

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PERTHOIS

COMMUNE DE DOMPREMY

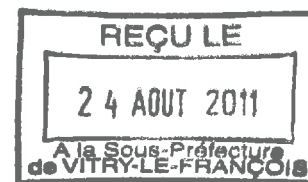
Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour

Château de Grandprey le 8 SEP. 2011

P/ Le Maire Le Secrétaire Général

CARTE COMMUNALE

Elaboration



Signé
Francis SOUTRAC

RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1



Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 04 AOUT 2011

Approuvé par arrêté préfectoral n°..... en date du.....



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
DIAGNOSTIC.....	10
A. SITUATION ET CADRE NATUREL	11
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	11
2. PAYSAGE URBAIN	20
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	25
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE.....	34
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	35
1. DEMOGRAPHIE.....	35
2. HABITAT	38
3. L'ECONOMIE	39
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	40
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	41

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE 43

A. PARTI D'AMENAGEMENT 44

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE 44

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL 45

3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS 45

B. ZONAGE ET REGLEMENT 47

1. REGLEMENT 47

2. ZONAGE..... 48

C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE 57

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES 57

D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE 60

LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 60

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune de DOMPREMY

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

Article L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° 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 et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

La présente élaboration a pour objectif d'adapter les évolutions du territoire communal aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains et de définir un projet de développement pour les années à venir.

3. Intercommunalité et compétences

La Communauté de Communes du Perthois a été créée en 1993. Elle regroupe les communes suivantes : Dompremy, Haussignémont, Heiltz-le-Hutier, Orconte, Thiéblemont-Farémont, Scrupt.

Dans le cadre des compétences optionnelles, la Communauté de Communes du PERTHOIS dispose de la compétence optionnelle « Etudes des documents d'urbanisme (élaboration et suivi des PLU et des cartes communales).»

2. Objectifs de la commune

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas. Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

La carte communale se base **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village et les écarts**, pour ainsi en faire ressortir **des orientations communes et équilibrées**. Ce document permet également **de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables au vu des sensibilités paysagères, des contraintes techniques et d'un principe d'évolution raisonnée**.

Le paysage s'impose tout d'abord : cette région se caractérise par son appartenance au Perthois et une vaste étendue alluvionnaire entre la Marne au Sud et ses affluents. La Vallée de la Bruxenelle apporte une variation topographique au sein de la plaine environnante.

Le bâti traditionnel est remarquable par ses formes : longères, bâti sur cour, ...ses matériaux : bois, terre cuite pour les couvertures, la pierre meulière, le calcaire, mais aussi la brique rouge... Dompremy dispose d'un patrimoine naturel important et riche : des zones naturelles sensibles de fond de vallée (ripisylves et autres zones humides aux abords de la *Bruxenelle*), ...

La voie SNCF traverse d'est en ouest le territoire communal. D'autres contraintes sont également à évaluer et à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de l'espace : présence d'un oléoduc, de bâtiments agricoles à vocation d'élevage, d'une voie ferrée, d'un étalement urbain cohérent au sein du village mais conduisant à un certain mitage du territoire par le bâti présent entre Favresse et Haussignémont, le long de la RD16...

La proximité de la RN4 et l'éloignement raisonnable vis-à-vis de Vitry-le-François, de St Dizier mais aussi de Revigny-sur-Ornain (RD995), renforce l'attractivité de la commune : reprise de l'habitat ancien, création d'habitat nouveau, des jeunes familles viennent s'installer sur la commune : des limites du bâti à contenir et à clarifier, des espaces sensibles à protéger, une urbanisation à maîtriser et à évaluer dans son ensemble... Il s'agira de conforter son dynamisme socio-économique et son attractivité, mais de manière réfléchie et raisonnable ; de clarifier la limite constructible ; de gérer différents équipements à disposition et certaines difficultés : eau potable, voiries, sécurité routière ...

Opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipal et le préfet, la carte communale permet à la commune, si elle le souhaite, de prendre la compétence de délivrance des permis de construire. Actuellement la commune ne souhaite pas ce transfert de compétence.

L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple, cohérent, « cristallisant » l'intérêt collectif.

3. Intérêt de la carte communale et contenu

La carte communale permet **de lever la règle constructibilité limitée**, ouvrant ainsi la possibilité à la commune de DOMPREMY d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale pourront **décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune permettant de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme et à long terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision future.

La carte communale comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- **Analyse de l'état initial de l'environnement**
- **Présentation des prévisions de développement économique et démographique**
- **Justification des choix d'aménagement retenus par la commune**
- **Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale**

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- **Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles**

La loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

- Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».

3. Procédure d'élaboration / révision de la Carte Communale :

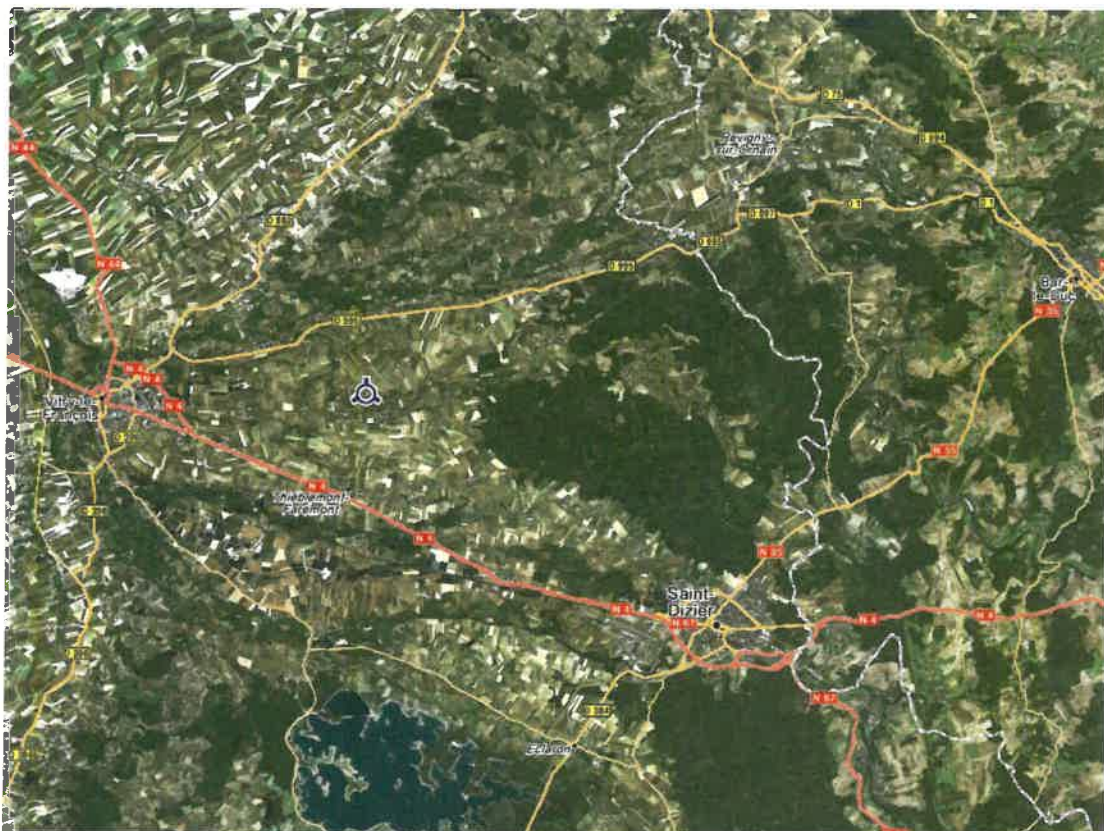
Conformément aux dispositions des articles R124-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le président de la Communauté de Communes du Perthois est compétent pour mener la procédure d'élaboration ou de révision de la Carte Communale de DOMPREMY.

