

COMMUNE DE DOMMARTIN-VARIMONT

Carte Communale

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document n°1

"Vu pour être annexé à la délibération du :

20 AOUT 2012

approuvant la Carte Communale".

Signature du maire et cachet de la Mairie



par délégation
Laurence CAUET
3ème adjoint

COURRIER ARRIVE

LE 19 JUL. 2012

SOUS-PRÉFECTURE
51 - SAINT-EUSÈBEOULD

"Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du :

approuvant la Carte Communale".

Signature et cachet du représentant de l'Etat

P/ le Préfet
le Secrétaire Général

Signé
Francis SOUTRIC



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1 / DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE.....	3
2 / OBJECTIFS DE CREATION	4
3 / CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE	4
 1^{ERE} PARTIE : PRESENTATION ET ANALYSE DES COMPOSANTES DE LA COMMUNE ET DE SON TERRITOIRE	 5
 SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE.....	 7
1 / SITUATION ADMINISTRATIVE.....	7
2. INTERCOMMUNALITE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES	8
3 / GEOGRAPHIE ET CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	11
 MILIEU PHYSIQUE.....	 13
1 / GEOLOGIE.....	13
2 / EAUX SOUTERRAINES.....	14
3 / HYDROGRAPHIE / EAUX DE SURFACE.....	15
4 / MILIEUX NATURELS.....	16
 CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES.....	 18
1 / UNITES PAYSAGERES.....	18
2 / ESPACES BATIS	22
3 / HISTOIRE, ÉDIFICES, MONUMENTS	24
 SITUATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	 25
1 / DEMOGRAPHIE	25
2 / STRUCTURE PAR AGE.....	26
3 / STRUCTURE DES MENAGES	27
4 / HABITAT	28
5 / SITUATION ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	29
6 / LES RESEAUX DE TRANSPORT.....	33
7 / LES RESEAUX	33

**2^{EME} PARTIE : EFFETS DE LA CARTE COMMUNALE ET JUSTIFICATIONS DE
SES DISPOSITIONS 35**

ÉLÉMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES 37

1 / PRESCRIPTIONS NATIONALES..... 37

2 / PRESCRIPTIONS PARTICULIERES 38

3 / LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 41

4 / LES CONTRAINTES TERRITORIALES..... 42

DEFINITION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ADOPTEES 45

1 / PARTI D'AMENAGEMENT RETENU 45

2 / DEFINITION ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTE..... 47

3 / SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE..... 52

**INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT :
PRESERVATION ET MISE EN VALEUR 54**

1 / IMPACT SUR L'AGRICULTURE..... 54

2 / IMPACT SUR LE PAYSAGE ET LES MILIEUX NATURELS 54

3 / IMPACT SUR L'EAU 56

4 / IMPACT ECONOMIQUE 56

5 / IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 56

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME 57

1 / DANS LA ZONE CONSTRUCTIBLE (ZONE ZC)..... 57

2 / DANS LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE (ZONE ZNC)..... 57

3 / POUR L'ENSEMBLE DES ZONES (ZONES ZC ET ZNC)..... 58

Introduction

1 / Définition de la carte communale

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme, de carte communale, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu et opposable aux tiers, les communes sont soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme et au principe dit de « constructibilité limitée » : seules sont autorisées, **en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune** :

- ✓ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- ✓ Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques.

Néanmoins, en vertu du chapitre IV, titre II, livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, les communes peuvent élaborer une **carte communale** permettant de suspendre l'application de cette règle de la constructibilité limitée.

Tel est l'objet du présent document
que la commune de Dommartin-Varimont a souhaité établir.

La carte communale :

- ✓ Exposé dans une note de présentation les objectifs et les choix d'aménagement retenus à l'issue des études préalables ;
- ✓ Présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions ;
- ✓ Traduit ces options en énonçant comment le règlement national d'urbanisme sera appliqué dans les différentes parties de la commune.

2/ Objectifs de création

La carte communale est un document d'urbanisme à part entière. Elle est l'occasion pour une commune de réfléchir à ses enjeux, de prendre parti sur son avenir et de définir les principes d'aménagement de l'espace qui lui sont nécessaires.

3/ Contenu de la carte communale

La carte communale comprend un **rapport de présentation** et un ou plusieurs documents **graphiques**. Ce(s) dernier(s) est(sont) opposable(s) aux tiers.

Le rapport de présentation

- ✓ Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.
- ✓ Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis par la loi, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révisions, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations.
- ✓ 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.

Le ou les documents graphiques

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'**adaptation**, du **changement de destination**, de la **réfection** ou l'**extension des constructions existantes** et 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 et délimiter s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Dans le territoire de la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées selon les règles générales définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

La carte communale :

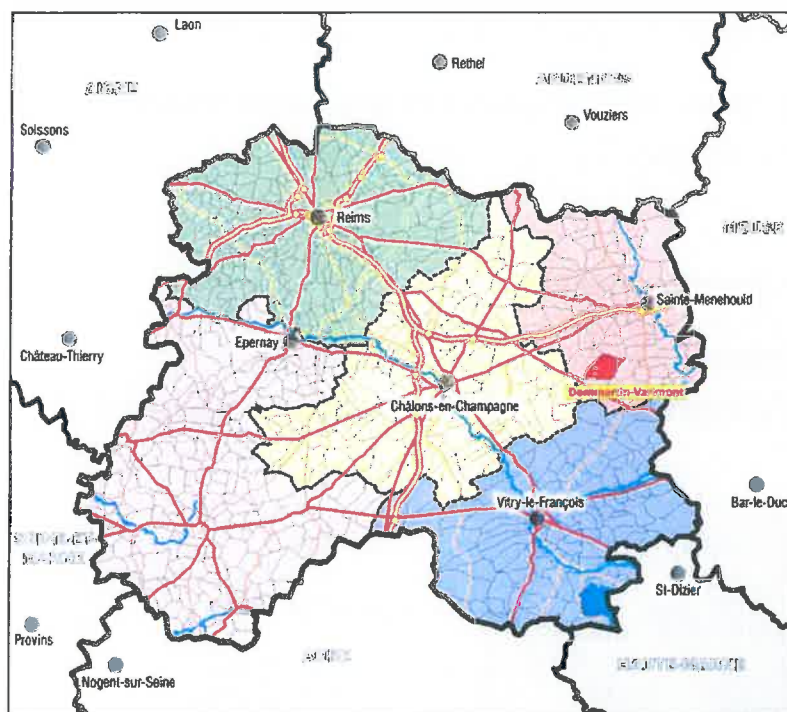
- ✓ Est soumise à enquête publique
- ✓ A une validité permanente et peut être révisée
- ✓ Est approuvée conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet.

1^{ère} partie :

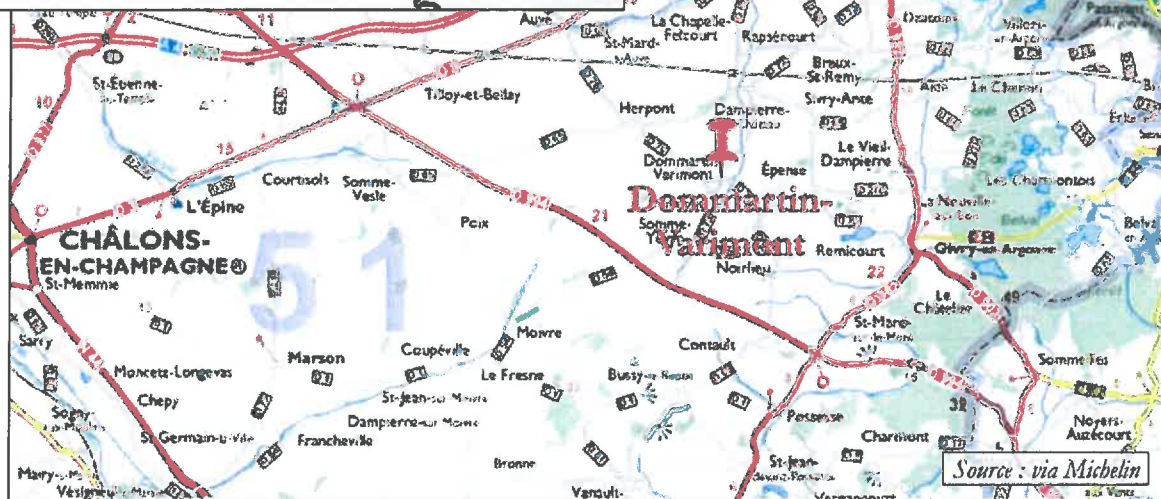
**PRESENTATION
ET ANALYSE
DES COMPOSANTES
DE LA COMMUNE
ET DE SON TERRITOIRE**

Situation administrative et géographique

1 / Situation administrative



La commune de Dommartin-Varimont est située à l'Est du département de la Marne, dans le canton de Givry-en-Argonne dont il est distant d'environ 10 kilomètres.



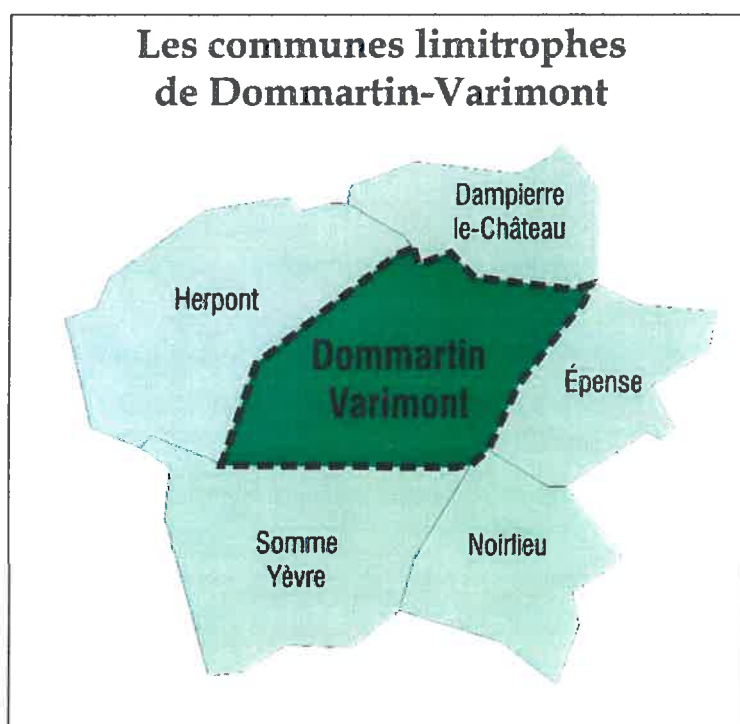
Les principaux autres pôles d'attraction sont :

- ↗ Sainte-Ménéhould à 18 km
- ↗ Châlons-en-Champagne à 37 km ;
- ↗ Vitry-le-François et Bar le Duc (55) à 43 km
- ↗ Saint-Dizier (52) à 59 km ;
- ↗ Reims à 77 km

<u>Canton</u> : Givry-en-Argonne
<u>Arrondissement</u> : Sainte-Ménéhould
<u>Département</u> : Marne
<u>Population</u> 137 habitants (en 2008)
<u>Superficie</u> : 2 360 hectares

Le 1^{er} février 1965, les communes de Dommartin-sur-Yèvre et de Varimont fusionnent pour former la commune de Dommartin-Varimont.

Elle a pour territoires voisins les communes suivantes :



- Herpont
- Dampierre-le-Château
- Epense
- Noirlieu
- Somme-Yèvre

2. Intercommunalité et structures intercommunales

2.1 La Communauté de communes de la Région de Givry-en-Argonne

La Communauté de Communes de la Région de Givry-en-Argonne est un E.P.C.I. (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) à fiscalité propre créé en 1993. La Communauté de communes dispose des compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

