

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE CHALTRAIT

51130 Arrondissement d'Epernay

Canton de Montmort Lucy

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

ETABLI PAR
DOQUET Patricia
ARCHITECTE - URBANISTE
19 RUE JEAN JAURES
51160 AY
TEL/FAX : 03 26 56 40 11

JANVIER 2013

Vu pour être annexé à la délibération n° 1/2013 en date du 13/01/2013
Approuvant la carte communale
A Chaltrait, le 5/05/2013

LE MAIRE, Mme DE MOUGINS,

M. de Mougins



Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour
A Châlons en Champagne, le

23 MAI 2013

LE PREFET, le

Secrétaire Général

signé

Francis SOUTRIC

SOUS-PRÉFECTURE

D'ÉPERNAY

PREAMBULE

La loi S.R.U. n° 2000-1208 votée le 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

La loi du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » permet de simplifier et clarifier certaines dispositions de la loi S.R.U. et ouvre de nouveaux droits à toutes les communes. Ainsi elle confère à la carte communale son véritable statut de document d'urbanisme au même titre que le plan local d'urbanisme.

Le principal point essentiel en est la délimitation des secteurs constructibles où les permis de construire peuvent être délivrés, qu'il s'agisse d'extensions du bourg ou de hameaux existants ou de la création de nouveaux secteurs constructibles (par exemple, autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune qui est déjà desservie par les réseaux). Ces zones n'ont aucune obligation d'être d'un seul tenant.

Par délibération en date du 21 janvier 2011, le conseil municipal de la commune de CHALTRAIT a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

La commune entend ainsi limiter les extensions urbaines et le mitage du paysage, tout en satisfaisant à une demande croissante de permis de construire.

SOMMAIRE

A. PORTRAIT DE LA COMMUNE

1. SITUATION	4
2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN et PAYSAGER	
2.1- Les éléments remarquables.....	6
2.2- Les entrées de village.....	8
2.3- Les caractères du bâti.....	10
2.4- Les forêts et boisements.....	12
2.5- Patrimoine archéologique.....	14
3. LA PREVENTION DES RISQUES et LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	
3.1- Ecologie et milieux naturels.....	15
3.2- Les risques naturels.....	18
3.3- L'espace agricole.....	18
4. LA VOIRIE ET LES RESEAUX	
4.1- La voirie.....	19
4.2- L'alimentation en eau potable.....	19
4.3- L'assainissement.....	19
4.4- Electricité.....	20
4.5- Les déchets.....	20
4.6- Les servitudes d'utilité publique et projets d'intérêt général.....	20
5. LA POPULATION	
5.1- L'enquête annuelle de 2008.....	21
5.2- La population active.....	21
6. LE PARC DE LOGEMENTS	
6.1- L'habitat.....	21
6.2- Evolution récente du parc de logements.....	22
7. LES ACTIVITES ET SERVICES	
7.1- Niveau d'équipement.....	22
7.2- Périmètre scolaire.....	22
7.3- Activités économiques.....	22

B. LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. LES SOUHAITS DE LA MUNICIPALITE.....	23
2. LES ENTITES FONCIERES.....	24
3. LES PERIMETRES DES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	25
4. LE POTENTIEL DE DENSIFICATION.....	26
5. LES ZONES CONSTRUCTIBLES DANS LE PERIMETRE.....	28
6. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS.....	31



A. PORTRAIT DE LA COMMUNE

1. SITUATION

La commune de CHALTRAIT est située dans le bassin d'habitat d'Epernay, à environ 15 km au sud d'Epernay.

La commune se situe au croisement de la Départementale n°37 et la départementale 40.

Ce village rural est situé à 10 km de Vertus.

Il compte parmi les 26 communes regroupées dans la Communauté de Communes de la Région de Vertus créée le 29 décembre 1994, pour une population totale de 8376 habitants.

Cette communauté de communes exerce sur la commune de Chaltrait dans les domaines de compétences tels :

- *Assainissement non collectif*
- *Eau*
- *Traitement des déchets*

Le village est situé dans le bassin d'habitat de la ville d'Epernay, il compte parmi les communes du Pays d'Epernay et se situe dans le périmètre du SCOT de cette même agglomération.

Le Syndicat Intercommunal du Schéma Directeur de l'Agglomération Sparnacienne (SISDAS), créé le 6 février 1995, a mis en révision le 6 avril 1995, le Schéma Directeur approuvé le 7 décembre 1973.

Le SISDAS n'ayant depuis pas arrêté de projet de Schéma Directeur au 1 avril 2001 et conformément à la loi SRU, il a choisi de poursuivre la procédure selon le nouveau régime en s'appelant SCOTER (Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région).

Le périmètre du SCOTER a été approuvé le 12 juillet 2005 et comprend 101 communes faisant parties du bassin d'emploi d'Epernay.

Parmi les compétences du SCOTER qui sont à considérer dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, on retiendra particulièrement :

- « Habiter et vivre mieux dans notre territoire » : il s'agit de maîtriser l'étalement urbain et privilégier la construction de logements diversifiés à l'intérieur des villes, des bourgs, des villages et hameaux, et de maintenir le commerce de proximité.
- « Protéger le cadre de vie » en préservant le paysage et la nature.

2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN et PAYSAGER

Chaltrait est une commune forestière. Elle se situe sur le plateau de la Montagne de Vertus, enserrée par les forêts de Vertus et de Montmort, qui représentent 71% de son territoire.

Sa superficie est de 7 km² et l'altitude moyenne est de 220 m. La densité des habitants est de 12 habitants au km².

Cette commune est mentionnée dans les registres des Vassaux de Champagne dès 1222.

Au musée d'Épernay, on trouve une épée celtique qui fut retrouvée au lieu dit le Champ des Ruelles.

Les habitants de Chaltrait s'appellent les « souffreux ». Cette appellation provient du fait qu'historiquement, les femmes de Chaltrait fabriquaient des allumettes à domicile. Chaltrait était à l'origine un village de bûcherons et de charbonniers.

Il existe sur le territoire communal une « fontaine miraculeuse », la Fontaine Notre Dame située au nord dans le Bois de la queue d'Alondre. Au moyen âge, cette fontaine était réputée guérir les aveugles ; Aujourd'hui encore, une grotte abritant une statue de la vierge reste visible.



2.1- LES ELEMENTS REMARQUABLES

L'église « Notre Dame de l'Assomption » date du XVI siècle.

En 2006, l'association « les Amis de l'église de Chaltrait » est crée afin de contribuer à la conservation, la restauration et l'animation artistique et culturelle de l'église.



Le château de Chaltrait fut édifié par Léonce de Lambertye (1810-1877) botaniste, décédé à Chaltrait en 1877. Les mémoires de la Société d'Agriculture de la Marne contiennent une infinité de travaux et de rapports établis par Léonce de Lambertye. Il produisit plusieurs ouvrages notamment la « Description des plantes vasculaires du département de la Marne ». Il fut également président de la Société d'horticulture d'Epernay.



Il existe un lavoir au milieu du village que la commune souhaite restaurer.



La mairie se situe au rez de chaussée d'une maison située en bordure de rue.



On compte deux fontaines dont l'une est située à l'angle de la place publique et qui vient d'être restaurée.



La place publique située au cœur du village est entourée de deux rangées d'arbres à hautes tiges. C'est un espace convivial à sauvegarder.