DIAGNOSTIC

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 Données géographiques



Haussignémont appartient au canton de THIEBLEMONT-FAREMONT. Ce chef-lieu constitue le pôle urbain le plus proche.

Le territoire du canton est traversé d'est en ouest par la RN4, voie d'importance nationale. La RD60 facilite les liaisons vers la RN4 mais aussi vers la RD995 menant de Vitry-le-François à Revigny-sur-Ornain et au-delà, Bar-le-Duc. La ville sous-préfecture marnaise est distante d'environ 15 min de la commune, la ville de Saint Dizier étant nécessitant 10 minutes supplémentaires pour s'y rendre depuis la commune.

Localisée au sud-est du département de la Marne, la proximité immédiate de la RN4 et, positionnée au cœur du triangle Vitry – St Dizier – Bar-le-Duc, en font un territoire prisé. L'attractivité résidentielle en est une conséquence notable.

Le bâti est groupé au sein du village. Celui-ci est intimement lié à la Bruzenelle. En rive gauche, un ancien moulin à eau ponctue le paysage aux abords de l'entrée de village. Pour autant, profitant de la proximité des réseaux et des agglomérations de Favresse et d'Haussignémont, quelques

constructions se sont édifiées le long de la RD16, sans cohérence identitaire avec le bourg de Dompremy.

La *Bruxenelle* constitue l'élément identitaire fort. S'y joignent les quelques vergers parsemant les fonds de parcelles du bâti rural et les bosquets présents dans les secteurs plus humides, l'étang, rompant avec la monotonie des terres cultivées s'étendant sur un réseau parcellaire de grande dimension.

Traversant le territoire communal d'est en ouest, la voie SNCF est franchissable par un passage-à-niveau à barrières situé sur le territoire de Favresse (CD60).

1.2 Géologie (source : BRGM):

La commune de DOMPREMY se situe sur des terrains relativement hydromorphes, car à dominante d'argiles et de marnes. En résulte une occupation du sol adaptée à la pédologie, à ces terrains argilo-calcaires : culture, mais aussi élevage et surtout une plus forte présence des fossés de drainage.

L'apparition de mares, de rus et autres fossés, rend compte de cette humidité prévisible du sol.

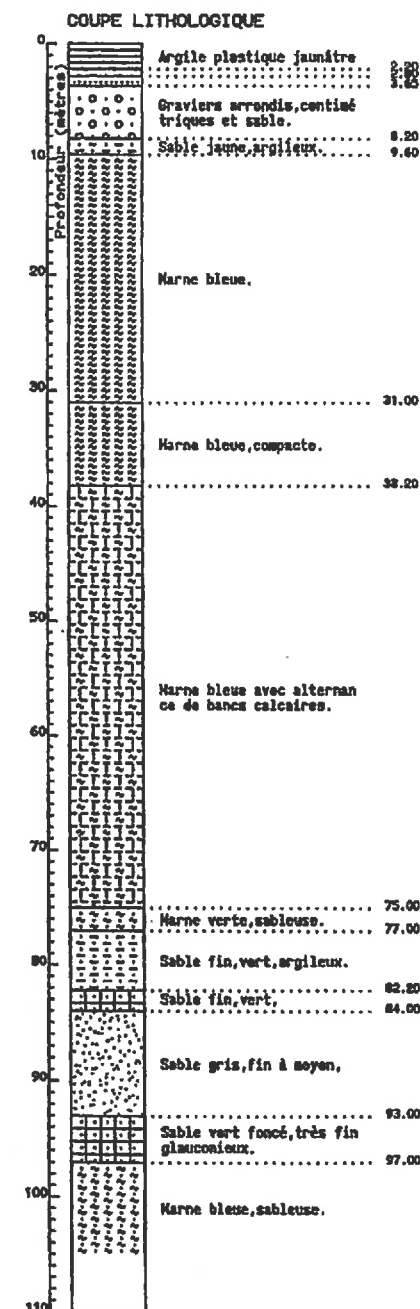
Extrait des notices géologiques de la feuille de « Vitry-le-François » et de « St Dizier » (source BRGM) :

« Le Perthois, au Sud-Est, région plate, au sol très argileux (Crétacé inférieur, Cénomanien inférieur) couvert de pâtures humides drainées par un lacs de fossés, de bois et d'étangs. La Marne a abandonné de puissantes alluvions caillouteuses largement étalées en dépôt d'engorgement sur les argiles du Perthois »

« Durant cette période d'émersion, l'érosion sera dominante. Une pénéplaine s'établit [...]. La Champagne subit les contre-coups de l'orogénèse alpine, ce qui se traduit sur cette feuille par des marques de microtectonique. Au Quaternaire, le relief de côtes et de noues se surimpose sur la pénéplaine primitive qui s'est élevée à l'Est. La « pré-Marne » cherche un passage vers le Nord et le trouve difficilement à Vitry-le-François. Un énorme dépôt de graviers calcaires se dépose en amont de la côte cénomano-turonienne (Côte de Champagne). La Marne va récupérer la Saulx. »

Les alluvions anciennes qui s'y étalent constituent un complexe d'engorgement dû au difficile franchissement de la côte cénomano-turonienne en voie de surrection lente. [...] L'épaisseur des alluvions anciennes est variable (jusque 7 m). »

Ci-contre, la coupe lithologique établie lors du forage du captage d'eau potable de la commune d'HAUSSIGNEMONT, située à quelques 3 km au sud de DOMPREMY :



1.3 Données paysagères et évolution du territoire communal :



pâtures, les espaces boisés, le bâti (habitat et agricole).

