

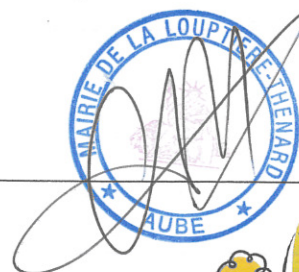
COMMUNE DE LA LOUPTIERE-THENARD

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la  
délibération du ... 05 Juin 2009  
approuvant  
la Carte Communale

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire:



*Carte communale prescrite le 12 octobre 2007*



63, rue des sources  
10 150 CHARMONT s/Barbuisse  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : [perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

# Sommaire

## PREAMBULE INTRODUCTION

### 1ERE PARTIE :

<b>DIAGNOSTIC COMMUNAL</b> .....	<b>Page 1</b>
<b>1.1. Situation géographique et données de cadrage</b> .....	<b>Page 2</b>
<b>1.2. Histoire et patrimoine</b> .....	<b>Page 3</b>
1.2.1. Il était une fois,...	Page 3
1.2.2. Le patrimoine.....	Page 3
<b>1.3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population</b> .....	<b>Page 4</b>
1.3.1. Evolution démographique.....	Page 4
1.3.2. Structure par âge de la population.....	Page 5
1.3.3. Evolution des ménages.....	Page 5
<b>1.4. Population active et activités économiques</b> .....	<b>Page 6</b>
<b>1.5. Habitat : analyse du parc de logements</b> .....	<b>Page 8</b>
<b>1.6. Equipements publics et techniques</b> .....	<b>Page 9</b>
1.6.1. Equipements publics.....	Page 9
1.6.2. Equipements techniques.....	Page 9
<b>1.7. Domaine des transports et des déplacements</b> .....	<b>Page 10</b>

### 2EME PARTIE :

<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>PAGE 11</b>
<b>2.1 Milieu physique et naturel</b> .....	<b>Page 12</b>
2.1.1. Relief et hydrographie.....	Page 12
2.1.2. Points de vue dominants.....	Page 13
2.1.3. Occupation des sols.....	Page 14
<b>2.2 Composition du paysage urbain</b> .....	<b>Page 15</b>
2.2.1. Implantation originelle et bâti traditionnel.....	Page 15
2.2.2. Les formes urbaines récentes.....	Page 15
<b>2.3 Paramètres environnementaux sensibles</b> .....	<b>Page 16</b>
2.3.1 Les servitudes d'utilité publique.....	Page 16
2.3.2 Prise en compte des risques et des nuisances.....	Page 17
2.3.3 Patrimoine archéologique.....	Page 17
2.3.4 Itinéraires de randonnée.....	Page 18

### 3EME PARTIE :

<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b> .....	<b>PAGE 19</b>
<b>3.1. Tendances observées et évaluation des besoins futurs</b> .....	<b>Page 20</b>
<b>3.2. Atouts et faiblesses de l'environnement</b> .....	<b>Page 21</b>

### 4EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES.....

<b>AUTORISEES</b> .....	<b>PAGE 22</b>
<b>4.1. Définitions et justifications des choix communaux</b> .....	<b>Page 23</b>
4.1.1. Objectifs fixés par la commune.....	Page 23
4.1.2. Justifications des choix communaux.....	Page 23

**4.2. Caractère des secteurs de la carte communale .....Page 26**

4.2.1. Secteur constructible..... Page 26

4.2.2. Secteurs naturels..... Page 29

**5EME PARTIE : INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE  
COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE  
DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN  
VALEUR.....PAGE 30**

**5.1. Incidences des choix de la carte communale sur  
l'environnement .....Page 31**

5.1.1. Evolution du paysage urbain..... Page 31

5.1.2. Evolution du paysage naturel..... Page 32

5.1.3. Aspects environnementaux ..... Page 32

**5.2. Tableau récapitulatif des superficies des secteurs...Page 32**

# Préambule

## QU'EST-CE QU'UNE CARTE COMMUNALE ?

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13/12/2000 reprend la terminologie utilisée antérieurement pour désigner la carte communale, mais elle lui confère une plus grande valeur juridique.

### *Dispositions issues des lois S.R.U. et Urbanisme et habitat (dite « UH ») du 2 juillet 2003 :*

La carte communale a désormais :

- **le statut de document d'urbanisme**, fournissant ainsi aux petites communes un instrument adapté à leurs besoins ;
- **un caractère permanent**.

De plus, la commune peut désormais devenir compétente en matière d'autorisation de droit des sols (actes de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme).

Avec la loi U.H. (article 41 complétant l'article 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 loi U.H. (article 68 modifiant le premier alinéa de l'article L.421-2-1 du Code de l'Urbanisme) précise que « *dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en décide ainsi* ». Dans le texte issu de la loi S.R.U., le transfert de la compétence pour la délivrance des permis de construire était automatique, sauf si la délibération approuvant la carte communale en disposait autrement.

## QUEL EST SON CONTENU ?

Il est défini par l'article R.124-1 du Code de l'Urbanisme, et comprend :

- un rapport de présentation,
- un ou plusieurs documents graphiques.

### **Remarque :**

Le dossier de carte communale ne comprend pas de document spécifique "Règlement", **car ce sont les règles nationales d'urbanisme qui s'appliquent.**

### **I) Rapport de présentation :**

*(Cf. article R.124-2 du Code de l'Urbanisme)*

#### **Le rapport de présentation :**

1. Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,
2. Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations,
3. Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### **II) Documents graphiques :**

*(Cf. article R.124-3 et L.214-3 du Code de l'Urbanisme)*

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, 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.

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

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

Dans les territoires couverts par une carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables du Code de l'Urbanisme.

# Introduction

## HISTORIQUE

La commune de La Louptière-Thénard n'est pas dotée d'un document d'urbanisme. Elle est donc soumise à la règle de constructibilité limitée de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme (C.U.) ainsi qu'au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

Par délibération en date du **12 octobre 2007**, le conseil municipal de La Louptière Thénard a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

*Entrée en vigueur des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) et Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 :*

La loi « S.R.U. » du 13 décembre 2000 avait entraîné une profonde réforme des documents d'urbanisme. L'esprit de cette loi a été en règle générale conservé mais la loi U.H. y a apportée des modifications et des compléments.

La carte communale dispose ainsi d'un nouveau cadre juridique (cf. Préambule - page précédente).

Ces dispositions nouvelles sont entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, la réforme du code de l'urbanisme relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme modifie et complète les dispositions des cartes communales.

### *Elaboration de la carte communale :*

Le conseil municipal a décidé d'élaborer une carte communale, en liaison avec les Services de l'Etat. Cette procédure est engagée selon les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi S.R.U.

## CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune souhaite, à travers un document d'urbanisme simple mais issu d'une réflexion, retrouver une croissance démographique raisonnable et apporter des réponses mesurées en terme d'accueil de nouvelles populations, tout en préservant son caractère paisible, en intégrant les différentes contraintes qui grèvent son territoire.

La démarche d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme aurait constitué une démarche trop complexe et disproportionnée compte tenu des enjeux de développement du territoire et du nombre restreint de constructions potentielles.

La carte communale permettra, à partir d'un cadre d'orientation simple, de transcrire les objectifs de développement de la commune, dans le respect des normes supracommunales et des principes édictés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

1. Principe d'équilibre,
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. Principe de respect de l'environnement.

***1<sup>ère</sup> PARTIE :  
DIAGNOSTIC  
COMMUNAL***

## 1.1. Situation géographique et données de cadrage

La commune se situe en limite ouest du département de l'Aube, où elle est limitrophe de la Seine et Marne et de l'Yonne.

Cette localisation la place à une équidistance de 30 km de centres urbains importants : Provins (77), Sens (89) ou de moyenne importance : Villeneuve l'Archevêque (89).

Elle est en revanche plus éloignée de sa préfecture départementale, Troyes, distante de 75 Km.

La commune se situe à 17 km de Nogent-sur-Seine, chef lieu de canton et sous-préfecture de département.

### LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune intègre la Communauté de communes du Nogentais le 19 décembre 2006 lors de sa création : celle-ci regroupe 23 communes qui totalisent 15 292 habitants au Recensement de 1999.

Ses principales compétences sont, outre les compétences obligatoires d'aménagement de l'espace (ZAC, par exemple) et de développement économique (soutien des différentes activités économiques), la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés, la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique, la constitution de réserves foncières, la programmation d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), la préfiguration et le fonctionnement des Pays.

La commune appartient également au SIVOM de Traînel.

### TRAITS CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

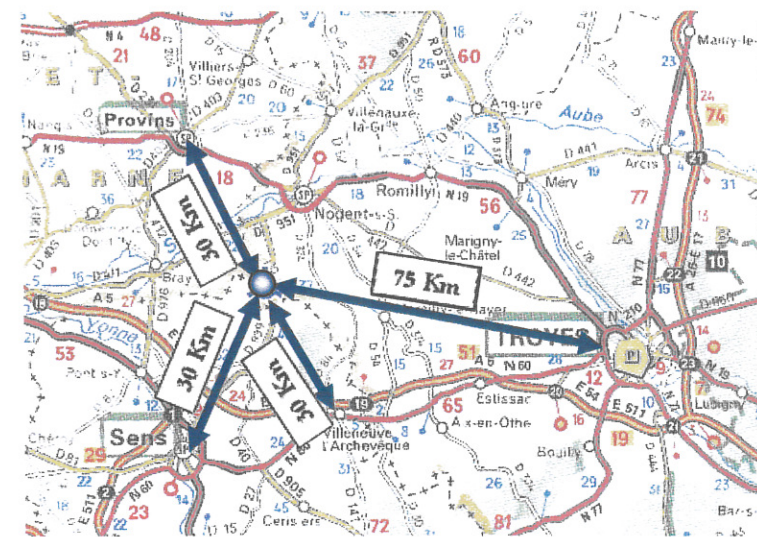
Source : programme d'études

Le territoire communal de la Louptière-Thénard occupe une superficie de **1400 hectares à vocation principalement agricole**. Le territoire se compose d'un bourg centre, du village de Plessis-Gatebled puis d'un écart à mi-chemin entre le village et le hameau composé de la salle des fêtes et du lotissement du parc.