2.2- LES ENTREES DE VILLAGE

Au point de vue paysager, la commune possède un aspect rural marqué par une présence importante de la végétation. Le village est situé dans un creux visible depuis le Nord et L'Ouest notamment. Il n'y a pas de front urbain dominant.

A l'Est, en provenance de Villers aux Bois, le pignon d'un corps de ferme marque l'entrée du village coté Nord et un champ agricole lui fait face.



Au Sud, un massif boisé marque l'entrée du village coté Est, et un mur de clôture de jardin est présent à l'Ouest.



A l'Ouest, des parcelles boisées borde la route ; on aperçoit au loin quelques habitations et le clocher de l'église qui domine.



Au Nord, depuis la route départementale n° 40, en provenance de Moslins, on découvre la partie urbaine le long du chemin de la cure coté Est ainsi que le clocher de l'église située au cœur du village.



On remarque des constructions isolées, situées coté Nord le long du chemin de la cure sur la parcelle n° 236. Cette propriété forme une excroissance de la partie urbanisée.

2.3- LES CARACTERES DU BATI

Les constructions sont pour la plupart anciennes et révèlent le caractère rural de la commune. On peut distinguer deux groupes.

L'un majoritaire, 76% des constructions datant d'avant 1949 est constitué de maisons anciennes typiquement villageoises, parfois mitoyennes, construites le long de la Grande Rue.



L'autre groupe concernent des constructions plus récentes, type maisons isolées construites pour la plupart dans les années 70-80.



2.4- LES FORETS ET BOISEMENTS

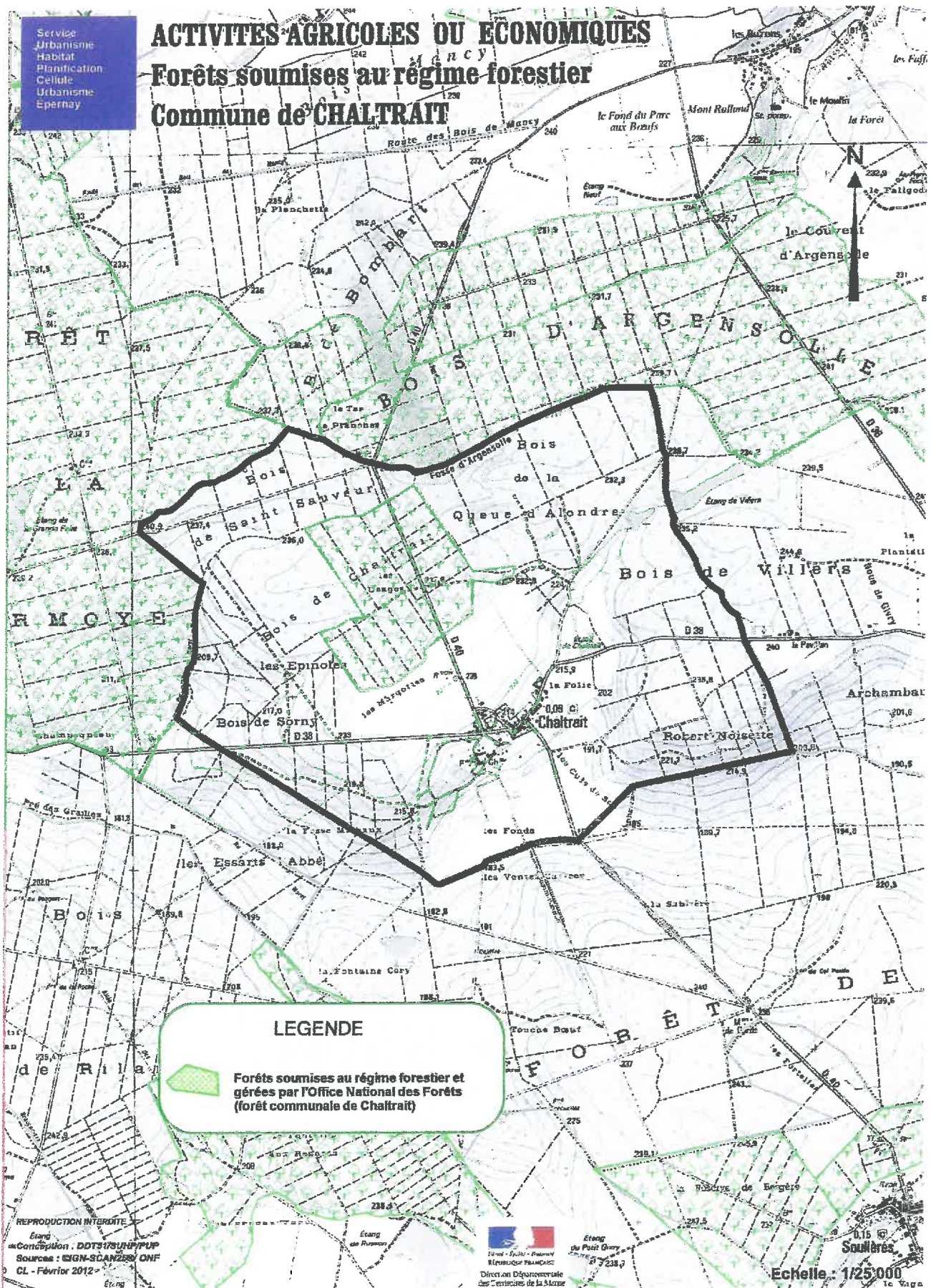


Le village est entouré de bois et forêts. Le taux de boisement de la commune est de 71%.

Une partie de cette forêt est soumise au régime forestier et gérée par l'office National des Forêts.

Elle est située en Zone Naturelle.

ACTIVITES AGRICOLES OU ECONOMIQUES **Forêts soumises au régime forestier** **Commune de CHALTRAIT**



2.5- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'état actuel des connaissances fait apparaître sur le territoire de la communal, plusieurs sites archéologiques recensés. Il s'agit soit d'anciennes découvertes, soit d'indices relevant des prospections pédestres. Au lieu-dit « l'Etang de la Queue » et le long de la départementales n°40 un outillage néolithique a été attesté. La découverte d'un dépôt d'objet en bronze a été localisée à la « Fosse aux Gens ». A « la Folie », est situé un hameau détruit. Enfin, il est fait état d'un atelier de métallurgie du premier âge du Fer.

La Direction régionale des affaires culturelles indique que :

Le Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III, IV et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14, le Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 sont les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique.

3. LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

3.1- ECOLOGIE ET MILIEUX NATURELS

La commune abrite deux zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunique :

- la ZNIEFF de type II n° 21 0009833 « Massif forestier et étangs associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy. Elle concerne l'ensemble des boisements situés sur le territoire communal.
- La ZNIEFF de type I n° 210002032 « Talus forestier au Nord-Ouest de Chaltrait »

Ces zones sont situées en Zone Naturelle ; La nomenclature des zones en Carte communale ne permet pas de distinguer différentes zones naturelles ; cependant il est important de veiller plus particulièrement à la protection de la ZNIEFF dite du Talus Forestier au Nord-Ouest de Chaltrait.