Le paysage communal est marqué par deux ensembles distincts, liés : la plaine et le fond de vallée humide de la Bruxenelle. Le village se trouve à l'interface de ces deux milieux.

Avant tout, le village de DOMPREMY se distingue par sa localisation en rive de la Bruxenelle, apportant un caractère agreste à la commune. La présence aux abords du cours d'eau de l'ancien moulin complète cette description favorable.

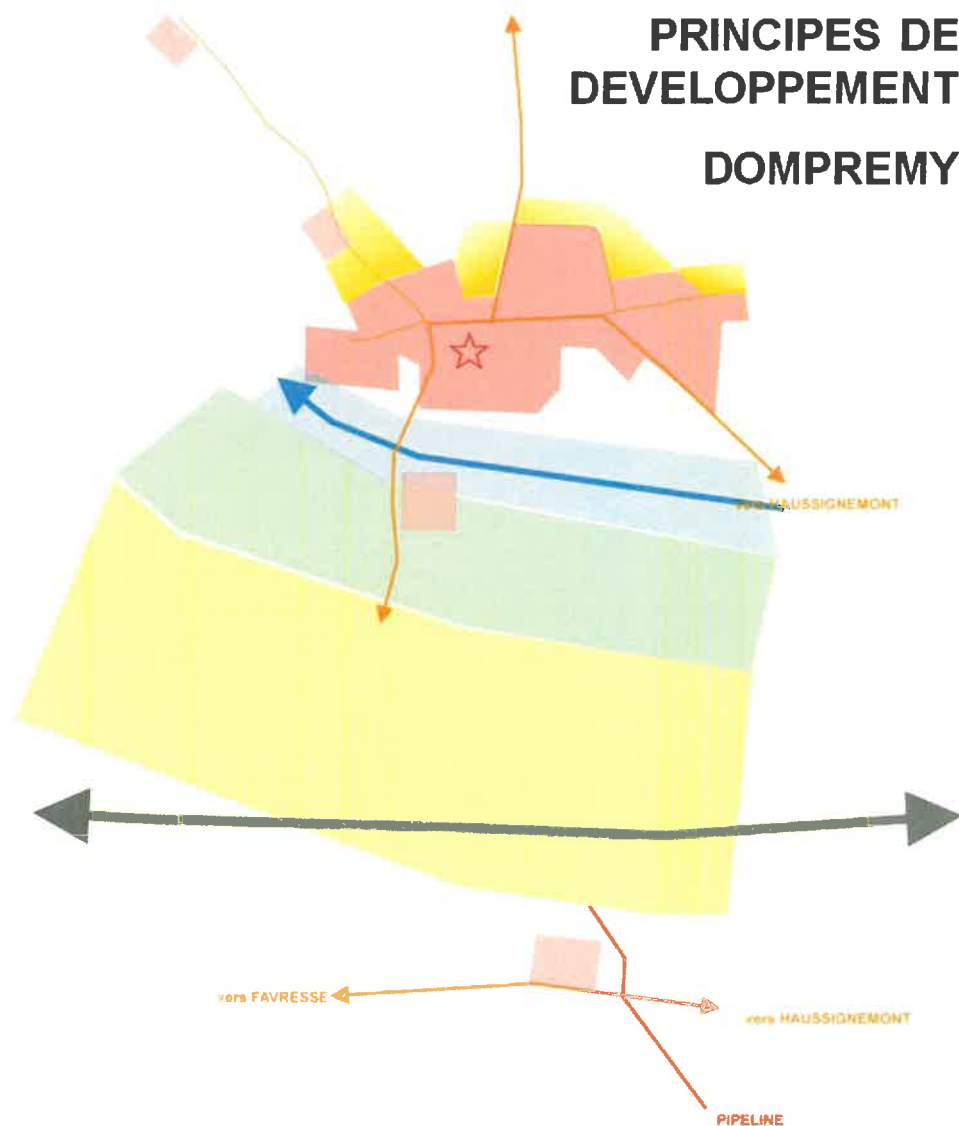
Le clocher de l'église constitue un point d'appel et de repère dans le paysage de plaine.

Le Perthois correspond à la grande plaine triangulaire formée par la Marne et ses affluents avant d'ouvrir la côte de Champagne entre Saint-Dizier et Vitry-le-François. Il est encadré au sud par les plaines bocagères du Der, au nord par le Vallage d'Argonne, ce qui en fait à la fois une part de la Champagne humide et une exception en son sein. Des quantités considérables d'alluvions et de colluvions s'y sont entassées, notamment à la faveur des périodes froides du Quaternaire; les terrasses de grèves ont été ensuite réentaillées par les rivières, comme la *Bruxenelle*, qui y coulent au milieu de larges plaines alluviales humides et plantées de peupliers.

Les étendues agricoles, naguère orientées surtout vers l'élevage, ont beaucoup cédé à la grande culture céréalière et betteravière.

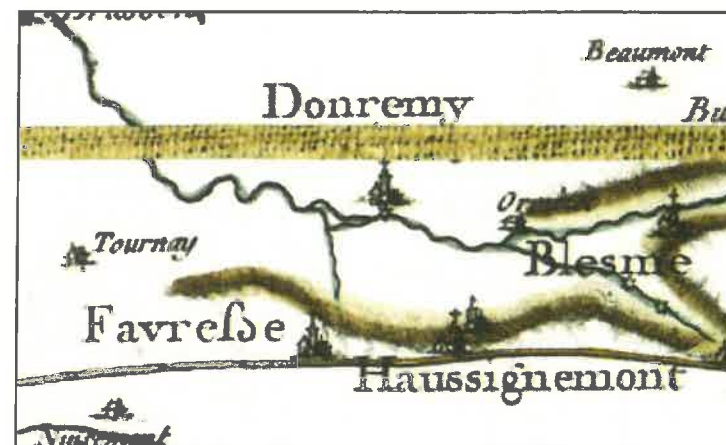
La superficie communale atteint 365 ha où se répartissent par ordre d'importance les surfaces céréalières, les prairies et

La plaine s'étend, marqué par de faibles ondulations au Nord, marquée par l'exploitation des terres agricoles à vocation de grande culture. Puis, en progressant vers le Sud, le paysage change et une faible pente nous amène en direction de la Bruxenelle, offrant des cônes de vue privilégiée sur un paysage verdoyant. Les variations d'altitude sont faibles (maxi : 129 m ; mini : 107 m).



