

FRESNOY-LE-CHATEAU

ELABORATION : 09/05/2006

CARTE COMMUNALE

ELABORATION

DOCUMENT 1

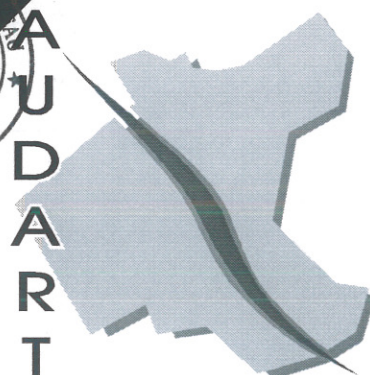
Rapport de Présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
en date du 09 MAI 2006



A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
Définition de la carte communale	3
Objectifs de création	4
Situation administrative et géographique	4
Carte d'identité de la commune de FRESNOY-LE-CHATEAU	4
DIAGNOSTIC DE FRESNOY LE CHATEAU	8
Chapitre 1 – Etat initial de l'environnement	8
Les ressources	8
Le relief	8
Le sous-sol et le sol	8
Le climat	9
Les eaux superficielles	9
Les milieux naturels	10
La santé publique	13
L'eau potable	13
L'assainissement	13
Le bruit	14
Les risques technologiques	14
Le traitement des déchets	14
Le paysage	15
La composition urbaine	17
La trame viaire et les espaces publics	17
Le patrimoine	20
Chapitre 2 – Analyse socio-économique de FRESNOY-LE- CHATEAU	21
La démographie	21
La composition des ménages	23
L'habitat	24
Les activités de la commune	26
Les services de la commune	26
Chapitre 3 – Les contraintes réglementaires	27

PREAMBULE

Définition de la carte communale

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

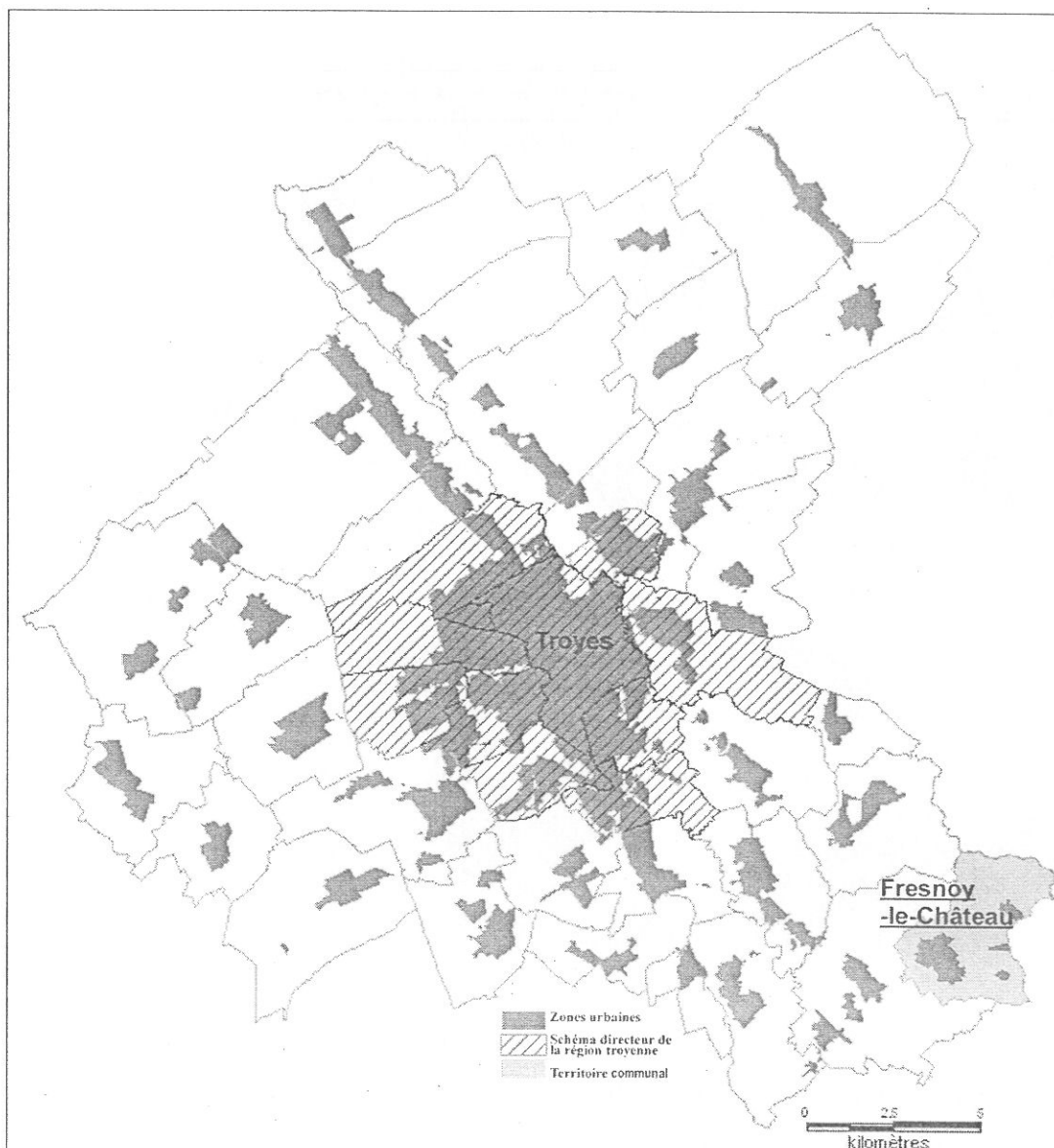
Néanmoins, conformément aux articles L.124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, peuvent élaborer une **carte communale** permettant de suspendre l'application de la règle de constructibilité limitée.