Extrait de la fiche technique : « *Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon d'éviter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt, ici la fauche précoce des talus routiers, le nettoyage de la lisière au désherbant, etc.* »

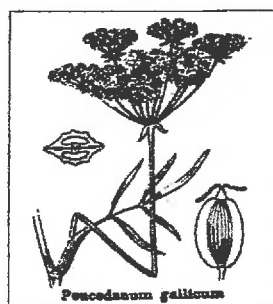
Commune de Chaltrait
Département de la Marne
Talus forestier au Nord-Ouest de Chaltrait
Znieff n° 210002032

Une lisière forestière particulière

La Znieff du talus forestier au Nord-Ouest de Chaltrait, dans la Brie champenoise, se localise le long de la route départementale 40 depuis le Nord du village jusqu'au virage du Bois d'Argens. Elle fait partie de la grande Znieff de type II regroupant les massifs forestiers situés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy.. Ici, en bordure du bois (de type chênaie-hêtraie) se développe une végétation particulière en situation de talus. Ces lisières possèdent une végétation très intéressante à la fois acidophile (adaptée au sol acide du lieu) et semi-hygrophile (adaptée aux conditions d'humidité).

L'intérêt de cette Znieff est lié à la lisière forestière. On y rencontre de nombreuses espèces d'arbustes et d'herbes liés aux terrains sableux: citons notamment le peucedan de France, protégé au niveau régional (une des deux seules stations connues en Champagne). La station est encore en bon état, mais la population est réduite à quelques pieds cotés Ouest de la D.40 et une vingtaine d'individus coté est

Le peucedan de France est une ombellifère (de la même famille que la carotte) aux feuilles fines très découpées et aux petites fleurs blanches. Parmi les espèces forestières, c'est l'une des plus rares de la Marne. Cette espèce des climats atlantiques est spéciale aux lisières et aux sous-bois clairs des forêts acides. Elle est protégée en Champagne-Ardenne.



TALUS FORESTIER AU NORD-OUEST DE CHALTRAIT



Surface (ha) : 15.66

Echelle : 1 cm pour 0.25 km

DIREN Champagne-Ardenne

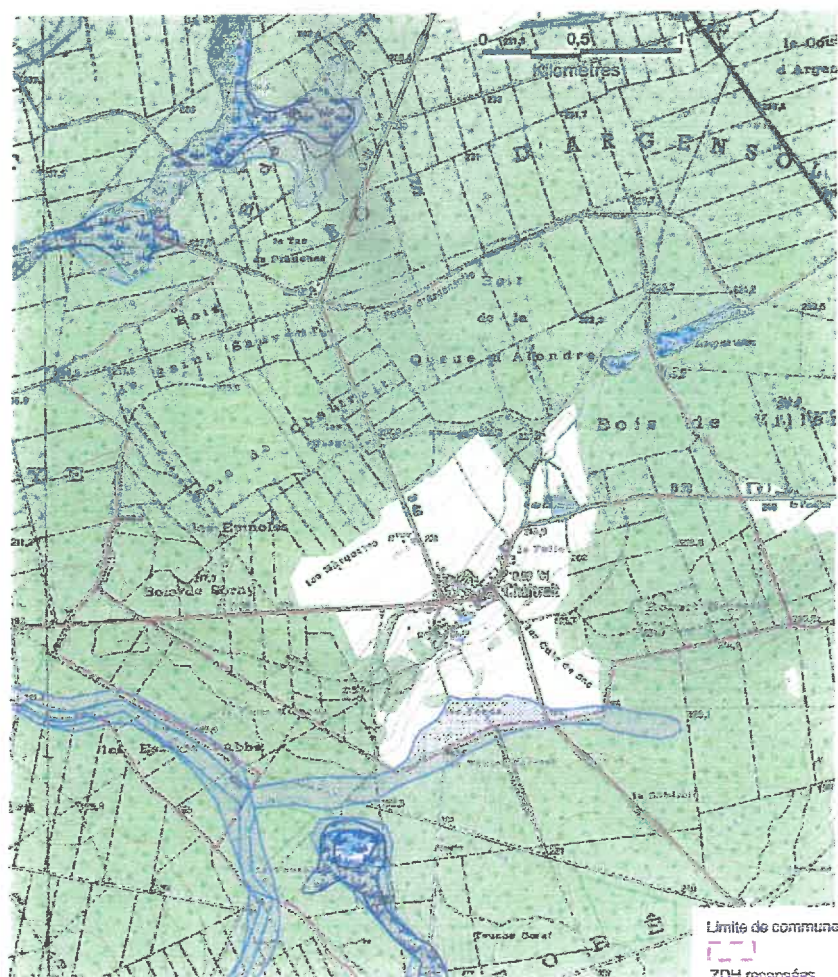
La commune abrite également une zone humide. Une zone humide joue un rôle fondamental pour la conservation de la biodiversité et contribue à la qualité de la ressource en eau.

Elle se situe au sud du territoire communal au lieu-dit les fonds.

Le SDAGE Seine Normandie préconise le maintien et la protection de ces zones. La commune s'emploiera à y interdire toute zone constructible ou tout aménagement non adaptés tels que exhaussements, affouillement, remblais, drainage, etc.



Commune de Chaltrait Zones à Dominante Humide (ZDH)

