

Département de la MARNE
**COMMUNE DE
CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT**

**CARTE
COMMUNALE**

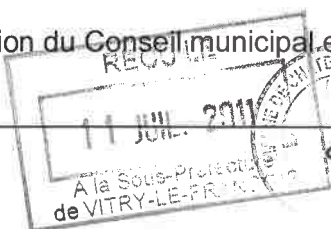
Elaboration

Etude d'entrée de ville
(en application de l'article L111-1-4 du C.U.)

2

Commission Départementale des Sites et des Paysages du : 19 avril 2011

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du : 8 JUIL 2011



René HANOT



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

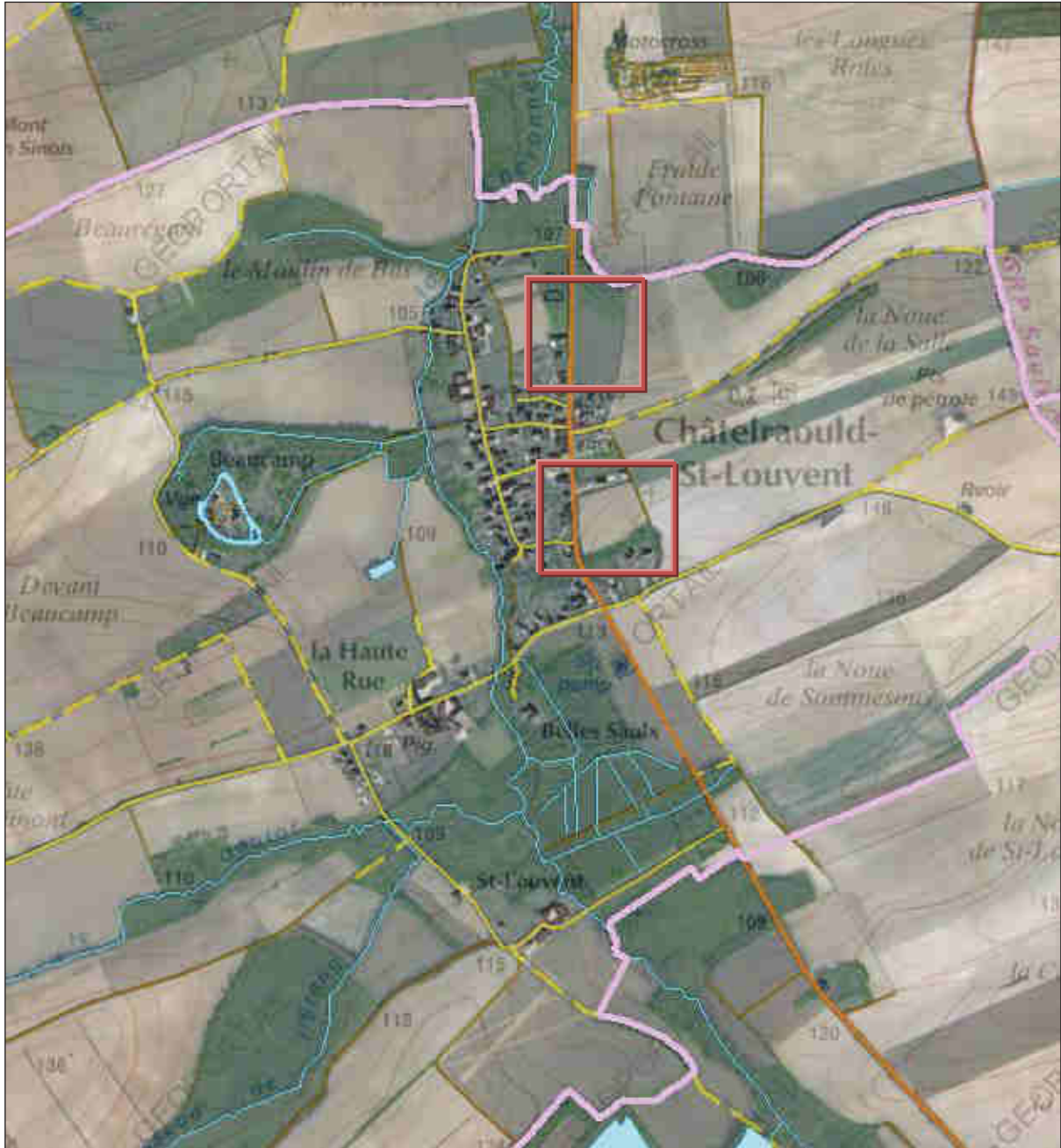
1.	CONTEXTE DE L'ETUDE D'ENTREE DE VILLE	3
1.1.	<i>Cadre général</i>	3
1.2.	<i>La procédure d'étude d'entrée de ville</i>	6
2.	LE DIAGNOSTIC : Eléments de connaissance, état initial du site et de son environnement	8
2.1.	<i>Les transports et les déplacements</i>	8
2.2.	<i>Analyse générale de l'état initial de la commune</i>	9
2.3.	<i>Le site étudié : Entrée de VITRY</i>	18
2.4.	<i>Le site étudié : Entrée des RIVIERES-HENRUEL :</i>	21
3.	LES PROJETS	24
4.	APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4	26
4.1.	<i>Principes d'aménagement</i>	26
4.2.	<i>Conformité au regard de l'article L.111-1-4</i>	29
5.	CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE	31
5.1.	<i>Contenu graphique</i>	31
5.2.	<i>Contenu réglementaire</i>	31

ANNEXE

**Extrait du compte rendu de la réunion de commission des sites et des paysages du 19
avril 2011**

1. CONTEXTE DE L'ETUDE D'ENTREE DE VILLE

1.1. Cadre général



Située au sein de la vallée de la Chéronne, la commune dispose d'une localisation géographique privilégiée. Son positionnement le long de la RD2, voie classée à grande circulation, favorise la dynamique de maintien et d'essor modéré de la population.

Sa proximité vis-à-vis de Vitry-le-François, ville sous-préfecture, complète le niveau d'équipements et de services à disposition des habitants.

Afin d'accompagner favorablement sa croissance démographique récente, la commune a souhaité mettre en place un document d'urbanisme sous la forme d'une Carte Communale,

permettant de maîtriser l'aménagement de son territoire. Les enjeux sont nombreux : limitation de l'étalement urbain et extension de l'urbanisation, équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains, préservation des perspectives monumentales, protection du paysage, mise en valeur du cadre de vie, ...

Ainsi, la détermination de nouveaux terrains voués à la zone constructible a privilégié la mise en valeur des espaces urbains laissés libres (« dents creuses ») ainsi que les secteurs en continuité du tissu urbain existant.

La Route Départementale 2 traverse le village sur près d'un kilomètre. La densité du bâti est inégale de part et d'autre de la voie et, à deux reprises, le tissu urbain est en inadéquation avec le caractère urbain attendu du village. Il s'agit d'une part de l'entrée d'agglomération en direction de Vitry-le-François (Blacy) et d'une discontinuité dans le village, localisée en direction de Brienne (Les Rivières-Henrue).

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 (hachuré rouge).

1.2. La procédure d'étude d'entrée de ville

Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

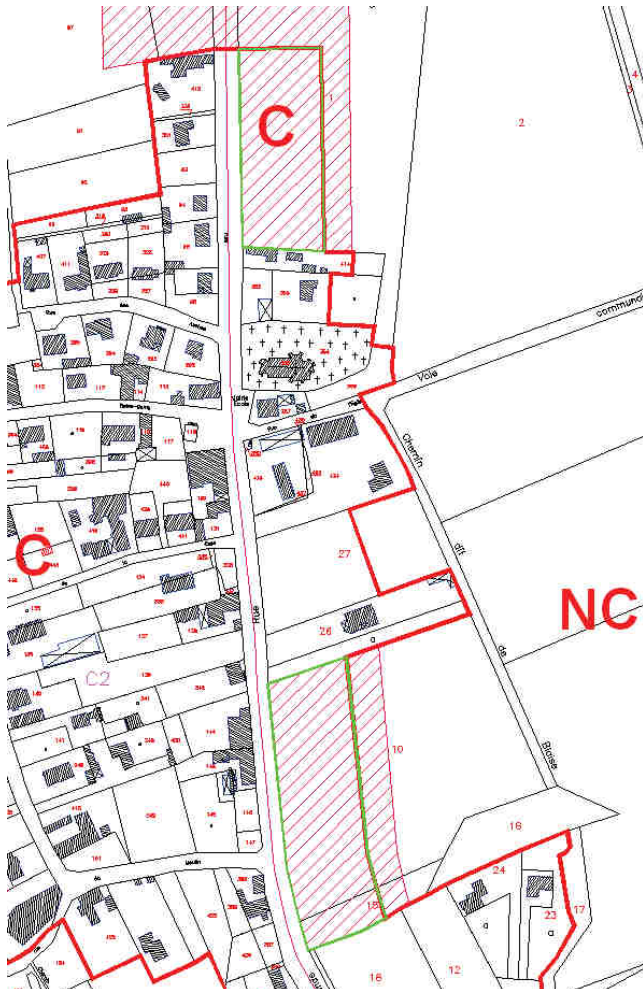
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe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

(L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34, II) Elle ne s'applique pas non plus « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension » de constructions existantes.

$$[\dots]$$

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.[...] »



L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique au sein de la commune de Chatelraoul-Saint-Louvent aux abords de la RD2. La Carte Communale prévoyant sur certains secteurs la poursuite de l'urbanisation aux abords de cette voie, la présente étude a pour objet de définir les prescriptions de nature à garantir une perception qualitative de l'agglomération et notamment de traiter les questions de sécurité de nuisances et d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions.