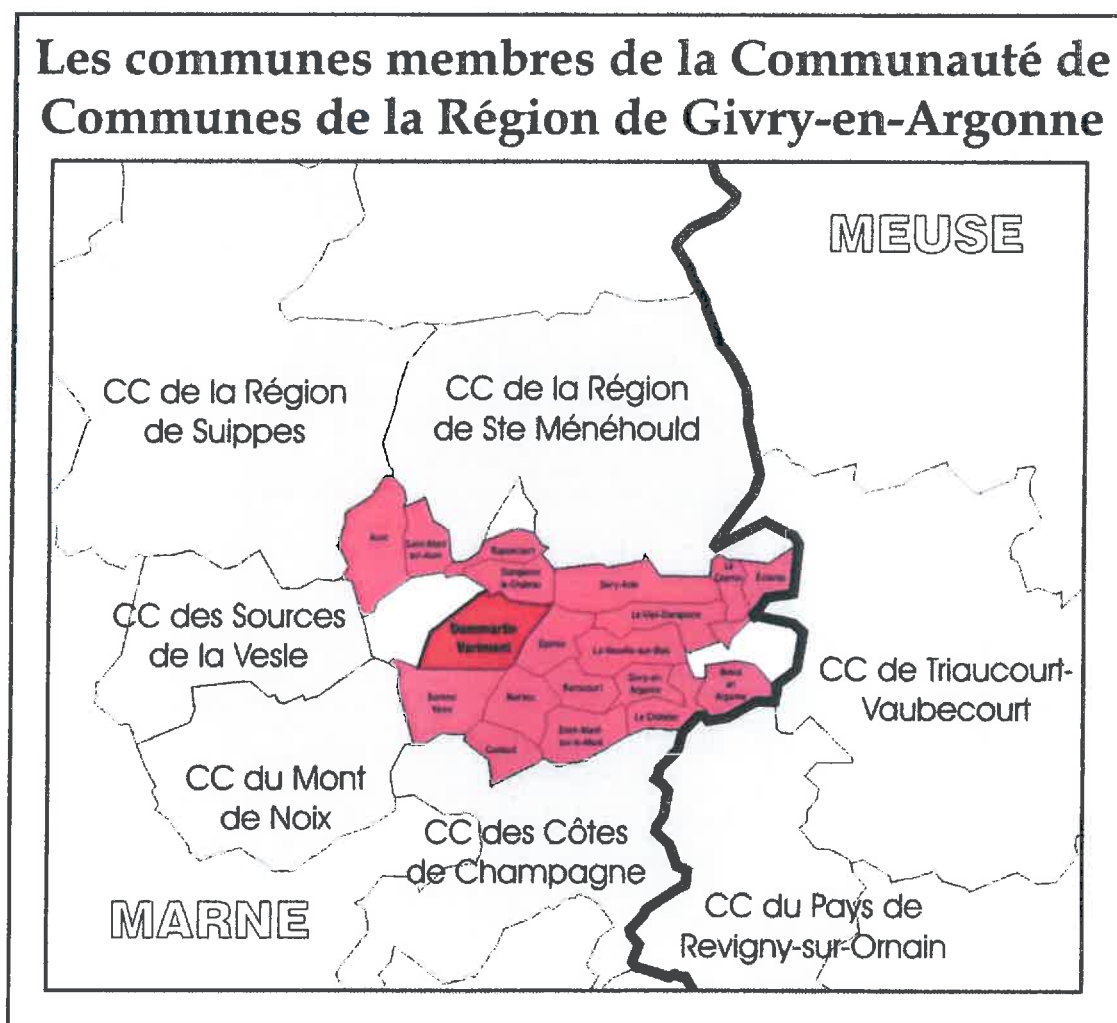
- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique

Compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- Voirie : création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Politique du logement et du cadre de vie

Autres compétences :

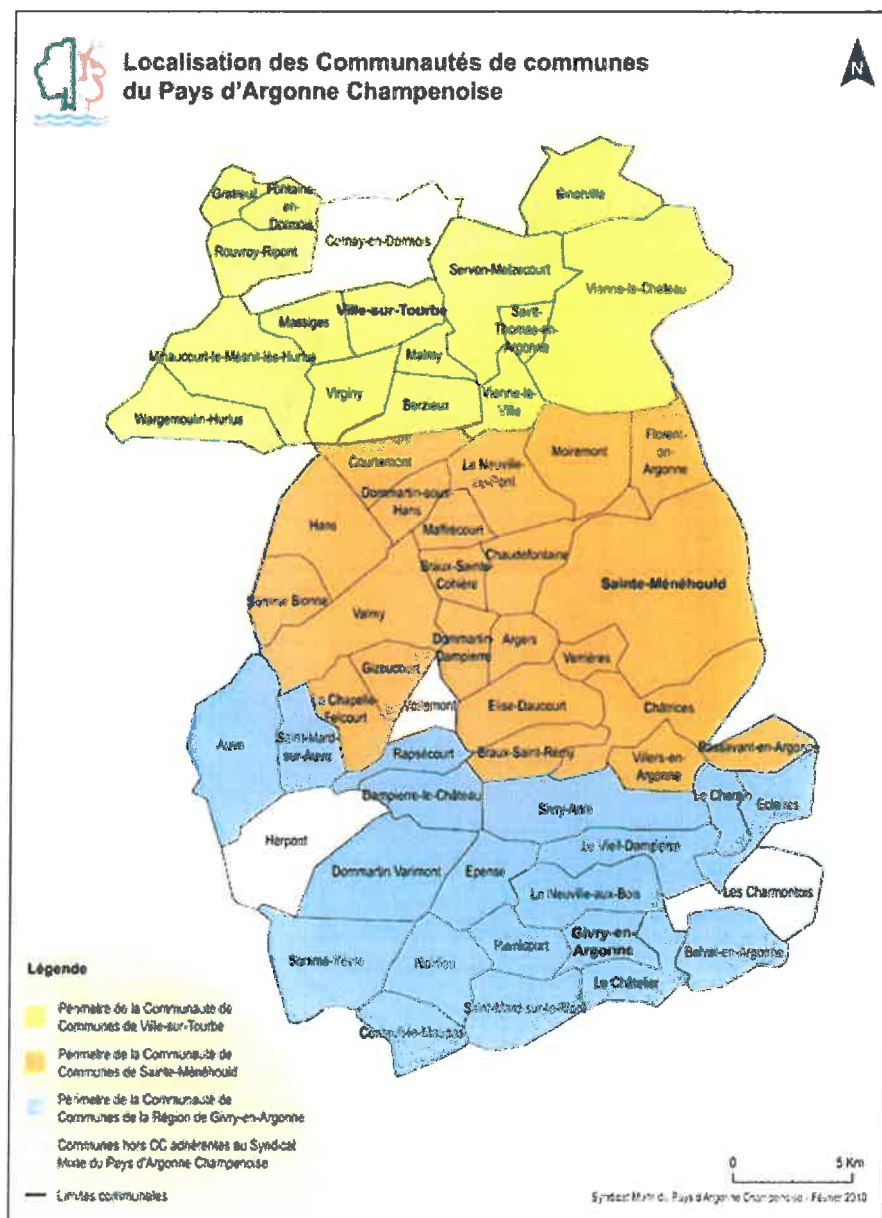
- Dépenses obligatoires d'incendie
- Energies renouvelables
- Bâtiments d'intérêt communautaire
- Activités extrascolaires



D'une superficie de 25 230 hectares, la Communauté de communes de la région de Givry-en-Argonne regroupe 2 313 habitants (*données de 2008*) répartis sur 19 communes et est limitrophe de 7 intercommunalités dont deux sont situées sur le département de la Meuse.

2.2 Le Pays d'Argonne Champenoise

La Communauté de communes de la région de Givry-en-Argonne est adhérente au Syndicat mixte du Pays de l'Argonne Champenoise dont le siège est implanté sur la commune de Sainte-Ménéhould. Créé en décembre 1994, sous la forme d'un syndicat intercommunal, le pays devient syndicat mixte en mars 1998. Il regroupe 60 communes dont 56 sont réparties sur 3 communautés de communes (CC de Ville-sur-Tourbe, CC de Sainte-Ménéhould et CC de la Région de Givry-en-Argonne) et 4 communes isolées (Cernay-en-Dormois, Les Charmontois, Herpont et Voilemont). En 2006, la population du Pays s'élevait à 12 631 habitants.



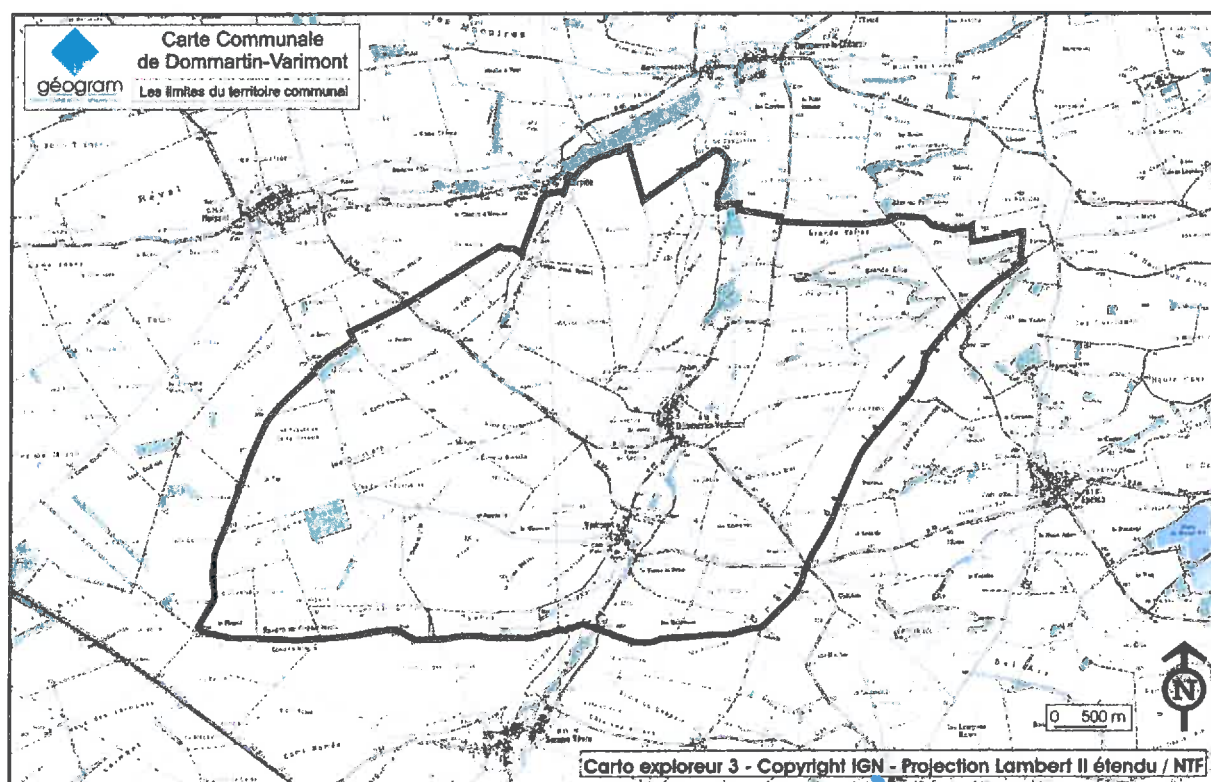
Le syndicat mixte est un EPCI compétent dans les domaines suivants :

- **Aménagement de l'espace** : mise en place d'OPAH, renforcer l'appartenance territoriale, valoriser l'attrait du milieu naturel, transmettre le patrimoine historique et naturel...
- **Développement économique** : pérenniser les activités économiques traditionnelles, favoriser l'émergence de nouvelles activités, développer le tourisme...
- **Assainissement et adduction d'eau potable** : contrôles et mise aux normes des installations...

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, le Pays s'est doté d'une charte qui fixe les mesures et orientations à mettre en place sur le territoire pour les années à venir. Afin d'appliquer ce programme, des conventions d'aménagement sont signées pour des périodes prédéfinies entre la Région et le Pays.

3/ Géographie et caractéristiques du territoire communal

Le territoire communal s'étend sur une superficie totale de 2 360 hectares. L'altitude est comprise entre 225 mètres, à l'est du territoire, sur la crête de la Serre, et 155 mètres, au nord, au niveau du cours d'eau de l'Yèvre.



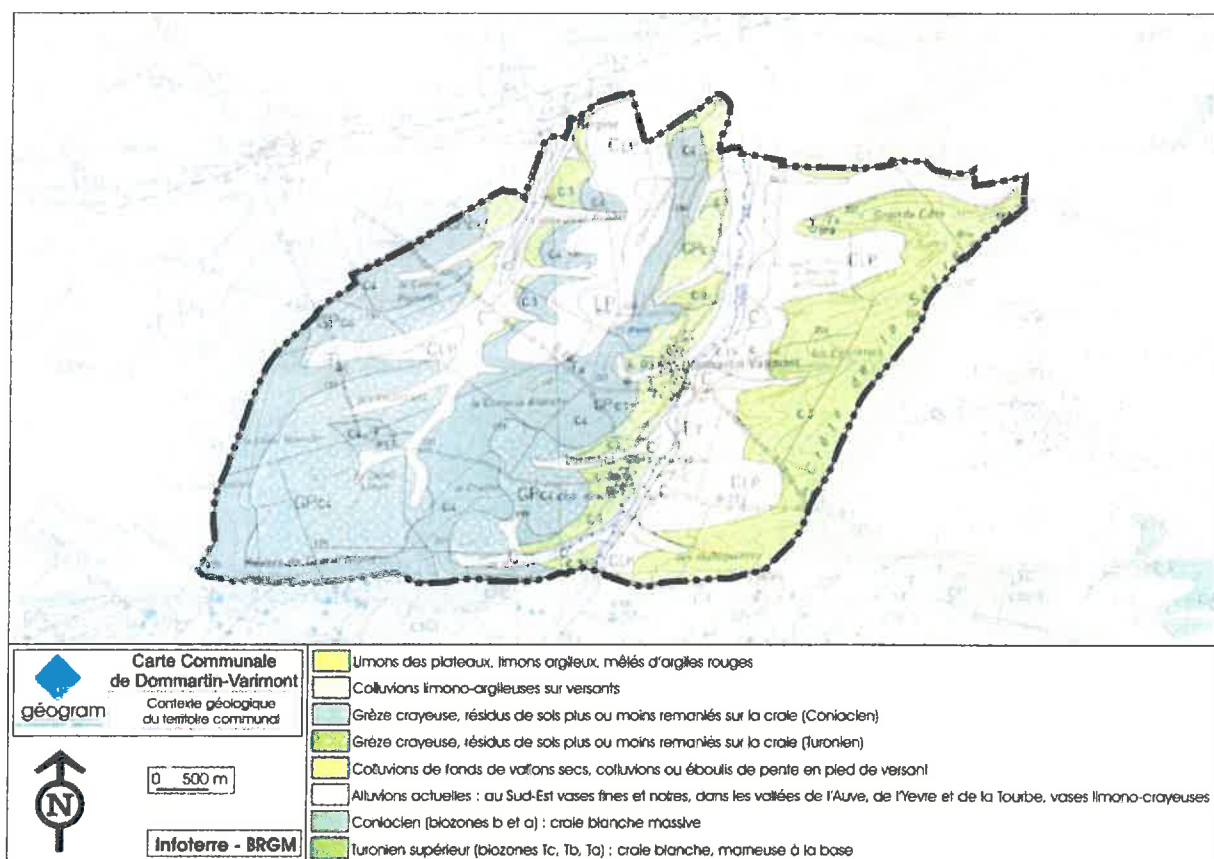


Rapport de présentation
Carte communale de Dommartin-Varimont

Milieu physique

1 / Géologie

La commune de Dommartin-Varimont appartient à l'ensemble sédimentaire du Bassin Parisien que l'on peut schématiser comme un empilement de couches de nature variable qui se sont déposées au cours des âges. L'érosion a par la suite attaqué ces roches et a permis de les mettre au jour.