Le village, à la fois rural, agricole et résidentiel, s'est installé sur la pente douce d'un versant d'une vallée asséchée.



Source : Atlas de la région Champagne-Ardenne, 1998



Source : viamichemin.fr

## 1.2. Histoire et patrimoine

### 1.2.1. IL ETAIT UNE FOIS, ...

**La Louptière-Thénard** est une commune située dans le département de l'Aube et dans la région Champagne-Ardenne.

Son nom doit son origine aux nombreux loups qui fréquentaient l'endroit (loup-tière) et à la naissance du baron Louis Jacques Thénard dans ce même village, le 4 mai 1777. S'il n'y a plus de loups depuis longtemps, une pierre dite « pierre aux loups », reposant dans une propriété, témoigne de leurs passages.

Les communes de la Louptière-Thénard et du Plessis-Gatebled ont fusionné le 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Gâteblé était le surnom d'une branche de la maison de Traînel.

#### Louis Jacques Thénard

Le Baron **Louis Jacques Thénard**, né à La Louptière le 4 mai 1777 et mort à Paris le 21 juin 1857, était un chimiste français.

#### **Biographie :**

Collaborateur de Louis Joseph Gay-Lussac (1778-1850), il découvre l'eau oxygénée en 1818, ainsi que le bore, et établit une classification des métaux. En 1799, il découvre le "bleu de Thénard" (le bleu de cobalt), qui sert à colorer la porcelaine. En 1804, il succède à Louis-Nicolas Vauquelin à la chaire de chimie au Collège de France. En 1811, il isole le silicium.

Il est titulaire de la Chaire de chimie de la Faculté des Sciences de Paris de 1809 à 1841, date à laquelle Antoine-Jérôme Balard lui succède, et de l'École Polytechnique, succédant à Antoine-François de Fourcroy en 1810, année de son élection à l'Académie des Sciences.

En 1815, il reçoit la Légion d'Honneur. En 1825, il est nommé Baron par Charles X, après avoir trouvé le moyen de sauver de l'humidité les fresques du peintre Gros, sur la coupole du Panthéon. Il est élu Député de l'Yonne de 1827 à 1831, et nommé Pair de France par Louis-Philippe en 1832.



Statue de L-J Thénard

En 1814, il se marie avec Victorine Humblot, petite fille de Nicolas Conté, et participe aux activités industrielles de sa belle-famille, notamment la fabrication des crayons. Outre l'invention du bleu de cobalt, il met également au point un procédé de fabrication de blanc de céruse (1803).

Il est doyen de la Faculté des Sciences de 1821 à 1840. Il est Président de la Société pour l'encouragement de l'industrie nationale, de la mort de Jean-Antoine Chaptal (dont il était un proche) en 1832 jusqu'en 1845, où il cède sa place au chimiste Jean-Baptiste Dumas. Il s'y fait remarquer pour son soutien permanent au développement des entreprises innovantes, comme celles de la chimie ou des chemins de fer, ainsi qu'à la création de l'École Centrale des Arts et Manufactures.

### 1.2.2. LE PATRIMOINE

#### *Vestiges préhistoriques et antiques*

Une voie romaine de Pont-sur-Seine à Sens traverse la commune.

#### *Architecture sacrée*

- Eglise de la Louptière 12<sup>ème</sup> / 16<sup>ème</sup> (IMH) : lutrin 17<sup>ème</sup>.
- Eglise du Plessis-Gatebled 12<sup>ème</sup> : nef voûtée de bois 16<sup>ème</sup>



Eglise de la Louptière-Thénard



Eglise du Plessis-Gatebled

## 1.3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population

Source : données INSEE, RGP 1999, enquête annuelle du recensement 2005 et informations communales

### 1.3.1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de La Louptière-Thénard atteint 244 habitants en 2005.

Le nombre d'habitants est en hausse depuis 1990. Celui-ci est irrégulier et deux périodes de croissance peuvent être distinguées :

- **Avant 1982** : la commune perd des habitants pour atteindre 161 habitants en 1982. La croissance se situe avant tout dans les grandes villes et dans la périphérie immédiate où la construction de nouveaux logements est importante.

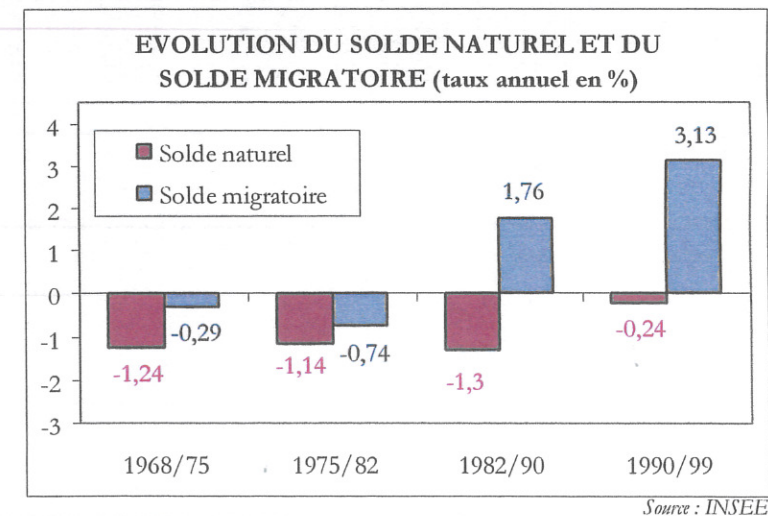
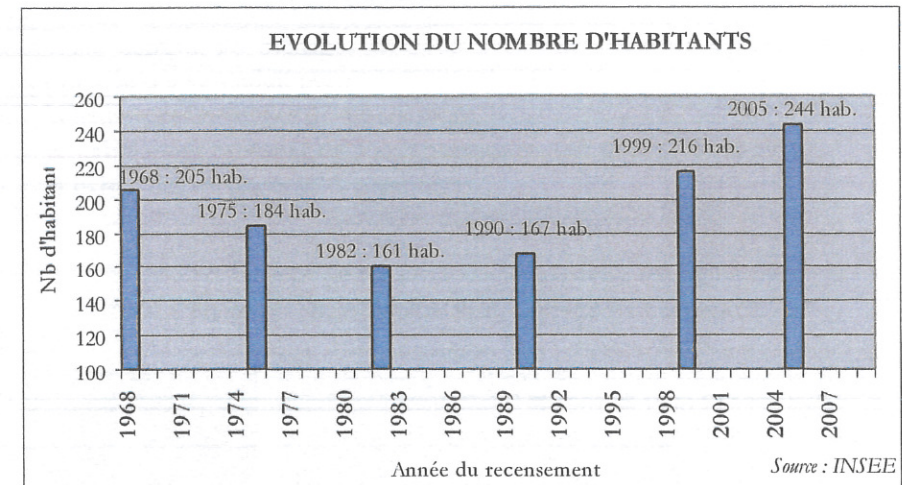
La commune est marquée à la fois par un départ de population de son territoire (solde migratoire négatif) et par un nombre de décès supérieur aux naissances (solde naturel négatif).

- **1982-1990** : la commune connaît une légère reprise de sa croissance démographique avec une hausse de 6 habitants. Cette période marque le début d'une croissance plus importante. Cette augmentation de population est due à l'installation de nouveaux habitants, le solde migratoire devient positif et s'élève à 1,76.

- **Depuis 1990** : la croissance se poursuit avec une phase d'accélération entre 1990 et 1999 atteignant 29,3%. Le recensement de 2005 confirme cette tendance avec une croissance de 13% entre 1999 et 2005. La commune connaît une attractivité due, entre autres, à son positionnement entre plusieurs pôles urbains (Sens, Provins, Troyes) et à la proximité de la Seine et Marne.

L'installation de nouveaux habitants se poursuit avec l'arrivée notamment d'habitants provenant du département de Seine et Marne ; la population étant attirée par le prix moins élevé des terrains qu'en région parisienne.

Le solde migratoire est de 3,13 sur la période 1990/1999. De plus, ces nouveaux habitants permettent de réduire de manière importante le solde naturel qui est -0,24 entre 1990/1999 contre -1,3 entre 1982/1990.