Cette perception de la commune depuis la route varie en fonction de séquences ayant leurs qualités propres. D'autre part, certains points faibles en matière de sécurité et d'intégration dans le paysage devront être traités.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa Carte Communale, la commune de Chatelraoul-Saint-Louvent a souhaité

redéfinir clairement sa traversé d'agglomération.

Côté Vitry, l'objectif initial de la commune a été de définir une limite à son extension en s'appuyant sur les espaces urbains les plus éloignés du bourg et qui, pour autant, jouent le rôle de limite de l'agglomération actuellement. Il s'agit ainsi de valoriser les espaces intercalaires et de densifier la trame urbaine actuelle. Afin de créer une véritable rue dès l'apparition des premières constructions d'habitation, le tracé associe des terrains situés à l'Est de la RD2.

La volonté de la commune a également été de profiter du tracé de la zone constructible de la Carte Communale pour clarifier la constructibilité au droit d'un terrain aujourd'hui agricole constituant une discontinuité au sein des Parties Actuellement Urbanisées. Cette valorisation s'inscrit dans une volonté de privilégier la densification du village en faveur de la limitation de l'étalement urbain et ainsi d'une plus faible artificialisation des terres vouées à l'agriculture.

Les secteurs concernés par l'étude d'entrée de ville sont identifiés en vert ci-avant (secteurs situés en zone constructible de la carte communale affectés par le recul e 75 m).

2. LE DIAGNOSTIC : ELEMENTS DE CONNAISSANCE, ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

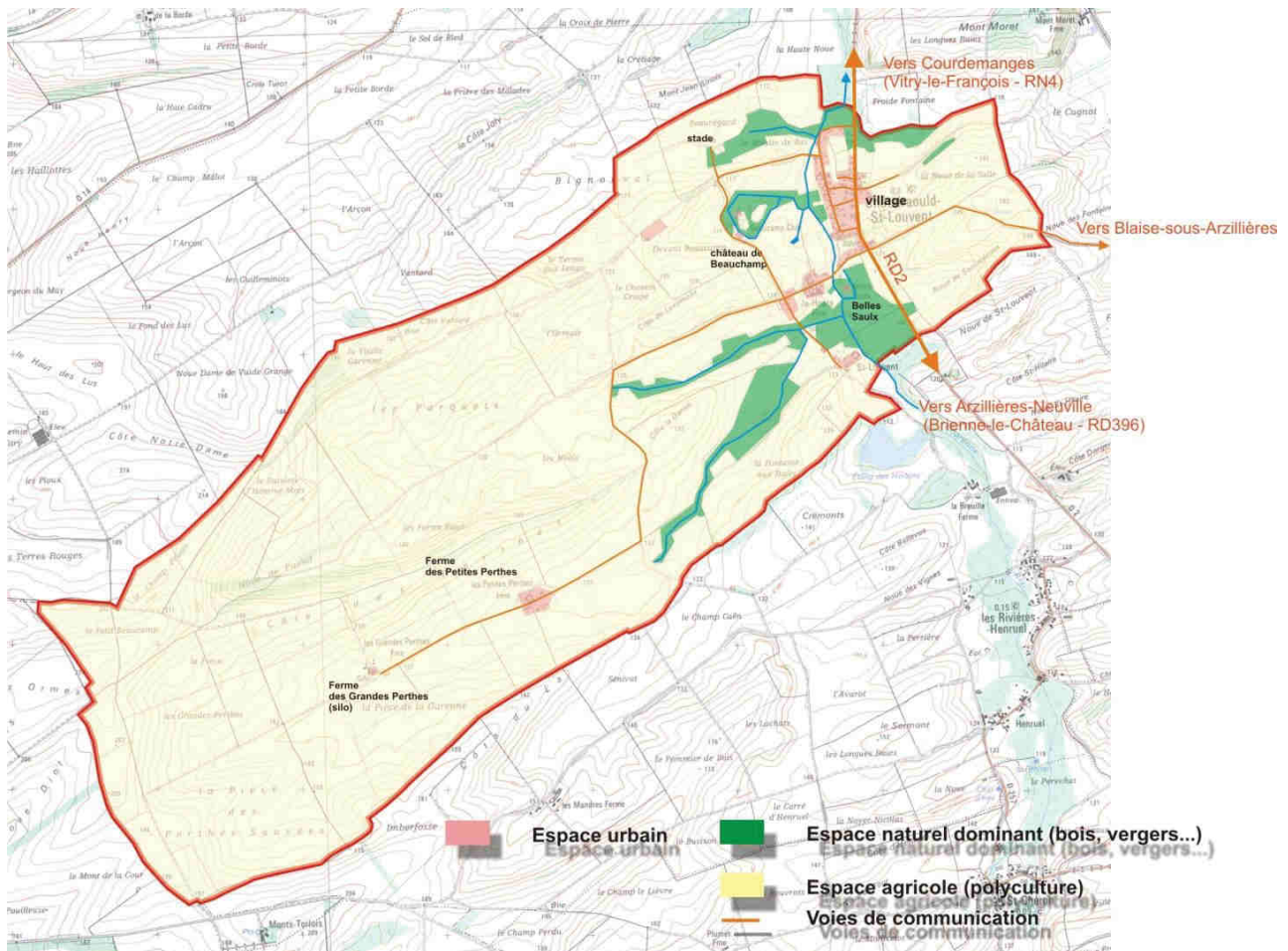
2.1. Les transports et les déplacements



La commune de Chatelraould-Saint-Louvent est traversée du Nord au Sud par la RD 2, axe Vitry-le-François - Brienne-le-Château. Il s'agit d'un axe de desserte privilégié entre le nord-est aubois et le sud-est marnais. Cet axe assure une communication privilégiée entre les vallées de l'Aube et de la Marne.

2.2. Analyse générale de l'état initial de la commune

2.2.1. L'échelle locale



Située au sein de la vallée de la Chéronne, la commune de Chatelraould se distingue par un paysage où dominant les terres labourables à l'ouest. Il s'agit d'une frange orientale de l'auréole crayeuse du Bassin Parisien. L'approche de la Côte de Champagne fait disparaître le plateau crayeux au profit d'un revers de cuesta d'où naissent de nombreuses ondulations. La butte témoin du Mont Moret en est un signal fort. Au-delà, à l'est, le Perthois et la vallée de la Marne sont à associer à la Champagne Humide aux caractéristiques géologiques et pédologiques bien différentes, imposant une occupation des sols très différente de la Champagne Crayeuse.

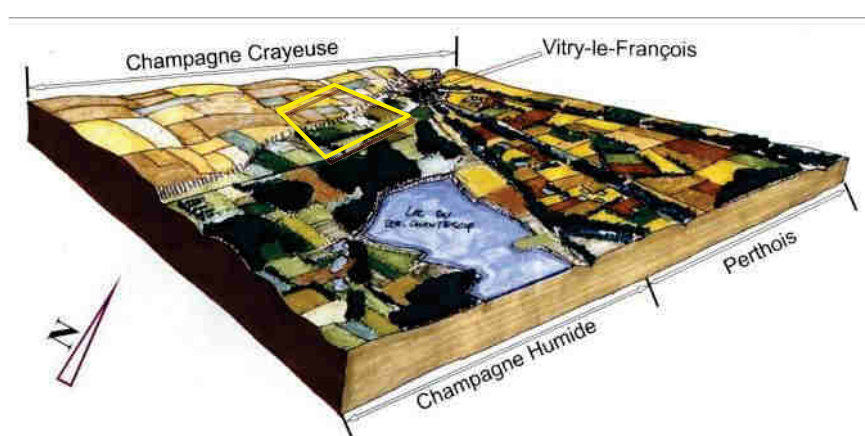
Pour sa part le village s'est installé au contact de la *Chéronne*, en rive droite. Seuls se distinguent par leur positionnement à l'écart l'ancien château de Belle Saulx, dont ne subsiste qu'une partie des communs, et le château de Beauchamp. Ces deux anciennes demeures seigneuriales marquent leur présence dans le paysage par leur parc boisé, accompagnant le corridor naturel de la vallée.

Dans une période récente, le rue Haute et la rue Saint Louvent à vu l'installation progressive de plusieurs constructions en accompagnement de fermes agricoles préexistantes. Eloignées de cet ensemble villageois, la Ferme des Petites Perthes localisées à l'ouest, au cœur du plateau crayeux, et la Ferme de Saint Louvent, en amont du village le long de la Chéronne, constituent deux écarts agricoles.

2.2.2. L'organisation spatiale de la commune



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 source DIREN CA

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.