La feuille géologique de Sainte-Ménéhould, sur laquelle figure la commune de Dommartin-Varimont, fait apparaître la transition entre la Champagne humide et la Champagne crayeuse, la limite étant marquée par la vallée de l'Yèvre. A l'est se dessine la champagne humide du pays d'Argonne tandis qu'à l'ouest, la craie marque les paysages et les cultures.

Le niveau le plus ancien (donc situé le plus bas) rencontré sur le territoire de la commune est constitué par la **craie blanche**, marneuse à la base, du Turonien supérieur (C3). Cette couche forme la cuesta de la côte de Champagne marquée sur la commune de Dommartin-Varimont par la Crête de la Serre.

A l'ouest de l'Yèvre, cette couche est recouverte par une couche de **craie blanche massive** du Coniacien (C4) d'une épaisseur d'environ 30 mètres.

Quand elles n'affleurent pas, ces couches sont recouvertes par les formations superficielles suivantes :

- ✓ Les **grèzes litées** (GP) sont issues de l'altération de la craie lors des phénomènes périglaciaires. Appelée *graveluche* en Champagne, cette formation est constituée de fragments de craie millimétriques et d'une matrice limono-calcaire.
- ✓ Les **limons de plateau** (LP) sont mêlés d'argile rouge.
- ✓ Les **colluvions limono-argileuses sur versants** (CLP) proviennent du lessivage des limons de plateaux. Elles sont composées d'éléments fins des limons, d'argiles rouges et de craie pulvérente (poussière de craie).
- ✓ Les **colluvions de fond de vallon sec ou éboulis de pente en pied de versant** (C), sont des dépôts de pente issus de l'érosion des terrains tertiaires. On les retrouve donc dans la moitié inférieure des versants et dans les vallons des ruisseaux temporaires. Ils ne recouvrent pas totalement le substrat.
- ✓ Les **alluvions actuelles** (Fz) sont constituées, dans la vallée de l'Yèvre de vase limono-crayeuse.

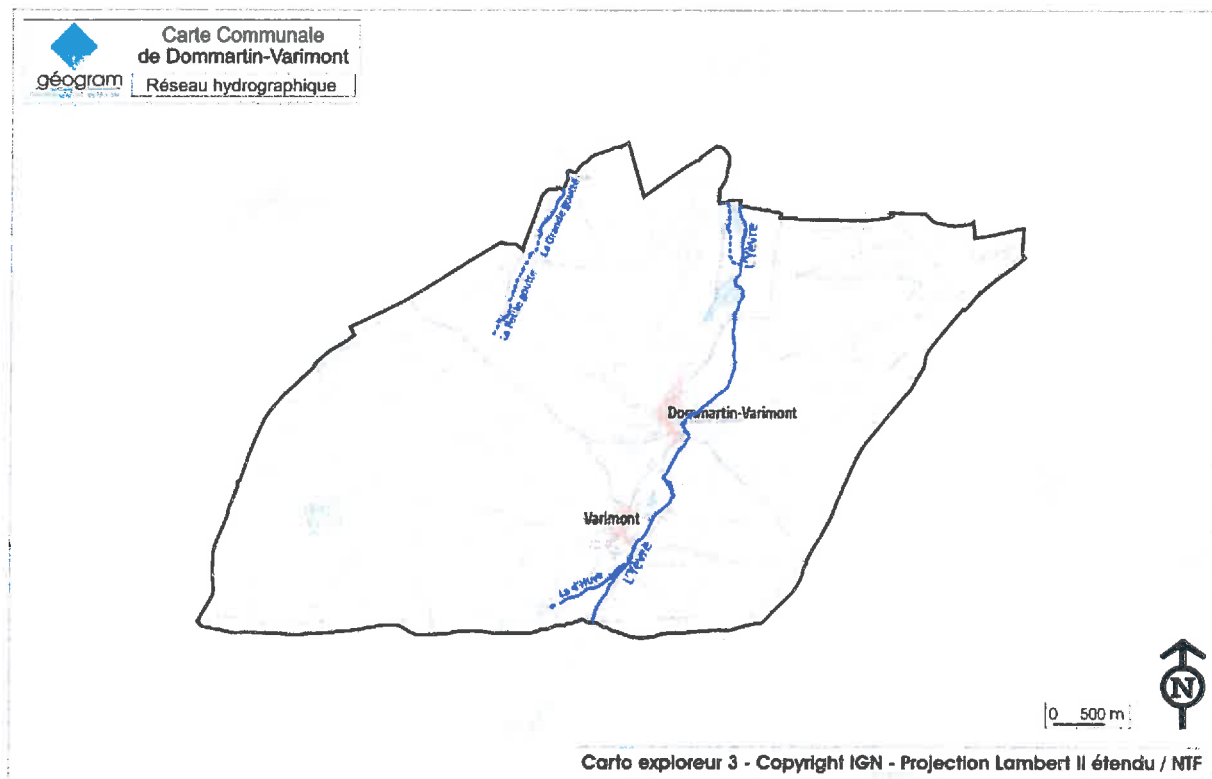
2/ Eaux souterraines

La commune de Dommartin-Varimont bénéficie pour son alimentation en eau potable de la présence de la nappe de la craie blanche du Coniacien et du Turonien supérieur. Le réservoir est constitué de craie dure dont la porosité importante permet de constituer une réserve d'eau considérable mais non mobilisable gravitairement. Cet aquifère est sensible aux pollutions agricoles avec des teneurs en nitrates qui parfois ne sont pas négligeables.

Malgré une productivité très variable des ouvrages, cette nappe est très sollicitée pour l'alimentation en eau potable et l'irrigation.

3/ Hydrographie / Eaux de surface

La commune de Dommartin-Varimont est située dans le bassin versant de l'Aisne. La rivière Yèvre prend sa source en amont immédiat de la commune, à Somme-Yèvre. Après avoir traversé les bourgs de Dommartin-Varimont du sud au nord, l'Yèvre rejoint l'Auve à Dampierre-le-Château avant de se jeter dans l'Aisne à Sainte-Ménéhould.



Le ruisseau de la d'Huye prend sa source au sud du territoire et parcourt environ 900 mètres avant de rejoindre l'Yèvre en amont du bourg de Varimont.

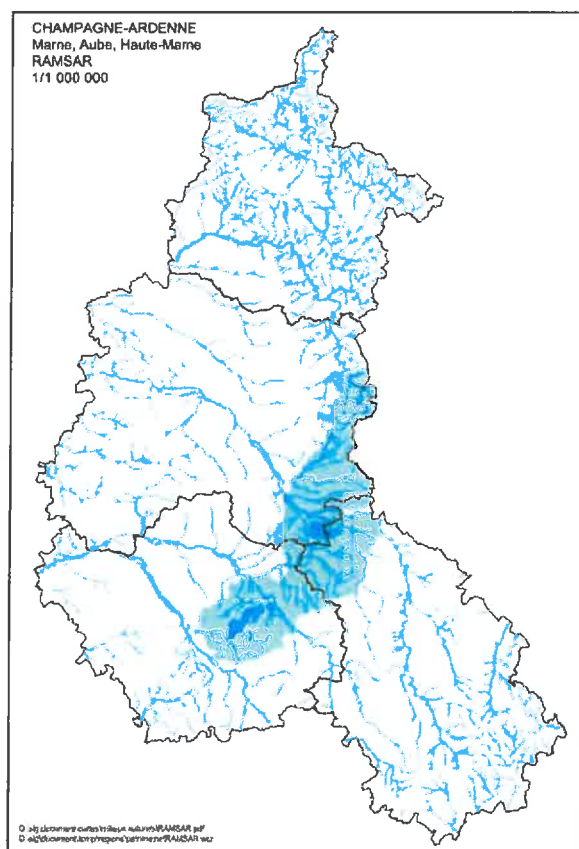
La ripisylve de la rivière l'Yèvre est le plus souvent constitué d'un simple cordon boisé d'une largeur moyenne de 20 mètres parfois étoffé par des boisements adjacents. Ces boisements, constitués d'arbres, d'arbustes et de buissons sont essentiellement composés de saules, d'aulnes glutineux et de frênes. Les ripisylves jouent un rôle important notamment dans le maintien des berges, la gestion des inondations, l'épuration des eaux, le fonctionnement écologique et les paysages.

4/ Milieux naturels

La commune de Dommartin-Varimont n'abrite aucun espace naturel reconnu, protégé ou géré.

Seuls une Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) et une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I sont présents sur des communes limitrophes de Dommartin-Varimont.

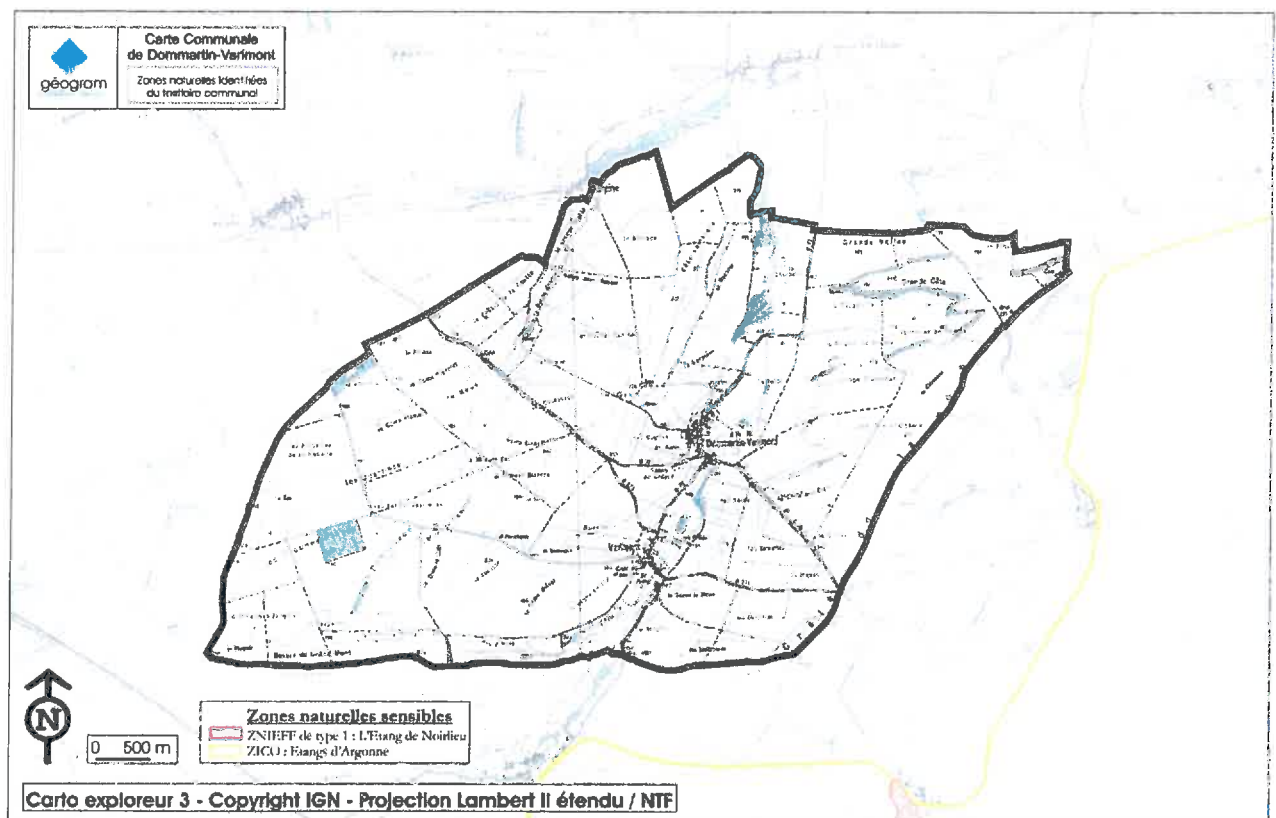
- La **ZICO des étangs d'Argonne** s'étend sur 44 100 hectares répartis sur 45 communes des départements de la Marne et de la Meuse. Cette zone est intégrée dans la **zone RAMSAR des étangs de la Champagne Humide** qui regroupe 235 000 hectares et accueille plus de 200 000 oiseaux d'eau.



- La **ZNIEFF de type I Etang de Noirlieu** s'étend sur 55 hectares concentré sur la commune de Noirlieu. Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II. Les premières sont des zones homogènes localisées, dont l'intérêt écologique est particulièrement marqué par des espèces rares et généralement fragiles, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional. Ces zones sont à prendre fortement en considération lors de tout projet d'aménagement pouvant bouleverser leur biotope. Les secondes correspondent à de grands ensembles

naturels riches et peu modifiés dont les potentialités biologiques sont remarquables. Comme pour les ZNIEFF de type I, leur fonctionnement et leur dynamique doivent être pris en compte dans l'élaboration de projets d'aménagement et de développement.