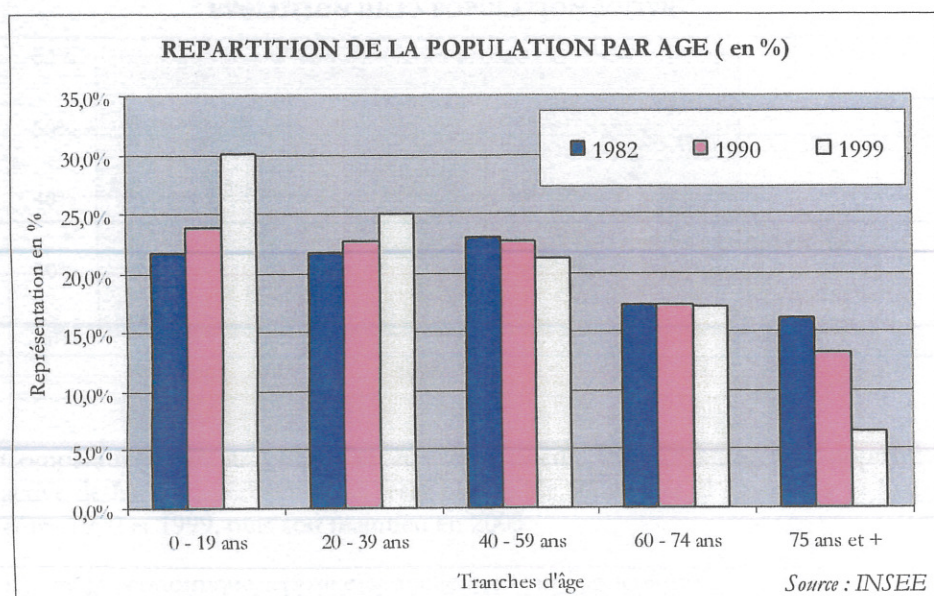


Ainsi la commune connaît une nouvelle dynamique grâce à l'installation de nouveaux habitants. Cette dynamique doit être conservée afin que le solde naturel devienne positif.

### 1.3.2. STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

La population de La Louptière-Thénard rajeunit jusqu'en 1999 et la répartition de la population indique une structure « parent-enfant » importante sur la commune ainsi qu'une population jeune.

L'installation d'une population jeune dite « en âge de procréer » se traduit par une hausse de la classe d'âges 20-39 ans. Cette hausse en entraîne une autre, celle des moins de 20 ans. Leur effectif augmente fortement, il passe de 40 en 1990 à 65 en 1999.



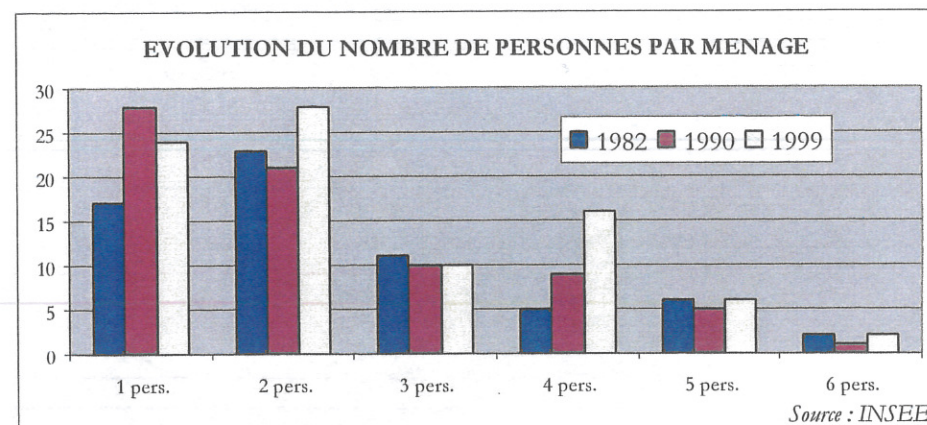
Le recensement de 2005 indique une hausse moins importante des effectifs de la population de 0 à 19 ans et une baisse des 20-39 ans dont les effectifs sont maintenant comptabilisés dans la tranche d'âges 40-59 ans.

La population n'a pas pu se renouveler, il est donc important de permettre l'installation de nouveaux habitants pour garantir le maintien d'une population jeune.

### 1.3.3. EVOLUTION DES MENAGES

La commune compte 96 ménages en 2005 avec une structure « parent-enfant » bien représentée qui se traduit par :

- la hausse des ménages de 4 personnes,
- la stabilité des ménages de 3 et 5 personnes, (+7 entre 1990 et 1999),
- la baisse des ménages de 1 personne.

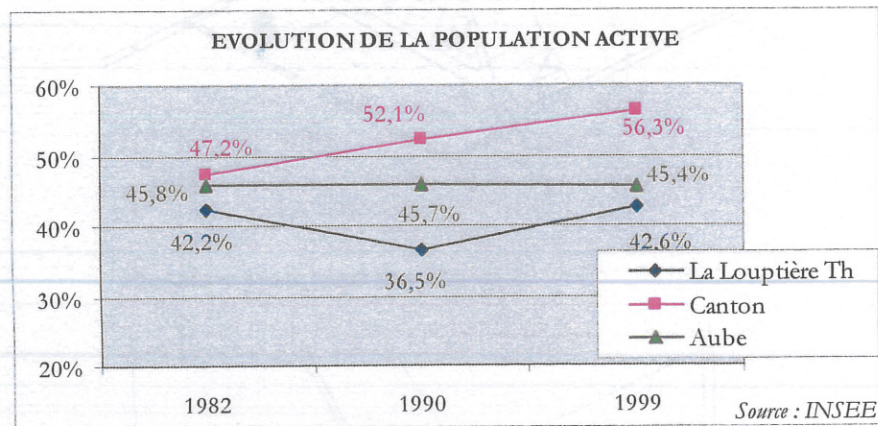


Parallèlement, il faut noter la hausse de 33% des ménages de deux personnes qui peut s'expliquer par un départ de la commune des jeunes, pour des raisons scolaires et d'emploi.

## 1.4. Population active et activités économiques

Source : données INSEE, Recensement Général de la population, enquête annuelle du recensement 2005.

En 2005, la population active représente 41,8% de la population totale de la commune dont 38,5% d'actifs ayant un emploi et 3,3% de chômeurs.



Comparativement au canton et au département, le pourcentage de population active de La Louptière-Thénard reste plus faible. Toutefois, il faut noter sa hausse entre 1990 et 1999, puis son maintien en 2005.

L'activité économique repose essentiellement sur l'agriculture.

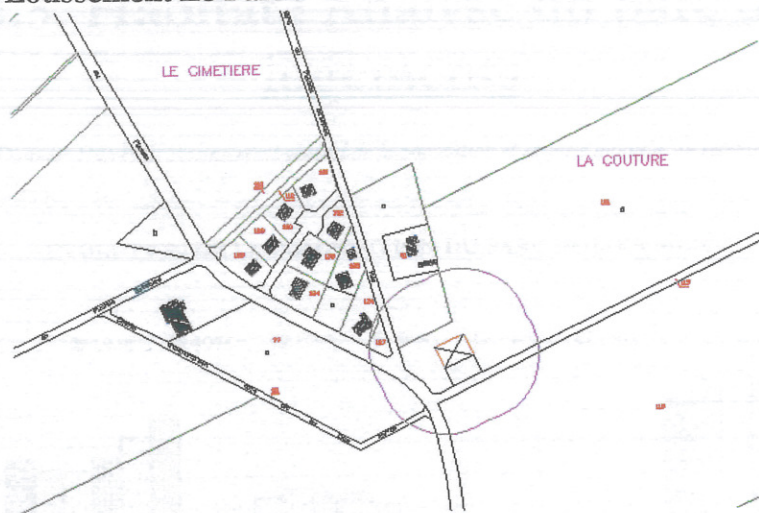
En 1999, seul 25% des actifs travaillent sur la commune, ce qui correspond à une diminution de moitié par rapport à 1990. Pour la majorité restante : 22% des habitants de La Louptière-Thénard vont travailler sur Nogent-sur-Seine, 8% sur Provins, 7% sur Sourdun, 7% sur Trainel et 5% sur Paris.

Les exploitations agricoles sont localisées sur les schémas suivants par des bâtiments en orange et les périmètres de protection qu'elles engendrent selon leur affectation par des cercles rouges (élevage) ou violets (stockage particulier).

Le Village :



**Lotissement Le Parc :**

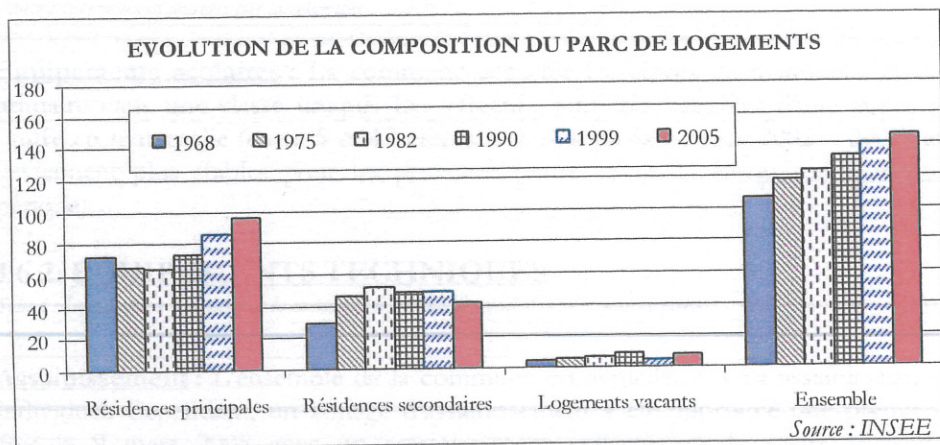


**Plessis – Gatebled :**



## 1.5. Habitat : Analyse du parc de logements

Source : Données INSEE, Recensement général de la population et enquête annuelle du recensement 2005



La période 82-90 confirme la rupture dans le développement de la commune et sa croissance. Sur cette période, le nombre de résidences principales repart à la hausse et s'élève à 96 en 2005. Deux facteurs expliquent cette hausse : le transfert d'un petit nombre de logements secondaires vers les résidences principales puis la réalisation de nouvelles constructions.