2.2.3. L'organisation urbaine



La Carte de Cassini élaborée au milieu du XVIIIème 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.

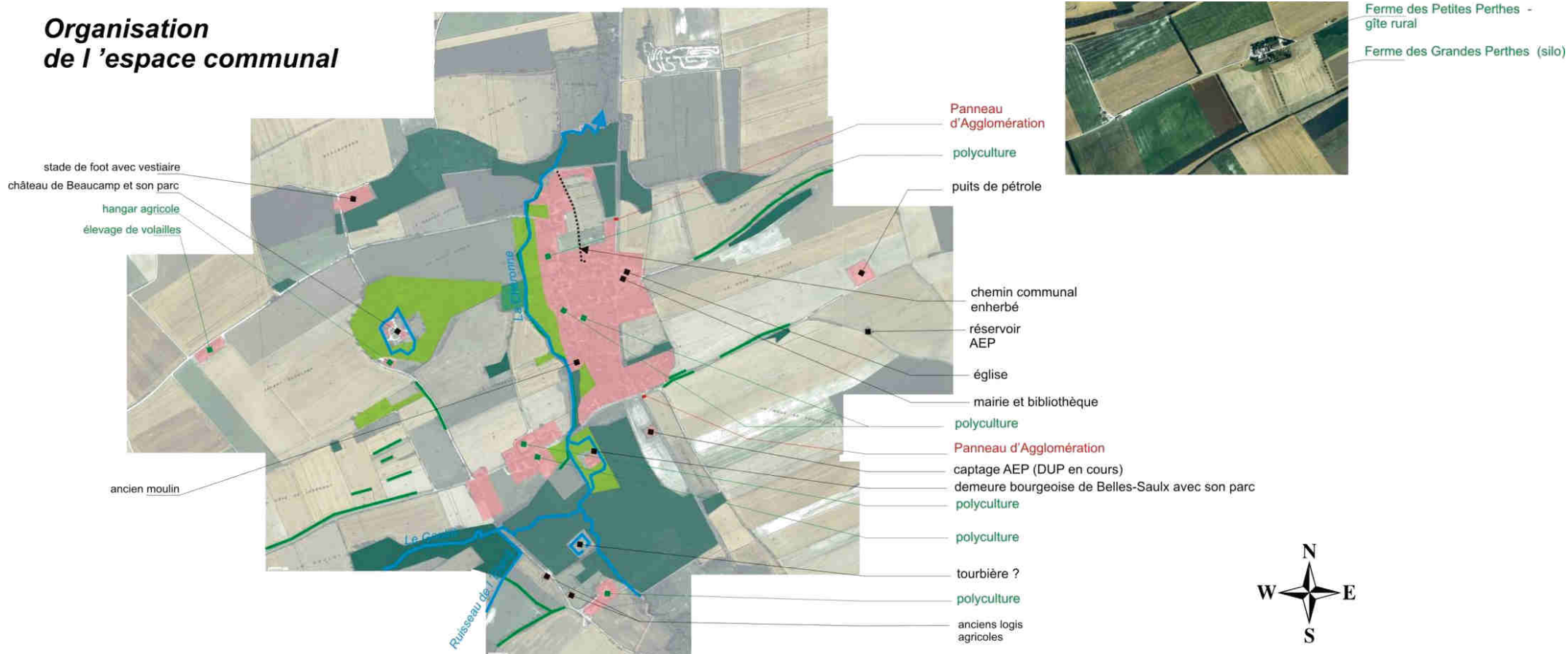
Le bâti ancien s'est concentré le long de plusieurs rues principales (la RD2 : Grande Rue ; la rue Basse) et suivant un maillage de plusieurs voies orthogonales. Les limites naturelles sont fixées à l'Est par la topographie contraignante.

Plusieurs constructions se sont implantées à l'écart du village :

- *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-de-scie) 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)

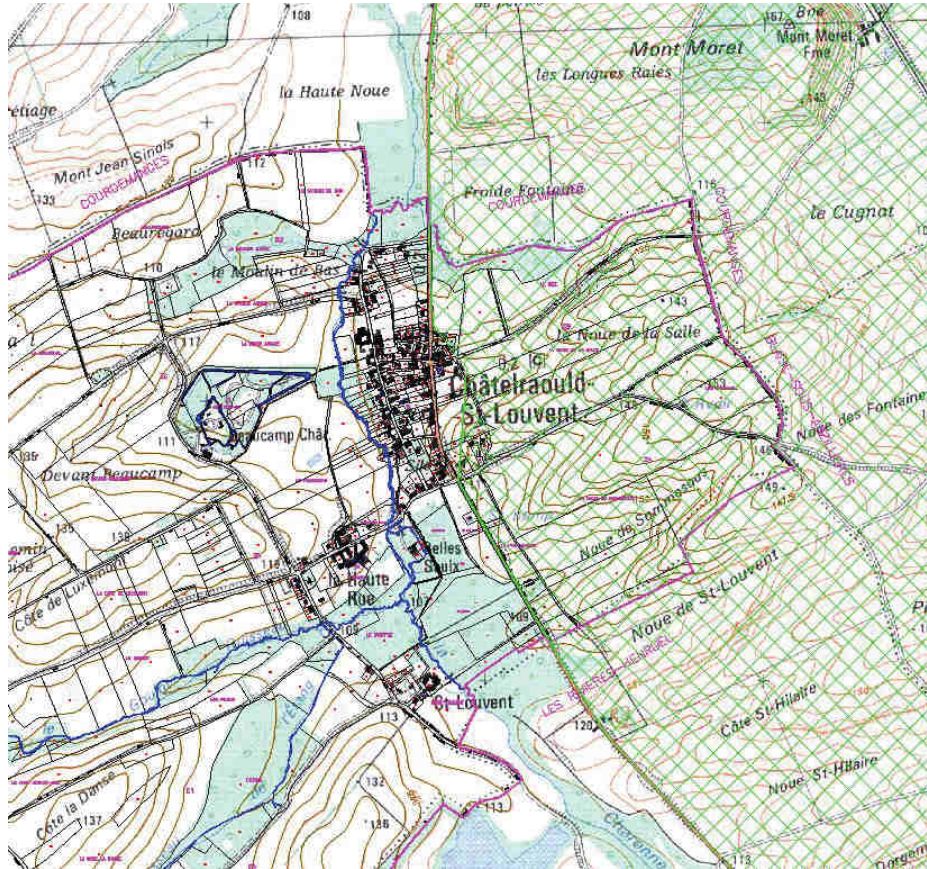
Organisation de l'espace communal



2.2.4. Eléments naturels

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.

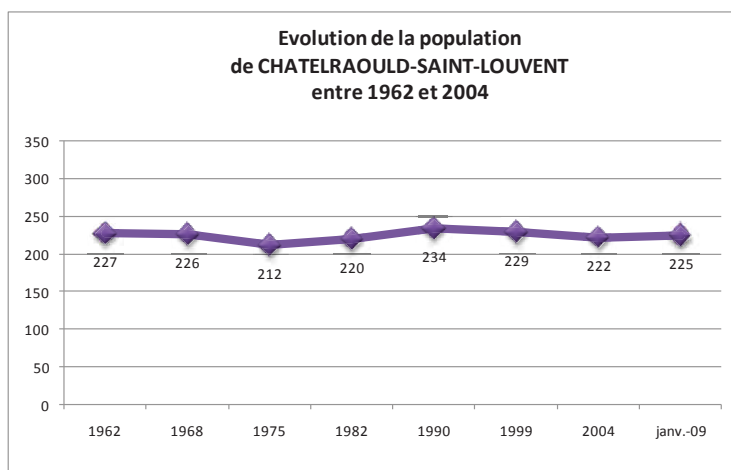
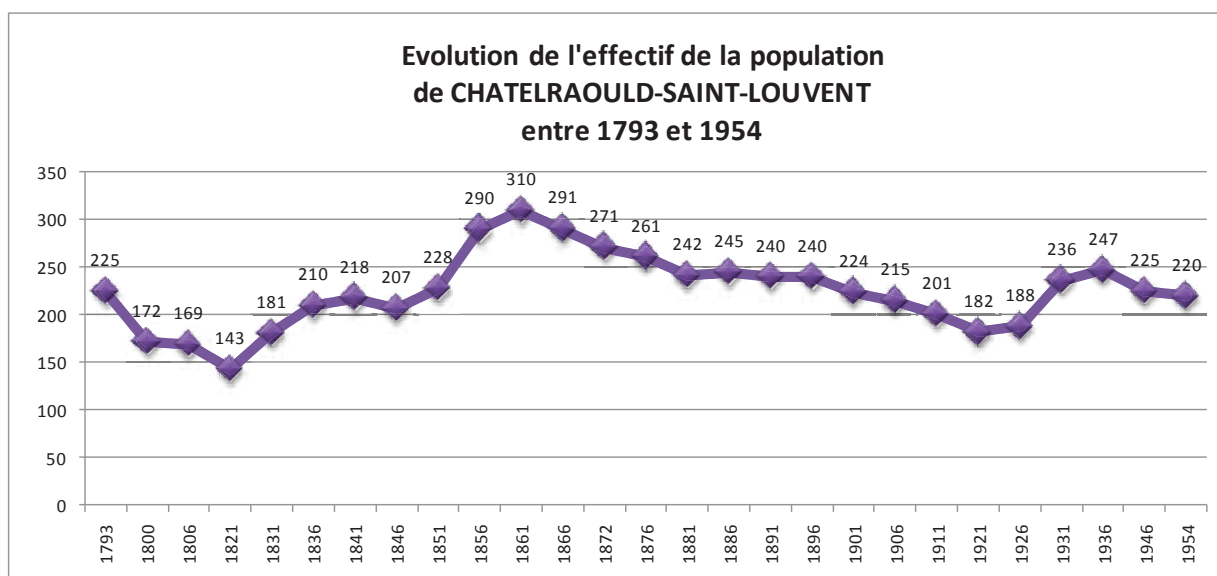
Il s'agit de la **ZNIEFF de type 2** : Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay n°210008896. Elle est principalement localisée à l'est de la RD2 et exclut en grande partie le village.



