la mesure du possible. Des efforts d'intégration paysagère des nouvelles constructions devront donc être réalisés sous forme de plantations en limite de parcelles côté extérieur de la zone urbaine.

Par ailleurs, le style même des constructions, forme, hauteur, matériaux, couleurs, leur positionnement et orientation dans les parcelles (Faîtage parallèle à la rue principale souhaitable, fenêtres plus hautes que larges, toitures s'harmonisant avec l'existant) seront des éléments déterminants pour une bonne intégration paysagère des futures extensions.

Aucun élément boisé n'est concerné par l'extension de la zone urbanisable.

Seuls quelques vergers ou espaces périphériques sont inclus dans la zone U.

En dehors de la zone U, l'ensemble du territoire communal est classé en zone N préservant le paysage de toute nouvelle urbanisation.

## **2.2. La prise en compte de l'environnement**

La commune est concernée par la ZNIEFF de type I, en cours d'instruction, intitulée « Bois du Temple de Vaugenet et de la Garenne du Buis ».

Cette zone est classée en zone N.

La délimitation de la zone urbanisable n'inclut aucun boisement ni aucun milieu naturel remarquable. Elle ne diminue pas la qualité de la ZNIEFF.

En conséquence, la carte communale n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.

## **2.3. La synthèse des impacts**

<b>Effets négatifs de la carte communale</b>	<b>Effets positifs de la carte communale</b>
Perte de surface agricole utile	Planification du développement à court et moyen terme
	Offre d'une zone urbanisable plus importante
	Possibilité d'accueil des activités artisanales
	Pas de réduction d'espace boisé
	Pas d'impact sur les milieux naturels, en particulier sur la ZNIEFF
	Pas d'impact notable sur les paysages
	Prise en compte des cours d'eaux présents