Toutefois, il faut noter une proportion importante de résidences secondaires. En 1982, date de leur plus forte représentation, elles représentaient 42,2% des logements. Leur nombre baisse ensuite mais elles restent nombreuses et constituent 28,7% des logements en 2005.

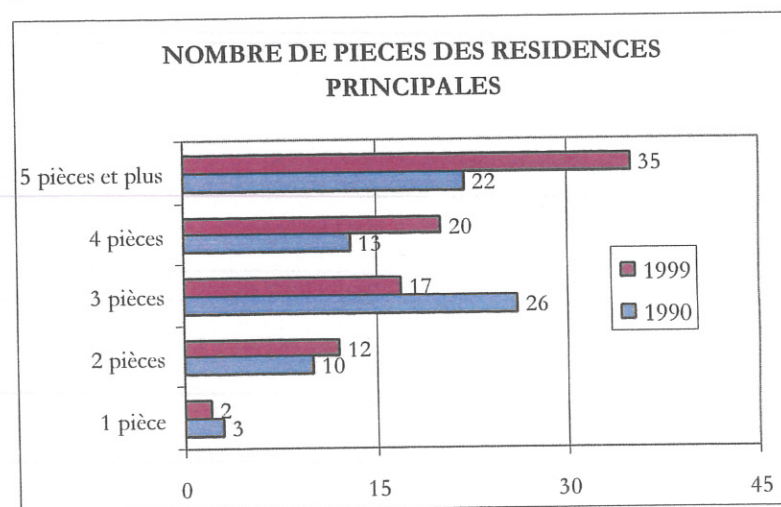
Le parc de logements de La Louptière Thénard est ancien puisque 66% des logements ont été construits avant 1949. La morphologie urbaine répond donc à l'habitat de cette époque. Cet habitat permet aussi d'offrir des bâtiments à la réhabilitation.

Les résidences principales sont à 100% des logements individuels, dont 83% sont occupés par leurs propriétaires, 9,3% par des locataires et 0,7% sont logés gratuitement.

Une tendance s'identifie nettement entre 1990 et 1999 :

- augmentation des grands logements : + 7 pour les logements de 3 pièces et +13 pour les logements de 5 pièces et plus.
- diminution des logements de 3 pièces.

La tendance est la demande de grands logements. Celle-ci est plutôt cohérente avec la répartition de la population et une structure « parent-enfant » importante ainsi qu'avec la taille des ménages (2,5 personnes en moyenne) en 1999 et 2005.



La commune connaît un changement important depuis 1982. La tendance s'inverse en terme de croissance, de répartition des logements et de demande. Cette évolution est due à la nouvelle croissance de la commune et à des attentes différentes de la population.

## 1.6. Equipements publics et techniques

### 1.6.1. EQUIPEMENTS PUBLICS

*Source : Informations fournies par la commune*

**Equipements scolaires :** La commune accueille les élèves de maternelle et de primaire dans une classe unique. Les effectifs sont très variables d'une année à l'autre en maternelle (entre 5 et 17 élèves recensés sur la période 2002 – 2007) et deviennent plus stables pour les primaires (entre 18 et 23 élèves sur la même période).

### 1.6.2. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

*Source : Informations fournies par la commune et schéma directeur d'assainissement (2005)*

**Assainissement :** L'ensemble de la commune est actuellement en assainissement individuel. Cependant, un zonage d'assainissement a été approuvé une première fois le 9 mars 2005 avec un assainissement collectif sur la partie ancienne agglomérée du bas du bourg, un assainissement individuel pour le haut du bourg, les écarts, le lotissement du Parc et le village du Plessis-Gatebled.

Le 16 septembre 2005, une seconde délibération décide la mise en place d'un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg.

**Alimentation en eau potable :** La commune consomme 31259m<sup>3</sup>/an, avec 5 gros consommateurs représentant un total de 14330m<sup>3</sup>/an. Hors gros consommateurs, la consommation moyenne est de 117 m<sup>3</sup>/foyer. Le captage est situé sur la commune, au sud-ouest de Plessis-Gatebled. Il alimente également le village de Sognes, sur la commune de Perceneige.

**Ordures ménagères :** Une collecte est effectuée une fois par semaine par la Communauté de Communes du Nogentais qui a pris cette compétence à sa création en décembre 2006. Un point d'apport volontaire collecte les verres près de la salle des fêtes.

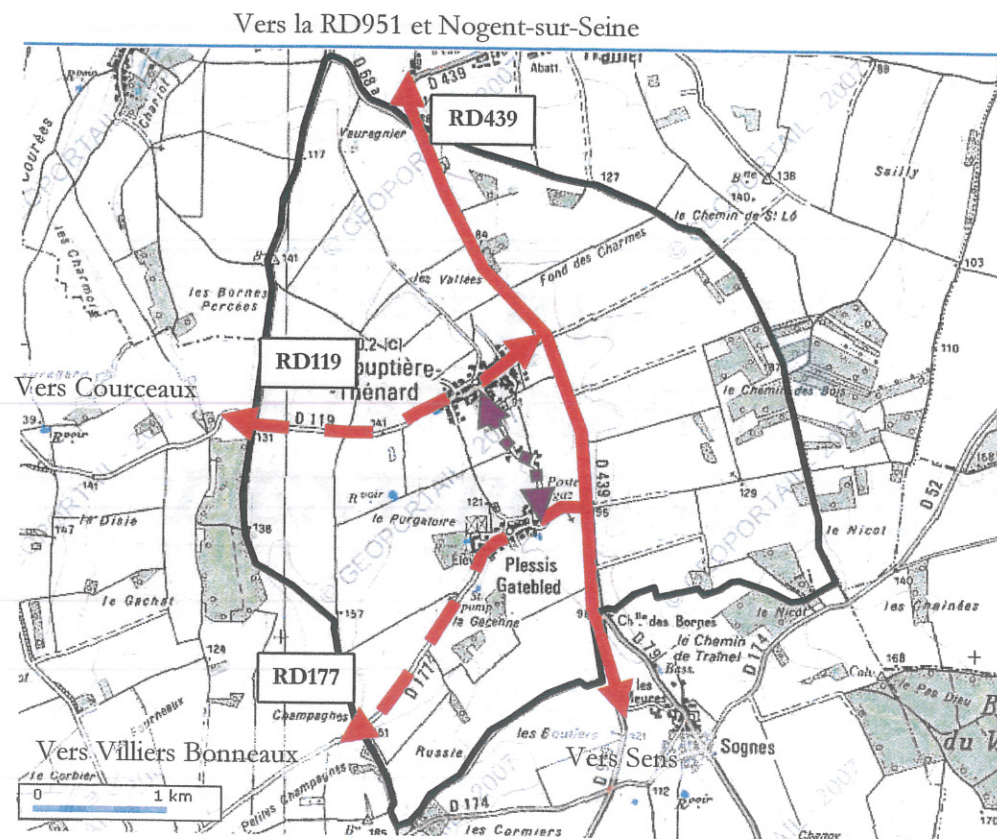
## 1.7. Domaine des transports et des déplacements

A l'échelle du territoire communal, 3 routes départementales traversent La Louptière-Thénard et assurent un lien avec les communes environnantes :

- la R.D.439 permet de relier au nord, la RD.951 qui mène à Nogent-sur-Seine. Vers le Sud, elle dessert Thorigny-sur-Oreuse puis Sens après être devenue la RD.939 au changement de département.
- la R.D.119 traverse la Louptière avant de desservir des communes rurales à l'ouest de la commune,
- la R.D.177 traverse Plessis-Gatebled avant de rejoindre la commune de Villiers-Bonneux au Sud.

Une voie communale réunit le village et le hameau via l'écart.

Le reste du territoire est desservi par des chemins qui permettent d'accéder aux terrains cultivés.