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.

2.2.5. Evolution démographique



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.

2.2.6. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique suivantes concernent les sites étudiés dans le cadre de l'étude d'entrée de ville (source DDT51).

-Servitude de protection des Monuments Historiques – AC1 : église « Nativité de la Vierge », chœur du XIII^e siècle, transept XV^e siècle, nef et clocher XIX^e 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.

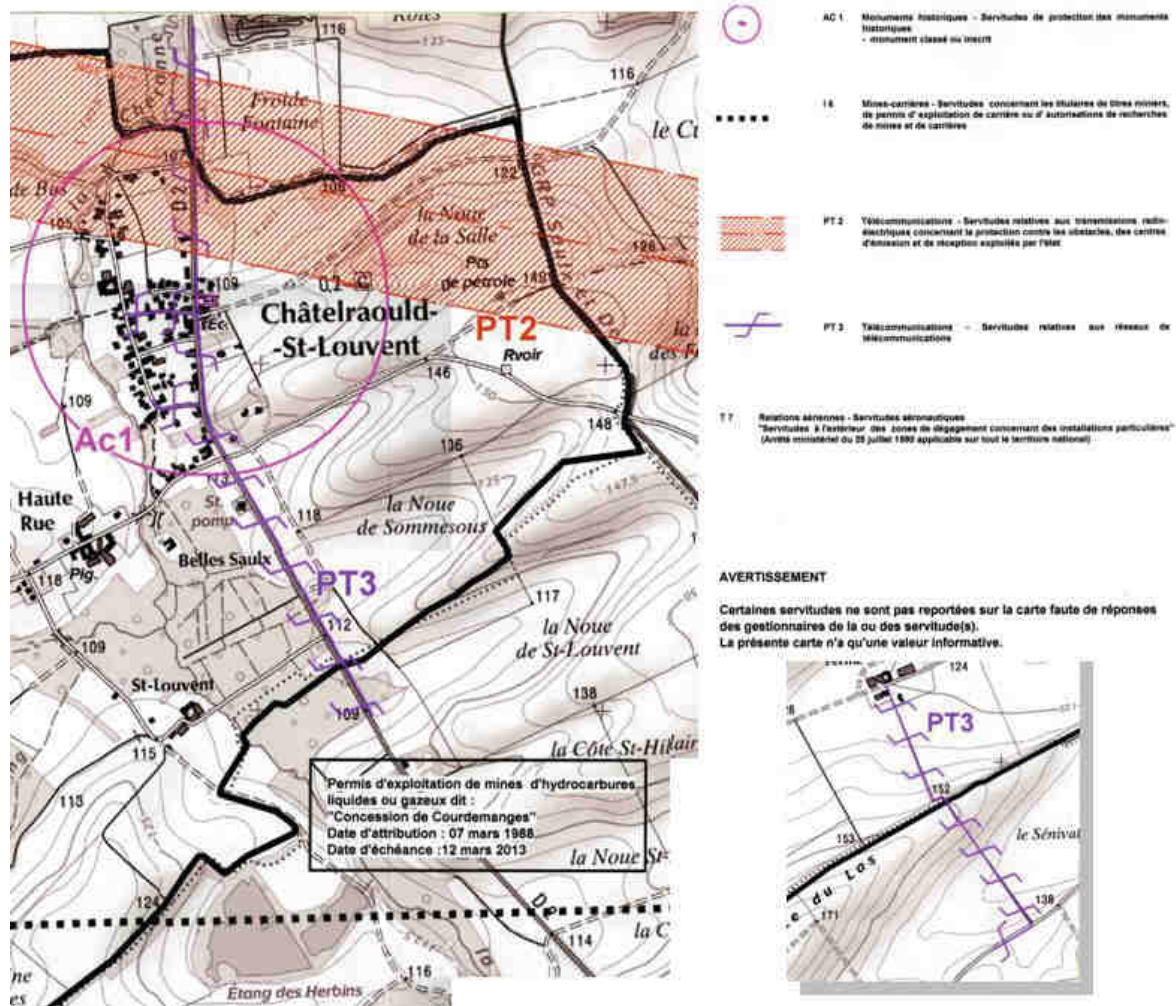
-Servitudes PT3, relatives aux réseaux de télécommunications

→ 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.

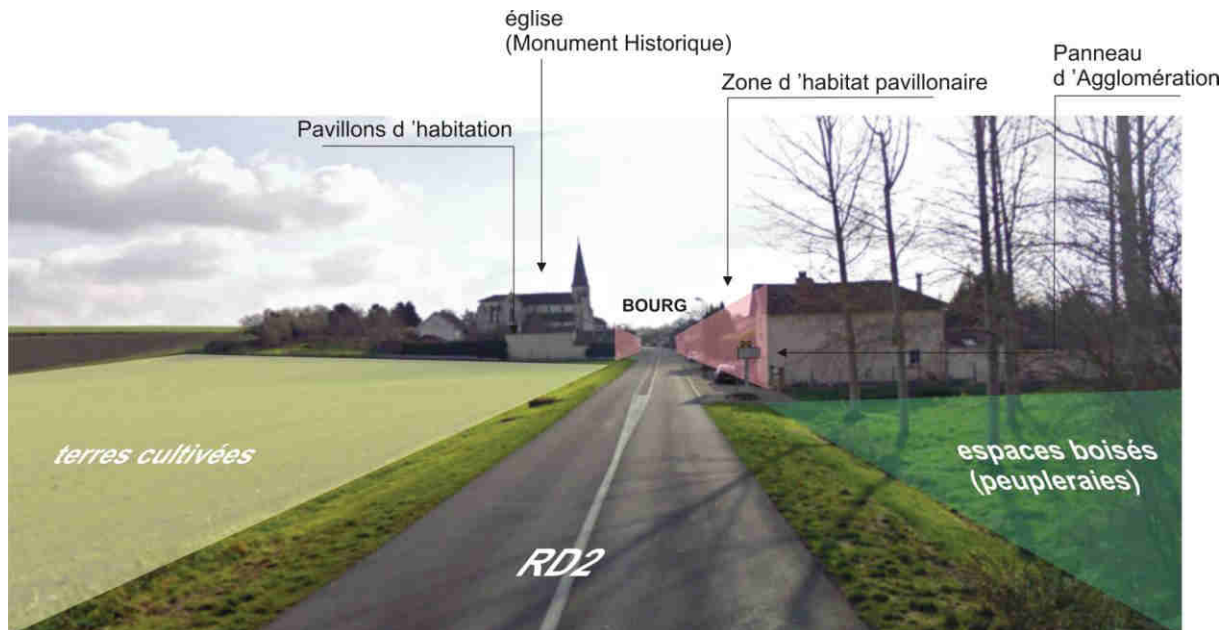
-Servitudes T7, relatives aux relations aériennes, à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières – servitude attachée à la protection de l'aérodrome de Saint-Dizier – Robinson

→ 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



2.3. Le site étudié : Entrée de VITRY

2.3.1. Contexte général :



Situé au nord du bourg, le site étudié est localisé en fond de vallée, au pied du coteau annonçant la Côte de Champagne. Depuis l'extérieur de l'agglomération, ce cône de vue apparaît après la traversée d'un massif boisé ; cette situation particulière concourt à mettre en scène cette « première vue » de l'agglomération. Située sur un promontoire, l'église, classée monument historique, prend une place importante dans la caractérisation de l'identité du village. Son élan vertical, son clocher en flèche avec charpente octogonale à base carrée, le positionnement de cette tour maçonnée proche de l'axe de la RD2, en font un point d'appel important dans ce paysage de vallée semi-ouverte.

Au devant de cet édifice cultuel, au pied du promontoire, deux constructions d'habitations sont présentes puis les espaces cultivés dominant, limités au nord par la forêt et s'étendant à l'est sur les parties supérieures du coteau.

Au contraire, lui faisant face, plusieurs constructions d'habitations se sont implantées, le long de la RD2. Les parties actuellement urbanisées laissent ensuite place, en progressant vers le nord, aux espaces boisés de fond de vallée (peupleraies...).