La commune de FRESNOY-LE-CHATEAU était dotée d'un M.A.R.G.U. (Modalités d'Application des Règles Générales d'Urbanisme) approuvé par arrêté préfectoral le 2 juin 1994. En vue d'organiser son évolution en matière d'urbanisme, la commune a souhaité établir une carte communale.

La carte communale est régie par les articles R.124-1 à R.124-8 du Code de l'Urbanisme.

La carte communale :

- ✓ Expose dans le rapport de présentation, à l'issue des études préalables, les objectifs et les choix d'aménagement retenus,
- ✓ Présente, sur un document graphique, les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont autorisées qu'exceptionnellement,
- ✓ Evalue les incidences de ces choix sur l'environnement, en exposant la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.



Fresnoy-le Château est une commune de la Champagne Humide, située à environ 12 kilomètres au sud-est de l'agglomération troyenne. Elle est riveraine avec les communes de :

- ✓ Clérey à l'ouest, Montaulin au nord-ouest,
- ✓ Lusigny-sur-Barse au nord,
- ✓ Montreuil-sur-Barse à l'est,
- ✓ Villemoyenne au sud

Elle est également limitrophe au Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

La commune est traversée par les infrastructures suivantes :

- ✓ l'autoroute A5, coupe le finage, et comprend une aire de services de part et d'autre,
- ✓ la route départementale 1 permet d'accéder à la Route Nationale 71 à Clérey, et à la Route Nationale 19 à Lusigny-sur-Barse,
- ✓ la route départementale 21, mène de Fresnoy à Montaulin,
- ✓ la route départementale 106, va du Haut-Chêne à Montreuil-sur-Barse.



L'autoroute A5 traverse le finage

Le niveau de la nappe est profond. Elle se situe entre 5 et 30 mètres sous le terrain naturel.

Le substrat conditionne une disparité des sols :

- ✓ des sols bruns sur argiles, support de prairies,
- ✓ des sols bruns sur limons, qui sont de bons sols de culture,
- ✓ des sols hydromorphes dans les fonds de vallons.

Le climat

Les données météorologiques disponibles proviennent de la station Météo France de Troyes-Barberey. Le climat de la région est de type océanique, avec une grande partie des intempéries apportées par les vents d'Ouest. Une influence continentale se traduit par une amplitude importante entre les températures d'hiver et d'été.

Les précipitations de 650 mm/an sont les plus faibles du département. Annuellement, elles se répartissent sur environ 150 jours. La moyenne des **températures** varie entre 9°C et 10,5°C. En moyenne, **47 jours de gelée** sont recensés par an, et se répartissent d'octobre à avril.

Les **vents dominants** sont des vents d'Ouest et de Sud-Ouest.

La qualité de l'air est globalement bonne.

Les eaux superficielles

Le réseau hydrographique est composé par plusieurs ruisseaux :

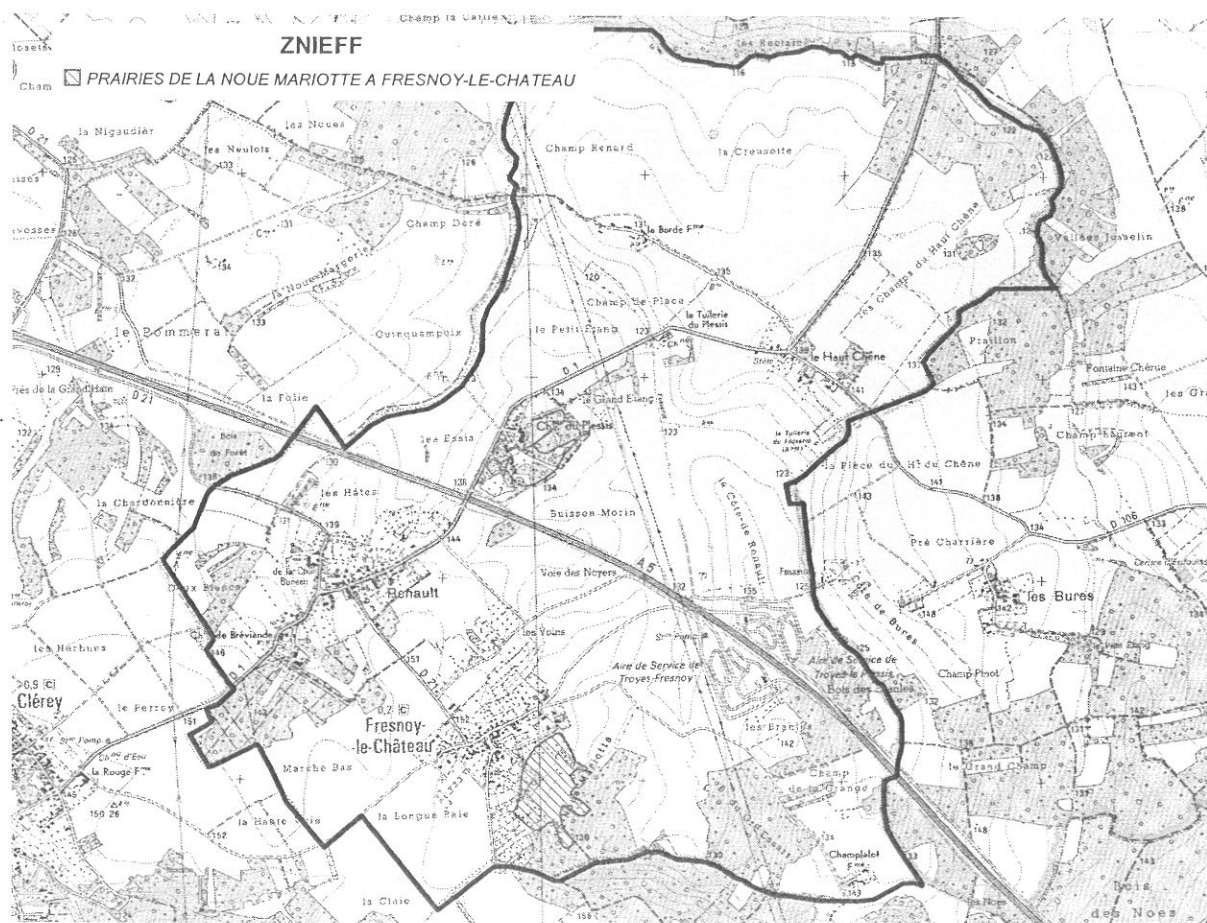
- ✓ Le ruisseau de la **Civanne**, qui coule en limite nord du territoire, dont la direction est ouest/est,
- ✓ le ruisseau de **Fosserot** qui coule au centre du finage, puis en limite ouest, avant de rejoindre la Civanne.
- ✓ Il a deux affluents :
 - le ruisseau de la **Brebis**, qui coule en limite est,
 - et un ru qui coule en limite ouest, dont la source se situe au château de Bréviandes.