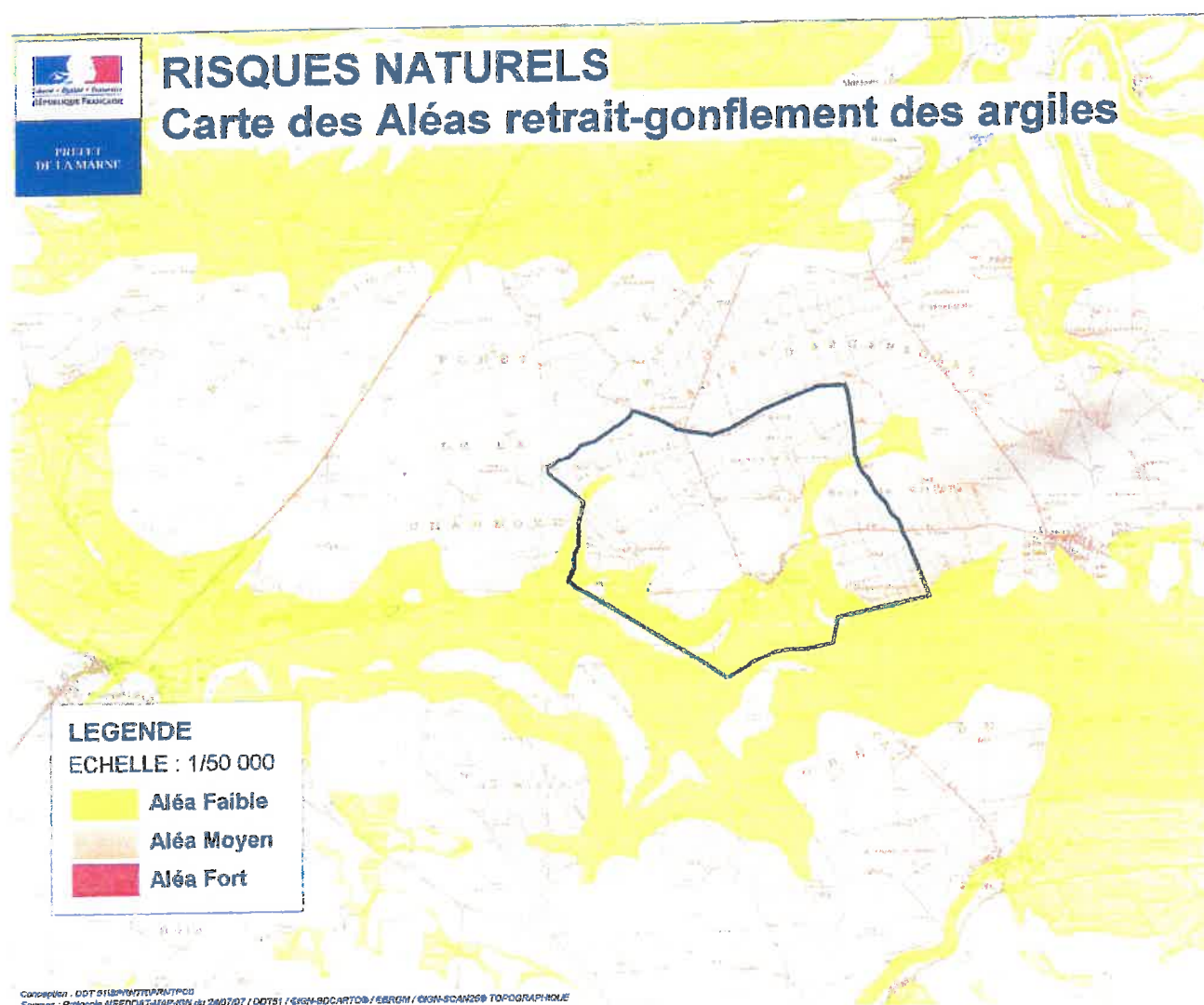


REPRODUCTION INTERDITE
Conception : DREAL CA/SM/PC/H
Sources : Biotope
JFH / 10 février 2012

Limite de commune
ZDH recensées
ZDH du SDAGE

3.2- LES RISQUES NATURELS

La commune n'apparaît pas particulièrement contrainte par la problématique risques naturels majeurs. Toutefois, elle est concernée dans une moindre mesure par le risque de retrait-gonflement des argiles. La cartographie de l'étude du BRGM de 2008 fait apparaître dans la zone urbanisée un aléa de type moyen. Il convient donc de recommander aux maîtres d'ouvrage individuels et lors de projets importants tel que l'aménagement d'un lotissement par exemple de réaliser des études de sol localisées permettant de définir les dispositions constructives à respecter.



3.3- L'ESPACE AGRICOLE

La partie actuellement urbanisée de la commune est entourée de champs agricoles. C'est un espace tampon entre le village et les bois tout autour. Conformément à la loi SRU, il est important de préserver l'espace agricole en tant que ressource économique.

4. LA VOIRIE ET LES RESEAUX

4.1- La voirie :

Le village est le lieu de croisement de la RD n°40 d'Epernay à Clamanges et de la RD n°38 de Montmort à Avize. Ce sont le long de ces deux voies que le village se développe.

Le Conseil Général a défini en fonction du classement des routes départementales des recommandations de marges de recul pour l'implantation de bâtiments riverains hors agglomération.

Pour la RD 38 et la RD 40 la marge de recul recommandée est de 15m par rapport à l'axe de la chaussée. Aucune zone urbanisable n'est prévue le long de ces voies. Cette recommandation concerne donc l'implantation de bâtiments d'exploitation en zone naturelle.

Une seule autre voie communale est à dénombrer ; le chemin rural de la Cure, voie relativement étroite bordée par des talus coté nord.

4.2- Alimentation en eau potable :

La commune est soumise aux obligations figurant au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et du Schéma d'Aménagement de Gestion des eaux, le SAGE des deux Morins.

L'alimentation en eau potable est de la compétence de la Communauté de Communes de la Région de Vertus.

Aucun captage n'existe sur le territoire communal, ni de périmètres de protection.

La commune est alimentée à partir des forages situés sur la commune de Vert Toulon

L'eau provient du château d'eau situé sur la route départementale n°40.

On peut constater parfois une assez faible pression sur le réseau.

4.3- Assainissement :

Le conseil municipal a décidé de retenir pour l'ensemble du territoire communal, un assainissement non collectif, considérant que l'assainissement collectif n'est pas techniquement adapté et économiquement inaccessible. Le zonage de l'intercommunalité place toute la commune en SPANC (Système Public d'Assainissement Non Collectif). Il convient de veiller au bon état des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la compatibilité des surfaces des parcelles dédiées à l'épandage.

4.4- Electricité :

Le réseau d'alimentation électrique suit presque le même contour que celui d'alimentation en eau potable. (voir carte)

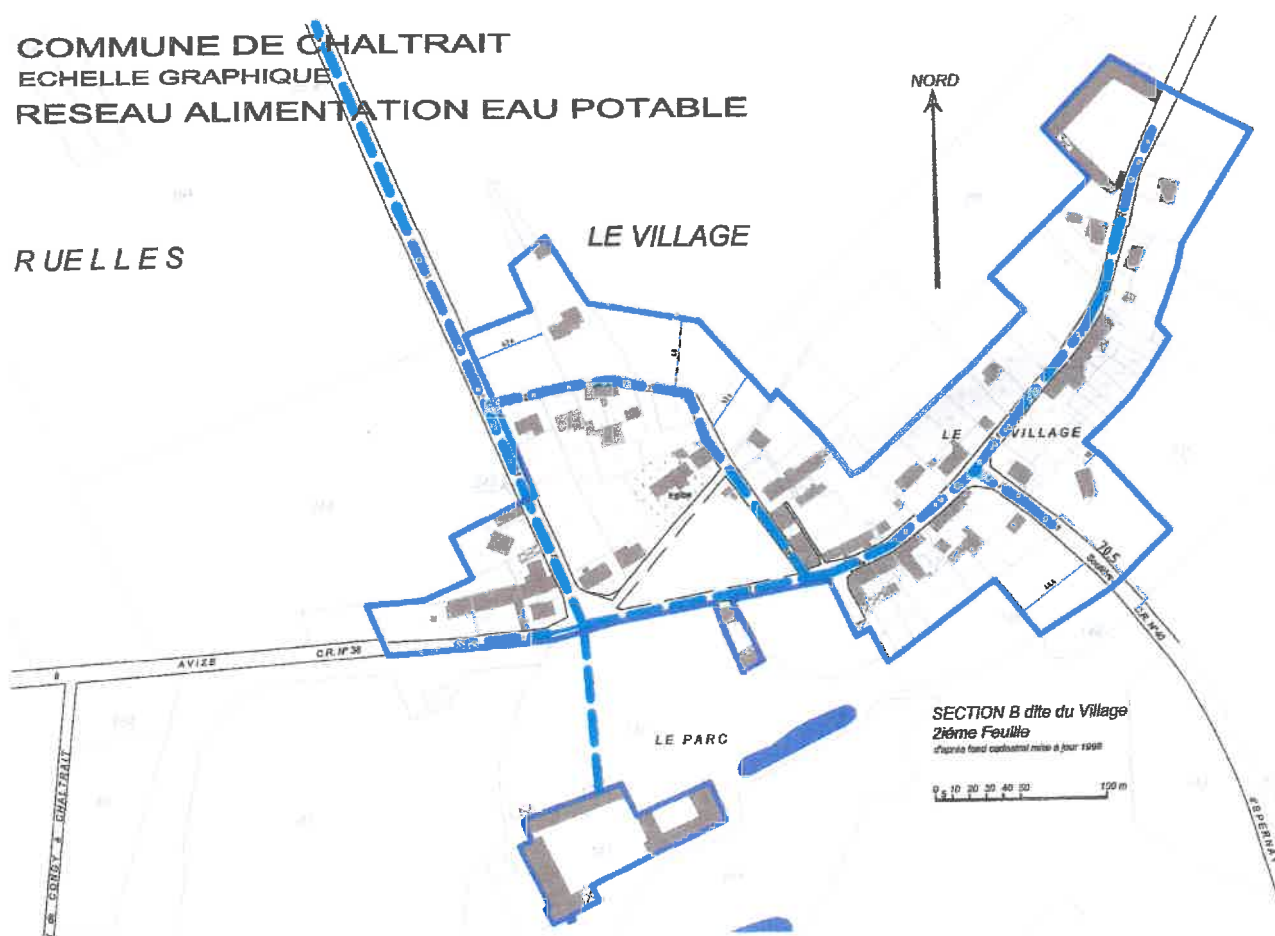
4.5- Déchets :