L'étang de Noirlieu fait partie des plus anciens et des plus riches étangs de la Champagne humide. Peu profond, ses eaux eutrophes sont riches en substances minérales alimentaires. La présence de vastes roselières et de quelques boisements sur ces pourtours le classe parmi les quatre principaux étangs régionaux pour sa richesse en oiseaux. De nombreuses espèces nicheuses et migratrices rares fréquentent ce site parmi lesquels la sarcelle d'été, le fuligule milouin, le râle d'eau, le busard des roseaux...

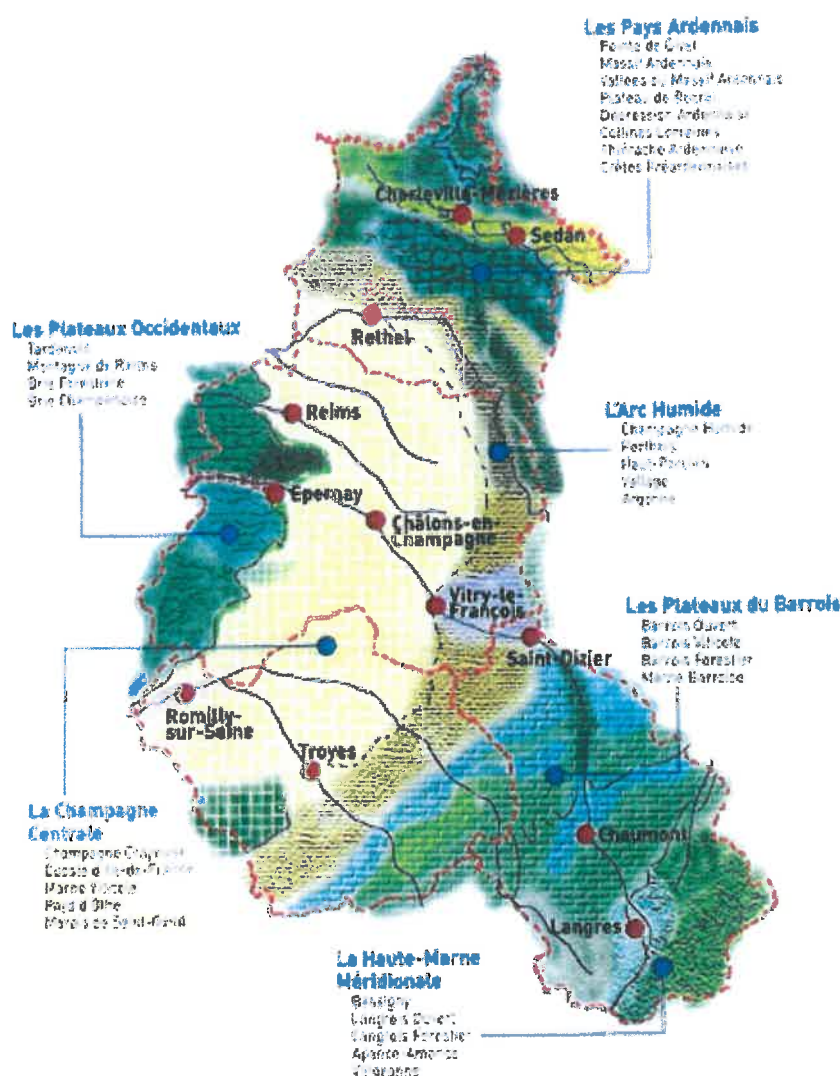


Caractéristiques paysagères et patrimoniales

1 / Unités paysagères

La commune de Dommartin-Varimont est située sur la frange Est de la Champagne crayeuse et la frange Ouest de la Champagne humide, correspondant aux entités paysagères identifiées dans l'atlas régional et départemental des paysages de Champagne-Ardenne.

Atlas régional des paysages



Source : Atlas régional des paysages de Champagne-Ardenne (DIREN 2003).

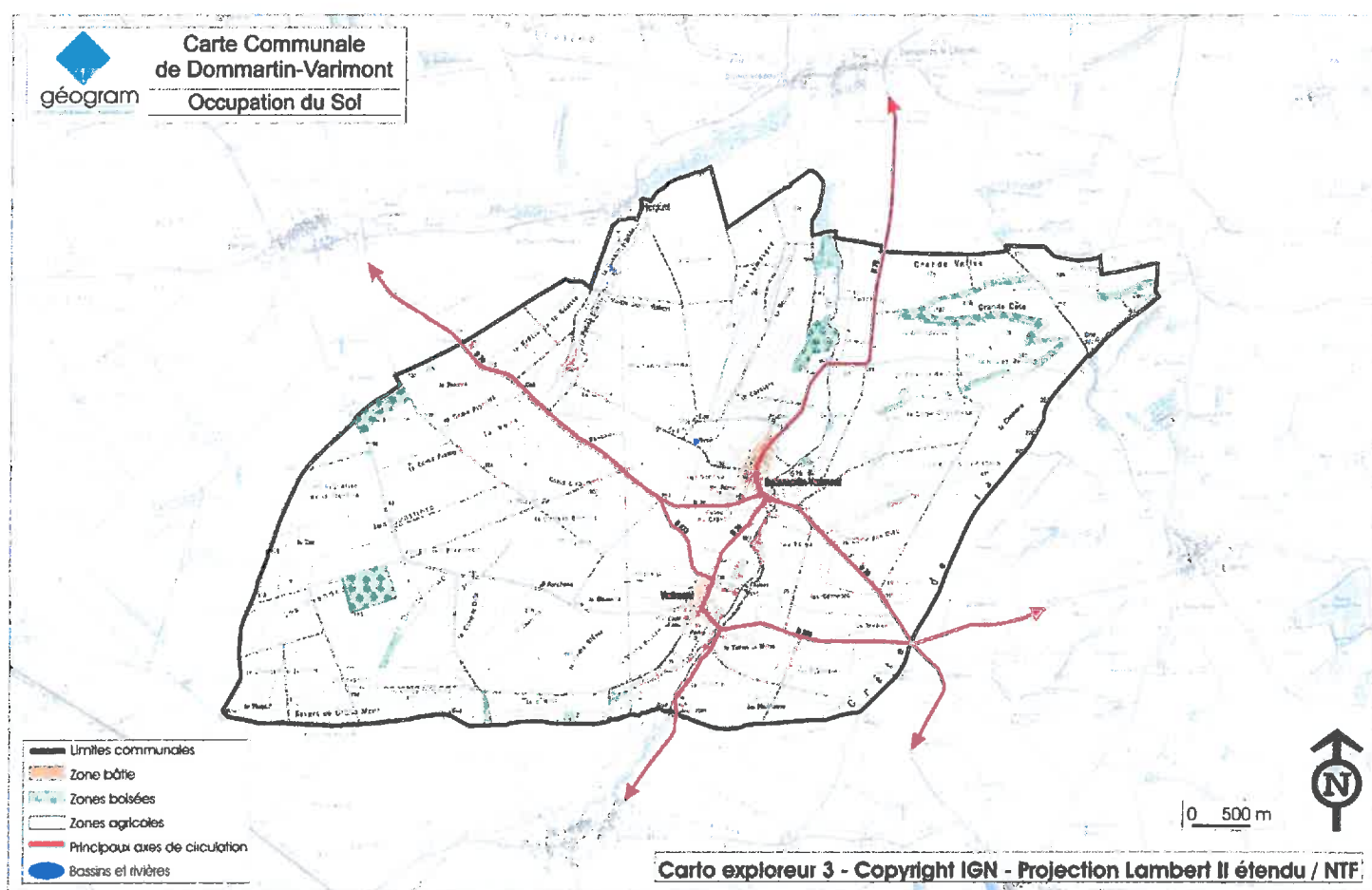
Ces deux entités sont physiquement séparées par la côte de Champagne, laquelle longe la limite Est du territoire. Identifiée comme une sous-unité paysagère de la Champagne

crayeuse, la côte de Champagne présente des reliefs plus vallonnés qui limitent l'exploitation agricole des terres et laissent place à des boqueteaux sur les versants les plus pentus. Les villages se sont généralement implantés le long des cours d'eau ou à proximité d'une source appelée aussi « Somme » (exemple du village de Somme-Yèvre)

Le paysage est donc ici principalement composé de cultures, de boisements sur les coteaux et en fond de vallée et des zones d'habitat le long des cours d'eau.

La commune de Dommartin-Varimont répond assez bien à ces caractéristiques avec des paysages marqués par :

- un relief lié au réseau hydrographique déterminant des secteurs encaissés et des parties hautes;
- l'occupation du sol, constituée, en dehors des zones bâties, de champs, de prairies et de boisements.



1.1 La vallée de la Yèvre

Le territoire est fortement marqué par la présence de la rivière qui accueille sur sa rive gauche les deux zones bâties de Dommartin et Varimont. Le cours d'eau se matérialise dans le paysage grâce à son cordon boisé qui traverse la commune du nord au sud sur environ 5 kilomètres.

En dehors des espaces bâtis, la vallée est occupée par les terres agricoles vouées principalement à la céréaliculture et aux prairies.



Vue sur la vallée de l'Yèvre depuis le cimetière de Dommartin



Le passage de la Yèvre aux entrées des bourgs de Varimont et de Dommartin



Le lit du cours d'eau de la Yèvre à Varimont et à Dommartin

1.2 Les espaces agricoles

En dehors des espaces bâtis et des cours d'eau, le territoire communal est majoritairement occupé par les cultures céréalières qui s'étendent de la vallée jusqu'aux plateaux.



La topographie permet de créer des ondulations qui rythment le paysage évitant ainsi la monotonie des grands espaces ouverts induits par les cultures céréalières.

Quelques prairies parsèment cet espace, souvent accompagnées de boisements épars. Ces derniers, qui représentent moins de 2% du territoire, sont localisés soit en alignement le long d'un chemin, soit en bosquet sur une parcelle herbacée ou sur les pentes des coteaux les plus abrupts. Ces boisements jouent un rôle primordial dans la perception paysgère du territoire en créant des points d'accroche visuels.



Boisements sur coteaux au lieu-dit « Grande Côte »



Boisements sur coteaux « La loge Grandjean »

2/ Espaces bâtis

L'urbanisation du territoire est caractérisée par la présence de deux zones bâties, l'une à Varimont et la seconde à Dommartin. Les constructions s'étant développées le long de la voie principale, la RD 73, les bourgs présentent une morphologie caractéristique des villages-rue.



Varimont



Dommartin

Les constructions suivent les mêmes implantations et présentent les mêmes caractéristiques dans les deux bourgs.

Présentant des volumes simples, généralement élevés sur deux ou trois niveaux (R+1+combles), les constructions sont caractérisées par l'utilisation de matériaux locaux notamment la pierre calcaire, la brique, la pierre meulière et parfois des carreaux de craie. La pierre calcaire est souvent utilisée en élément de modénature (encadrement des ouvertures et chaînage d'angle).

Quelques maisons à pans de bois sont également présentes dans les deux bourgs.



Les soubassements sont dans la plupart des cas enduits ou marqués par un appareillage en pierre différent de la façade (pierre, briques ou meulière).



Les ouvertures, assez nombreuses, sont plus hautes que larges et rehaussées par un linteau le plus souvent droit. Les toitures sont à deux pans et recouvertes de tuiles de terre cuite à côtes variant du rouge au brun.

Les pavillons plus récents sont implantés en retrait des voies, les volumes sont plus complexes, des éléments sont ajoutés (terrasses, balcon...). Les matériaux de couverture imitent la tuile sans toutefois en conserver les teintes. Les façades sont enduites dans les tons « pierre ». Etant dispersées au sein ou en limite immédiate du noyau ancien ces constructions ont un impact assez limité sur la perception paysagère globale du village.



Pavillons récents rue Mariette

En dehors de ces deux entités, la commune n'abrite pas de hameaux isolés hormis quatre exploitations agricoles implantées à l'écart des habitations.