Ces écoulements sont temporaires.

- ✓ Une source, située à Renault, alimente le château du Plessis et ses douves. Elle est cadastrée, car elle appartient au domaine, est busée depuis Renault jusqu'aux douves et passe sous l'autoroute.



Le ruisseau de Fosserot



Les **cultures** sont réparties sur l'ensemble du finage, et notamment sur les parties hautes, sous la forme de vastes parcelles. Les surfaces de cultures ont augmenté suite au remembrement de 1985 et aux travaux de drainage, au détriment des prés. Ces espaces sont assez pauvres en flore et en faune et présentent un intérêt faible.

Les **prairies**, autrefois dominantes, sont localisées aujourd'hui dans les fonds de vallons et aux abords des sites d'habitat. En fonction de la nature des sols et de l'entretien, on rencontre plusieurs types de prairies : fauchées ou pâturées. Les prairies humides comportent une flore plus riche. L'intérêt des prairies est élevé en raison de la présence d'une flore riche et variée et par la présence de milieux-relais. Il s'agit des haies, vergers, arbres isolés, et bosquets qui servent d'abri, de site d'alimentation, de repos... à la faune, notamment aux oiseaux et au petit gibier. Les fossés encombrés de végétation sont propices aux batraciens.

Les **boisements** sont peu nombreux et situés sur les pourtours du territoire, sous la forme de massifs plus ou moins vastes. Il s'agit de chênaies-frênaies ou de chênaies-charmaies. Les fonds humides comportent des peupliers et des saules. Le rôle des lisières est important car elles constituent une interface entre les milieux ouverts et les milieux fermés. L'intérêt des milieux boisés est élevé en raison de la diversité de la flore et de la faune (grands mammifères, rapaces...).

La santé publique

L'eau potable

La commune de FRESNOY LE CHATEAU adhère au **Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable Mogne-Seine-Barse**, qui regroupe 37 communes à l'amont de Troyes. La commune de Fresnoy appartient au secteur « est » qui regroupe 6 communes.

L'approvisionnement en eau est assuré par un puits situé sur la commune de Verrières (pâtures de Saint-Aventin), et dont les périmètres de protection ont été approuvés en 1988. L'alimentation en eau se fait par l'intermédiaire du réservoir principal de Verrières. Le réseau de Fresnoy est en fonte d'un diamètre de 200, et les conduites de distribution sont en fonte ou PVC d'un diamètre variant de 60 à 150.

La commune compte 159 abonnés et la consommation est d'environ 20 000 m³ par an.

La défense incendie est assurée par :

- ✓ 10 poteaux d'incendie de 100 mm, conformes à la réglementation, répartis dans les villages
- ✓ un point d'aspiration, conforme à la réglementation.