De cette organisation de l'espace est issue une perception de l'entrée d'agglomération délicate car la « rue du village » ne saurait commencer au seul panneau d'agglomération. L'absence d'urbanité de part et d'autre de la voie constitue une anomalie dans le cadre de la composition urbaine du village.

Dans le cadre de la Carte Communale, une extension mineure de l'urbanisation est souhaitée afin d'équilibrer la densité du bâti de part et d'autre de la voie.

Pour autant, cette entrée d'agglomération dispose d'une sensibilité et qualité élevée.

2.3.2. Etat initial du site



Les terrains concernés par ce projet de zone C (constructible) dans la Carte Communale sont situés le long de la Route Départementale 2. L'accès sur la RD2 est réalisé directement sur le domaine départemental.

Le site présente une topographie uniforme sur l'ensemble de son emprise. La zone constructible de la Carte Communale a été volontairement limitée à 50 m de profondeur afin de proscrire toute construction d'habitation sur le coteau.

Aucune végétation d'accompagnement n'est présente de part et d'autre de la RD2. Seuls des fleurrissements ponctuels communaux paysagent les abords de la voie.



2.3.1. Servitudes d'Utilité Publique au droit du site

Toutes les servitudes énumérées précédemment sont applicables sur le site étudié.

2.3.2. Contraintes et éléments à prendre en compte

- **Eléments paysagers**

L'évènement paysager majeur est la mise en perspective évidente dont bénéficie l'église aujourd'hui.

En complément, l'urbanisation qui, depuis toujours a su s'organiser en fond de vallée, s'étendant au pied de l'église et majoritairement sur les parties basses du coteau.

- **Eléments naturels**

Le site est projeté sur des terres agricoles aujourd'hui cultivées.

Comme décrit ci-avant le territoire communal dispose de zones naturelles reconnues pour leur grande richesse floristique et faunistique ; à ce titre, à proximité du site étudié, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2 a été recensée.

Toutefois, l'état des lieux nous révèle que ce secteur est aujourd'hui voué à la culture céréalière et que les espaces boisés proches sont distants de plusieurs dizaines de mètres. Ces massifs boisés, bien qu'important, sont constitués par des plantations artificielles, monospécifiques de peupliers.

La sensibilité environnementale de ce milieu est très faible et ne correspond pas aux habitats à préserver inventoriés dans le cadre de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de Marne ».

- Sécurité routière :

Le terrain accède directement sur la RD2. Il n'existe aucun fossé latéral à la voie, ni de chemin d'exploitation.

Les constructions d'habitations existantes faisant face au secteur d'étude dispose pour chacune d'entre elles d'une sortie individuelle sur un trottoir d'emprise suffisante permettant notamment d'une manière mixte la circulation piétonne et le stationnement des véhicules en dehors de la bande de roulement de la RD2.

- architecture et urbanisme :



Le **bâti ancien** de la commune est marqué par la forte représentation du bâti sur cour avec pignon sur rue. Quelques logis se sont « embourgeoisés », s'individualisant du bâti agricole et s'installant dans une position plus démonstrative sur le parcellaire. La proximité de la Champagne Humide impose l'utilisation des matériaux locaux : terre cuite (brique, tuiles), calcaire, bois (bardage, linteaux et menuiseries).

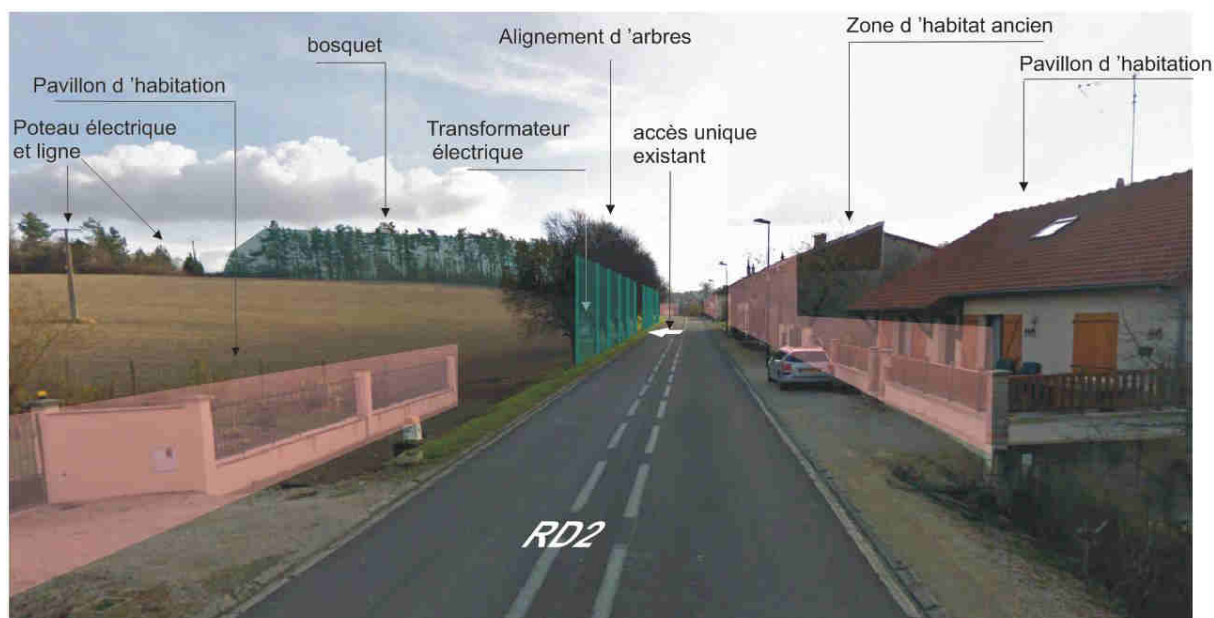


Le **bâti récent** correspond à des constructions d'habitation de type pavillonnaire, implantées au coup par coup. Leur typologie est commune aux constructions des années 1970-80 (tuile béton brune ou tuile en terre cuite rouge, tons clairs des façades, hauteur de type rez-de-chaussée et comble aménagé, implantation en recul du domaine public et des limites séparatives). La hauteur maximum recensé est de type R+1+combles soit 9 m environ au faitage principal.

2.4. Le site étudié : Entrée des RIVIERES-HENRUEL :

2.4.1. Contexte général :

VUE NORD-SUD :

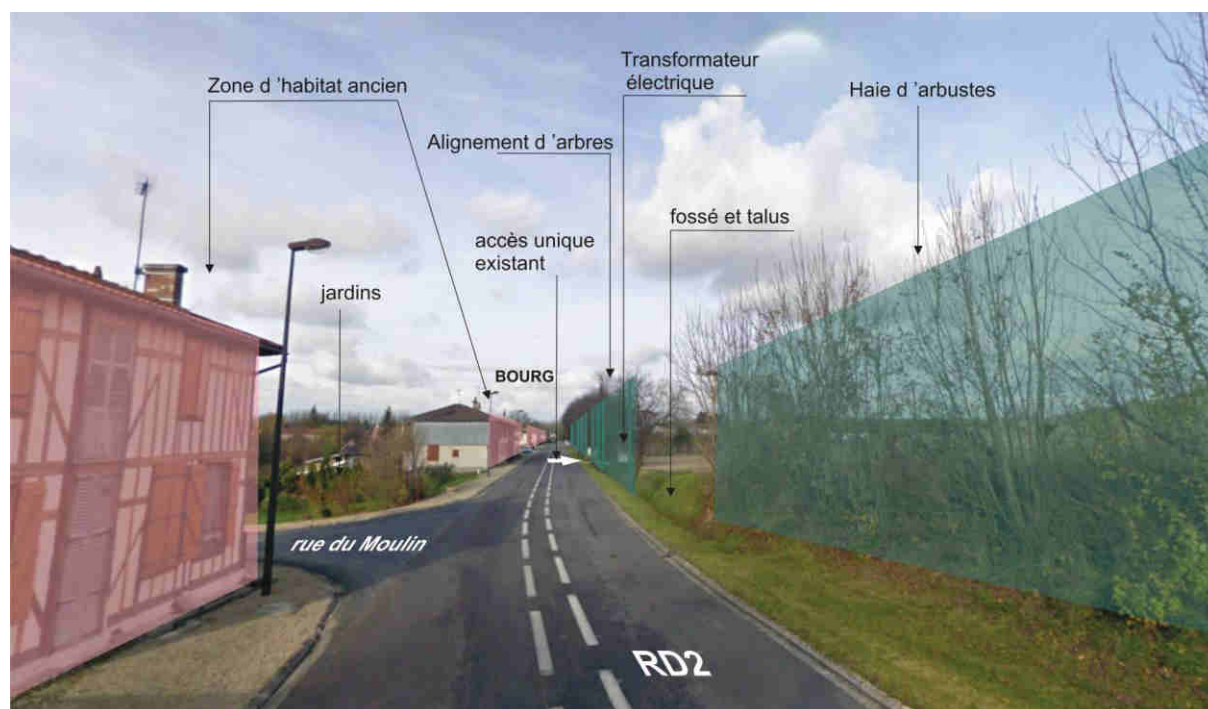


Localisé au sud du bourg, le secteur étudié se trouve intercalé entre les constructions desservies depuis la route de Blaise-sous-Arzillières et les constructions d'habitation établies le long de la RD2. Face à ce secteur, plusieurs constructions préexistent : il s'agit d'anciennes fermes aujourd'hui destinées à l'habitat.