De nombreux éléments distinguant l'occupation du sol ont été recensés :

- la carte de Cassini (milieu du XVIIIème siècle) ci-contre témoigne de la présence d'un village, avec église (Saint-Remy) avec à proximité un moulin à eau.
- le village se structure principalement en rive droite de la *Bruxenelle*.
- le centre de l'agglomération est encore bien présent, occupé par l'ensemble : église – mairie – place plantée de tilleuls et halle au centre.
- diverses voies secondaires irriguent le village, structurant le village suivant un quadrillage diffusé depuis la place des Tilleuls.
- l'entrée de village en venant de la RD995 (Ponthion) est identifiable à la croix de chemin.
- la rue dite du château assure une liaison vers les terres agricoles voisines. Elle dessert notamment une propriété caractérisée par la présence d'une maison bourgeoise attenante à des communs agricoles. Cette voie mène également à une construction d'habitation isolée, ainsi qu'à un bâtiment agricole d'élevage implanté à proximité du captage d'eau potable communal.
- l'ouest du village est majoritairement occupé par le bâti ancien, composé par de nombreux corps de ferme, pour certains voués à l'activité agricole. A l'est du village, le bâti récent est fortement représenté : rue du Clos et de la rue Saint-Remy. Un chemin d'exploitation a été récemment aménagé par la commune afin d'accueillir de nouvelles habitations dans le cadre d'un lotissement communal. Ce chemin assure la liaison entre la rue du Clos et la rue de la Liberté.
- le moulin à eau, classé aux Monuments Historiques, est implanté en rive gauche du cours d'eau, accompagné par une construction d'habitation.
- la présence d'un oléoduc à proximité immédiate de ce secteur constitue un risque évident pour la sécurité et la salubrité publiques.
- au sud, quelques constructions d'habitations sont apparues par opportunité le long de la RD16, entre Favresse et Haussignémont. Le découpage administratif atypique de DOMPREMY est aujourd'hui rattrapé par l'urbanisation, à la faveur de la présence partielle de réseaux.



1.4 Sensibilité environnementale :

Les boisements jouent encore un rôle important dans le paysage et en constituent la principale animation.

Les bois : ils s'étalent sur les secteurs les plus humides. Ils prédominent au nord du finage, annonçant le cheminement de la *Bruxenelle*.

Quelques bosquets viennent ponctuellement interrompre les grandes étendues de culture, au nord de la commune. Il ne subsiste que peu de haies, l'activité d'élevage étant associée aux secteurs les plus humides du territoire communal.

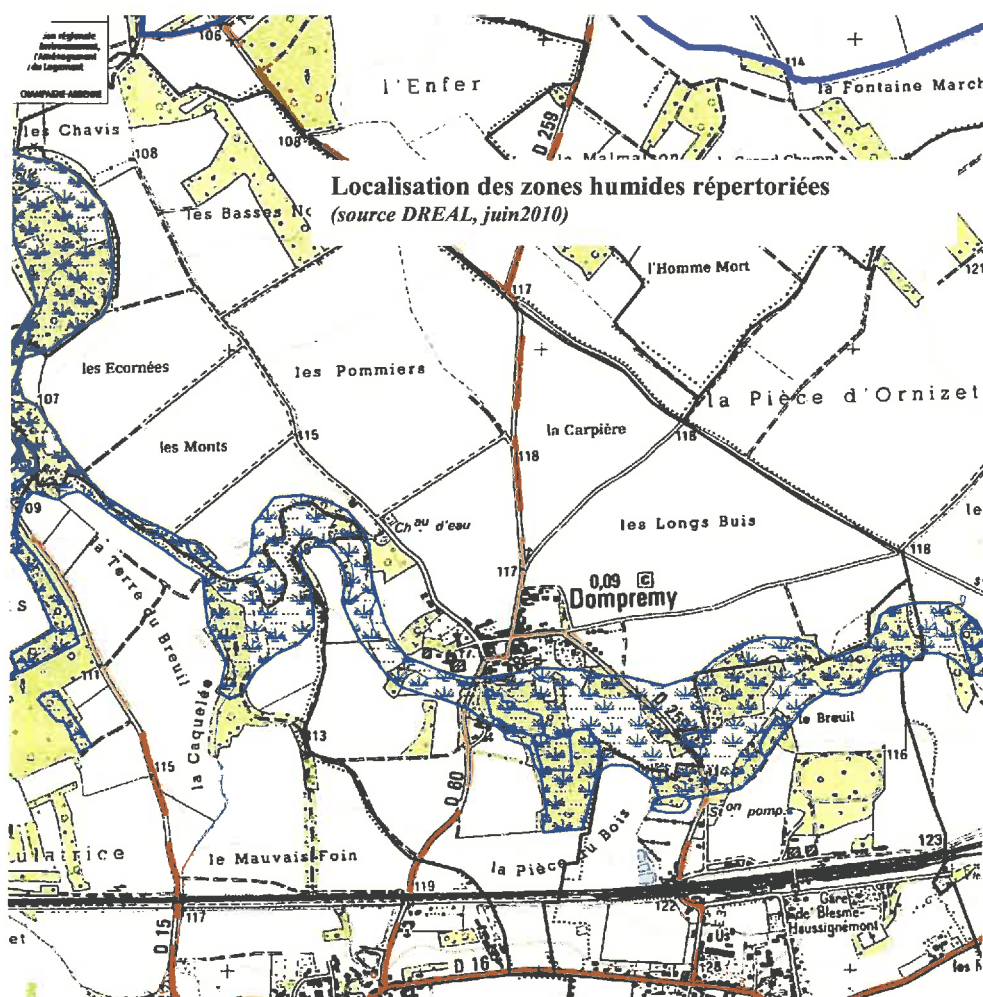
Les arbres plantés sur la place de l'église, se révèlent être un élément identitaire fort, accompagnant la halle communale. Les vergers, jardins, assurent une transition harmonieuse entre l'espace urbain et la *Bruxenelle*. Cette succession offre plus d'intimité au paysage urbain et agit comme un écrin de verdure autour du bourg, notamment le long de la façade sud de l'agglomération.