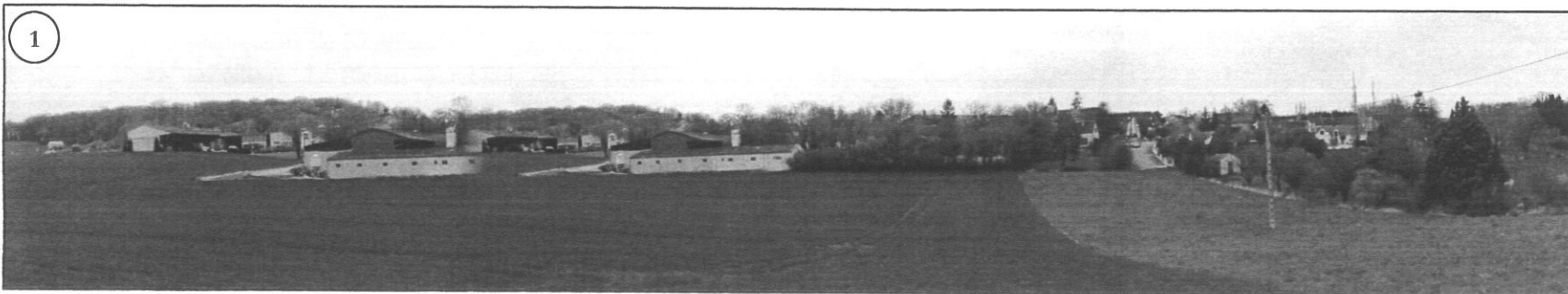


**2<sup>ème</sup> PARTIE :**  
**ETAT INITIAL DE**  
**L'ENVIRONNEMENT**

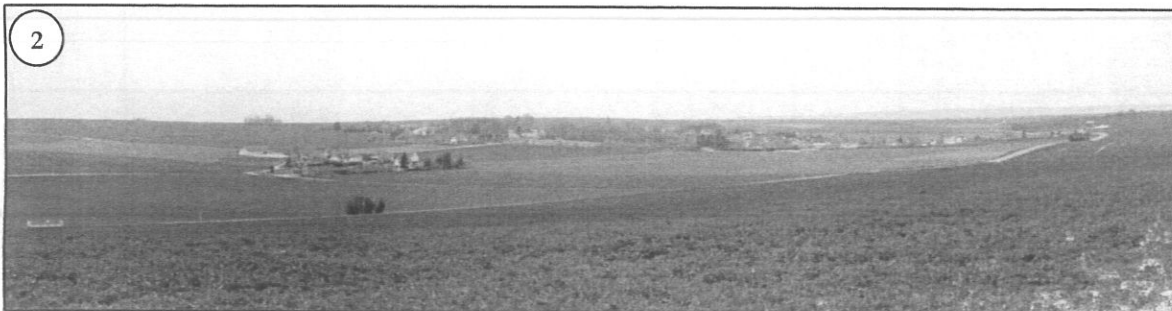


## 2.1.2. LES POINTS DE VUE DOMINANTS

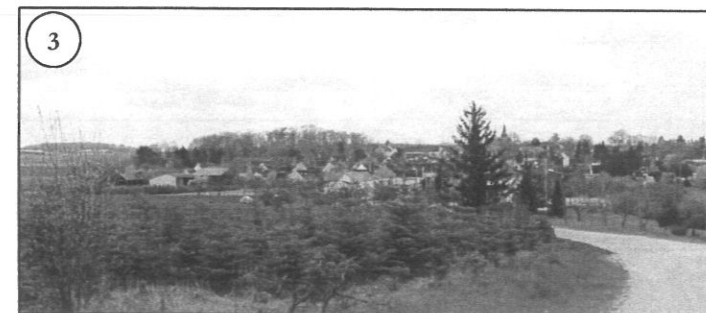
Bien que le relief de la commune soit relativement doux, il est suffisamment marqué pour offrir des cônes de vue permettant d'englober l'ensemble du village ou l'espace agricole et naturel alentour.



1  
*Vue vers le Plessis-Gatebled*



2  
*Vue vers La Louptière-Thenard et le lotissement du parc*



3  
*Vue vers La Louptière-Thenard*

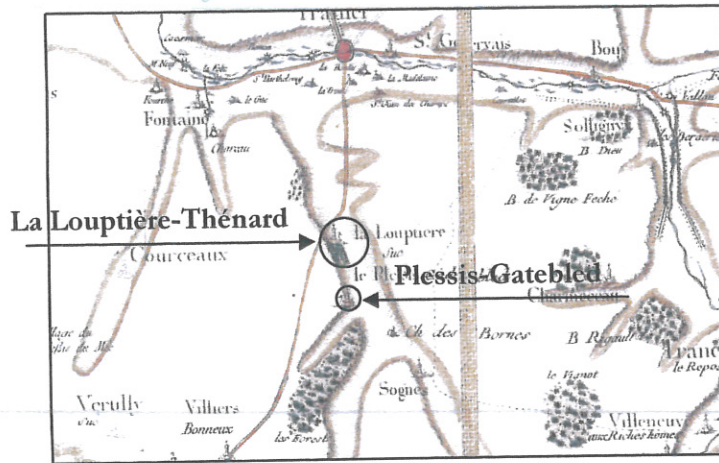


4  
*Vue vers le lotissement du Parc*

*La localisation des cônes de vue est présentée page suivante.*

## 2.2. Composition du paysage urbain

### 2.2.1. IMPLANTATION ORIGINELLE ET BATI TRADITIONNEL



Sur la carte de Cassini du XIX<sup>ème</sup> siècle, la Louptière et le Plessis-Gatebled sont représentés, dans la vallée sèche.

Le village s'est développé sur son site d'origine en s'appuyant sur les voies de communication.

Le bâti ancien est encore bien représenté sur la commune puisqu'il atteint 66% des logements actuels. Ceux-ci participent à donner une image à la commune, par des caractéristiques architecturales traditionnelles.

Ces principales caractéristiques traditionnelles sont :

- ✓ un alignement sur rue, soit par les façades, soit par les clôtures.
- ✓ des toitures en tuile plate de ton foncé, brun,
- ✓ des matériaux traditionnels, comme la brique pour l'encadrement.

Au sein de cette forme traditionnelle, des exploitations agricoles sont installées en respectant une implantation propre à leurs activités, notamment avec un recul par rapport à la voie.

### 2.2.2. LES FORMES URBAINES RECENTES

Ces nouvelles constructions présentent des caractéristiques différentes du bâti traditionnel :

- ✓ dans leur implantation : en milieu de parcelles,
- ✓ dans les matériaux : les constructions récentes ne reprennent que rarement les matériaux traditionnels,
- ✓ dans la forme des toitures.



#### Les formes traditionnelles

*Ci-dessus : l'uniformité dans la couleur des toitures*

*Ci-contre : exemple d'alignement*



#### Les formes récentes

*Une implantation différente et une nouvelle architecture*



## 2.3. Paramètres sensibles à prendre en compte

Source : Porter à connaissance de l'Etat d'août 2008

### 2.3.1 Les servitudes d'utilité publique

#### □ SERVITUDES ATTACHEES A LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC 1)

Elles concernent :

- l'Eglise (ISMH : 25 octobre 1948)

Service gestionnaire : S.D.A.P. de l'AUBE

#### □ SERVITUDES RELATIVES AU PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU (AS 1)

Elles concernent :

- le captage d'eau.

Service gestionnaire : D.D.A.S.S. de l'AUBE

#### □ SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE GAZ (I 3)

Elles concernent :

- une canalisation DN 750 mm DIERREY SAINT JULIEN – LA LOUPTIERE – THENARD mise en exploitation depuis 1978, pour laquelle une zone *non aedificandi* portant sur une bande de 10 mètres (7 mètres à droite, 3 mètres à gauche dans le sens Dierrey – La Louptière-Thénard).

Service gestionnaire : G.R.T. Gaz Région Nord Est – 24, Quai Ste Catherine – 54 042 NANCY Cedex

#### □ SERVITUDES RELATIVES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS (PT 3)

Elles concernent les artères principales du réseau FRANCE TELECOM.

Service gestionnaire : FRANCE TELACOM – 22, Rue Marc Verdier – 10 150 PONT STE MARIE

Sur le domaine privé, la présence d'une artère entraîne une servitude *non aedificandi* de 3 mètres à raison de 1,50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'artère.

Sur le domaine public, tous travaux de constructions, de plantation d'arbres ou de tranchées à moins de 1,50 mètres du câble, doivent faire l'objet d'une demande de renseignements à :

FRANCE TELECOM CHAMPAGNE ARDENNE  
Service DICT/DR  
12 Rue Blondel - BP 2088  
52903 CHAUMONT CEDEX

## 2.3.2 Prise en compte des risques et des nuisances

### Les bâtiments d'élevage

La Direction des Services Vétérinaires a recensé trois élevages sur la commune.

Il s'agit de :

- un élevage de porcs au nom de Bruggeman Jean-Baptiste,
- un élevage de porcs au nom de Bruggeman Sylvaine,
- un élevage de bovins au nom du GAEC des Prairies.

Ces installations génèrent une distance n°1 de 100 mètres et une distance n°2 de 35 mètres.

Distance n°1 : distance par rapport à toutes les habitations occupées par des tiers ou des locaux habituellement occupés par des tiers, stades ou terrains de camping agréés, ainsi que des zones destinées à l'habitation.

Distance n°2 : distance par rapport aux puits et forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux.

### Le risque cavité souterraine

Le département de l'Aube dispose d'un nouveau recueil des risques au travers du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) récemment révisé et approuvé le 11 juillet 2006.

La commune est concernée au titre des risques naturels par la présence d'anciennes cavités. Le recensement du BRGM fait état de plusieurs carrières « Le Pinsonnet » dont l'extraction est abandonnée. Leur emplacement n'a pu être identifié avec précision.

### Les zones humides

La commune est concernée par une zone humide à l'Est de la partie urbanisée du bourg-centre de la Louptière - Thénard.



## 2.3.3 Patrimoine archéologique

Sur le territoire de la commune de La Louptière-Thénard, 3 sites archéologiques ont été recensés : une grande nécropole protohistorique et deux sites indéterminés. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait rien préjuger de découvertes futures.