Le ramassage des ordures est de la compétence concerne la Communauté de Communes de la Région de Vertus.

Des containers de tri sélectif sont à disposition des habitants à la sortie nord du village.

4.6-Servitudes d'utilité publique et projets d'intérêt général:

Le territoire de la commune n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique, ni aucun projet d'intérêt général, dans les domaines d'application de la législation sur les installations classées et du code minier.



5. LA POPULATION

Le recensement de 1999 établissait la population totale de la commune à 87 habitants, soit une augmentation de plus de 20% par rapport à 1990, ce qui représente une croissance annuelle moyenne de +2.1%.

En 2011, on compte 78 habitants.

5.1-L'enquête annuelle de 2008

Il fait apparaître une baisse de la population de l'ordre de 8 habitants (soit environ 9%). La variation annuelle du taux de natalité dans la période 1999-2008 est identique à la variation du taux de mortalité sur la même période, soit un solde naturel nul. La variation annuelle moyenne due aux entrées et sorties est de -1.1%.

On assiste donc à un vieillissement de la population et au départ des jeunes adultes.

Au regard du lieu de résidence, entre 2003 et 2008, 13 nouvelles personnes (ce qui représente au maximum 6 ménages) ont élu domicile à Chaltrait. Elles provenaient d'autres communes départementales.

En 2008, 84% des habitants sont dans la commune depuis plus de 5 ans.

5.2-La population active

En 2000 on comptait 4 exploitations agricoles qui concernaient 243 ha.

En 2008, la population active concerne 50 personnes âgées de + de 15 ans et de - de 64 ans. Le taux de chômage est de 9.8%. On compte 13.7% de retraités et 7.8 % d'étudiants.

On compte seulement 5 emplois sur la commune et 22 actifs travaillent dans le département.

Au 31 12 2008, on compte 8 établissements actifs dont 6 concernent le domaine agricole.

6. LE PARC DE LOGEMENTS

6.1-L'habitat

En 2008, on recense 32 résidences principales, 5 résidences secondaires ou logements occasionnels et 6 logements vacants soit 12.5%.

En 2012, nous n'avons plus de logements vacants et seulement 2 résidences secondaires.

Ces résidences sont toutes des maisons qui datent à 76% d'avant 1949.

Les logements sont donc anciens, avec en moyenne 5 pièces pour 70% d'entre eux, et dont les occupants sont propriétaires à 80%. Tous les logements possèdent le confort sanitaire et 72% sont munis d'un système de chauffage centralisé.

Entre 1990 et 2005, on compte 3 constructions neuves.

Depuis 2005, on comptabilise 9 déclarations de travaux, certificats d'urbanisme et permis de construire confondus.

6.2-Evolution récente du parc de logements

L'évolution du parc de logements est quasiment nulle. L'offre de terrain à bâtir est nulle à ce jour. Cependant la commune souhaiterait accueillir de nouveaux habitants sans pour autant ouvrir à l'urbanisation de grands espaces. Elle ne souhaite pas développer des zones type lotissement mais envisage l'implantation de nouvelles constructions dans le tissu urbain existant ou en limite d'urbanisation actuelle.

7. LES ACTIVITES ET SERVICES

7.1-Niveau d'équipement

La commune a un niveau d'équipement 0 au niveau de l'inventaire communal de 1998.

Pour les services de proximité elle dépend de la commune bourg de Vertus située à 10 km.

7.2-Périmètre scolaire

La commune est incluse dans le périmètre scolaire de Montmort.

Les transports scolaires de la Communauté de Communes de la Brie des étangs assurent quotidiennement l'acheminement des élèves.

7.3-Activités économiques

Elles concernent exclusivement des activités agricoles.

A ce jour il n'y a plus d'élevage recensé dans la zone urbaine.

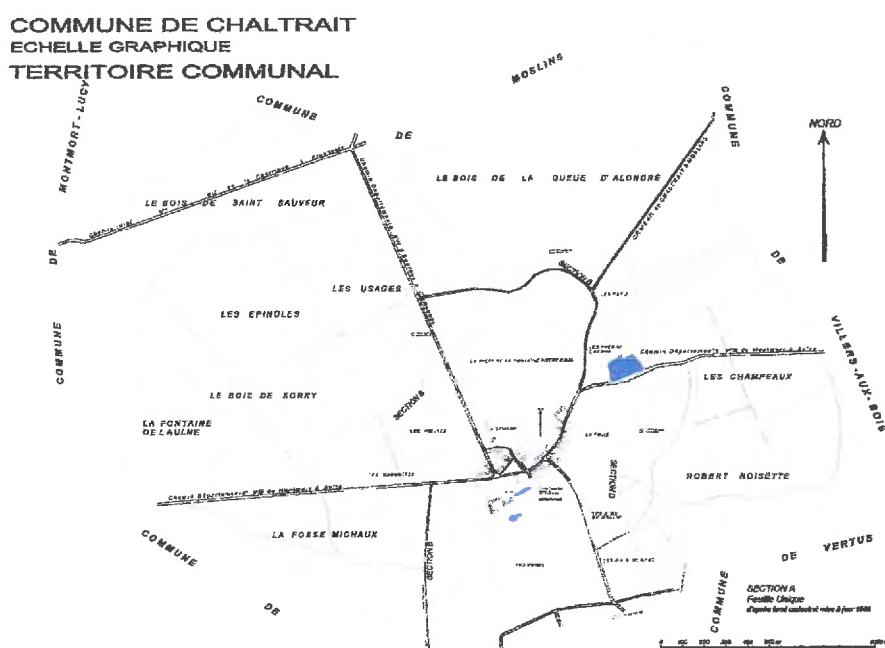
1. LES SOUHAITS DE LA MUNICIPALITE

Conscient de la pression foncière générale, le conseil municipal a décidé d'établir une carte communale afin de maîtriser l'urbanisation future du territoire communal tout en évitant la consommation d'espaces naturel et agricole alentours.