Le secteur est bordé au sud par un cordon boisé perpendiculaire à la pente du coteau.

La perception d'ensemble traduit une ambiance à dominante urbaine, l'alignement d'arbres le long de la RD isolant les espaces encore non bâtis.

VUE SUD-NORD:



L'approche du secteur depuis l'entrée d'agglomération rend compte de cette ambiance semi-urbaine.

A cet endroit, l'entrée d'agglomération au titre du code de la Route est à près de 120 m de distance vers le sud ; la RD2 ménage un carrefour avec la rue du Moulin en face du secteur étudié.

2.4.2. Etat initial du site



Le secteur est affecté par une pente inférieure à 15 %, croissante du nord-ouest vers le sud-est du terrain. Ainsi, la séparation entre la RD2 et le terrain est produite par la présence d'un fossé surplombé par un talus sur 2/3 du linéaire de façade du secteur. L'accès existant est unique et mène au transformateur électrique implanté en limite du terrain. Une ligne électrique traverse le terrain perpendiculairement à la RD2.

Bien que ce tronçon de RD2 soit en ligne droite, il succède à une entrée d'agglomération (depuis les Rivières-Henrue) en courbe, n'offrant pas de visibilité. Cette situation rend difficile la perception du secteur étudié ; les franges de la RD2 aujourd'hui non bâties encouragent probablement au non respect de la limite de vitesse maximum autorisée en agglomération. La présence de la bande boisée perpendiculaire à la RD2, de la haie plantée sur le talus et de l'alignement d'arbres n'encouragent pas l'utilisateur de la route à modifier son comportement et à s'adapter à cet espace habité.

2.4.3. Servitudes d'Utilité Publique au droit du site

- Seule la servitude PT2 ne s'applique pas sur le secteur étudié.

2.4.4. Contraintes et éléments à prendre en compte

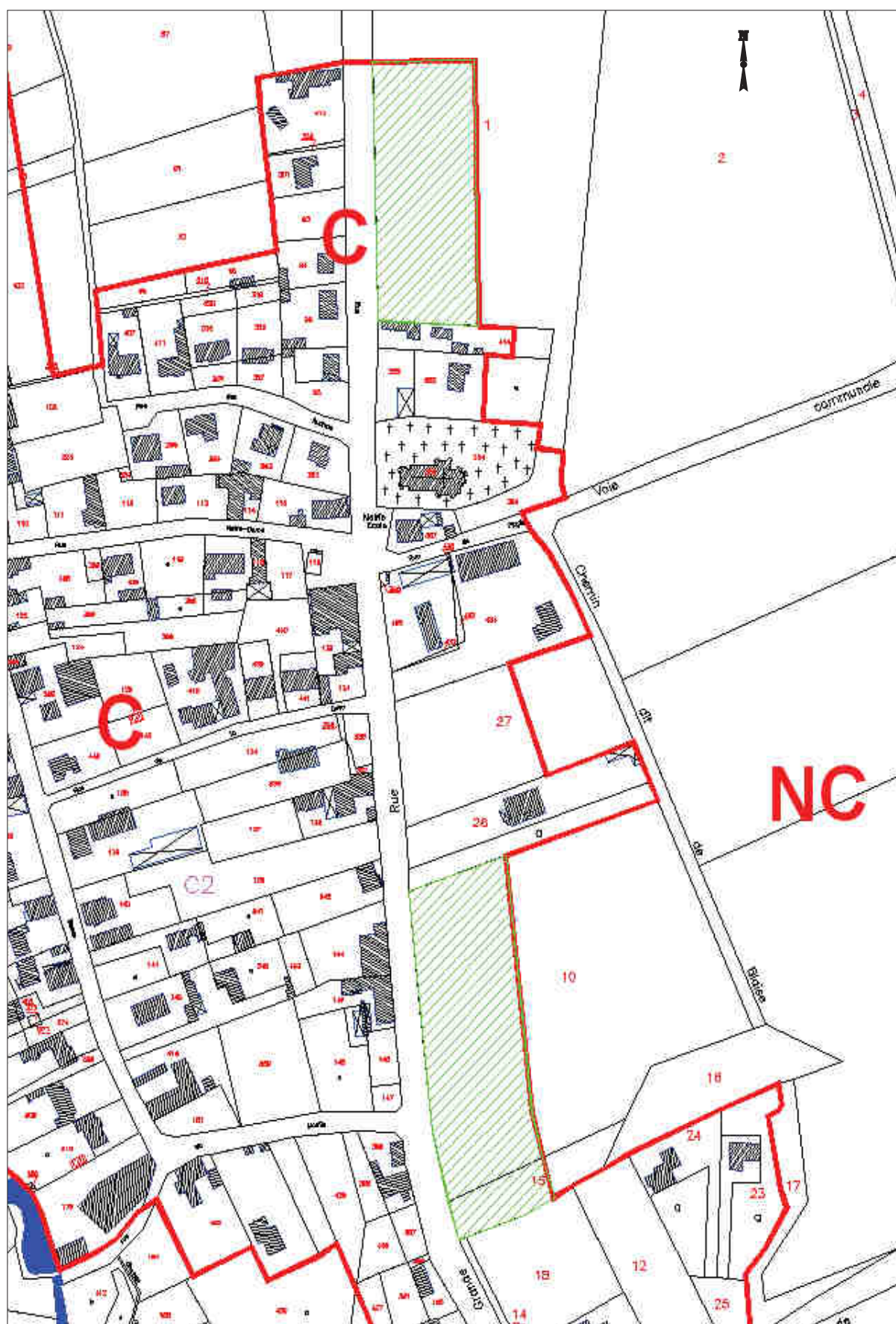
- Eléments paysagers et éléments naturels

L'ensemble des terrains concernés sont des terres agricoles céréalières. La ZNIEFF de type 2 « Vallée de Marne » ne concerne pas directement le site. L'usage des sols à vocation agricole en fait un espace aux richesses écologiques limitées. Son association aux zones urbaines est d'autant plus justifiable. Toutefois, la bande boisée perpendiculaire à la pente, la haie et l'alignement d'arbres constituent des écrans paysagers concourant à l'intégration des constructions futures, à limiter les effets de ruissellement sur le coteau et à ménager des espaces écologiques de transition entre la zone naturelle (agricole) et les espaces urbains notamment pour la faune.

3. LES PROJETS

Consistance des projets

L'extension de l'urbanisation projetée concerne deux sites : entrée VITRY et secteur au sud du bourg : bande constructible d'une cinquantaine de mètres de profondeur par rapport à l'emprise de la RD2.



4. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4

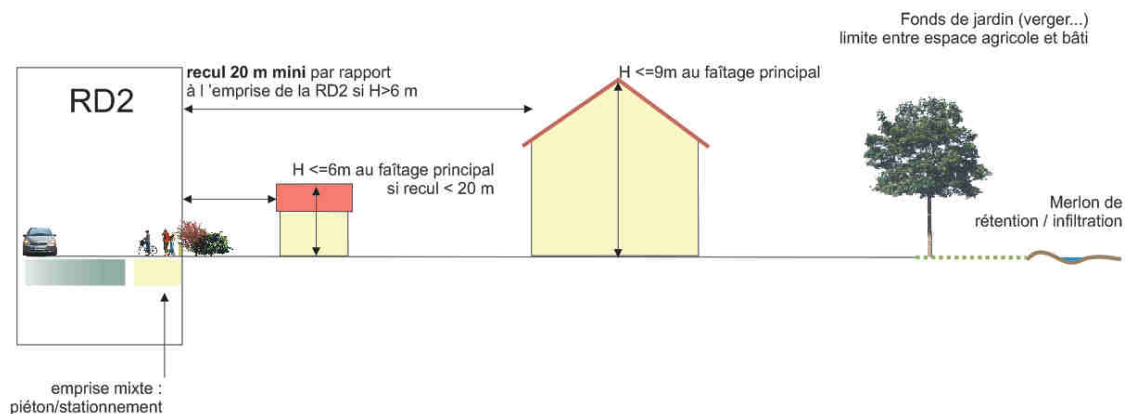
Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des différents sites, des principes d'aménagement sont édictés conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement définies se sont appuyées sur le constat de l'état initial de l'environnement et sur l'impact potentiel de l'urbanisation au niveau des sites et de ses abords.