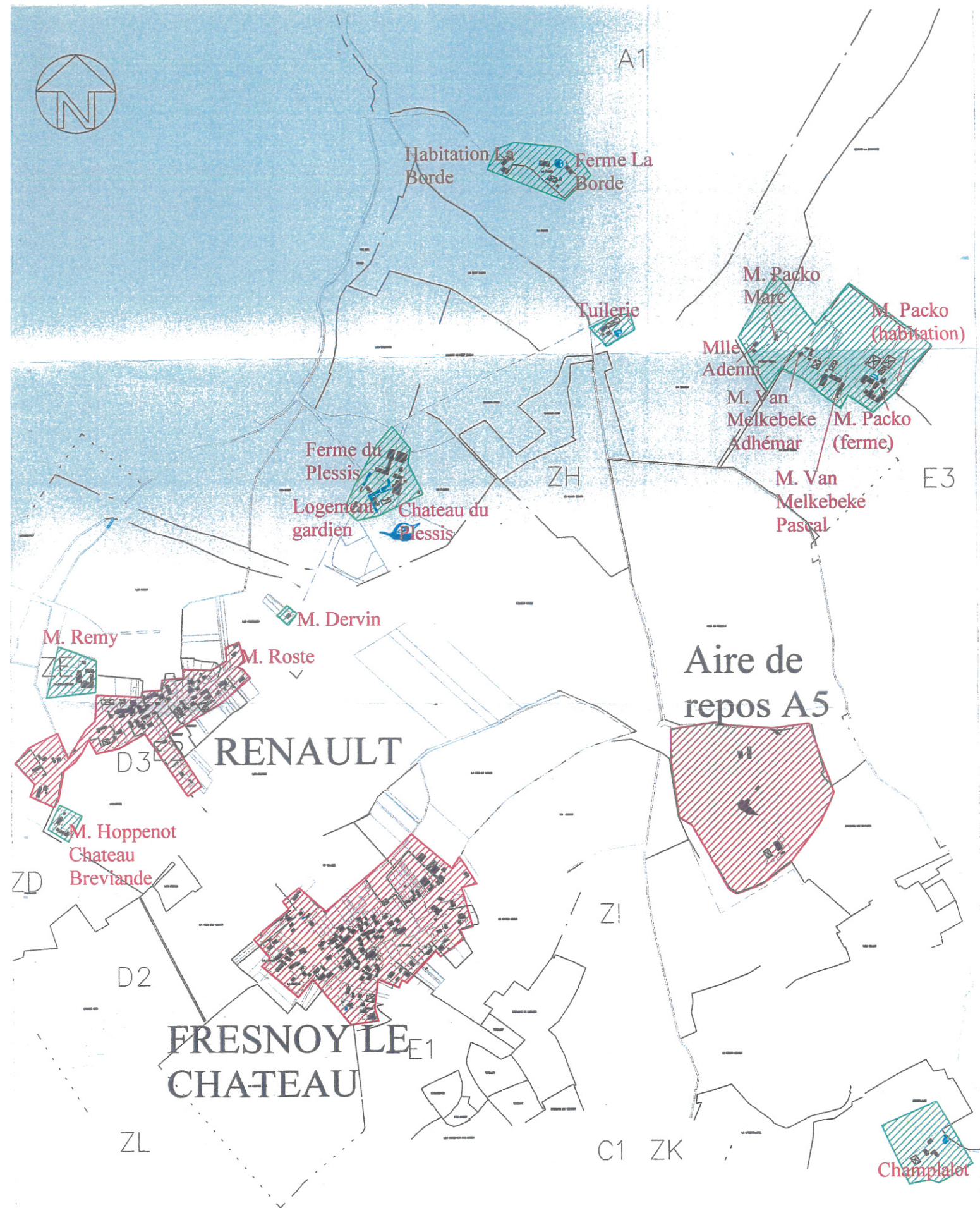
En complément, la commune dispose de deux prises accessoires (poteaux d'incendie de 70 mm). Globalement la défense incendie est satisfaisante. Cependant le secteur de la ferme de la Borde est défendu par un poteau d'incendie de 70 mm (prise accessoire), qui ne rentre pas dans le cadre réglementaire de la défense contre l'incendie.

L'assainissement

La commune est adhérente au syndicat intercommunal de la Haute-Seine. Elle est dotée d'un **réseau d'assainissement collectif**, de type séparatif, raccordé à la station d'épuration de Verrières (voir carte de zonage). Trois postes de refoulement permettent le transfert des effluents jusqu'à la commune de Clérey. La station d'épuration présente une capacité de 11 700 équivalents/habitants.

Le **Schéma Directeur d'Assainissement** a été approuvé le 17 mai 2005 par le conseil municipal. Le zonage retenu détermine :

- ✓ Les zones d'assainissement collectif : le bourg, Renault et les habitations situées à l'entrée ouest, l'aire de repos de l'autoroute,
- ✓ Les zones d'assainissement non collectif : les fermes de la Borde, de Champlatot et du Plessis, le Haut-Chêne, la tuilerie du Plessis, le château de



Carte de zonage

Echelle: 1/11 000



Zone d'assainissement autonome



Zone d'assainissement collectif



Zone ou l'imperméabilisation est à limiter

Bréviandes, la ferme de la Cour Bureau, située au nord-ouest de Renault, et une construction isolée située à la sortie est de Renault.

Pour l'assainissement individuel, les filières préconisées sont avec infiltration, et doivent faire l'objet d'une étude à la parcelle.

Un réseau d'eau pluvial existe dans le village de Fresnoy. Une conduite a été posée dans la traverse de la RD 1 à Renault

Le bruit

L'autoroute A5 traverse le finage d'ouest en est et constitue une barrière physique. Elle est située à proximité du hameau de Renault et génère des nuisances sonores.

L'autoroute est classée en catégorie 2 par arrêté préfectoral du 10 mai 2001. La largeur de la bande affectée par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre du tronçon.

La définition de largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des voies doit permettre aux constructeurs d'appliquer pour leur habitation les normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

Les risques technologiques

Deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) sont situées sur la commune. Il s'agit des deux stations services localisées aux abords de l'autoroute.

Plusieurs **bâtiments d'élevages** relèvent de la réglementation des installations classées. **Quatre** élevages sont recensés dans la commune et génèrent des **périmètres de 50 mètres** par rapport aux habitations avec réciprocité. Deux sont situés au Haut Chêne, un à Fresnoy et un à Renault.