Au-delà de la description du paysage réalisée ci-avant, aucun milieu naturel particulier n'a été recensé. Les éléments les plus sensibles se révèlent être les vergers et les massifs boisés de fond de vallée car ils sont soumis à une « double pression » : l'activité agricole céréalière extensive et l'extension de l'urbanisation (en ce qui concerne les vergers).

Eu égard aux caractéristiques argileuses du sous-sol, l'eau est omniprésente au cœur du territoire communal. Le lavoir, en bardage bois, marque l'entrée sud du village et, à l'ouest, en rive gauche de la rivière, un étang dispose d'une implantation discrète car il s'accompagne d'une plantation rivulaire dense.

Sans disposer d'éléments techniques suffisants, il apparaît, par connaissance locale, que les terrains voisins de la rivière sont soumis à des risques d'inondation non négligeables (voir carte ci-après). Notons que les terrains situés à l'ouest de la RD (route de Favresse), en rive gauche, dispose d'un niveau de terrain rehaussé par rapport au terrain naturel du fait de remblaiements successifs.





Prise en compte des milieux naturels :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide.

L'orientation 19 du SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. La disposition 83 du SDAGE prévoit à ce titre que soient protégées les zones humides par les documents d'urbanisme.

Aucune espèce patrimoniale (faune ou flore) n'est répertoriée à ce jour sur le territoire communal (source DREAL, juin 2010).



Eléments structurants du paysage



Les éléments de surface :

Les grandes cultures :

Elles se répartissent sur un parcellaire vaste et géométrique, résultant de remembrements fonciers. Les variations de couleurs des cultures céréalières sont peu perceptibles en raison des faibles variations du relief.

Les prairies accompagnent les secteurs les plus humides, notamment à proximité du lit de la *Bruxenelle*.

Les éléments de verticalité :

Les peupleraies sont présentes à proximité des cours d'eau superficiels, là où l'humidité est la plus forte. Ce type de plantation équienne accompagne les milieux boisés de part et d'autre de la *Bruxenelle*.

Les villages se détachent au sein de ce paysage ouvert par la présence des clochers d'église et par les châteaux d'eau, identifiant individuellement chaque commune.

ZONE RAMSAR : « étangs de Champagne Humide » (5/04/1991)

2.1. Evolution urbaine

Par la suite de nombreux axes secondaires ont favorisé l'accueil de nouvelles constructions et notamment en lieu et place d'anciens jardins et, plus récemment, de terres agricoles cultivées. Le cœur du village est également identifiable par la présence de l'église, classée Monument Historique, datant du XIIème-XIIIème siècle. L'unité de ce village à l'étalement urbain limité tend à s'exacerber du fait d'un développement du bâti aux extrémités orientales de l'agglomération, mais aussi au sein de certains écarts comme par exemple le long de la route départementale 16 entre Favresse et Haussignémont. Rappelons qu'il n'existe pas de desserte directe entre cet écart et le reste du village ; il en est également séparé par la voie ferrée.

L'activité agricole actuelle ponctue le paysage urbain par la présence de bâtiments, notamment d'élevage.



2.2. Typologies du bâti et incidences paysagères

1- Le bâti ancien :

Le modèle de base: la Longère, peu représenté

La « longue maison » est le modèle de base du bâti rural mais aussi souvent « urbain ».

Héritée des gaulois, cette habitation se tourne vers le soleil (façade au sud) et s'aligne à la rue tantôt par son pignon tantôt par sa façade.

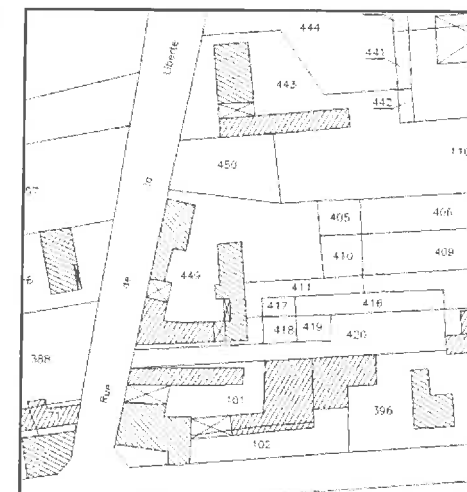
La longère peut être composée de l'accolement de logis ou de l'accolement d'un logis et de bâtiments à usage agricole (pour les fermes). Ces constructions sont souvent formées de volumes simples dont le hauteur peut aller décroscendo, ce qui leur confère généralement beaucoup de pittoresque.

L'ensemble des fonctions se déroulent sous le « même toit ».

Le bâti sur cour, pignon sur rue est prédominant.

Il s'agit d'une variation du modèle de la longère. Ces bâtiments sont souvent des fermes assez importantes. Les diverses constructions s'organisent en forme de L ou de U autour d'une cour de desserte centrale conçue comme un espace de travail. Les fonctions se trouvent différenciés par bâtiment. Parfois, cet espace central est fermé coté rue par un mur doté d'une porte cochère à pilastres et piétonne ou par un bâtiment percé d'une porte cochère (linteau droit ou cintré).

L'habitation conserve une typologie proche de la longère traditionnelle. Parfois, un certain embourgeoisement se traduit par l'édification d'habitations suivant une typologie plus élaborée : R+1, alignement des percements des ouvertures en façade, toiture à quatre pans, utilisation de nouvelles techniques et matériaux...



Constructions d'intérêt architectural et patrimonial

Le patrimoine local recèle quelques édifices majeurs ponctuant remarquablement le paysage communal. De par leurs caractéristiques architecturales, ils témoignent d'une époque, d'un usage.



Moulin à eau :

Histoire (source Ministère de la Culture) : Présumé pour une part du 18^{ème} siècle, mais très transformé au cours du 19^e siècle, ce moulin à farine a repris un site déjà mentionné en 1511 et en 1574. Le bâtiment est à deux étages à pans de bois et torchis en partie et en essentage de planches ; la roue hydraulique est à pales courbes métalliques, elle entraînait une paire de meules. Le beffroi est en place.