3/ Histoire, Édifices, Monuments

La commune n'abrite aucun monument historique. Toutefois, plusieurs bâtiments présentent un intérêt architectural ou historique :

- L'Eglise de la nativité de la Sainte-Vierge à Dommartin
- La Mairie - Ecole
- L'ancienne église de Varimont, transformée en salle des fêtes



Ancienne église - Varimont



Mairie - Dommartin

Situation socio-démographique

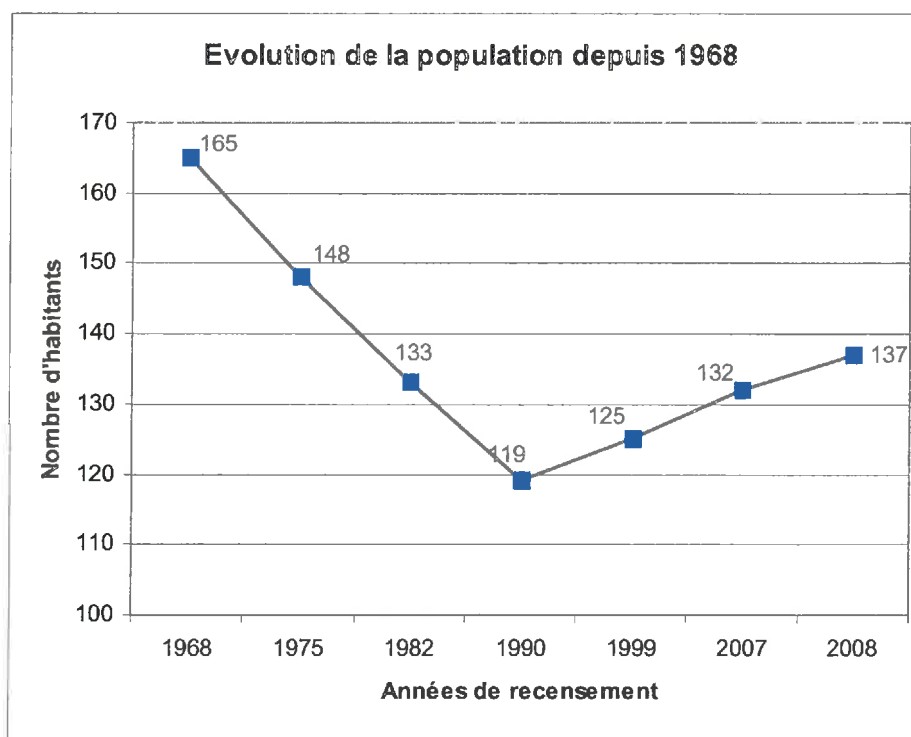
Nota : les chiffres de ce chapitre sont ceux publiés par l'INSEE

1 / Démographie

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

La population municipale en 2008 s'élevait à **137 habitants**

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2008
Population (sans doubles comptes)	165	148	133	119	125	132	137



Après une chute de population entre 1968 et 1990, la population de Dommartin-Varimont est en constante augmentation avec une croissance annuelle moyenne de +0,80% depuis 1990 et de +1% sur les dix dernières années.

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	125	9.60%	1.02%
2008	137		

La population se répartit sur les bourgs de Dommartin et de Varimont avec environ:

- 100 habitants à Dommartin
- 37 habitants à Varimont

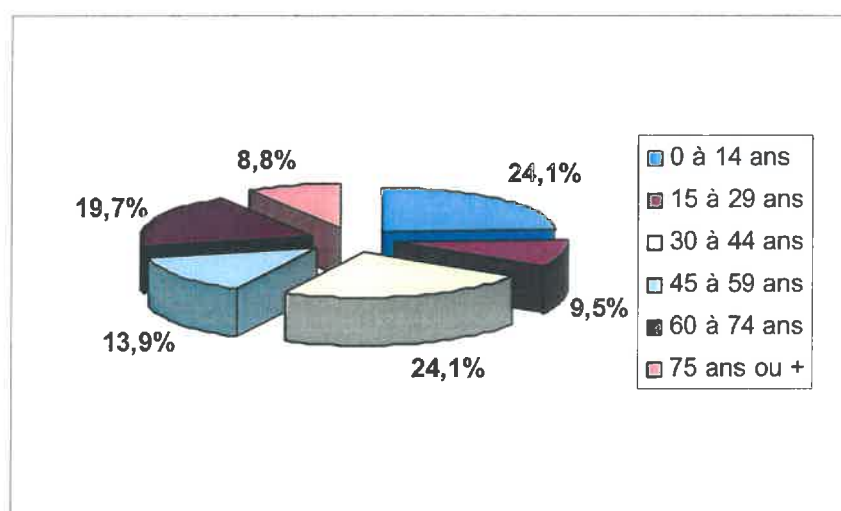
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel	+0,5%	+0,8%	-1%	+0,5%	+0,5%
Solde migratoire	- 2%	- 2,3%	- 0,4%	+ 0,1%	+ 0,5%
Variations annuelles moyennes	- 1,5%	- 1,5%	- 1,4%	+ 0,5%	+ 1%

Après une période de baisse importante (exode rurale durant les « 30 glorieuses ») entre 1968 et 1990, la population de Dommartin-Varimont connaît une progression continue depuis 1990 avec une variation annuelle moyenne de 0,80%. Malgré cela, la commune n'a pas encore retrouvé sa population de 1968.

Des données disponibles, il ressort que le principal facteur de variation est l'arrivée ou le départ de nouveaux habitants. En effet, le solde naturel est resté globalement positif sur la période, hormis entre 1982 et 1990, et les phases de décroissance correspondent aux périodes de soldes migratoire négatif. Il est à noter que le solde migratoire est positif depuis 1990.

2/ Structure par âge

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGE EN 2008



Dommartin-Varimont présente une structure par âge majoritairement représentée par les moins de 14 ans et les 30-44 ans, ces deux catégories regroupant quasiment la moitié de la population. Les 64-75 ans est la classe d'âge la plus représentée ensuite avec 27 habitants soit près de 20% de la population.

3/ Structure des ménages

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3.6	3.4	3.1	2.7	2.5	2.6

Conformément à la tendance nationale, la taille moyenne des ménages présents sur la commune tend à diminuer mais se maintient à un niveau assez élevé, la moyenne départementale n'étant que de 2,25 personnes par ménage.

4/ Habitat

Évolution du nombre de logements

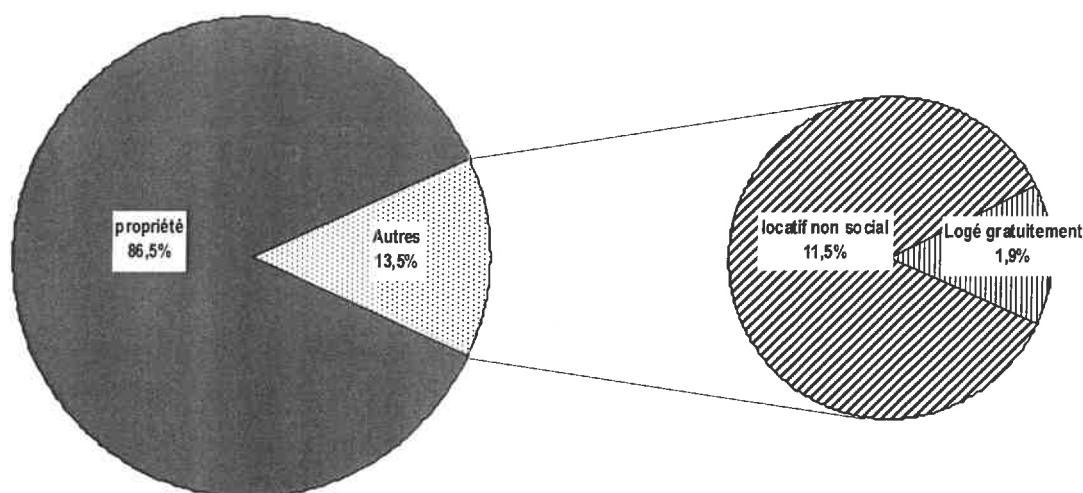
	1999	2008
Ensemble des logements	55	58
Résidences principales	49	52
Résidences secondaires	2	1
Logements vacants	4	5

Le nombre total de logements sur la commune a augmenté de 5,5 % entre 1999 et 2008. Trois résidences principales ont été construites sur Dommartin, ce qui peut expliquer une partie de la croissance de population. Les résidences secondaires diminuent de moitié au profit des logements vacants qui représentent 9% du parc de logements. Toutefois, cette part a diminué depuis 2008, avec seulement 2 logements vacants en 2011.

Le parc de logement est composé à 98,2% de maisons, la commune n'abritant qu'un seul appartement. En 2011, la situation a évolué avec 4 appartements présents sur la commune.

Avec une grande majorité d'habitations construites avant 1949, le parc de logement est assez ancien mais le niveau de confort reste élevé (86% des logements ont 4 pièces ou plus, 82% sont dotés d'un chauffage central ou du tout électrique...)

Bien que majoritairement propriétaires, 11,5% des habitants sont locataires. La commune n'abrite aucun logement social.



RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION

5/ Situation économique de la commune

5.1 Population active

RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE EN 2008

	Nombre	Part de la population active
Population active totale¹	52	100 %
Chômeurs	1	1.9%
Population active ayant un emploi :	51	98.1%
- Salariés	33	64 %
- Non salariés	19	36%
Dont Indépendants	14	26.9%
Dont Employeurs	4	7.7%
Dont Aides familiaux	0	0%

LIEU DE RÉSIDENCE – LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI EN 2008

	Nombre	Part de la population active occupée	Évolution de 1999 à 2008
Ensemble	52	100 %	+ 44.4%
Travaillent et résident dans la même commune	19	36%	+ 18.7%
Travaillent dans une autre commune :	33	68.75%	+ 65 %
- du même département	32	62%	+ 68%
- dans une autre région	1	2%	0%

La population active représentait en 2008, 38% de la population totale de la commune, contre 32% en 1999. Le taux de chômage quant à lui a fortement diminué en passant de 12,5% en 1999 à 2% en 2008. Parmi les personnes qui ont un emploi, 36 % exercent une profession à leur compte contre 64% de salariés.

¹ La population active comprend ici les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ;
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré, etc. ;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait) ;
- être chômeur à la recherche d'un emploi.

Le taux de migration alternante est assez élevé puisque près de 70 % de la population qui exerce un emploi travaille hors de la commune, part qui connaît une augmentation constante.

L'importance des emplois en dehors de la commune s'explique par son caractère rural et par le faible nombre d'entreprises sur le territoire en dehors des exploitations agricoles. Par ailleurs la commune est sous l'influence des bassins d'emploi de Châlons voire Reims.

5.2 Activités économiques non-agricoles

Trois entreprises sont répertoriées en 2011 sur la commune de Dommartin-Varimont :

- ↳ DB Distribution : location/vente de matériel agricole
- ↳ BV Environnement : Espaces verts/ Paysagiste
- ↳ Une micro entreprise de vente de canards

Aucun commerce n'est implanté sur la commune, toutefois, des commerces ambulants permettent le maintien de services de proximité :

- ↳ Un boulanger 6j/7j
- ↳ Un boucher 2 jours par semaine
- ↳ Un primeur 1 fois par semaine

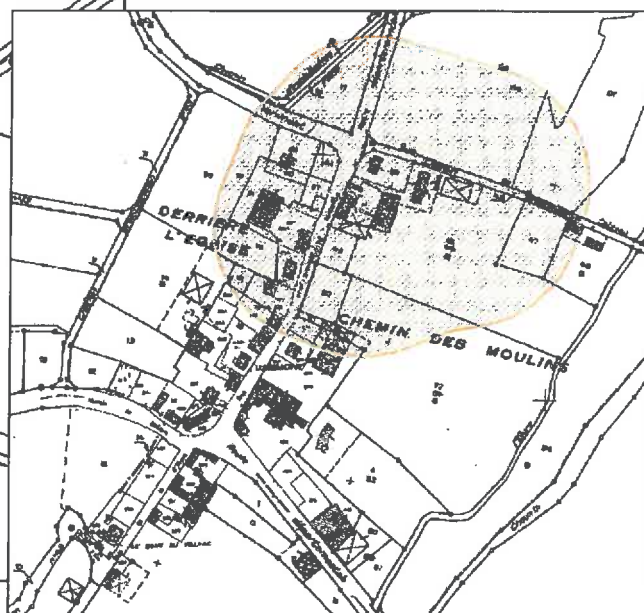
5.3 Caractéristiques de l'activité agricole

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire, malgré la diminution constatée du nombre d'exploitations à l'échelle départementale (-12% entre 1988 et 2000).

A Dommartin-Varimont, le recensement agricole de 2000 fait état de 15 exploitations sur la commune contre 20 en 1988. En 2011, 14 exploitations sont recensées par la commune dont quatre sont soumises au règlement sanitaire départemental avec un périmètre de protection de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage et une soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement avec l'application d'un périmètre de 100 mètres.



Périmètres de protection associés aux bâtiments d'élevages en zone bâtie



En 2000, la superficie utilisée par l'ensemble des exploitations agricoles de Dommartin-Varimont cumulées atteint 1 673 hectares dont 1 570 hectares de terres labourables et 103 hectares de terres toujours en herbe.

5.4 Equipements publics

Peu d'équipements publics sont présents sur le territoire. Hormis la mairie, la commune dispose d'une salle des fêtes d'une capacité de 80 personnes, d'un terrain de boules et d'un terrain de sports. La création d'une aire de jeux pour enfants est en projet.

Les enfants sont rattachés au pôle scolaire d'Auve, géré par la Communauté de communes de la région de Givry-en-Argonne, qui accueille les classes de maternelle et de primaire. Les collégiens sont rattachés au collège de Sainte-Menehould.

En 2008, 31 habitants étaient scolarisés, soit 23% de la population, dont 28 avaient entre 2 et 17 ans.