Les distances d'implantation s'appliquent aux bâtiments hébergeant des animaux et à leurs annexes.

Le traitement des déchets

La commune de FRESNOY LE CHATEAU appartient au syndicat départemental d'élimination des déchets de l'Aube (S.D.E.D.A), pour le traitement. Le ramassage des ordures ménagères est hebdomadaire. Le tri sélectif fonctionne depuis janvier 2004 et le ramassage des emballages valorisants a lieu tous les quinze jours. Les encombrants peuvent être ramassés 1 fois par trimestre. Des conteneurs sont à disposition des habitants pour les papiers et les verres.

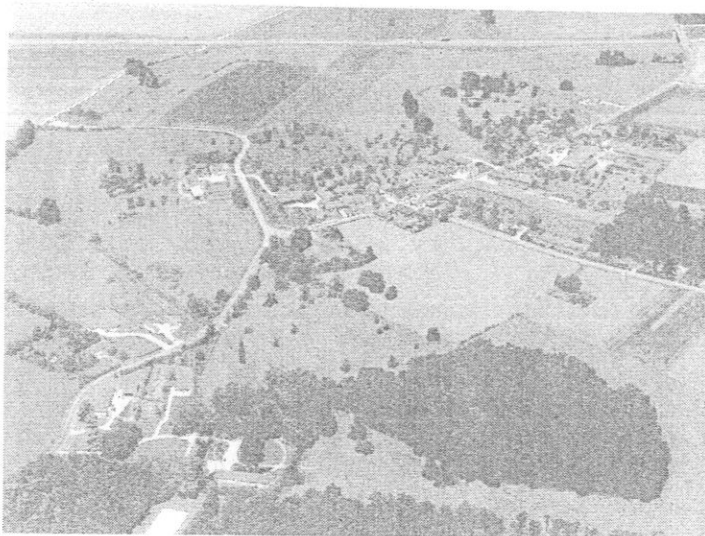
Le mode de traitement des ordures ménagères est l'enfouissement en Centre de Stockage des Déchets Ultimes (C.S.D.U), situé à Montreuil-sur-Barse. Ce centre peut encore fonctionner pendant une période de 10 à 15 ans.

Sur un plan général, et plus précisément en terme d'implantation, les fronts villageois souffrent de cette relative désorganisation du bâti résidentiel. La dégradation des équipements agricoles au cœur des villages est aussi un point de fragilisation du paysage (différence des matériaux, ruptures des alignements, dégradation des enduits, restauration partielle ou approximative).

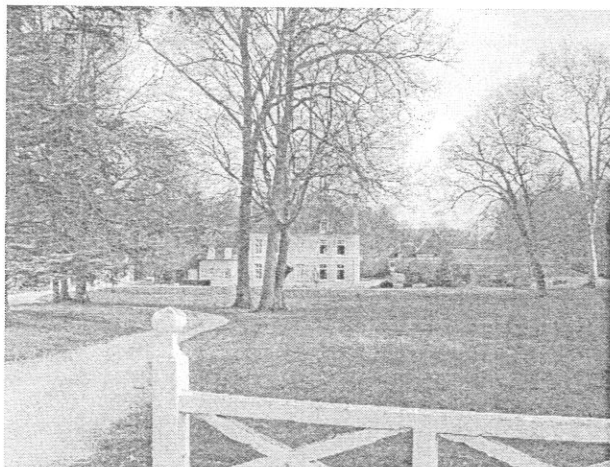
En terme de protection et de mise en valeur, les enjeux sont sans aucun doute celui du contrôle des implantations bâties (forme, couleur, disposition des constructions – clôture des terrains), du maintien des surfaces toujours en herbes, de la protection des boisements humides en masse, de la préservation des plantations en ligne et des arbres isolés. La protection des chemins et/ ou le respect de leur logique est aussi une ligne de sauvegarde en considérant que leur tracé témoignent des activités anciennes, de l'histoire des lieux.

Renault est un village-rue. L'urbanisation ancienne est implantée le long de la rue des Deux châteaux. Elle est constituée par de grands corps de ferme traditionnels champenois, en pan de bois et brique, à l'arrière desquels s'étendent des prés-vergers.

L'urbanisation récente s'est développée principalement en extension des voies : à l'entrée est du hameau, vers l'autoroute, et au sud, vers FRESNOY, de façon assez diffuse.



En arrivant par Clérey, l'entrée dans la commune est marquée par le **château de Bréviandes** et son parc boisé. Situé dans un fond de vallon, en contrebas du hameau de Renault, il constitue une unité composée par des constructions traditionnelles et des constructions récentes.



Le château de Bréviandes



La ferme de la Cour Bureau

Au bord de la RD 21, la **ferme de la Cour Bureau**, vaste corps de ferme traditionnel, est située à l'entrée nord-est de Renault, au bord d'un vallon où s'étendent de vastes prés.

Le **Haut Chêne** constitue un hameau composé principalement de corps de ferme et de constructions traditionnelles, situé au carrefour entre la RD 1 et la RD 106. A partir de ce carrefour, un chemin permet d'accéder à la **ferme de la Borde**, isolée sur les hauteurs, au nord-est du finage.

Au bord de la RD 1 sont localisés le **château du Plessis** et à proximité la **Tuilerie du Plessis**. Le domaine du Plessis est composé par le château en lui-même et ses annexes, une ferme et un vaste parc. L'ancienne tuilerie comprend plusieurs constructions en brique et comporte encore une cheminée.