→ classement par arrêté du 28 décembre 1984



Eglise St-Remy, de style roman, du 12-13^{ème} siècle
La rue de l'église définit le périmètre de l'enclos paroissial



Le bâti ancien rural dispose de proportions et de volumes caractérisant le Perthois, d'une largeur de pignon faible et d'une polychromie donnant lieu à des jeux de modénature remarquables : utilisation de la brique et de la pierre calcaire (moellons), en association avec la tuile (parfois romaine). La proximité de la Champagne Humide et les terrains argileux ayant privilégié les bois aux grandes cultures par le passé, les constructions en pan de bois font partie de la typologie locale.



Un logis bourgeois est implanté à l'ouest du village, au sein d'un parc paysager. Ses caractéristiques architecturales (toit mansardé, couverture zinc et ardoises, hauteur supérieure aux constructions avoisinantes) en font un élément atypique du bâti village. Il est nommé comme étant un « château ».



Le patrimoine communal se compose de plusieurs éléments remarquables : la halle dotée d'une structure en bois, le lavoir en bardage de bois.

2- Le bâti récent :



Le modèle du pavillon au cœur de la parcelle devient systématique et la production des constructions s'est standardise à partir de matériaux exogènes. Les règles anciennes se sont inversées :

On distingue une urbanisation au coup par coup exclusivement, le long des voiries départementales et communales. L'urbanisation est venue en remplissage des « dents-creuses » et se poursuivant en continuité du village ou assurant une densification à l'est du bourg. Certaines constructions existantes et des projets en cours tendent à modifier l'unité urbaine existante et à estomper le caractère rural.



3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Servitudes d'Utilité Publique

- *Servitude AC1 – Protection des Monuments Historiques*

Servitude de protection concernant : l'église St Remi et l'ancien moulin

→ Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation.

→ Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m autour de l'édifice (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France)

- *Servitude EL7 – Circulation routière, alignement des voies départementales ou communales*

→ Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement et servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

Voies concernées : RD60 (plans approuvés le 05/01/1872)

- *Servitude Iibis – Hydrocarbures liquides – servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines par la Société d'Economie Mixte des Transports Pétroliers (TRAPIL)*
Oléoduc de Défense Commune : CHALONS-LANGRES

L'ouvrage n'a fait l'objet d'aucune étude de sécurité (source DRIRE, 2008)

Consistance des servitudes :

1°/ Dans une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) où sont enfouies les canalisations, il est interdit :

- ♦ D'édifier une construction en dur même si ses fondations ont une profondeur inférieure à 0,60 mètre.
- ♦ D'effectuer des travaux de toute nature y compris les façons culturales à plus de 0,60 mètre.

2°/ L'exploitant de la canalisation a le droit, à l'intérieur d'une bande de terrain de 15 mètres de largeur garantie par la servitude de passage¹ au profit de l'état

- ♦ D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien et de réparation ;
- ♦ D'essarter tous arbres et arbustes ;
- ♦ De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite.

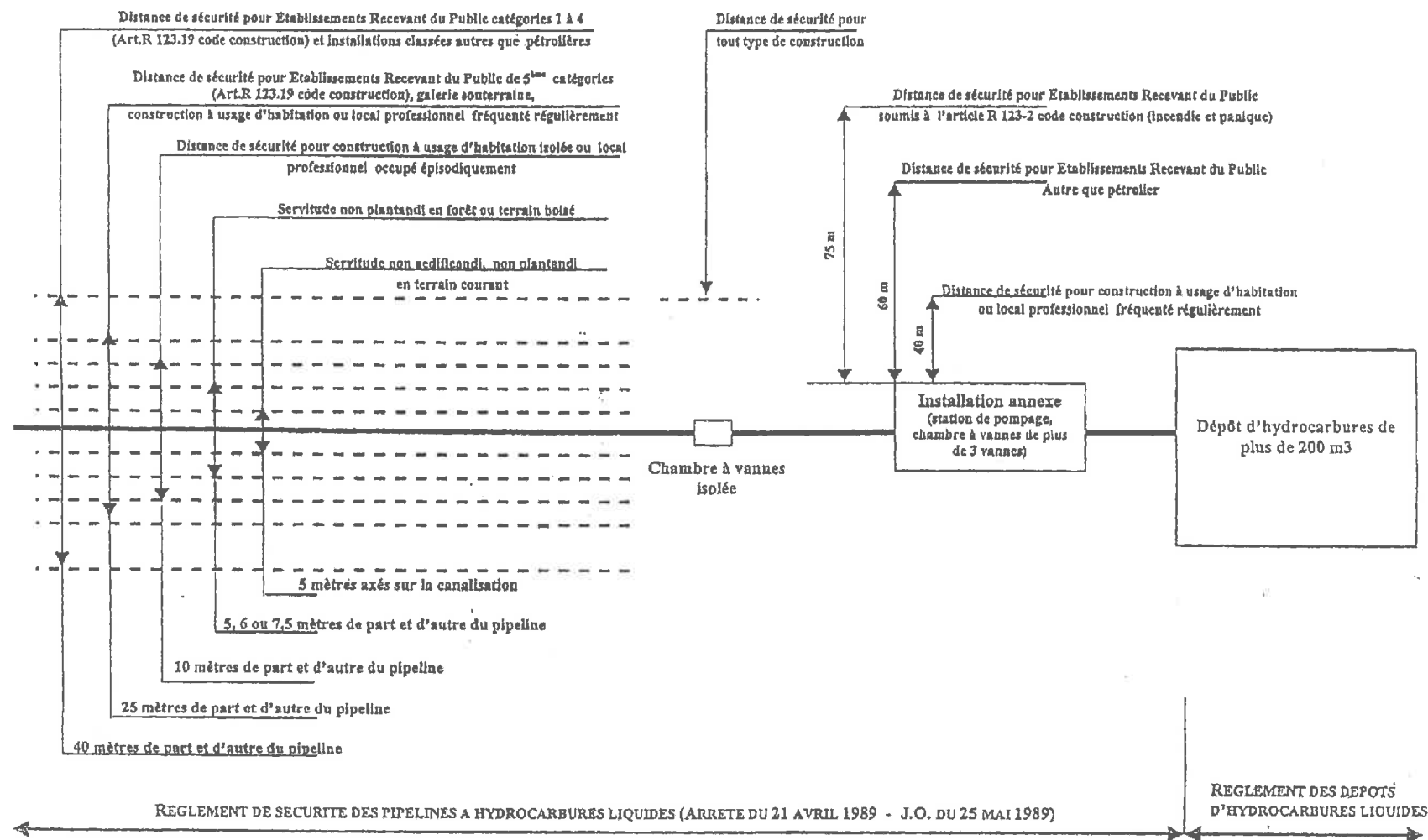
3°/ Les propriétaires ou leurs ayant droits sont tenus de :

- ♦ Ne procéder à aucune plantation d'arbres dans la bande de 15 mètres ;
- ♦ S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage² ;
- ♦ Dénoncer, en cas de vente ou d'échange de parcelles en cause, la servitude dont elles sont grevées.