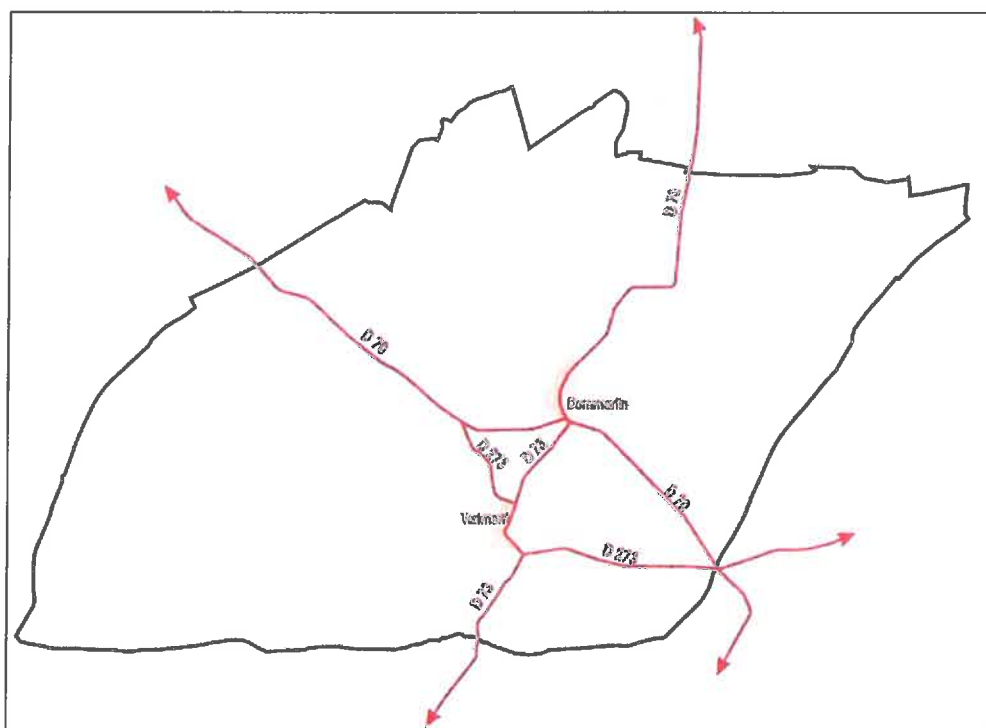
5.5 Associations

Deux associations sont présentes sur la commune de Dommartin-Varimont :

- le Comité de la Yèvre – Comité des fêtes
- l'Association du cerisier – Animation/vide-grenier

6/ Les réseaux de transport

La commune de Dommartin-Varimont est principalement desservie par la RD 70 reliant La-Croix-en-Champagne à Givry-en-Argonne et par la RD 73 qui relie la RD 994 en amont de Somme-Yèvre à la RD 982 au dessus d'Elise-Daucourt. La RD 273 traverse le bourg de Varimont pour rejoindre Epense.



Les deux bourgs se sont développés le long de la route départementale 73, leur conférant ainsi un aspect de village-rue.

7/ Les réseaux

7.1 Alimentation en eau potable

Depuis le 16 avril 2011, la Communauté de communes de la région de Givry-en-Argonne a délégué par affermage la gestion de son service public d'eau potable à VEOLIA EAU pour une durée de 12 ans.

La ressource est satisfaisante d'un point de vue quantitatif, le nouveau pompage mis en place en 2000, répond à tous les critères qualitatifs. Le réservoir de 500 m³ suffit aux besoins en eau des habitants de la commune.

Un périmètre de protection est instauré autour du pompage.

7.2 Défense incendie

La défense incendie est assurée par 3 poteaux sur Varimont ainsi que 3 poteaux sur Dommartin. La pression et le débit de ces poteaux sont moyens mais jugés suffisants.

En cas de besoin supplémentaire, la défense incendie peut être complétée par les eaux de la Yèvre et par un engin porteur d'eau fourni par le service départemental d'incendie.

7.3 Assainissement

A l'heure actuelle la commune de Dommartin-Varimont est en assainissement autonome à 100%.

Un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place par le Syndicat mixte du pays d'Argonne Champenoise afin d'assurer le contrôle et mise en conformité des installations.

7.4 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ressort de la compétence de la Communauté de communes qui prend en charge les investissements lors de la création ou la réfection des voiries.

7.5 Gestion des déchets

La collecte des déchets relève de la compétence de la Communauté de communes. Cette dernière a confiée la gestion des déchets à différents prestataires :

- SITA DECTRA pour la collecte en porte à porte
- CHAZELLE pour les conteneurs de Papier-Journaux- Magazines
- SUIPPASE DE RECUPERATION pour les conteneurs à Verre

Les déchets collectés sont ensuite acheminés vers des filières de recyclage, en dehors des ordures ménagères qui sont traités en incinération à l'usine Auréade de La Veuve.

Pour les déchets non ramassés en porte à porte, les habitants de Dommartin-Varimont ont à disposition la déchèterie de Givry-en-Argonne.

2^{ème} partie :

EFFETS DE LA CARTE COMMUNALE ET JUSTIFICATIONS DE SES DISPOSITIONS

Éléments législatifs et réglementaires

1 / Prescriptions nationales

Les prescriptions générales du code de l'urbanisme

Elles sont fixées dans le titre 1^{er}, livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme. Les diverses dispositions visent en particulier à :

- ✓ aménager le cadre de vie ;
- ✓ assurer sans discrimination aux populations des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité des besoins et des ressources ;
- ✓ gérer le sol de façon économe ;
- ✓ assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques ;
- ✓ promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et dans les zones rurales ;
- ✓ rationaliser la demande de déplacements.

Les collectivités publiques doivent concourir à ces objectifs, dans le respect de l'autonomie de chacune mais en harmonie les unes avec les autres.

Les objectifs des Cartes Communales :

Les cartes communales, au même titre que les autres documents d'urbanisme, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

- ✓ l'équilibre entre d'une part un développement durable maîtrisé et d'autre part la préservation des espaces naturels, des paysages et des activités agricoles et forestières ;
- ✓ la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- ✓ des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics ;
- ✓ une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;
- ✓ la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile ;

- ✓ la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des espaces verts, des milieux et paysages naturels ou urbains ;
- ✓ la réduction des nuisances et la prévention des risques ;
- ✓ la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.

Les articles du code de l'urbanisme dits « d'ordre public » :

- ✓ Article R 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- ✓ Article R 111-4 du code de l'urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- ✓ Article R 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux conséquences dommageables du projet sur l'environnement ;
- ✓ Article R 111-21 du code de l'urbanisme relatif à la prise en compte des perspectives environnantes du projet.

Les autres textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification :

La planification faite dans le cadre de la carte communale doit respecter les principes et dispositions des lois et autres textes réglementaires qui, bien que ne concernant pas directement l'urbanisme, ont des conséquences sur les choix à faire en ce domaine. C'est plus particulièrement le cas des dispositions du Code de l'environnement relatives à l'eau, à l'air, aux paysages, aux risques, aux déchets, etc. et de diverses dispositions du Code du Patrimoine.

2/ Prescriptions particulières

2.1. Le SDAGE

La commune de Dommartin-Varimont est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands.

Institué par la loi sur l'eau de 1992 et renforcé par la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et les objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et

l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé.

Le SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté par le Comité de Bassin le 29 octobre 2009. Il fixe des règles communes pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau afin d'atteindre, grâce à la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'eau, les objectifs suivants :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides (objectif de bon état écologique en 2015 pour environ 2/3 des masses d'eau de surface) ;
- Le bon état écologique pour plus d'1/3 des masses d'eau souterraines ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- Le renforcement des actions de protections et de reconquête des captages d'alimentation en eau potables les plus touchés ;
- L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
- Le développement des pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame bleue ;
- Le développement des politiques de gestion locales autour des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

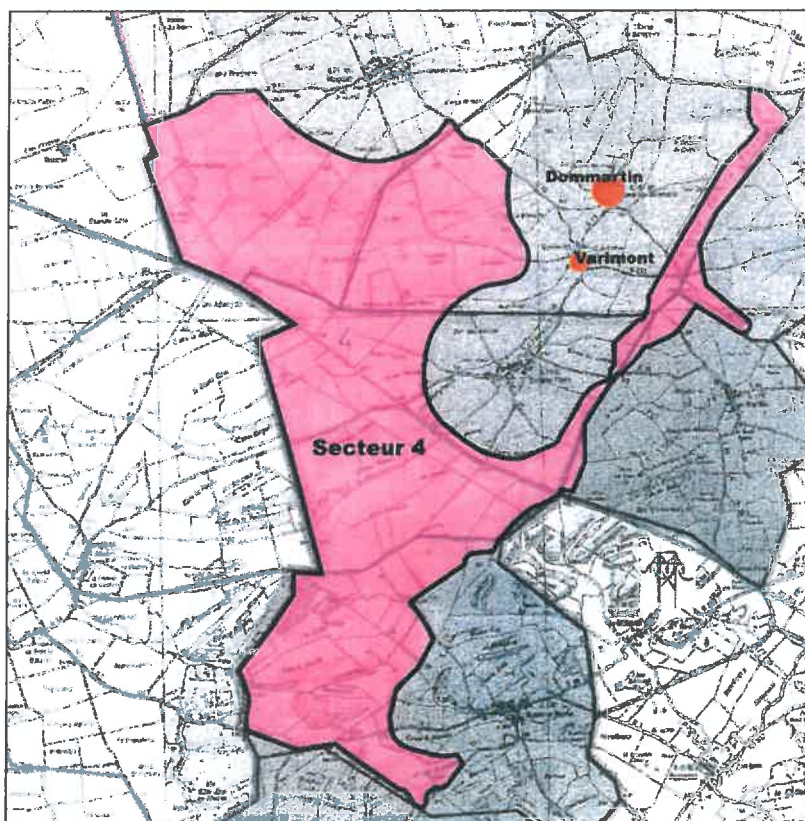
Les objectifs de bon état écologique et chimique à atteindre pour les masses d'eau superficielles présentes sur la commune de Dommartin-Varimont sont les suivants (source : SDAGE 2009-2015):

NOM UNITE	NOM DE LA MASSE D'EAU	LINEAIRE EN KM	OBJECTIFS D'ETAT	
			ECOLOGIQUE	CHIMIQUE
Aisne Amont	L'Yèvre (rivière)	17,23	2015	2021

2.2 La zone de développement éolien

La commune de Dommartin-Varimont est intégrée dans une zone de développement éolien créée par arrêté préfectoral en date du 28 août 2008. Cet arrêté porte la création de trois secteurs sur les communautés de communes des Côtes de Champagne, de la région de Givry-en-Argonne et de Saint-Amand-sur-Fion et sur les communes d'Aulnay-L'Aître, Herpont, Maisons-en-Champagne, Vanault-le-Châtel et Pringy.

La commune est incluse dans le secteur 4, lequel peut produire une puissance comprise entre 20MW et 50MW.

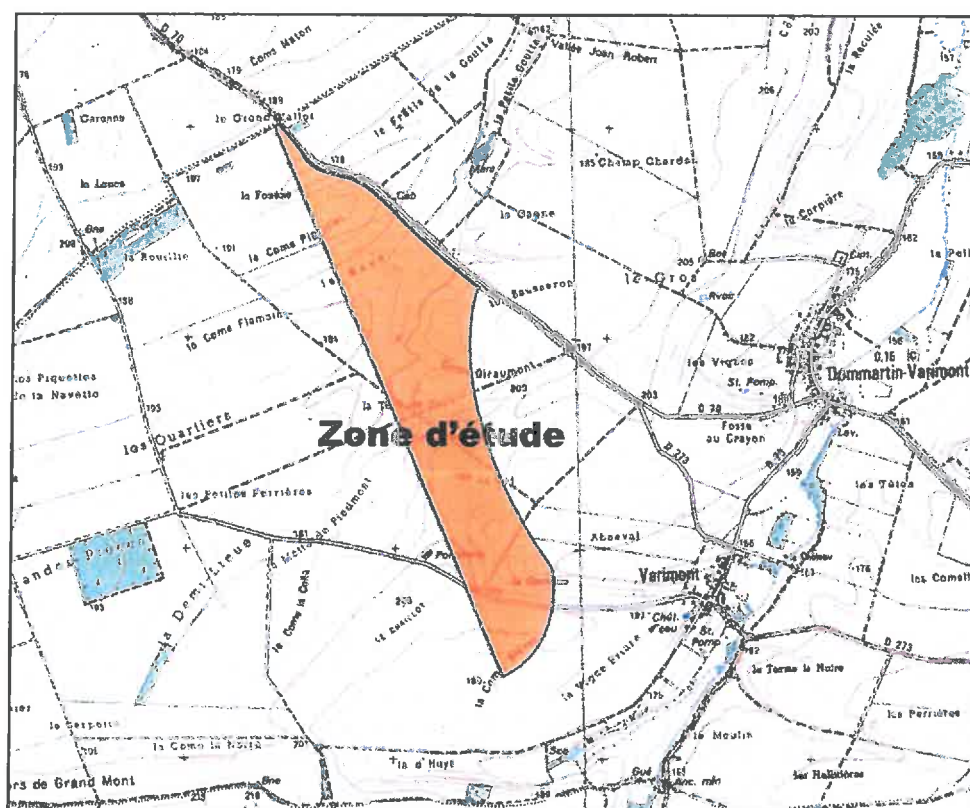


Périmètre du secteur 4 de la ZDE

Un premier parc éolien s'est implanté en 2005, sur les communes de Dommartin-Varimont, Epense et Noirlieu. Il compte 19 éoliennes pour une puissance totale de 16,15 MW (Source DDT de la Marne).

L'implantation d'un nouveau parc éolien est actuellement à l'étude par la société THEOLIA. Après deux années d'études, les permis de construire vont être déposés fin 2011 pour une puissance de 20 MW. Les travaux devraient commencer fin 2012. Le périmètre d'étude s'étend sur le plateau à l'ouest de Varimont. Le projet prévoit, en fonction de la hauteur autorisée des dispositifs, l'implantation de 15 éoliennes maximum.

La création de ce parc éolien conduira à de nouvelles rentrées financières importantes pour la commune (de l'ordre de 25 000€ par an) au plus tard en 2014.



Périmètre de la zone d'étude

2.3. Projet d'intérêt général

A la date d'approbation de cette Carte Communale, aucun projet d'intérêt général ne concerne le territoire de la commune de Dommartin-Varimont.