Le patrimoine

Sur le territoire communal, deux sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés : le château du Plessis (hameau mentionné au 12^{ème} siècle) et une nécropole non localisée.

L'église de FRESNOY LE CHATEAU sous le vocable de l'Assomption de la Sainte Vierge a été édifiée en 1868-1869.



Le château du Plessis (logis, bâtiment des communes au sud du logis, orangerie, pont, douves, murs et grilles d'entrée, pigeonier, ensemble du parc et ses aménagements) est classé **monument historique depuis le 8 octobre 2001**, générant un périmètre de 500 mètres.

Le château du Plessis

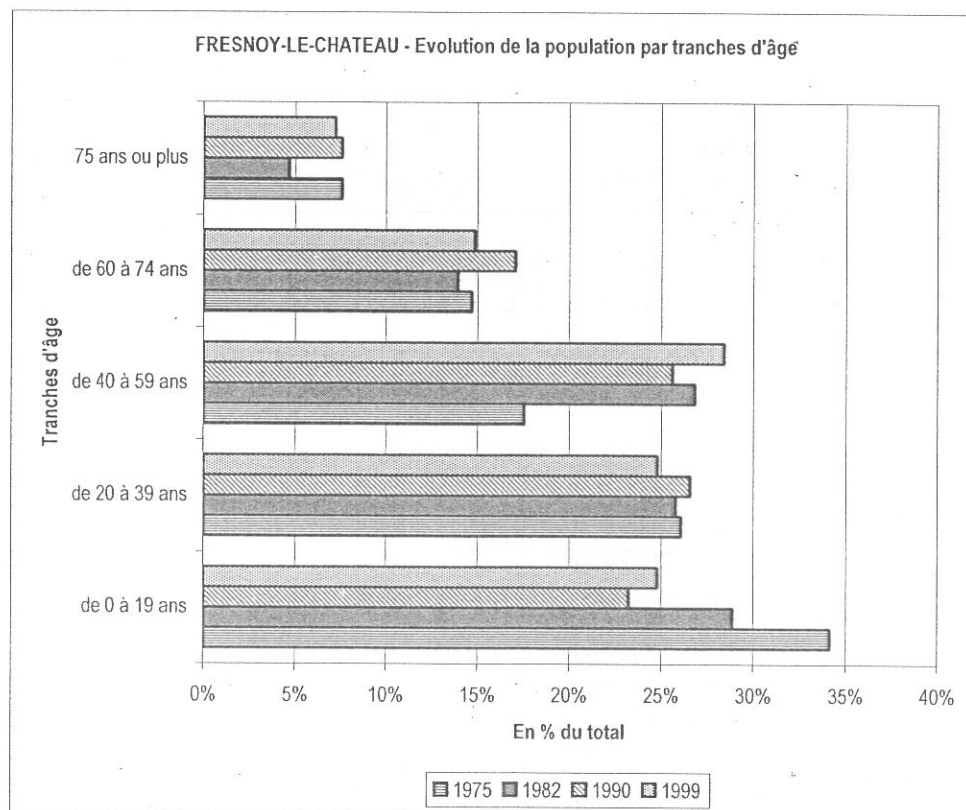
Le site est très ancien puisqu'il s'agissait d'un fief des templiers au 13^{ème} siècle. Le château a été transformé en 1829 : démolition du corps principal, construction d'une demeure de style Restauration et d'un parc à l'anglaise.

Le château de Bréviandes est situé à l'entrée ouest de Renault. Il s'agit d'une grande maison de style 18^{ème}, sur une propriété d'une trentaine d'hectares.

FRESNOY-LE-CHATEAU

Evolution de la population par tranches d'âge

Tranches d'âge	1975	En %	1982	En %	1990	En %	1999	En %
de 0 à 19 ans	72	34,12%	56	28,87%	49	23,22%	55	24,77%
de 20 à 39 ans	55	26,07%	50	25,77%	56	26,54%	55	24,77%
de 40 à 59 ans	37	17,54%	52	26,80%	54	25,59%	63	28,38%
de 60 à 74 ans	31	14,69%	27	13,92%	36	17,06%	33	14,86%
75 ans ou plus	16	7,58%	9	4,64%	16	7,58%	16	7,21%
Total	211	100,00%	194	100,00%	211	100,00%	222	100,00%



La population est relativement jeune avec près de 50 % des habitants ayant moins de 40 ans. Cependant la tendance est au **vieillessement** car la part des 0-19 ans a diminué, alors que la part des 40-59 ans est en augmentation.

FRESNOY-LE-CHATEAU a connu une période de perte d'habitants. La tendance s'est inversée depuis les années 90. Sa localisation à proximité de l'agglomération troyenne et des lacs de la forêt d'Orient, et notamment de LUSIGNY-SUR-BARSE lui permet de bénéficier d'un apport de population.