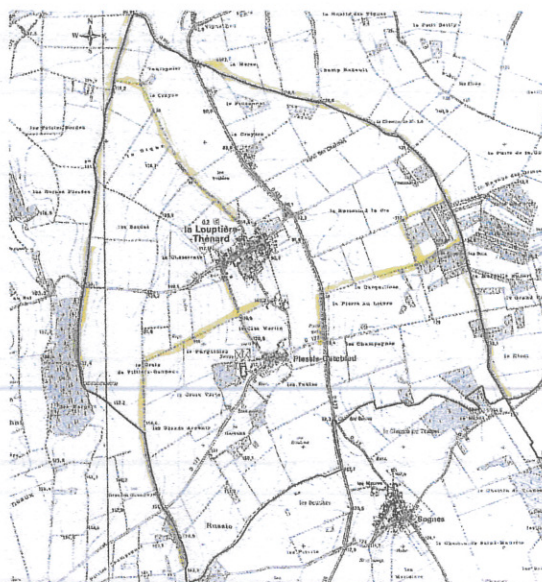
A titre conservatoire, un cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique a été fixé et doit être respecté :

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

### 2.3.4 Itinéraires de randonnée

Les chemins présentés ci-contre ont été classés au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de Randonnée par délibération du conseil municipal en date du 26 mars 1987 :

- chemin rural dit de l'Ennerat,
- chemin rural dit de la fin du Plessis Gatebled,
- chemin rural n°1 dit de Sens,
- chemin rural dit de Plessis Gatebled,
- chemin rural dit Petit Chemin de la Louptière,
- chemin rural dit de St-Lô,
- chemin rural dit de Fontaine Fourches,
- chemin rural dit de La Louptière-Thénard à Soligny les Etangs,
- chemin rural dit de la Couture Sud,
- chemin d'exploitation n°13 dit de la Fosse aux Lièvres,
- chemin d'exploitation n°11 dit de Razois,
- chemin d'exploitation n°12 dit des Bois,
- chemin rural de la Vigne Billon,
- chemin rural du Bas de Plessis.



Ces chemins doivent conserver leur intégrité (tracé et continuité d'origine).

***3<sup>ème</sup> PARTIE :  
SYNTHESE DU  
DIAGNOSTIC***

### 3.1. TENDANCES OBSERVEES ET EVALUATION DES BESOINS FUTURS

DOMAINES	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Evolution de la population	<p>Croissance de la population depuis 1982</p> <p>Solde naturel régulièrement négatif, solde migratoire qui évolue en fonction de l'ouverture de terrains à l'urbanisation</p> <p>Rajeunissement de la population</p>	<p>Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants (en provenance de la région parisienne notamment) par l'ouverture de terrains à l'urbanisation</p>
Evolution du tissu économique	<p>Activité économique qui repose essentiellement sur l'agriculture</p> <p>Présence d'une activité commerciale de vente de végétaux</p> <p>Accroissement des migrations alternantes domicile-travail</p>	<p>Préserver les terres agricoles et laisser aux exploitants des possibilités pour se développer.</p> <p>Favoriser l'arrivée de nouvelles activités sur la commune.</p>

DOMAINES	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Evolution des ménages et du parc de logements	<p>Structure « parent-enfant » importante, ménages composés en moyenne de 2,5 personnes</p> <p>Parc de logement ancien offrant quelques possibilités de réhabilitation</p> <p>Augmentation régulière du nombre de logements et de leur taille</p> <p>Rotation importante de la population dans les logements locatifs et dans les nouvelles constructions</p> <p>Transfert des résidences secondaires (importantes sur la commune) en résidences principales</p>	<p>Proposer des solutions variées afin de répondre à diverses demandes en fonction du taux d'occupation moyen des logements, aux logements vacants, aux constructions à rénover et aux perspectives démographiques.</p>
Equipements publics	<p>Classe unique qui regroupe les élèves de maternelle et de primaire, effectif variable d'une année à l'autre</p> <p>Zonage d'assainissement approuvé qui prévoit la mise en place d'un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg</p> <p>Captage d'eau potable qui alimente la commune ainsi que le village de Sognes, sur la commune de Perceneige</p>	<p>Maintenir l'équipement scolaire sur la commune</p> <p>Effectuer les travaux envisagés sur les équipements techniques</p> <p>Renforcer la défense incendie</p>

## 3.2. ATOUTS ET FAIBLESSES DE L'ENVIRONNEMENT

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES
Milieu naturel	<p>Commune située en Champagne crayeuse sur un plateau crayeux entaillé par une vallée sèche,</p> <p>Absence d'écoulements permanents à l'exception de petits étangs,</p> <p>Espace agricole de champs ouverts,</p> <p>Relief doux offrant de larges perspectives sur le village et le paysage,</p>	<p>Présence d'une zone humide en aval du bourg de la Louptière-Thénard,</p> <p>Boisements résiduels,</p> <p>Sensibilité en terme d'intégration des bâtiments et notamment des hangars dans le paysage.</p>
Milieu urbain	<p>Tissu ancien et homogène, composé de maisons « traditionnelles »,</p> <p>Volonté de préservation des caractéristiques traditionnelles du centre ancien de La Louptière-Thénard</p>	<p>Des extensions urbaines récentes sans lien architectural avec les constructions anciennes</p>

*4ème* **PARTIE :**  
**CHOIX RETENUS**  
**POUR LA**  
**DELIMITATION**  
**DES SECTEURS**  
**OU LES**  
**CONSTRUCTIONS**  
**SONT**  
**AUTORISEES**

## 4.1. Définition et justifications des choix communaux

### 4.1.1. OBJECTIFS FIXES PAR LA COMMUNE

Au regard du diagnostic communal, de l'état initial de l'environnement, des besoins répertoriés pour le développement communal et des problématiques et enjeux du territoire de La Louptière-Thénard, la municipalité s'est fixée les objectifs suivants :

- **Déterminer de nouvelles zones constructibles adaptées aux besoins réels communaux**, pour poursuivre l'accroissement de la population en provenance de la région parisienne,
- **Privilégier le développement de l'urbanisation entre le bourg-centre de la Louptière-Thénard et l'écart de la Gare** comprenant le lotissement du Parc,
- **Maintenir l'identité du village de Plessis-Gatebled,**
- **Assurer le maintien des activités présentes sur la commune et notamment l'activité agricole** en prenant en compte les périmètres de protection que certaines exploitations génèrent.

Rappel: d'après un dernier recensement effectué en 2005, la population atteindrait 244 habitants à La Louptière-Thénard.

La commune souhaite poursuivre le rythme actuel moyen depuis 10 ans de 2 à 3 demandes de permis de construire par an.

En 2005, le taux moyen d'occupation des logements était de 2,5 ce qui permettrait d'envisager que le seuil des 320 habitants soit atteint d'ici à une dizaine d'années.

### 4.1.2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX COMMUNAUX

Cette politique de développement a été définie dans le respect des nouvelles dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.), et en particulier les principes fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- *Principe d'équilibre* (entre développement urbain et protection des espaces naturels),
- *Principe de diversité des fonctions urbaines* (équilibre emploi / habitat),
- *Principe de respect de l'environnement* (utilisation économe de l'espace).

La carte communale tient compte également des dispositions supra-communales, telles que les servitudes d'utilité publique en vigueur (*cf. Pièce n°3.1 du présent dossier*).

Objectifs définis à l'Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme	Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées	Justification des choix retenus
<p><b>1. Principe d'équilibre entre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et le développement de l'espace rural d'une part, et</li> <li>▪ La préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,</li> </ul> <p>en respectant les objectifs du développement durable.</p>	<p><b>Définition de terrains propices à l'urbanisation en secteur constructible (C)</b> répondant aux besoins communaux, et en cohérence avec la structure urbaine existante et les réseaux,</p> <p><b>Classement en secteur constructible d'activités (Cx)</b> de l'entreprise de vente de végétaux pour permettre son maintien voire son développement,</p> <p><b>Classement en secteur inconstructible (N)</b> des espaces naturels à préserver comme les terrains où résident les boisements résiduels,</p> <p><b>Classement en N</b> des terrains à vocation agricole en cohérence avec les besoins des exploitants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Equilibre à trouver entre un développement urbain cohérent de la Louptière-Thénard, des entités paysagères spécifiques et des risques naturels et « technologiques » connus.</li> </ul>

<p><b>2. Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural :</b></p> <p>En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des besoins présents et futurs en matière d'habitat,</li> <li>▪ d'activités économiques notamment commerciales,</li> <li>▪ d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics,</li> </ul> <p>en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.</p>	<p><b>Poursuite de l'accueil de nouvelles populations jeunes avec enfants et dynamiques principalement en provenance de la région parisienne afin de préserver les équipements communaux (notamment scolaires) et de poursuivre la relance de la croissance de la population (insertion en zone C de terrains propices à la construction).</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre à la demande actuelle et favoriser la rotation notamment dans les logements locatifs pour favoriser les parcours résidentiel,</li> <li>▪ Assurer le maintien des équipements publics, et des activités et services présents sur le territoire communal,</li> <li>▪ Assurer un cadre de vie et une vie sociale agréable aux habitants actuels et futurs,</li> <li>▪ Prendre en compte la présence des réseaux nécessaires pour permettre les extensions futures.</li> </ul>
--	--	--

Objectifs définis à l'Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme	Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées	Justification des choix retenus
<p><b>3. <u>Respect de l'environnement</u> :</b></p> <p>Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, préservation de la qualité de l'air de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains, réduction des nuisances sonores, sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</p>	<p><b>Classement en secteur constructible (C)</b> de la zone urbaine existante (centre ancien, village de Plessis-Gatebled et des extensions récentes (lotissement le Parc) et de terrains propices à recevoir de nouvelles constructions.</p> <p><b>Classement en secteur N (naturel et agricole) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ des terrains voués à l'activité agricole,</li> <li>▶ des terrains humides,</li> <li>▶ des boisements résiduels.</li> </ul>	<p><b>Prise en compte des dispositions du Porter à connaissance de l'Etat.</b></p> <p>Volonté de mettre en œuvre une politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en cohérence avec les actions menées par les structures intercommunales, et en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilité d'accueil de nouvelles constructions,</li> <li>- équipements publics à pérenniser (école...).</li> </ul>

Dispositions mentionnées à l'Article L. 110 du Code de l'Urbanisme	Délimitations des secteurs où les constructions sont autorisées
<p>Le territoire français est le patrimoine commun de la nation (...).</p> <p>Afin d'aménager le cadre de vie, « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de ses ressources », de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.</p>	<p>Le périmètre de la zone constructible a été défini en fonction de la partie urbanisée existante et des besoins notamment en terme d'habitat et de services ainsi que la présence des réseaux existants (eau potable, électricité, ...).</p>

Objectifs définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme	Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
Compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)	La commune de La Louptière-Thénard n'est pas couverte par un SCoT.