3/ Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes grevant le territoire communal figure dans le Porter à Connaissance joint au dossier.

4/ Les contraintes territoriales

Milieux naturels

Aucune portion du territoire de la commune de Dommartin-Varimont n'est concernée par un classement en réserve Naturelle, par un arrêté de protection de biotope ou par une zone Natura 2000.

Milieux forestiers

Conformément aux dispositions du Code Forestier, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, est soumis à autorisation administrative préalable s'il appartient à un ensemble de plus de 4 hectares. Toutefois, par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juin 2004, sur la partie du territoire située à l'ouest de la D73, tout défrichement est soumis à autorisation administrative préalable s'il appartient à un massif forestier qui atteint ou dépasse la surface de 0,5 hectares.

Patrimoine archéologique

A titre conservatoire, la carte communale devra mentionner explicitement les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique:

- le livre du code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive,
- la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003.

Cette loi introduit notamment :

- la possibilité de recourir à des opérations de fouilles d'archéologie préventive (article 2),
- la possibilité, pour réaliser des opérations de fouilles archéologiques de faire appel à un organisme autre que l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques et du Patrimoine) (article 5),
- l'instauration d'une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées (article 9),

- loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-787 du 19 août 1991,
- L'article R 111.4 du Code de l'urbanisme stipule que 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, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La commune n'est pas concernée par un arrêté de zonage archéologique.

Activités agricoles

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et l'urbanisation, l'éventuelle extension ou implantation de nouveaux bâtiments d'élevage doit respecter les contraintes d'éloignement minimum par rapport aux habitations (50 ou 100 mètres selon qu'il s'agit d'une installation soumise au RSD ou à la législation ICPE). Ces contraintes d'éloignement entre habitations et installations d'élevage étant réciproques, les constructions à usage non agricole (habitation, locaux d'activités...) ne sont pas autorisées au sein de du périmètre de protection. Toutefois un régime de dérogation existe pour prendre en compte l'existant et permettre le développement des constructions dans les zones urbaines des communes. (Cf article L111-3 du Code Rural reproduit en annexe 2).

La commune de Dommartin-Varimont étant fortement contrainte par la présence de 5 périmètres de protection, il est fortement conseillé de consulter la Chambre d'agriculture à l'occasion de tout projet de nouveaux bâtiments d'élevage ou de projet de construction à proximité de ces bâtiments afin de pouvoir statuer sur d'éventuelles demandes de dérogation. Sur la commune, la consultation de la Chambre d'agriculture s'effectue régulièrement et a déjà permis la délivrance de 4 permis de construire à l'intérieur de ces périmètres en plein accord avec les éleveurs concernés.

Alimentation en Eau Potable

L'alimentation en Eau Potable sur la commune de Dommartin-Varimont est jugée satisfaisante au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Assainissement

Aucun projet d'assainissement collectif n'étant en cours sur la commune, toute nouvelle construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau devra mettre en place en système d'assainissement autonome.

Gestion des ordures ménagères

Les orientations de la loi du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, notamment en ce qui concerne :

- la collecte sélective et la valorisation,
- le traitement des déchets autres que les déchets ménagers,
- les installations de collecte et de traitement.

Désormais, seuls les déchets ultimes peuvent être admis en décharge.

Sur la commune de Dommartin-Varimont, la gestion des déchets relève de la compétence de la communauté de communes de la Région de Givry-en-Argonne (Cf. p34).

Définition et justification des dispositions adoptées

1 / Parti d'aménagement retenu

Le zonage retenu répond à plusieurs préoccupations de la Municipalité :

Permettre l'accueil de constructions nouvelles à vocation principale d'habitat

La quasi-totalité des parties actuellement urbanisées de la commune étant construites, les possibilités d'implantation des nouvelles constructions sont limitées à quelques rares dents creuses. Afin de permettre l'accueil de nouveaux d'habitants, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation des terrains situés en limite immédiate de la zone bâtie, propices à l'accueil de nouvelles constructions.

En prenant en compte l'évolution démographique des dix dernières années, soit 1% de croissance annuelle moyenne, la population de Dommartin-Varimont pourrait atteindre les 162 habitants à l'horizon 2025, soit une dizaine de ménages supplémentaires. Toutefois, entre 2007 et 2008, la population a augmenté de près de 3,8%. Par conséquent en prenant comme base de calcul une croissance de 2% par an, la population atteindrait 192 habitants soit une vingtaine de nouveaux ménages.

Les constructions situées en dehors des zones bâties de Dommartin et Varimont étant liées à l'activité agricole, elles sont classées en zone non constructible afin d'éviter l'implantation de nouvelles habitations sans pour autant compromettre les possibilités d'évolution des bâtiments existants ou la construction de nouvelles installations nécessaires à l'activité agricole.

Pérenniser et développer les activités économiques sur le territoire

Afin de prendre en compte les besoins liés à l'activité économique, autre qu'agricole, la commune a souhaité créer un zonage réservé à l'implantation de constructions liées à une activité (artisanat, services...). Ce zonage, dénommé Zone constructible réservée à l'activité (ZCa) est réparti sur les bourgs de Dommartin et de Varimont pour prendre en compte respectivement les besoins d'extension et de création. Ce zonage permet d'éviter qu'une zone réservée à l'activité ne se transforme en zone constructible pour l'habitat, les surfaces cumulées étant trop importantes par rapport aux capacités d'accueil actuelles.

Tenir compte des contraintes territoriales

La principale contrainte présente sur la commune repose sur les bâtiments d'élevage et les périmètres de protection qu'ils génèrent. Afin de les prendre en considération, les périmètres apparaissent en annexe du plan de zonage.

Plusieurs terrains inscrits dans la zone constructible sont inclus dans des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage ; ces terrains sont donc susceptibles d'être inconstructibles du fait de ces périmètres. Néanmoins, il a été décidé d'englober ces terrains dans la zone constructible dans l'hypothèse d'une cessation des activités d'élevage et par conséquent d'une levée des dits périmètres d'isolement ou de l'obtention d'une dérogation.

Préserver les richesses paysagères et naturelles

La commune bénéficie d'une qualité paysagère et d'une diversité de milieux qui participent pleinement à l'identité de la commune. Le développement autorisé par la carte communale respecte les milieux naturels qu'ils soient reconnus ou non. Hormis les secteurs bâtis de Dommartin et de Varimont, le reste du territoire communal est classé en zone non constructible.

Préserver l'activité agricole

La délimitation des zones prend en compte l'activité agricole et ses problématiques. Les circulations agricoles ne sont pas compromises par la délimitation des zones constructibles. Toutefois, la commune étant située en secteur agricole, les prélèvements s'effectuent inévitablement au détriment de terres cultivées ou pâturées. Afin de limiter les répercussions sur l'activité, les zones agricoles inscrites en zone constructible sont situées en limite immédiate de la zone actuellement bâtie, évitant ainsi le morcellement des terres agricoles.

2/ Définition et justification du zonage adopté

La carte communale, précisant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme, divise le territoire communal de Dommartin-Varimont en deux zones :

- ⇒ La zone ZC : Zone constructible
- ⇒ La zone ZNC : Zone non constructible

2.1 La zone constructible

Elle correspond aux secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, quelle que soit leur nature, et en particulier des habitations. Elle englobe le bourg de Dommartin et celui de Varimont. Pour des raisons de facilité d'instruction des permis de construire, les limites ont été appuyées, quand cela était possible, sur des limites de parcelles.

2.2 La zone non constructible

La zone non constructible recouvre tous les autres secteurs du territoire communal et en particulier :

- ✓ Le domaine agricole (fermes, champs cultivés, pâtures...) ;
- ✓ Les bois ;
- ✓ Les cours d'eau
- ✓ Les constructions isolées.

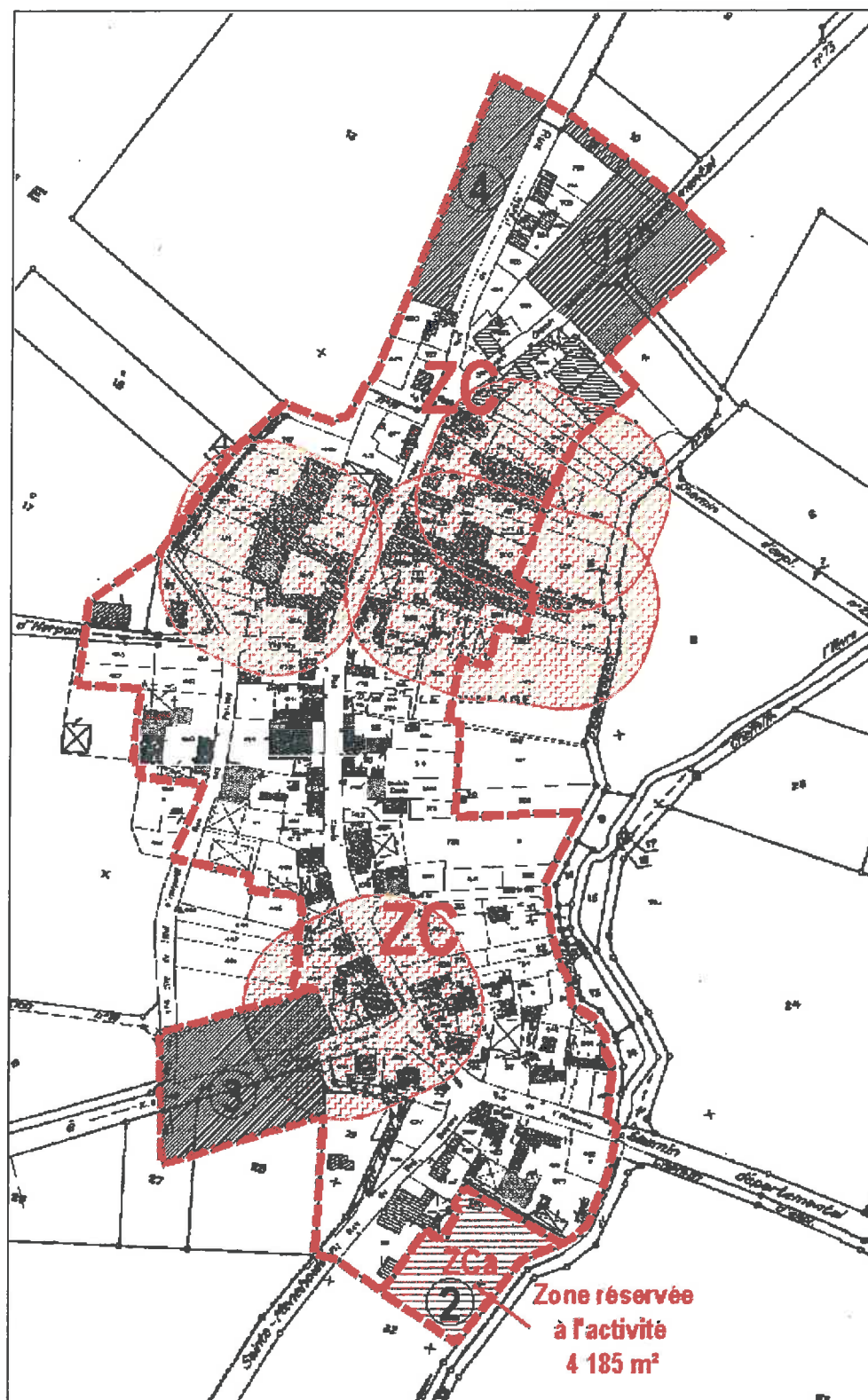
Dans cette zone sont seulement autorisés en application de l'article R 124-3 du code de l'urbanisme : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

2.3 Justification des délimitations

Dans le détail, la limite entre la zone constructible (ZC) et la zone non constructible (ZNC) est basée sur les motifs suivants :

Dommartin

① Les terrains situés de part et d'autre de la RD 73, à l'entrée nord de Dommartin, sont classés en zone constructible du fait de la présence des réseaux le long de cette voie. La limite de la zone constructible englobe la parcelle n°11 afin d'inclure la totalité du jardin de la dernière habitation sis rue de l'Aubie.



A noter la présence d'un bâtiment agricole le long de la RD sur la parcelle n°2 au sein de la Zone constructible. Construit récemment, ce bâtiment n'apparaît pas sur le cadastre.

La limite de la zone constructible longe les bâtiments agricoles et englobe les parcelles constructibles situées le long de la rue Mariette avant de rejoindre les bords de l'Yèvre et d'englober la zone bâtie existante.

② Au sud de Dommartin, la zone constructible est décalée sur une profondeur d'environ 50 mètres pour permettre le développement de l'activité existante (Entreprise d'Espaces verts/ paysagiste) avec la construction de bâtiments nécessaires à l'activité avec un accès via les parcelles 818 ou 819. Cette zone étant réservée aux activités économiques, les constructions à usage d'habitation ne seront pas autorisées.

③ De part et d'autre de la rue de Châlons, la zone constructible englobe des terrains sur une profondeur de 30 mètres. Cette délimitation se justifie par la volonté de la commune d'équiper cette voirie en réseaux. La commune souhaite en effet récupérer la compétence voirie sur des portions de territoire nécessitant des investissements de réseaux (Eau, électricité, télécommunications), cette compétence étant actuellement détenue par la Communauté de communes.

De ce fait les terrains situés le long de cette rue jusqu'au croisement avec le chemin communal du haut d'Herpont sont classés en zone constructible. Il est à noter la présence d'un périmètre de protection autour d'un bâtiment d'élevage qui grève une partie de ces terrains. La constructibilité de ces derniers est donc soumise à l'obtention préalable d'une dérogation de la part des propriétaires exploitants.