Les principes énoncés visent à :

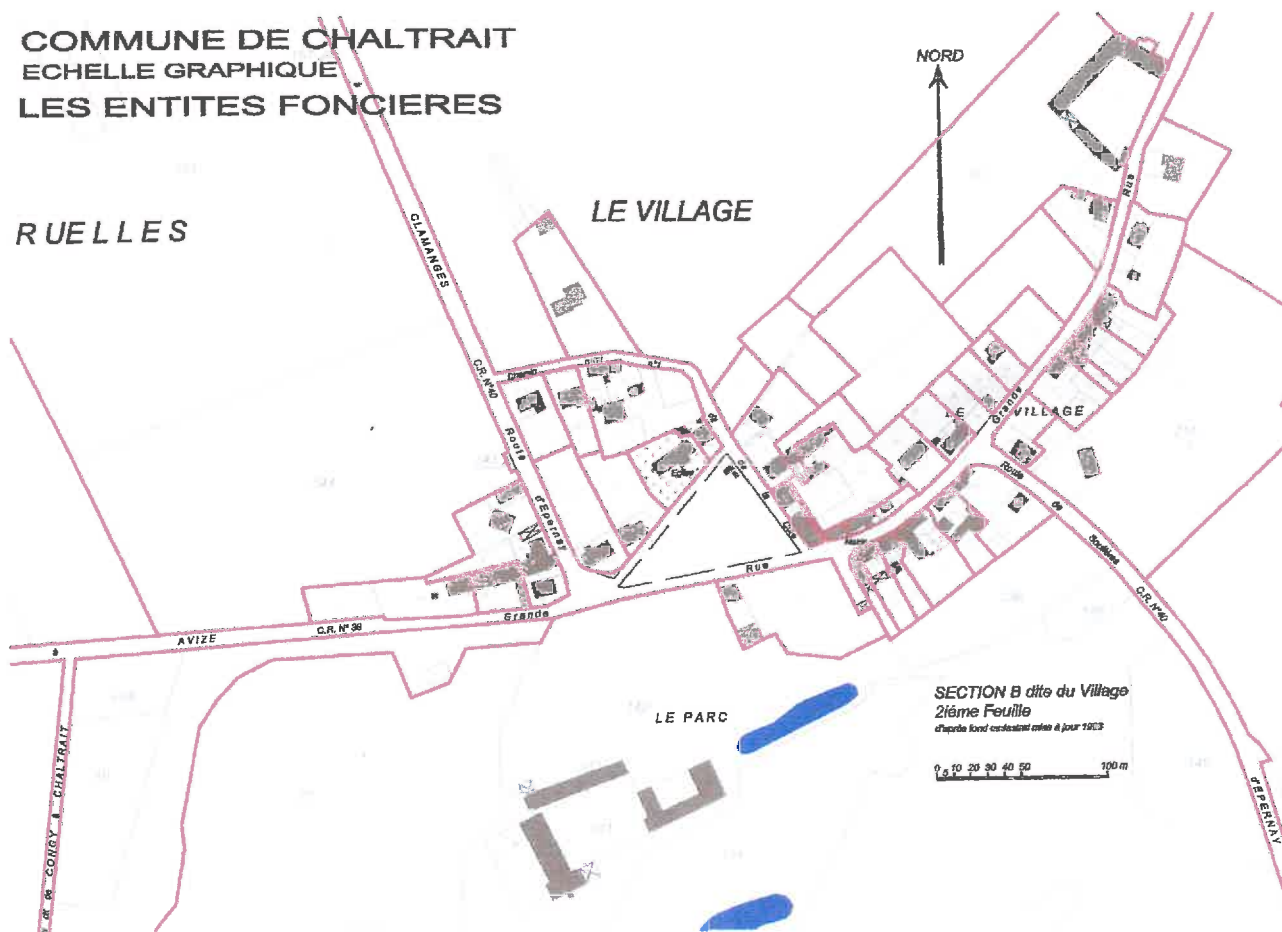
- Eviter l'étalement urbain en protégeant les entrées de village.
- Eviter l'urbanisation massive de grandes parcelles, afin de s'opposer à l'implantation de lotissements.
- Conserver la caractéristique majeure du village, à savoir le caractère rural marqué par la présence importante de la végétation.
- Préserver le château et son parc, élément remarquable de la commune qui mérite des mesures de protection et de conservation.
- Economiser l'espace en favorisant l'implantation des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant ou limitrophe correspondant également à l'implantation des réseaux.

Afin de maintenir une qualité de vie propice à l'intégration de nouveaux habitants, la municipalité souhaite un développement progressif.



2. LES ENTITES FONCIERES

Afin de déterminer au mieux le périmètre de la zone constructible, nous avons étudié les entités foncières existantes afin de faire correspondre au mieux le périmètre à la réalité foncière actuelle.



Il existe de grandes entités foncières, notamment

Au Sud :

- Le château et son parc (parcelles n° 141, 142, 47, 151, 136, 148, 149...)
- Le logement du jardinier et le potager attenant (parcelles n° 137, 138)
- La parcelle n°215

A l'Ouest,

- La parcelle agricole n°244

Au Nord,

- La parcelle agricole n°168, entourant la parcelle n°236 concernant les constructions isolées chemin de la Cure.

A l'Est,

- La parcelle agricole n° 231, coté sud de la grande rue.

3. LES PERIMETRES DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Nous avons déterminés deux périmètres.

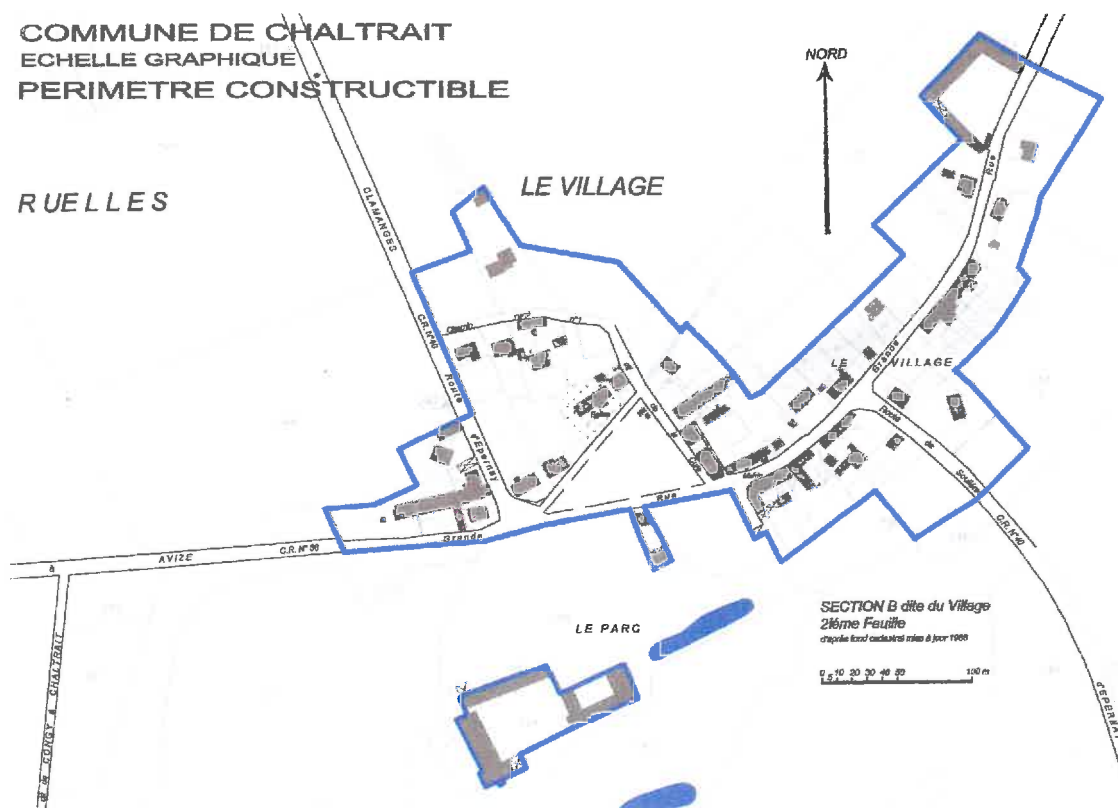
L'un concerne le château reprenant les parties construites actuelles, figeant ainsi l'édifice existant et rendant inconstructible le parc attenant.