4.1. Principes d'aménagement

4.1.1. Coupes transversales des propositions d'aménagement

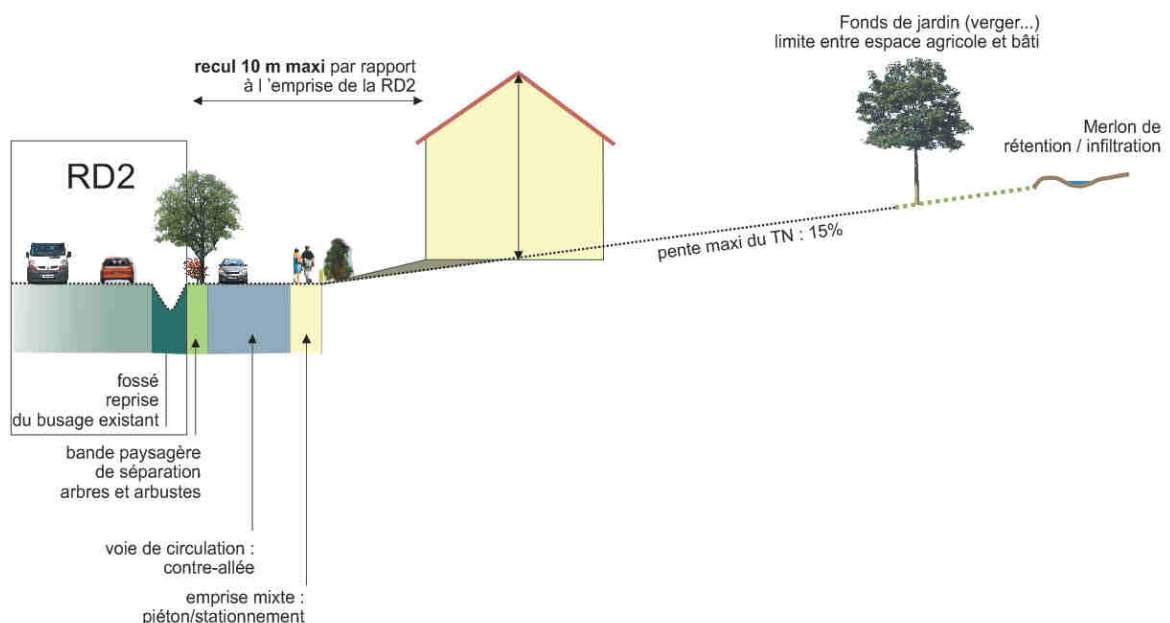
Direction VITRY :

Faîtage principal : implantation libre



Direction LES RIVIERES-HENRUEL :

Faîtage principal parallèle à la RD2 sauf partie sud du secteur étudié



4.1.2. Accès

Direction VITRY :

En terme d'accès, ce secteur n'est pas affecté de contraintes de visibilité. A l'instar de la zone urbanisée lui faisant face, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée par la création de sorties directes individuelles.

Direction LES RIVIERES-HENRUEL :

Ce secteur s'inscrivant en sortie de courbe, proche de l'entrée d'agglomération, il est souhaitable de ne pas multiplier les sorties sur la RD. Ainsi, à l'image de l'aménagement actuel, une seule sortie sur la RD2 sera à réaliser permettant un accès à l'ensemble du secteur. Ce nouvel accès sera à réaliser au plus au nord du terrain afin de l'éloigner de la sortie du virage de la RD.

L'emprise de l'accès sera à adapter en fonction des caractéristiques du projet.

4.1.3. Voirie

Direction VITRY :

La Route Départementale 2 est la voie de desserte principale. Les aménagements des accotements seront à réaliser afin de permettre le cheminement piéton et le stationnement en dehors de la bande de roulement.

Direction LES RIVIERES-HENRUEL :

Depuis l'accès unique à ménager sur la RD2, une voie parallèle desservira l'ensemble des constructions éventuelles. Cette voie de desserte interne devra prévoir une aire de retournement à son extrémité. Son aménagement sera à réaliser sur la partie basse et moins pentue du terrain. La continuité du cheminement piéton devra être maintenue.

Une bande technique à paysager (arbustes) sera à prévoir entre la limite supérieure du talus et la voie en « contre-allée » de desserte interne de la zone.

Le fossé en bordure de RD est à conserver en l'état.

4.1.4. Paysage

Direction VITRY :

L'enjeu majeur réside dans la préservation du cône de vue sur l'église.

En définissant une hauteur maximum possible de R+1+combles (soit 9 m environ), et en considérant que le cône de vue à préserver débute dès la sortie de la forêt depuis la RD2, un recul minimum des constructions est à prescrire. Au vu de ce recul imposé, il serait alors souhaitable de poursuivre l'alignement sur rue existant pour certaines constructions anciennes voisines, par l'édification de clôtures sur terrain privé en limite du domaine public.

De plus, il serait souhaitable de traiter les fonds de parcelle en vergers afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles cultivés voisins. Il s'agit de reproduire l'intégration paysagère traditionnelle du bâti villageois au sein des terres agricoles. Par ailleurs, les phénomènes éventuels de ruissellement pourraient être atténués par la réalisation de petits merlons en partie haute des fonds de parcelles, freinant l'écoulement et participant à l'infiltration à la parcelle comme de véritables noues.

Direction LES RIVIERES-HENRUEL :

Le maintien de l'alignement d'arbres assurera un effet de rupture dans la perception des abords de la RD2 par les usagers de la voie. L'intégration paysagère des façades des constructions d'habitation sur ce terrain, dont le niveau du terrain naturel est plus haut que celui de la route sur 2/3 de sa longueur, en sera facilitée. Les arbres pourront soit être maintenus, soit remplacés mais dans ce cas, plantés hors du domaine public.

S'associant au rôle d'intégration paysagère des futures constructions, la bande boisée en partie classée en zone constructible le long de la RD2, ainsi que la haie, doivent être préservés.

A l'instar de l'aménagement proposé pour le premier secteur, les fonds de parcelles devraient disposer de moyens permettant de limiter l'écoulement des eaux de ruissellement venant du coteau. Le paysagement des fonds de parcelle et la mise en place de petits merlons en limite de propriété faciliteront la prévention de ces risques naturels. Le maintien de la bande boisée présente au sud du secteur d'étude et perpendiculaire à la RD, s'associe à cette démarche.

Afin de sécuriser la circulation sur la « contre-allée », une haie arbustive sera plantée entre cette voie et la RD2. Elle sera éventuellement accompagnée d'arbres en remplacement partiel éventuel de l'alignement d'arbres présents le long de la RD2 au droit du site.

4.1.5. Architecture et Urbanisme

Direction VITRY :

La préservation du cône de vue nécessite de définir des règles maximales de hauteur et de recul des constructions :

- 5 m minimum pour les constructions dont la hauteur maximale au faitage principal est inférieure ou égale à 6 m.
- 20 m minimum pour les constructions dont la hauteur maximale au faitage principal est supérieure à 6 m.

La hauteur maximum des constructions est de R+1+combles (soit 9 m).

Direction LES RIVIERES-HENRUEL :

Afin de limiter les aménagements nécessaires à l'adaptation à la pente des constructions, un recul maximal de 10 m depuis l'emprise de la RD2 est appliqué. Cette disposition permettra la réalisation de la « contre-allée » tout en préservant les parties hautes du paysage de toute construction.

L'orientation du faitage principal des constructions doit favoriser une meilleure adaptation à la pente : parallèle à la RD2 hormis dans la partie sud du terrain où, la pente prononcée et le sens de celle-ci variant, privilégiera une implantation avec l'axe du faitage principal perpendiculaire à la RD2. Par ailleurs, afin de limiter les modifications apportées au terrain naturel et d'éviter la création de « maisons sur butte », le volume des remblais sera au maximum limité au volume des déblais.

La hauteur maximum des constructions est de R+1+combles (soit 9 m).

4.2. Conformité au regard de l'article L.111-1-4

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT :

Un traitement paysager favorisera l'intégration des constructions dans le paysage ouvert de cultures. L'atout du bourg est d'avoir su accompagner son bâti par le végétal, dans cet environnement singulier. Une place primordiale doit être laissée au végétal.

Ainsi les espaces périphériques aux secteurs devront être traités sous forme de vergers. Les alignements d'arbres seront maintenus ou compensés par des plantations équivalentes.

Les plantations existantes sur le secteur étudié localisé au sud du bourg, devront être préservées car elles contribuent à la perception qualitative actuelle du site et assureront une meilleure intégration paysagère des futures constructions.

L'implantation des constructions au pied du coteau atteste de la nécessité de limiter les effets de ruissellement éventuels au sein des fonds de parcelle.

ARCHITECTURE, URBANISME

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs affirmera le caractère urbain de la traversé d'agglomération de Chatelraould-Saint-Louvent. Ces futures constructions ne doivent toutefois pas se traduire par des effets d'opposition dans leur environnement paysager. Ainsi, le cône de vue sur l'église doit être préservé et le maintien du bâti sur les parties basses du coteau sont notamment deux actions de préservation de l'identité du bourg.

Direction VITRY :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul depuis l'emprise de la RD2 est de :

- **5 m minimum** pour les constructions dont la hauteur maximale au faitage principal est inférieure ou égale à 6 m.
- **20 m minimum** pour les constructions dont la hauteur maximale au faitage principal est supérieure à 6 m.

Hauteur des constructions :

- **6 m** si l'implantation est à moins de 20 m de l'emprise de la RD2
- **R+1+comble soit 9 m** maximum au-delà de 20 m de recul

Caractéristiques des clôtures :

- hauteur : **1,60 mètre** maximum
- mur-bahut de 60 cm maximum, surmonté par une clôture, et/ou accompagné par une haie végétale

Direction LES RIVIERES-HENRUEL :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul depuis l'emprise de la RD2 est de :

- **10 m de recul maximum**

Hauteur des constructions :

La hauteur maximum des constructions est **de R+1+combles (soit 9 m environ)**.