L'habitat

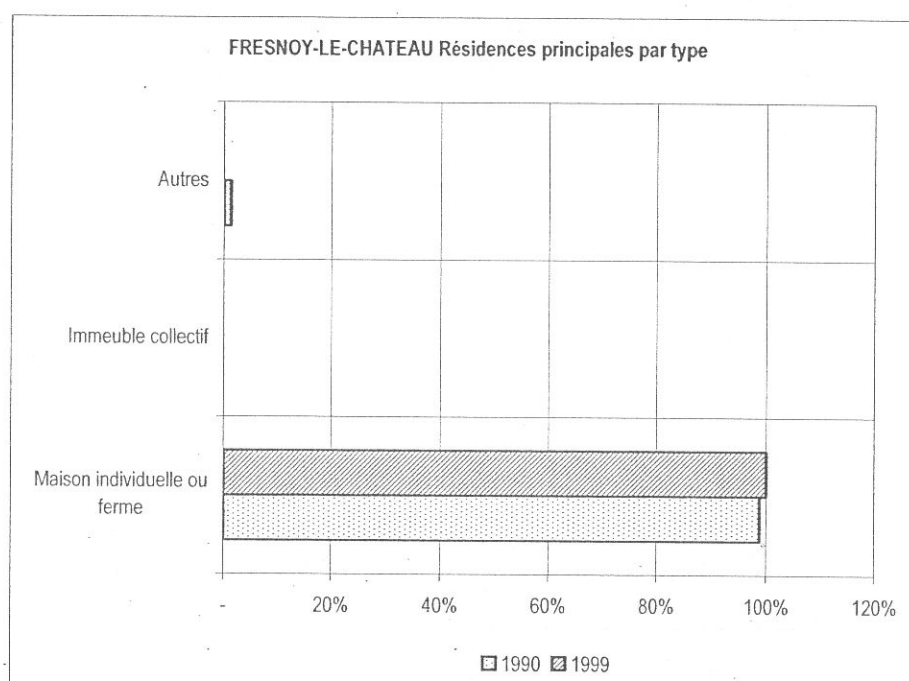
Les logements à FRESNOY-LE-CHATEAU sont constitués essentiellement de **maisons individuelles** ou fermes servant de **résidences principales**.

Les logements vacants (7 en 1999) sont en faible nombre, comme les résidences secondaires.

FRESNOY-LE-CHATEAU

Résidences principales par type

Années	1990		1999	
Logement	Nombre	En %	Nombre	En %
Maison individuelle ou ferme	81	98,78%	85	100,00%
Immeuble collectif	-	-	-	-
Autres	1	1,22%	-	-
Total	82	100%	85	100%



Les activités de la commune

FRESNOY-LE-CHATEAU est avant tout une **commune agricole**. Six agriculteurs sont en activité sur la commune et la surface agricole utilisée communale est de 820 hectares, soit 71 % du finage.

Les exploitations pratiquent principalement la culture de céréales, quatre font de l'élevage bovin. Ces dernières relèvent des installations classées pour la protection de l'environnement. Elles génèrent une distance d'éloignement de 50 mètres par rapport aux habitations.

La commune compte peu d'entreprises et d'artisans. Un café-épicerie est présent dans le centre du village.

A noter la présence des stations-service et d'un restaurant sur l'aire de repos de l'autoroute.

Le nombre de personnes sans emploi est faible, environ une dizaine.

Les services de la commune

Les habitants disposent des services de la mairie, et d'une salle polyvalente.

Il n'y a pas d'école sur la commune. Les classes maternelles et primaires sont localisées à CLEREY, qui offre aussi les services d'une cantine et d'une garderie.

Le collège est à LUSIGNY SUR BARSE et un ramassage scolaire est en place pour emmener les enfants.

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

A FRESNOY-LE-CHATEAU, est situé, à la sortie du village vers Renault, un terrain de sports et de loisirs.

Servitude d'utilité publique	Incidence sur les zones construites
Château et ses annexes "monument historique classé"	Périmètre de protection touchant une partie de Renault
Grevant les terrains nécessaires à l'autoroute A5	Aires de service concernées
Canalisations électriques	Aucune habitation ou construction d'activités concernée
Réseau de télécommunications	Concerne le village et l'autoroute.

Concernant les lignes électriques H.T.B. d'une tension égale ou supérieure à 50 kV, **en raison du DANGER que cela représente**, une déclaration doit être faite, en l'application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local du Réseau Transport Electricité (R.T.E.) **avant d'entreprendre des travaux à proximité :**

Transport Electricité Est
GET Champagne Morvan
10, Route de Luyères
B.P. 29 CRENEY
03.25.76.43.30.

L'archéologie préventive

Sur le territoire de la commune de FRESNOY-LE-CHATEAU , 2 sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés et localisés sur la carte ci-dessous. Ce document ne représente que l'état actuel des connaissances et ne sauraient en rien présager de découvertes d'autres sites archéologiques de la commune.

En conséquence, conformément à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi de finances rectificative pour 2001 n° 2001-1276 du 28 décembre 2001 et par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive, la Direction Régionale des Affaires Culturelles,

Service Régional de l'Archéologie
3, Faubourg Saint-Antoine
51037 - CHALONS-EN-CHAMPAGNE
03.26.70.63.31

demande que lui soient communiqués pour instruction les dossiers suivants :

- ✓ Pour les terrains situés sur les sites archéologiques répertoriés sur plan, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune,

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

Une partie du territoire de FRESNOY-LE-CHATEAU est soumise à l'application de l'article 52 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, devenu l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dit « amendement Dupont » et concernant les « entrées de ville ».

Les dispositions de cet article prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont **interdites dans une bande de 100 mètres** de part et d'autre de l'axe d'une autoroute.

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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal, peut en 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.

Zone A (non constructible)

Elle couvre la majorité du territoire communal et correspond aux **espaces agricoles et naturels**. Dans ce secteur non constructible, les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. De plus, le changement de destination est désormais autorisé en dehors des zones constructibles à condition que la construction soit desservie par les réseaux et qu'il n'y ait pas de risques de nuisances.