L'autre périmètre englobe le village en intégrant quelques zones constructibles vierges.

Au Nord-Ouest, le périmètre englobe des zones agricoles limitrophes des zones actuellement urbanisées, permettant d'envisager de relier les parcelles construites, le long du Chemin de la Cure. Ainsi l'unique parcelle urbanisée sur la rive nord de cette voie communale pourrait être insérée dans un futur tissu urbain.

Au Sud en direction de Soulières une zone actuellement vierge ou ayant possédée précédemment des constructions (ruines existantes le long de la voie) est incluse dans le périmètre afin de rendre possible l'implantation d'une nouvelle propriété. En face, sur le grand terrain situé au Sud-Est (parcelle 215) une nouvelle construction pourrait s'implanter ; l'implantation de la limite de la zone constructible permet de garder en zone naturelle la lisière de bois qui borde cette parcelle.

A l'Est une petite partie de la parcelle agricole située en face de la ferme existante est incluse dans le périmètre. L'implantation d'une nouvelle construction permettrait de créer une symétrie du front urbain à l'entrée du village.



4. LE POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le périmètre ainsi défini, une étude prospective permet d'évaluer le potentiel constructible de la commune dans le cas d'une densification du tissu urbain.

La superficie totale du périmètre entourant le village est de 81 665 m² (hors périmètre du château)

La superficie des parcelles ne comportant pas à ce jour de construction et donc potentiellement constructibles pourrait atteindre 13 458 m² ce qui représente 16 % du territoire constructible ainsi défini.

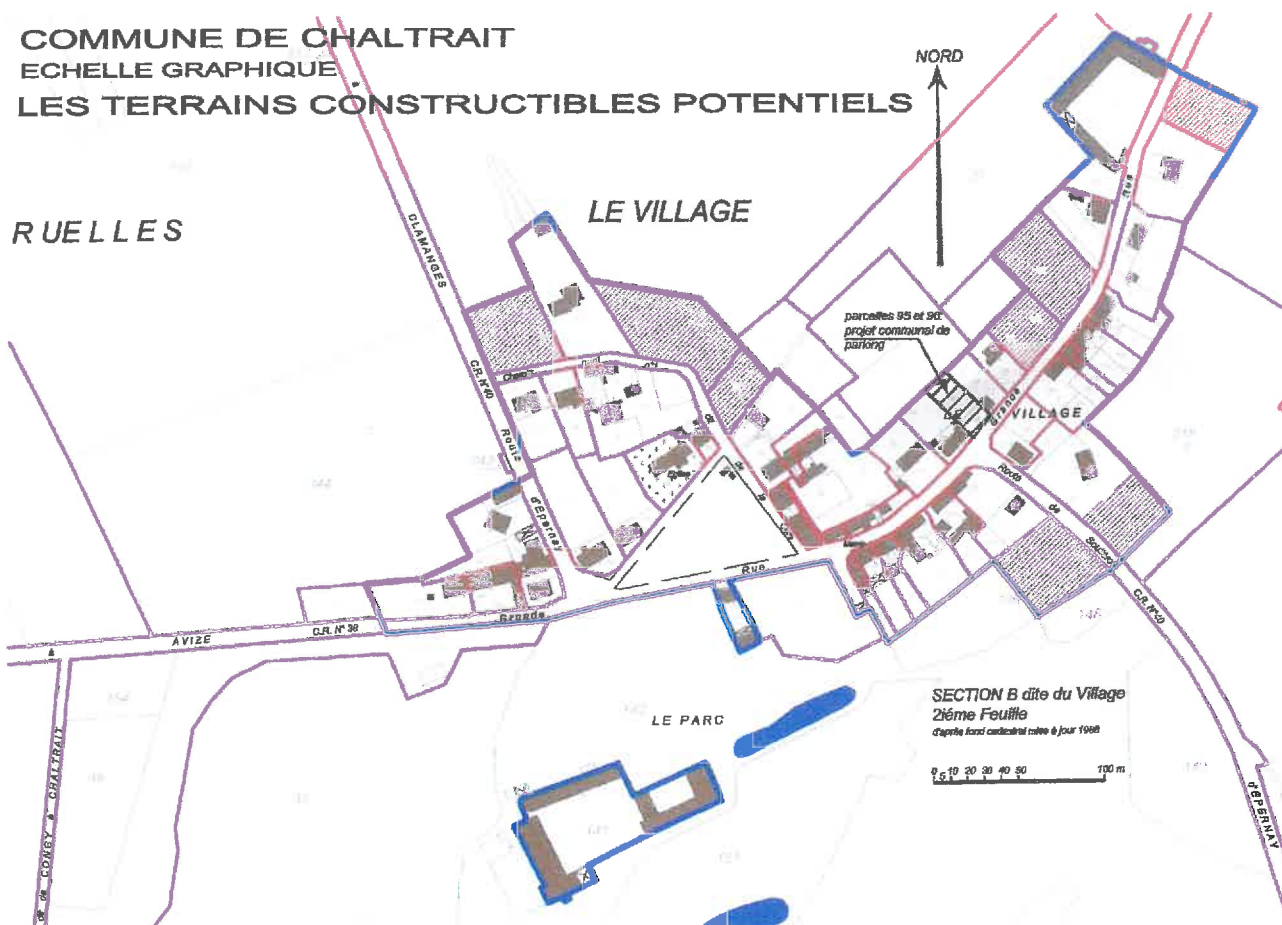
La profondeur des zones futures à urbaniser est en moyenne de 40m afin d'éviter l'implantation de parcelles en drapeau.

Au regard des constructions nouvelles qui pourraient s'implanter dans ces espaces actuellement agricoles ou en friche, en considérant une topologie diffuse c'est-à-dire composée de grandes parcelles, on estime le nombre potentiel de nouvelles habitations à 10.