Aspect extérieur :

- l'axe du faitage principal sera parallèle à la RD2 hormis dans le secteur le plus pentu, au sud du secteur d'étude.
- Le volume maximum de remblais sera équivalent au volume de déblais

SECURITE ROUTIERE – CIRCULATION - STATIONNEMENT :
--

Le stationnement des véhicules se fera en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Leur surface sera à adapter en fonction du projet.

Direction VITRY :

L'emprise de la RD2 permettra l'aménagement d'espaces mixtes voués au stationnement et à la circulation piétonne.

Les accès directs individuels sur la RD2 sont autorisés.

Direction LES RIVIERES-HENRUEL :

Les espaces mixtes voués au stationnement et à la circulation piétonne seront à aménager sur l'emprise de la contre-allée, interne à la zone à aménager.

Les accès directs individuels sur la RD2 sont interdits : un accès unique commun sera à aménager sur la partie située le plus au nord du terrain. Des arbres d'alignement existants pourront être coupés afin d'améliorer la visibilité.

La voie en contre-allée à créer sur la partie basse du terrain, parallèlement à la RD2, devra être pourvue d'une aire de retournement à son extrémité pour permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour.

NUISANCES

L'ensemble des sites concernés par l'étude d'entrée de ville perdront leur caractère agricole pour devenir un complément de la zone urbaine actuelle, compte tenu de la destination des sols et du zonage privilégié dans le projet de la Carte Communale. L'impact visuel des différents sites est limité de par le traitement paysager d'accompagnement et par les conditions d'occupation du sol retenues (recul, hauteur).

5. CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

5.1. Contenu graphique

L'élaboration de la Carte Communale va avoir pour objet de définir un zonage adapté au droit de chaque secteur. La zone constructible est tracée sur une profondeur maximum de 50 m à partir de l'emprise de la RD2.

5.2. Contenu réglementaire

Les réflexions issues de la présente étude d'entrée de ville sont complémentaires à l'application des dispositions du Règlement National d'Urbanisme conformément aux articles L111-1-4 et R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE

Extrait du compte-rendu de la réunion de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites du 19 avril 2011



PRÉFET DE LA MARNE

**Extrait du compte rendu de la réunion
de la commission départementale
compétente en matière de nature,
de paysages et de sites
du 19 avril 2011**

FORMATION DITE DES SITES ET PAYSAGES

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Marne s'est réunie le mardi 19 avril 2011 à 09 h 30 sous la présidence de M. André MERTZ de la Direction Départementale des Territoires, qui assure l'intérim de M. Alain CARTON, Secrétaire Général de la préfecture absent ce jour.

- ÉTAIENT PRESENTS :

Représentants des services de l'État :

Mme Hélène GAUDIN et Mme Brigitte GEORGEL, représentant le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
M. VILAIN, représentant le Directeur Régional des Affaires Culturelles
Mme BERTHAUT, représentant la Déléguée Régionale au Tourisme
M. DESCHAMPS, représentant l'Architecte des Bâtiments de France (pouvoir de M. GASTEBOIS)

Représentants des collectivités territoriales :

M. Thierry MOUTON, Conseiller Général, de la Marne
M. Gilles JACQUET, Maire de FAUX FRESNAY (pouvoir de M. Edmond BOUCTON)
M. Roland BOULARD, membre de la Communauté de Communes du Sud Marnais

Personnalités qualifiées en matière de protection des sites, du cadre de vie et des sciences de la nature, représentants d'associations agréées de la protection de l'environnement et représentants d'organisations agricoles :

M. Dominique PINARD, de la Chambre d'Agriculture, représentant M. Benoît COLLARD

2 – ETAIENT EXCUSES :

Représentants les collectivités territoriales :

Mme Anne MOYAT, Maire de ROMAIN

Personnes compétentes dans les domaines d'intervention de la formation spécialisée :

M. Marc SOUCAT, Paysagiste

M. Edmond BOUCTON, Ingénieur Agronome

M. Alain MARRE, Professeur des Universités en Géographie Physique (donne un pouvoir)

□□□□□

Après avoir constaté que le quorum est atteint, M. MERTZ propose de passer à l'examen des dossiers inscrits à l'ordre du jour.

Dossier concernant l'entrée de ville – commune de CHATELRAOULD SAINT LOUVENT

M. MERTZ fait un bref rappel de la situation. La commune de CHATELRAOULD SAINT LOUVENT est traversée par la RD n° 2. Cette route départementale a été classée route à grande circulation par le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009. Les dispositions de l'article L 111.1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent. Les secteurs se trouvant dans la bande des 75 mètres sont donc inconstructibles.

Afin de lever cette inconstructibilité sur deux secteurs, la commune, dans le cadre de l'élaboration de sa Carte Communale a décidé de faire réaliser une étude « entrée de ville ». Ces deux secteurs sont implantés le long de la RD n° 2, l'un à l'entrée Nord Est (en direction de VITRY LE FRANCOIS) et l'autre, à l'entrée Sud Est (en direction de BRIENNE LE CHATEAU).

M. MERTZ réunit ce matin le comité, car suite à une consultation écrite effectuée le 7 mars 2011 sur ce dossier, un avis réservé a été émis par M. SOUCAT quant à la disposition des futures constructions par rapport aux voies (orientation originelle du village, c'est-à-dire façades principales au Sud).

En effet, celui-ci veut préserver l'identité des villages champenois.

Mme Hélène GAUDIN propose que l'on conserve le caractère des villages de Champagne Crayeuse et que la construction de clôtures se fasse en continuité pour bien marquer l'entrée du village.

M. Arnaud DESCHAMPS fait remarquer que les faîtages des maisons existantes ne sont pas tous parallèles à la rue.

Présents :

- M. HANOT René, Maire de CHATELRAOULD – M. ANDRADE Francisco, Chargé d'Etudes CDH à TROYES

M. ANDRADE présente à nouveau le dossier et donne quelques éléments supplémentaires quant à la topographie du site.

M. le Maire propose que les hauteurs des clôtures ne dépassent pas 1,60 m.

Après cet exposé, les conclusions sont les suivantes :

Secteur 1 –

Extension linéaire en continuité du bâtis existant en fond de vallée. Protéger la vue sur l'église, bonne orientation.

Recul des constructions de 5 mètres, au minimum, par rapport à la limite d'emprise de la route départementale, pour les constructions dont la hauteur maximale au faîtage principal est inférieure ou égale à 6 mètres.

Recul des constructions de 20 mètres au minimum, par rapport à la limite d'emprise de la route départementale, pour les constructions dont la hauteur maximale au faîtage principal est supérieure à 6 mètres,

La hauteur maximale de toutes les constructions est de R +1 + combles (soit 9 mètres au faîtage).

Mise en place d'une clôture minérale avec une hauteur maximale de 1,60 m

Libre implantation de l'orientation du bâtis

Secteur 2 –

Desserte par une contre-allée des futures parcelles.

Aménager le paysage par une couronne végétale sur l'arrière des parcelles et recul des constructions de 10 mètres par rapport à la RD n° 2.

Orienter le faîtage en l'adaptant à la pente

Mme BERTHAUT demande le type d'assainissement retenu.

M. le Maire lui indique qu'il s'agit d'un assainissement autonome.

Mme BERTHAUT insiste sur la nécessité de bien informer les futurs acquéreurs sur l'emplacement de leur assainissement autonome.

Cela pourra se faire dans le cadre du certificat d'urbanisme.

Vote :

Avis favorable à l'unanimité de la commission sur la demande d'entrée de ville de CHATELRAOULD SAINT LOUVENT, avec les prescriptions additionnelles suivantes :

Secteur 1 –

Extension linéaire en continuité du bâtis existant en fond de vallée. Protéger la vue sur l'église, bonne orientation.

Recul des constructions de 5 mètres, au minimum, par rapport à la limite d'emprise de la route départementale, pour les constructions dont la hauteur maximale au faîtage principal est inférieure ou égale à 6 mètres,

Recul des constructions de 20 mètres au minimum, par rapport à la limite d'emprise de la route départementale, pour les constructions dont la hauteur maximale au faîtage principal est supérieure à 6 mètres,

La hauteur maximale de toutes les constructions est de R +1 + combles (soit 9 mètres au faîtage).

Mise en place d'une clôture minérale avec une hauteur maximale de 1,60 m

Libre implantation de l'orientation du bâtis

Secteur 2 –

Desserte par une contre-allée des futures parcelles.

Aménager le paysage par une couronne végétale sur l'arrière des parcelles et recul des constructions de 10 mètres par rapport à la RD n° 2.

Orienter le faîtage en l'adaptant à la pente

La séance est levée vers 11 h 15.

02 MAI 2011

CHALONS EN CHAMPAGNE, le
Pr. Le Secrétaire Général de la Préfecture,
PO. Le Chef de la Cellule Nature,


André MERTZ