D'autres constructions peuvent toutefois être autorisées suivant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) telles que des installations d'intérêt général.

Au nord de la rue, le secteur est réduit, d'une part en raison de la grande extension de réseau que cela nécessiterait et de l'éloignement par rapport au bâti existant et d'autre part, pour aligner la limite en face de la limite existante. Au nord, une adaptation est réalisée afin de positionner la limite sur le parcellaire.

→ Rue des Godins : la zone constructible est étendue sur la parcelle cultivée à l'ouest face à la limite existante. L'entrée de Fresnoy-le-Château, en provenance de Renault, sera ainsi symétrique. A l'est, la limite de la zone est décalée afin d'être alignée sur la limite actuelle et afin d'être en cohérence avec la largeur de la zone telle quelle est délimitée dans le village.

Pour le hameau de **RENAULT**, l'objectif est de mettre à jour le zonage par rapport au réseau d'assainissement notamment. Les évolutions sont les suivantes :

→ Rue des Deux Châteaux : le secteur constructible est réduit à l'Est en raison de la déclivité des terrains qui rend difficile une extension du réseau d'assainissement dans ce secteur. De plus, une source est située en aval du site et il convient de la protéger.

→ Rue des Deux Châteaux : la limite de la zone constructible est positionnée à 50 mètres de profondeur de part et d'autre de la rue afin d'être en cohérence avec la profondeur de la zone telle qu'elle est délimitée au M.A.R.G.U. et afin d'être similaire sur l'ensemble du village. Elle est également repositionnée sur les limites de parcelles lorsque le découpage le nécessite. Dans la partie ouest du hameau, la limite est décalée d'une dizaine de mètres derrière les bâtiments existants afin de permettre une éventuelle extension.

→ la zone est réduite le long de la RD 21, au nord-ouest du village, pour des raisons liées au réseau d'assainissement et à la topographie du site, en déclivité. En effet, le réseau dessert la Grande Rue mais n'existe pas sur la RD 21. D'ailleurs la ferme de la Cour Bureau, située de l'autre côté de la route, est en zone d'assainissement individuel au schéma directeur d'assainissement. La limite de la zone constructible est positionnée derrière le hangar de la première parcelle bâtie.

A l'est du territoire communal, les **aires de services** situées de part et d'autre de l'autoroute sont classées en **secteur constructible réservé à l'activité**. Elle figurent donc en **zone UY** sur le plan de zonage.

Le reste du finage est classé en **zone A**. Cette zone est inconstructible pour permettre la protection des terres agricoles, mais également la préservation des milieux naturels.

d'accompagnement arborés ne sont pas réalisés. Cette zone bénéficie en effet d'une présence végétale diffuse mais bien réelle. Il s'agit de boisements en ligne, de bosquets réguliers caractéristiques des espaces agricoles en contact avec les espaces plus boisés de la Champagne Humide.

Perspectives d'aménagement

La carte communale et l'aménagement du territoire

L'élaboration de la carte communale a permis d'avoir un regard global sur l'aménagement de la commune. Ce document permettra d'avoir une évolution démographique maîtrisée et un encadrement de l'extension de l'urbanisation.

Selon les souhaits de la commune, des activités économiques nouvelles pourront s'implanter sur le territoire communal en complément des activités économiques existantes.

Les actions à entreprendre

Dans l'esprit de l'élaboration de la présente carte communale, la municipalité pourra engager des actions pour :

- ✓ Favoriser une urbanisation cohérente et en rapport avec le bâti existant,
- ✓ Préserver et valoriser le patrimoine culturel et architectural de la commune,
- ✓ Adapter les équipements publics aux besoins de la population,
- ✓ Protéger les zones agricoles,
- ✓ Préserver et valoriser les milieux naturels.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. * * R. 111-5 .- A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;

(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 3) trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B. - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.

C. - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Art. * * R. 111-6 .- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Art. * * R. 111-7 .- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 6) En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. * * R. 111-13 (D. no 77-755, 7 juill 1977, art. 7).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R. 111-14 (Abrogé par D. no 93-614, 26 mars 1993, art. 14-I).-

Art. * * R. 111-14-1 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 9).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-I) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R. 111-14-2 (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 12) L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. * * R. 111-19 .- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 13) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. * R. 111-20 (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-II).-Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

(D. n° 88-199, 29 févr. 1988, art. 1er et D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 3) D'autre part, le « préfet » peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de « plans locaux d'urbanisme » a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

SECTION III : Aspect des constructions

Art. * * R. 111-21 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art. * * R. 111-22 .- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Art. * * R. 111-23 .- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Art. * * R. 111-24 .- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être

Perspectives d'aménagement

La carte communale et l'aménagement du territoire

L'élaboration de la carte communale a permis d'avoir un regard global sur l'aménagement de la commune. Ce document permettra d'avoir une évolution démographique maîtrisée et un encadrement de l'extension de l'urbanisation.

Selon les souhaits de la commune, des activités économiques nouvelles pourront s'implanter sur le territoire communal en complément des activités économiques existantes.

Les actions à entreprendre

Dans l'esprit de l'élaboration de la présente carte communale, la municipalité pourra engager des actions pour :

- ✓ Favoriser une urbanisation cohérente et en rapport avec le bâti existant,
- ✓ Préserver et valoriser le patrimoine culturel et architectural de la commune,
- ✓ Adapter les équipements publics aux besoins de la population,
- ✓ Protéger les zones agricoles,
- ✓ Préserver et valoriser les milieux naturels.