④ La zone constructible reprend ensuite les limites ouest de la zone bâtie avant d'englober les terrains situés le long de la rue de l'Aubie afin de compléter le tissu bâti existant, les réseaux desservant l'ensemble de la zone.

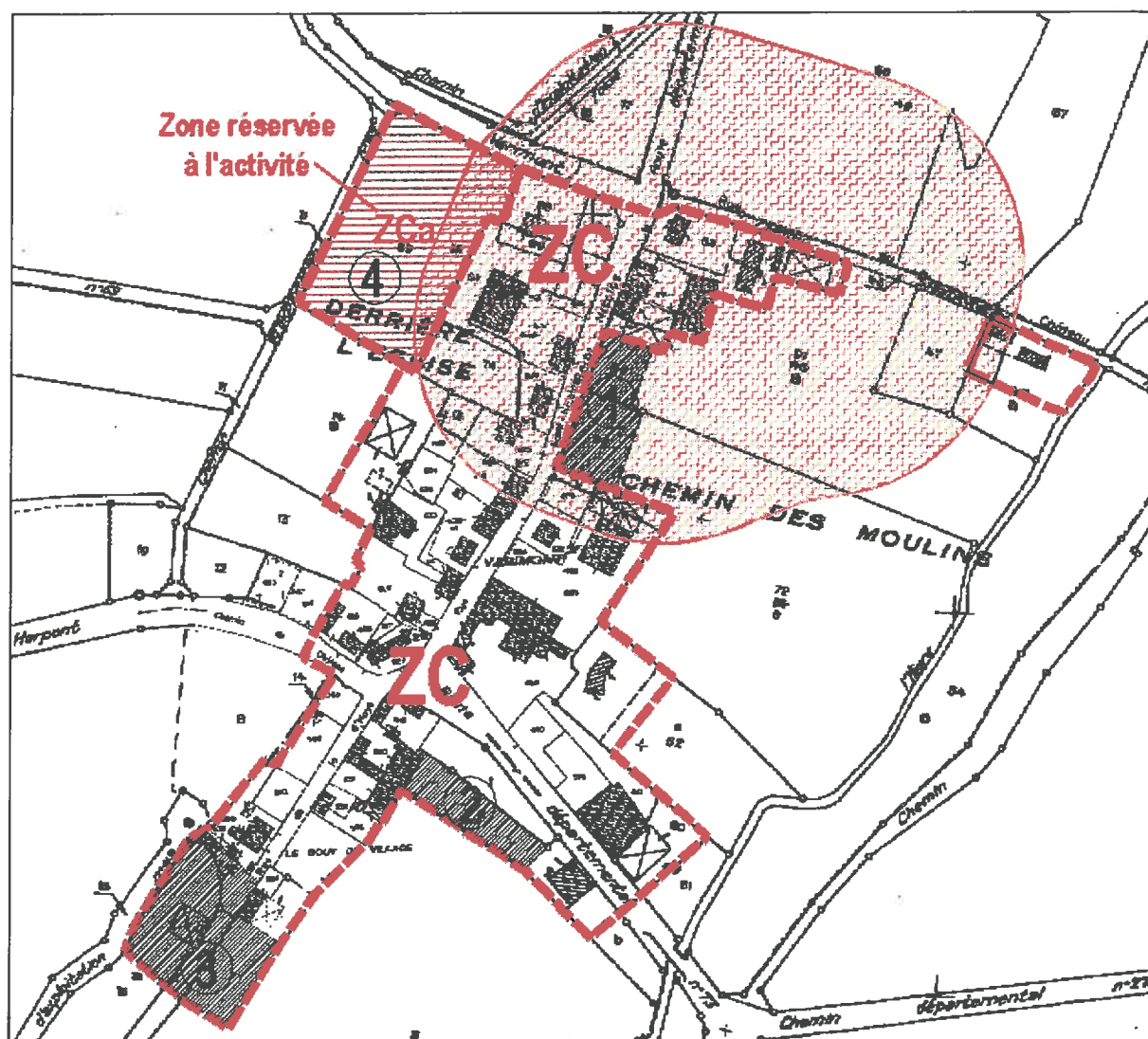
→ La capacité d'accueil sur Dommartin est estimée entre 10 et 15 constructions maximum

Varimont

① Les deux parcelles situées au sein de la zone bâtie de Varimont ont été classées en zone inconstructible du fait de leur positionnement au sein du périmètre de protection mais surtout de leur proximité immédiate avec l'exploitation agricole concernée. Les

exploitants ne souhaitant pas accorder de dérogation pour d'éventuelles constructions d'habitations, les élus ont préférés déclasser ces terrains plutôt que de laisser envisager une possible constructibilité.

② La zone constructible suit les contours de la zone bâtie, en prenant en considération les possibilités de constructions d'annexes autour des habitations existantes, et s'élargit au sud pour insérer une parcelle supplémentaire et donner plus de profondeur à la zone constructible.



③ Au sud de Varimont, la zone constructible est agrandie de part et d'autre de la rue de la d'Huye. Une des parcelles abrite un bâtiment agricole ouvert dédié au stockage.

A l'ouest du village, les contours de la zone bâtie sont maintenus. ④ Un secteur non encore urbanisé est inclus dans la zone constructible afin de prendre en compte la réalisation d'hébergements touristiques de type roulotte. Ce projet ayant obtenu les autorisations administratives, la surface concernée par ce dernier sera incluse dans la zone actuellement bâtie. Toutefois, afin d'éviter un changement de vocation du secteur en zone résidentielle, la parcelle est classée en zone constructible réservée à l'activité.

→ La capacité d'accueil sur Varimont est estimée à environ 5 constructions

Sur les bourgs de Dommartin et Varimont, la zone constructible comprend des secteurs couverts par des périmètres de protection des bâtiments d'élevage. Ce choix se justifie pour les raisons suivantes :

- A Dommartin, quatre constructions à usage d'habitation ont obtenu un permis de construire grâce à l'obtention de dérogations au principe de réciprocité de la part des éleveurs ainsi que de la Chambre d'Agriculture.
- Trois exploitations concernées par ces périmètres développent actuellement leurs activités à l'extérieur de la zone urbanisée (à plus d'un kilomètre), ce qui laisse entrevoir des transferts progressifs de l'activité en zone agricole et de ce fait une suppression des périmètres de protection.

3/ Superficie des zones et capacité d'accueil théorique

Superficie des zones

Dénomination	Superficie	Part de la ZC	Part de la superficie communale
Zone constructible			
Dommartin.....	12,40 ha	63,5 %	0,53 %
Varimont.....	7,14 ha	36,5%	0,30%
Total ZC.....	19,54 ha	100 %	0,83 %
Zone ZNC.....	2340,46 ha		99.17 %
TOTAL GÉNÉRAL	2360 ha		

Evolution des capacités d'accueil

	Zone actuellement bâtie	Zone constructible	ZC comprise dans les périmètres de protection
Dommartin	10,17 ha	12,40 ha Dont 4183 m ² réservés à l'activité	4,04 ha
Varimont	6,47 ha	7,14 ha	2,12 ha
Total	16, 64 ha	19,54 ha	6,16 ha Dont 2 365 m ² sur des zones d'extension

→ En supprimant les voiries, les fonds de parcelles et la zone réservée à l'activité, les capacités d'accueil s'étendent sur 2,06 hectares.

Capacité d'accueil théorique des zones à vocation principale d'habitat

La capacité d'accueil effective de la zone constructible est difficile à évaluer car elle dépend de plusieurs facteurs qui ne sont pas maîtrisés par la carte communale :

- ↳ La taille et la forme des parcelles éventuellement découpées par les propriétaires ;
- ↳ La volonté des maîtres d'œuvres d'utiliser ou non tous leurs droits à construire ;
- ↳ La destination des constructions réalisées (habitat, commerce, activités, agriculture...) ;
- ↳ L'obtention de dérogation dans les périmètres de protection des bâtiments d'élevage ;
- ↳ Etc.

En comptant sur une taille de parcelle de 1000m² (sur la base des constructions les plus récentes), la commune pourrait comptabiliser une vingtaine de constructions nouvelles à l'horizon 2025.

Toutefois, en prenant en compte un taux de non réalisation (non utilisation des opportunités foncières par les ayants droits ou utilisation à des fins autres que l'habitat) de 70% ainsi que l'absence de dérogation au principe de réciprocité, on peut s'attendre à la réalisation de :

➡ 10 à 15 constructions nouvelles, soit sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,6 personnes (estimation taille des ménages en 2008) entre 26 et 39 habitants supplémentaires.

Ce chiffre correspond aux besoins évalués dans le *Parti d'aménagement retenu*.

Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement : Préservation et mise en valeur

1 / Impact sur l'agriculture

Les impacts sur l'agriculture se traduisent uniquement par le changement de mode d'occupation des sols des parcelles qui ont été incluses en zone constructible et qui ont dorénavant vocation à recevoir des constructions à usage d'habitat. Ces extensions ne représentent que 0,12% de la superficie du territoire.



Par ailleurs, les terrains libres inscrits en zone constructible ne sont pas tous utilisés par l'agriculture et leur localisation, dans la continuité du bâti existant, limite le risque de morcellement de l'urbanisation préjudiciable aux activités agricoles.

2/ Impact sur le paysage et les milieux naturels

Le paysage naturel

Les impacts sur les paysages naturels seront quasiment inexistantes, la zone constructible étant limitée aux entités déjà bâties et à quelques parcelles limitrophes. Seules les perceptions des entrées de communes seront modifiées par l'implantation de constructions nouvelles.



Vue sur la vallée de l'Yèvre au sud de Varimont

Les paysages du plateau, des coteaux et une grande majorité de la vallée ne seront pas modifiés par l'application de la carte communale, cette dernière classant 99 % du territoire en zone non constructible.

Le paysage urbain

L'intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein du bâti existant et du paysage environnant sera assurée par l'application :

- des articles du Règlement National d'Urbanisme régissant la nature des constructions à édifier (hauteur, implantation, espaces verts et plantations etc. ...)
- Des articles complémentaires du code de l'urbanisme régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

Ces prescriptions permettront de limiter les impacts sur le paysage urbain en conservant une implantation et un aspect extérieur proche des caractéristiques du bâti de Dommartin-Varimont.



Les milieux naturels

Les zones constructibles ne concernent que des milieux d'intérêt biologique ou écologique peu marqué. Les zones humides (cours d'eau...) et les boisements, en particulier, sont classés en zone non constructible.

3/ Impact sur l'eau

Ruissellement

Certains terrains libres classés en zone constructible sont situés en amont des constructions existantes, l'imperméabilisation occasionnée par le changement d'occupation des sols devra être gérée de façon à ne pas engorger le réseau de récupération des eaux pluviales ni à entraver le libre écoulement des eaux.

Par ailleurs, le Règlement National d'Urbanisme laisse la possibilité pour la collectivité de s'opposer à un projet qui ferait courir des risques importants pour la sécurité ou la salubrité publique tel qu'un aménagement entraînant une imperméabilisation massive avec rejet dans les fossés et les cours d'eau de volumes importants issus des précipitations.

Alimentation en eau potable

La capacité du réseau d'eau potable est actuellement suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, notamment à usage d'habitation dans les zones déterminées comme constructibles au plan de zonage.

Assainissement

Aucun projet d'assainissement collectif n'étant en cours, toutes les constructions nouvelles devront se doter d'un système d'assainissement autonome et permettre un raccordement ultérieur à un réseau collectif si celui-ci était réalisé. Il est à noter que les installations nécessaires à l'assainissement individuel devront se situer en zone constructible.

4/ Impact économique

L'augmentation des possibilités de constructions qui résultent de la présente carte communale et l'augmentation de population qui en résultera générera une augmentation de la chalandise et donc améliorera les possibilités d'implantation de commerces et de services pour la population.

5/ Impact sur le patrimoine archéologique

Sont applicables sur l'ensemble du territoire les prescriptions de la loi du 27/09/1941 qui prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi du 15/07/1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Application du Règlement National d'Urbanisme

1/ Dans la zone constructible (Zone ZC)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir ::

- Les accès et la voirie : article R 111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme.
- La desserte par les réseaux : article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, articles R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, articles R 111-17 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-18, R 111-19 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du Code de l'Urbanisme.
- La hauteur des constructions : article R 111-22 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des véhicules : article R 111-6 du code de l'urbanisme.
- Les espaces verts et les plantations : article R 111-7 et R 111-15 du code de l'urbanisme ; article L 411-3 du Code de l'Environnement.

2/ Dans la zone non constructible (Zone ZNC)

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article R 124-3 du code de l'urbanisme :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. (L. n°2000-614,5 juill. 2000, art. 8)

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

Néanmoins, le permis de construire peut-être refusé pour l'ensemble des zones en application de l'Article R 111-14 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection contre le mitage, à la protection des activités agricoles et du potentiel minier.

3/ Pour l'ensemble des zones (Zones ZC et ZNC)

En outre, le permis de construire peut-être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme :

- Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : relatif à la protection du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Article R 111-15 du Code de l'Urbanisme : relatif à l'environnement.
- Article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : relatif aux nuisances graves.
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques.
- Article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics.
- Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux cessions gratuites de terrain.
- Article L 421-6 du Code de l'Urbanisme : relatif aux déclarations d'utilité publique.
- Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme : relatif aux installations et travaux divers.