Dispositions supra-communales à respecter	Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
Compatibilité avec les servitudes d'utilités publique.	La carte communale est compatible avec les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire communal (cf. pièces 3A et 3B du dossier de carte communale)

## 4.2. Caractère des secteurs de la carte communale

Dans le respect des dispositions de l'article R.124-3 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques de la carte communale distinguent **les secteurs constructibles** et **les secteurs naturels** (cf. Pièces 2-1 et 2B du dossier).

### 4.2.1. Secteurs constructibles (C)

Ces secteurs englobent :

- **Le bourg-centre de La Louptière-Thénard** : il s'agit du principal espace bâti sur le territoire communal qui concentre les équipements et les services à la population (école, mairie, ...). Ce secteur est correctement desservi par la voirie, les réseaux notamment d'eau potable. L'assainissement collectif est envisagé.
- **L'écart de la Gare** : la commune souhaite relier cette entité récente au bourg-centre afin de prendre en compte les extensions récentes de l'urbanisation (2 certificats d'urbanisme rendus positifs) et profiter des réseaux existants. Une urbanisation des deux côtés de la voie est envisagée pour respecter une certaine cohérence urbaine.
- **Le village de Plessis-Gatebled** : cette écart urbain possède sa propre identité puisque ce village a été rattaché au village de La Louptière-Thénard dans les années 1970. Ce secteur est correctement desservi par la voirie et les réseaux. Il concentre de nombreuses exploitations agricoles qui ont influencé sur le périmètre constructible ainsi que l'activité de vente de végétaux.

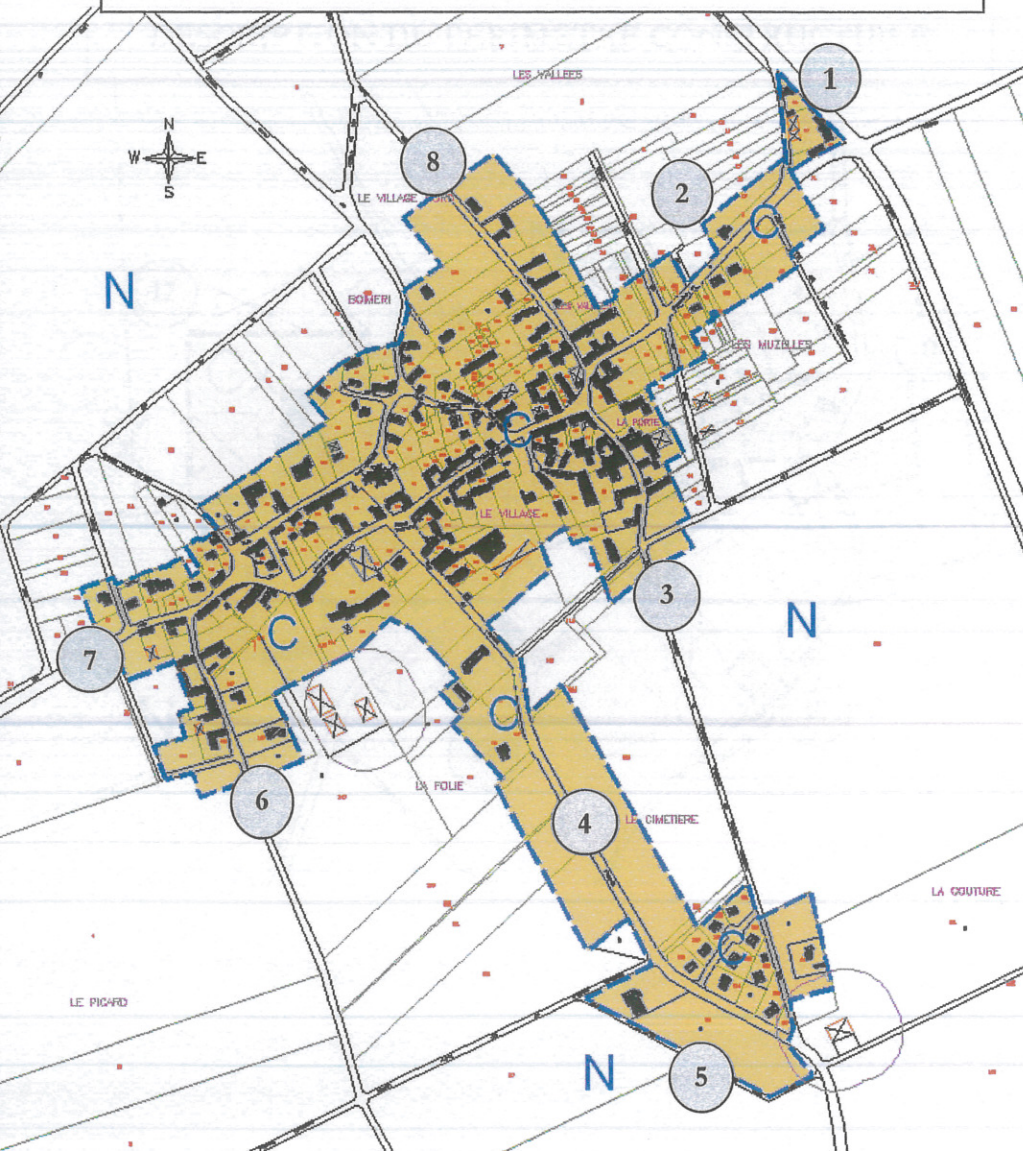
#### Dispositions réglementaires applicables dans le secteur C

Les constructions nouvelles sont autorisées dans ce secteur : constructions à vocation d'habitat, d'activités, de services, ...

Afin de **répondre à la demande actuelle** de terrains à bâtir, et aux perspectives de développement urbain choisies par la commune, le périmètre constructible a été défini en tenant compte des paramètres suivants :

- Dispositions du porter à connaissance de l'Etat dont la zone inondable,
- Proximité des réseaux (eau potable, assainissement, EDF, ...).

## DESCRIPTION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE



1. Le périmètre constructible a été défini en prenant en compte les constructions à usage d'habitation et le siège d'un exploitant agricole.

Au regard de leur localisation, à la fois entre la route départementale n°119 et le chemin rural des Champagnes, le classement intégral en zone C n'engendrera pas une importante évolution des constructions.

2. La commune souhaite réaliser une entrée de commune plus lisible en provenance de la RD n°119 et profiter de la présence des réseaux. Pour cela, le périmètre constructible a été institué des deux côtés de la voie pour une plus grande cohérence urbaine. Toutefois, celui-ci n'admet qu'une faible profondeur au nord-ouest de la voie pour préserver l'entrée du village et ne pas multiplier les accès directs sur la RD n°119. Plus au sud, le zonage prend en compte la présence d'une zone humide identifiée.

3. Le périmètre constructible a été étendu le long du chemin rural dit Grand Chemin de la Louptière Thénard au Plessis Gatebled, dans la continuité de l'urbanisation existante pour permettre l'installation d'un artisan. Pour conserver une logique urbaine, elle intègre de l'autre côté de la voie la même surface.

4. La commune a pour projet de relier l'écart de la Gare qui comprend le lotissement du Parc au bourg-centre pour prendre en compte l'amorce de l'urbanisation rue du Plessis suite à l'acceptation de deux certificats d'urbanisme. L'ensemble des terrains nus des deux côtés de la voie, le long de la rue du Plessis, sur une profondeur de 50 m sont donc intégrés au périmètre constructible en excluant la parcelle 100 b qui est occupée par un verger. La commune souhaite le conserver à la fois d'un point de vue paysager mais également car il crée un espace tampon entre la salle des fêtes et les futures habitations.