OLEODUC DE L'ETAT EXPLOITE PAR TRAPIL

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DISTANCES DE SECURITE A RESPECTER

Annexe à la fiche
Servitude I 1 bis



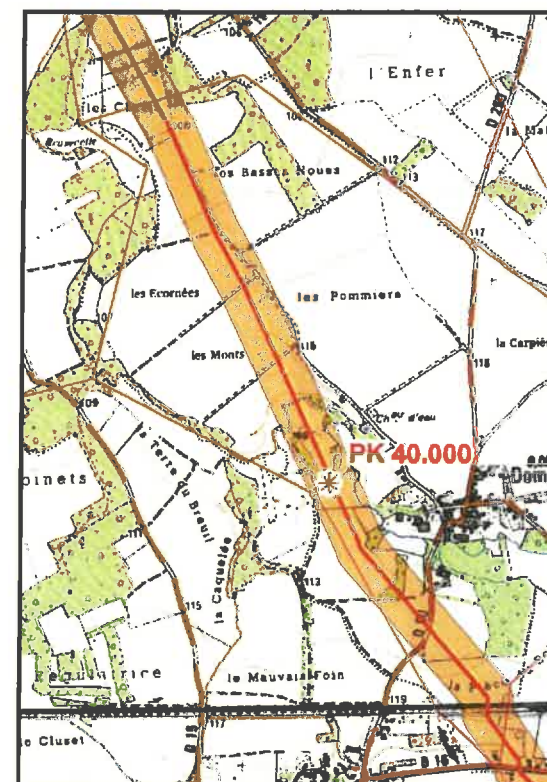
La société TRAPIL-Oléoducs de Défense Commune (ODC) a été sollicitée afin de compléter le Porter à Connaissance concernant le Pipeline Châlons-Langres.

La servitude de passage représentée par une bande de 12 mètres axée sur la conduite.

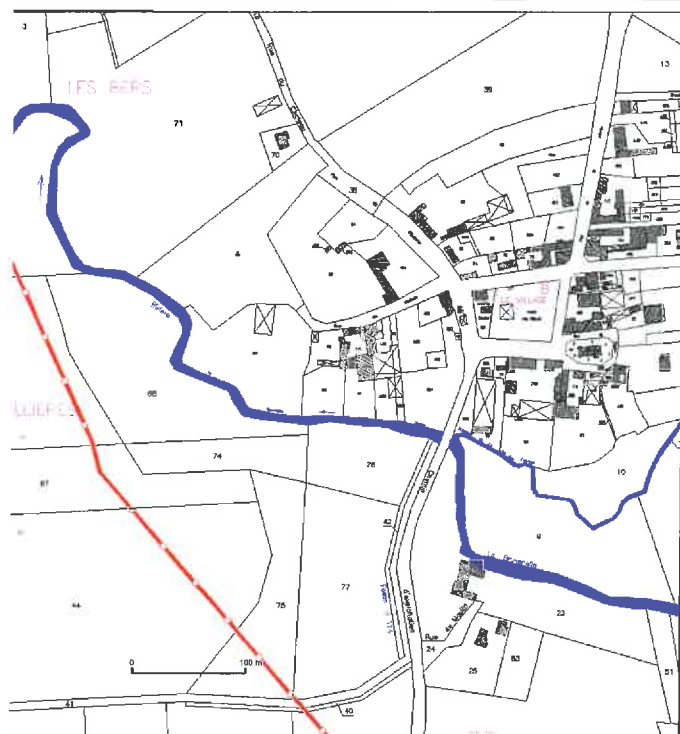
« L'arrêté du 04 aout 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques prévoit que des études de danger doivent être réalisées conformément à des guides professionnels reconnus par l'administration.

A ce titre, l'étude de sécurité réalisée sur le réseau par la TRAPIL a permis de mettre en évidence les zones de danger suivantes :

Zones de danger	Distances préconisées	
	Petite brèche	Grande brèche
Zone des effets irréversibles	46 m	184 m
Zone des premiers effets létaux	38 m	144 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	113 m



Ainsi ces valeurs de référence, allant au-delà des dispositions de l'arrêté de 1989 doivent attirer notre attention sur les risques potentiels que présente la canalisation afin d'inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans la zone des dangers pour la vie humaine, notamment dans l'attente de la publication des études de danger.



- *Servitude PT2, relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et e réception exploités par l'Etat*
 - Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne : interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de 25 m.
 - Zone secondaire de dégagement des centres radio-électriques : interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de 180 m.
- *Servitudes PT3, relatives aux réseaux de télécommunications*
 - 1) Réseau urbain local : appui et passage en terrains privés et établissement de supports
 - 2) Réseau interurbain et réseau national : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,5m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.
 - 3) Réseau national : présence des câbles souterrains : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,5 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignements au Centre de Câbles des T.R.N.
- *Servitude T1, relative aux voies ferrées*