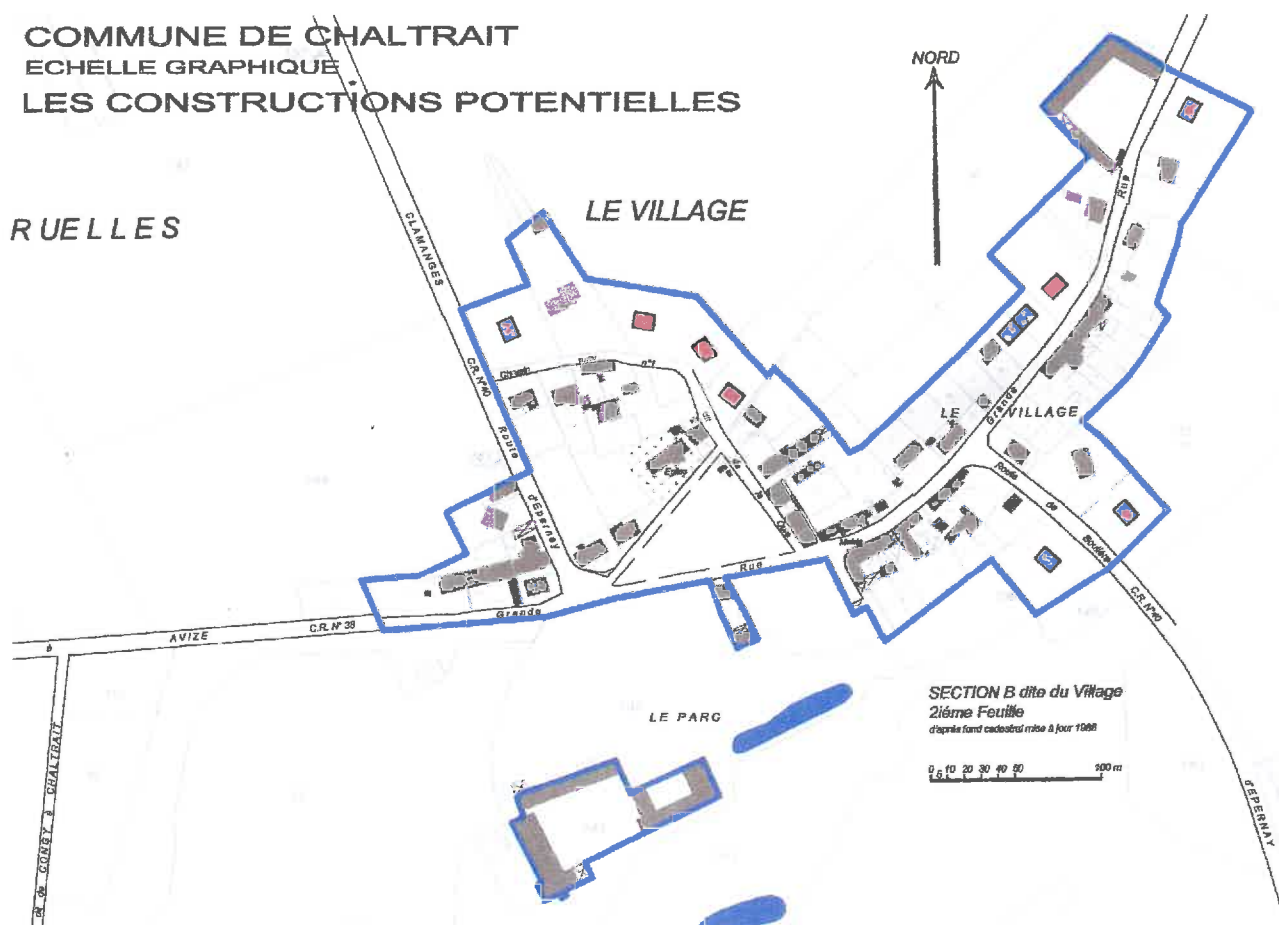
Cette évolution ne pourra être effective que si des opportunités foncières voyaient le jour. A ce jour elles sont inexistantes.

Concernant les parcelles n° 95 et 96 situées le long de la Grande Rue, la commune souhaite exercer son droit de préemption en cas de mise en vente, afin de réaliser une aire de stationnement évitant ainsi le stationnement le long de la voie peu large.

COMMUNE DE CHALTRAIT
EHELLE GRAPHIQUE
LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES POTENTIELS



COMMUNE DE CHALTRAIT
EHELLE GRAPHIQUE
LES CONSTRUCTIONS POTENTIELLES



5. LES ZONES CONSTRUCTIBLES DANS LE PERIMETRE

On distingue deux types de zones. Cependant toutes ces zones se situent dans le périmètre actuellement urbanisé, aux abords direct avec les réseaux d'Eau Potable ou Electrique existants. La profondeur des zones est de l'ordre de 40 m ne permettant la possibilité d'implantation de constructions en drapeau.

Aucune extension de réseaux n'est nécessaire à la viabilisation de ces zones.

5.1 LES EXTENSIONS DES FRONTS URBAINS

Cela concerne la densification du tissu urbain aux entrées du village, répondant en général à l'existence de constructions sur l'autre rive de la voirie, c'est-à-dire limitrophe de la partie actuellement urbanisée du village.

Repère 1.1 : A l'entrée Nord, le long de la RD n°40, à l'angle de la rue de la cure.

Cette zone de 1870 m² permet de créer une symétrie avec les constructions existantes sur la rive Sud du chemin. L'accès à cette parcelle qui pourrait provenir de la division de la grande parcelle agricole n° 168 sera réalisé par la rue de la Cure.



Repère 1.2 : A l'entrée Sud, le long de la RD n°40, de part et d'autre de la route de Soulières.

L'extension concerne 2000 m² de la grande parcelle n°136 actuellement en friche et au bord de laquelle on trouve des traces de mur de clôture.

En face, une zone de 1300 m² concerne une partie de la parcelle 215a actuellement urbanisée. Cette extension du tissu bâti correspond à 30 m de rive le long de la voie : la lisière boisée existante, visible de loin, est ainsi conservée.



Repère 1.3 : A l'entrée Est, le long de la RD n°38.

La zone concerne une partie de 1375 m² de la très grande parcelle agricole n°231, située au sud de la voirie. Cette extension fait face aux bâtiments de la ferme existante sur la rive Nord.



5.2 LES DENTS CREUSES

Ces zones se situent le long des voies existantes à l'intérieur du village, entre des parcelles déjà urbanisées.

Repère 2.1 : Le long de la Grande Rue

Cette zone concerne les parcelles limitrophes n°99, 100 et 101 actuellement en friche ou cultivées. Cela représente 3144 m². Elles se situent en face de petites parcelles supportant de petites maisons en bande.



Repère 2.2 : Le long du Chemin de la Cure

Cette zone de 3764 m² concerne une partie de la grande parcelle agricole n° 168. L'implantation de nouvelles constructions permettrait de densifier le cœur du village existant.



6. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

La mise en place de la carte communale vise à protéger le cadre rural de la commune, tout en donnant des limites précises à une future urbanisation.

Le principe adopté est de densifier la partie actuellement urbanisée, en interdisant des extensions massives aux abords du village afin de conserver le caractère rustique de Chaltrait.

Le périmètre défini permet d'envisager une évolution du parc de logements au cours des années futures en fonction des opportunités foncières qui pourraient survenir de la division de grandes parcelles agricoles dans leurs extrémités en contact avec le tissu urbain existant ou de la cession de parcelles existantes à l'intérieur du village.

Cette possibilité d'évolution du parc de l'ordre d'une dizaine de constructions neuves dans un délai relativement long, permettrait de développer l'attractivité de la commune et d'envisager une évolution positive du nombre d'habitants par l'arrivée de nouveaux ménages ainsi que le maintien et le renouvellement de la population actuelle qui subit un déclin de l'ordre de -1.1% par an.