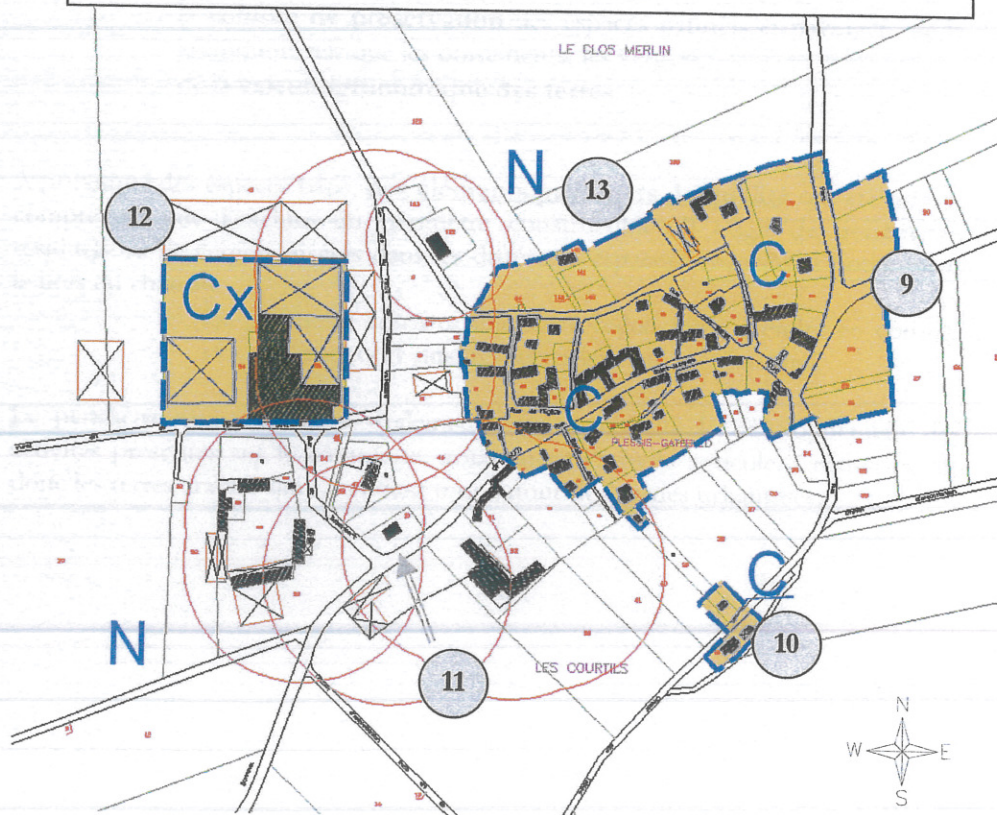
5. La parcelle 99 est une propriété communale. Elle est occupée par un terrain de sport et la salle des fêtes. Seule l'est de la parcelle est louée à un agriculteur. L'ensemble de la parcelle est conservé dans le périmètre constructible pour que la commune puisse conforter l'existant.

6. Le périmètre constructible a été étendu à une parcelle de chaque côté de la voie afin de permettre l'accueil d'une construction de chaque côté de la route tout en profitant de la présence des réseaux existants. Le périmètre constructible n'a pas été étendu au-delà afin de ne pas provoquer un étirement de l'urbanisation.

7. Le périmètre constructible n'a pas été étendu au-delà des dernières constructions afin de ne pas provoquer un étirement de l'urbanisation.

8. Le périmètre constructible a été étendu de manière à prendre en compte un certificat d'urbanisme qui a été rendu positif. Afin de respecter une certaine cohérence urbaine, le périmètre a été étendu de manière identique des deux côtés de la voie.

## DESCRIPTION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE



9. La commune a souhaité intégrer une partie des parcelles situées à l'est de la rue du Parc afin de créer une entrée urbaine plus lisible au Plessis-Gatebled. L'urbanisation s'effectuera donc des deux côtés de la voie.

Toutefois, les plans cadastraux n'ayant pas été mis à jour au moment de l'élaboration de la carte communale, l'emplacement de la rue du Parc est erroné. La commune a donc souhaité intégrer en totalité les parcelles 28, 29 et 30 afin de permettre l'implantation de constructions et leur permettre un recul par rapport à la voie si les propriétaires le souhaitent.

10. L'écart au lieu-dit « Les Courtils » a été pris en compte afin de permettre de conforter l'existant sans créer de nouvelles constructions à usage d'habitation.

11. La construction d'un ancien exploitant agricole n'a pas été intégré au périmètre constructible car l'inscription de cette possibilité de construire sans restriction aurait été rendue impossible du fait des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage. Le classement retenu permet au propriétaire de réaliser des extensions et de conforter une habitation.

12. Les bâtiments abritant l'activité commerciale de vente de végétaux ont été pris en compte afin de pérenniser cette activité.

13. Afin de recoudre le tissu urbain, le périmètre constructible a été défini de manière à ce que les « dents creuses » soient urbanisées et qu'une cohérence urbaine soit établie des deux côtés de la voie tout en prenant en compte les périmètres des exploitations agricoles.

#### 4.2.2. Secteurs Naturels (N)

Les espaces naturels et agricoles ne sont pas touchés par le développement de l'urbanisation du fait de :

- la **volonté de préservation** des espaces naturels et paysagers de la commune, tels que les boisements, les vergers, ...
- de la **valeur agronomique des terres**.

A proximité des espaces bâtis, **des éléments paysagers de qualité** ont été pris en compte afin de l'exclure du périmètre constructible. Il s'agit de boisements résiduels ou de vergers insérés dans les différents espaces urbanisés et notamment le bois du château.

- Le périmètre constructible a été réduit pour prendre en compte ces boisements et ainsi respecter leur caractère naturel.

Le périmètre constructible a également pris en compte le développement des activités présentes sur la commune, notamment l'activité agricole. Celui-ci exclut donc les terres arables qui s'étendent tout autour des parties urbanisées.

**5<sup>ème</sup> partie :**  
**INCIDENCES DES**  
**CHOIX**  
**DE LA CARTE**  
**COMMUNALE SUR**  
**L'ENVIRONNEMENT**  
**ET PRISE EN COMPTE**  
**DE SA PRESERVATION**  
**ET DE SA MISE EN**  
**VALEUR**

## 5.1. Incidences des choix de la carte communale & mesures prises pour la préservation de l'environnement

### 5.1.1. Evolution du paysage urbain

Le périmètre de constructibilité de la carte communale comprend « l'enveloppe » urbaine traditionnelle du centre bourg ainsi que du village de Plessis-Gatebled ainsi que les constructions périphériques plus ou moins récentes et notamment le lotissement du Parc.

Les nouvelles incidences sur le paysage urbain et naturel sont faibles car il s'agit d'espaces déjà construits.

La carte communale libère des terrains à urbaniser adaptés aux besoins et aux perspectives de développement futur, choisies par la municipalité, dans la limite des contraintes naturelles.

Ces terrains sont situés :

- dans la continuité du bâti existant,
- en bordure de voies existantes,
- à proximité des services et des équipements,
- sur des terrains desservis par l'eau potable.

La commune n'a pas souhaité étirer l'urbanisation le long des axes de circulation en arrêtant généralement le périmètre constructible à la dernière construction. Toutefois, la commune avait pour principal projet de relier l'écart de la Gare, comprenant le lotissement du Parc, au bourg-centre de La Louptière-Thénard, notamment pour prendre en compte l'amorce d'urbanisation qui allait être créée en accordant deux certificats d'urbanisme le long de la rue du Plessis.

Néanmoins, sur cet espace ainsi que sur l'ensemble de la commune, la municipalité a choisi d'inciter une urbanisation des deux côtés de la voie lorsque que cela est possible, pour profiter des réseaux existants et afin de densifier l'urbanisation.

La municipalité a enfin choisi de réduire la profondeur des parcelles constructibles à 50m afin qu'il ne soit pas créer de constructions en doubles-rideaux, créant des problèmes de desserte et d'accès.

Les incidences sur le paysage urbain et naturel ont été prises en compte :

- par l'adaptation du périmètre constructible en fonction des contraintes ou de la qualité du paysage,
- par la préservation d'éléments paysagers remarquables.

#### ***Aspects réglementaires :***

L'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager sera assurée par :

- **l'application des dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)**, régissant la nature des constructions à édifier (accès et voirie, hauteur, implantation, espaces verts et plantations),
- **l'application des articles complémentaires du Code de l'Urbanisme**, régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

### 5.1.2. Evolution du paysage naturel

Les éléments paysagers naturels à préserver sont classés en zone non constructible (N) de la carte communale : il s'agit des boisements résiduels (bois du Château, vergers, ...) et des terres agricoles.

### 5.1.3. Aspects environnementaux

#### Assainissement

L'ensemble de la commune est actuellement en assainissement individuel. Cependant, un zonage d'assainissement a été approuvé et décide de la mise en place d'un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg.

#### Alimentation en eau potable

Un captage est situé sur la commune, au sud-ouest de Plessis-Gatebled. La commune est équipée d'un réservoir d'une capacité de 400m<sup>3</sup>. Il alimente l'ensemble de la commune, qui comprend 5 gros consommateurs, ainsi que le village de Sognes, sur la commune de Perceneige.

#### Ordures ménagères

Une collecte est effectuée une fois par semaine par la Communauté de Communes du Nogentais.  
Un point d'apport volontaire collecte les verres près de la salle des fêtes.

## 5.2. Tableau récapitulatif des superficies des secteurs

DENOMINATION DES SECTEURS	SUPERFICIE (1)
<b>Secteurs constructibles (C)</b>	
<i>La Louptière-Thénard et l'écart de la Gare</i>	<i>45 ha 30 a</i>
<i>Plessis-Gatebled</i>	<i>21 ha 32 a</i>
<b>Secteur inconstructible (N)</b>	<b>1 313 ha 38 a</b>
<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>1 380 ha 00a</b>

(1) Superficies approchées calculées sous DAO (Autocad)

La commune a pour objectif de poursuivre le rythme des constructions actuelles à savoir la réalisation de 2 à 3 constructions par an sur une dizaine d'années. Elle compte 244 habitants en 2008.

A l'intérieur des périmètres constructibles, il a été estimé un potentiel d'environ 30 parcelles. Toutefois, elles ne sont pas disponibles immédiatement à la construction (jardins, terrains encore cultivés, ...).

⇒ Soit une population en 2008 de 244 habitants, à laquelle s'ajoute environ 75 habitants, la population totale pourrait compter 320 habitants dans une dizaine d'années et répondre à la demande initiale à savoir accueillir des populations jeunes et dynamiques avec enfants.