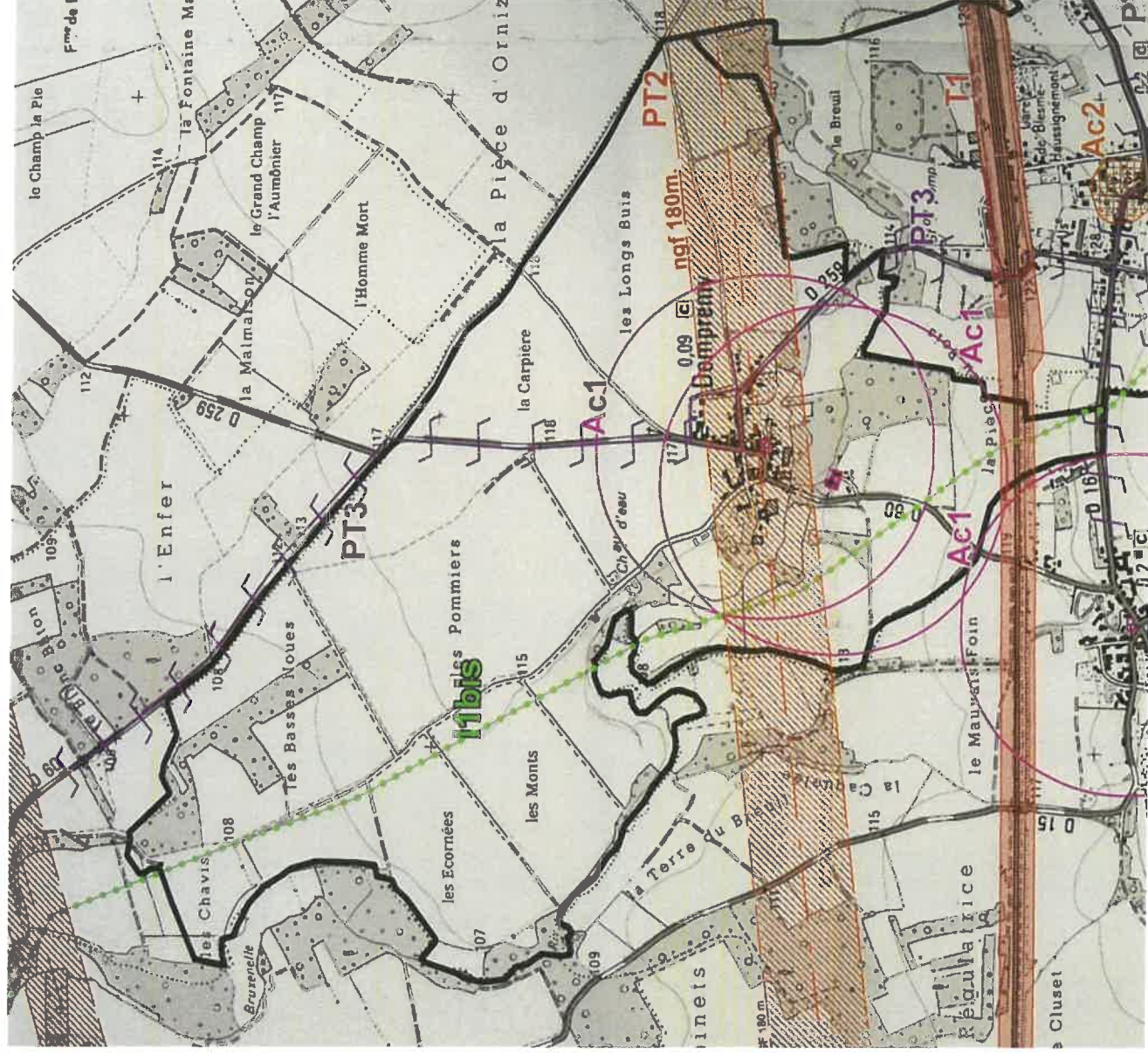
Ligne SNCF de Noisy le Sec à Strasbourg Ville

 - Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie.
- *Servitudes T7, relative aux relations aériennes, à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières*

Elle couvre l'ensemble du territoire communal

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

(source : Direction Départementale des Territoires de la Marne, mise à jour de novembre 2008)



3.1 Bâtiments agricoles :

Aucun bâtiment agricole n'est soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Néanmoins, plusieurs bâtiments agricoles d'élevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental ont été recensés. L'un d'eux est situé à l'extérieur du village, à proximité du château d'eau communal, mais la plupart sont localisés sur la frange sud du village, le long de la *Bruxenelle*.

D'autres bâtiments sont exclusivement liés à la polyculture.

Rappel de la réglementation :

Aux termes de l'article L 111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Ce principe de réciprocité concerne, d'une part, l'implantation ou l'extension de bâtiment agricole, et, d'autre part, toute construction nouvelle à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions.

Les conditions de distance sont fixées par :

- le règlement sanitaire départemental (RSD) qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui prévoit des modalités différentes de détermination de distances minimales selon que les installations agricoles relèvent d'un régime d'autorisation ou d'un régime de déclaration et suivant le mode d'exploitation (lisier ou litière)

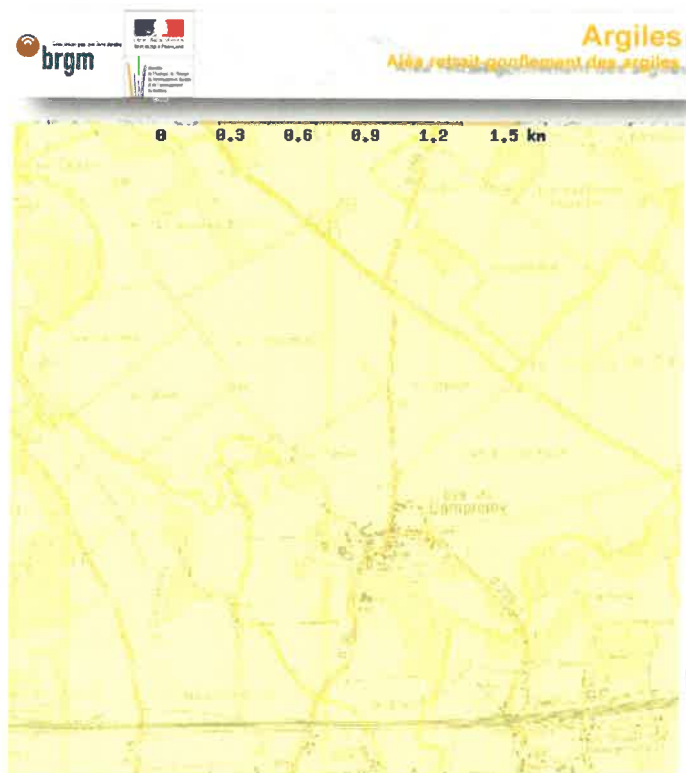


Le RSD prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

- 25 mètres pour les élevages de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours,
- 50 m pour les élevages de volailles et de lapins de plus de 50 animaux de plus de 30 j,
- 100 mètres pour les élevages porcins à lisier
- 50 mètres pour les autres élevages.

Une réunion d'information et de concertation agricole a eu lieu le 10 septembre 2008 en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de la Marne.

3.2 Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):



La commune est soumise sur l'ensemble de son territoire à un **aléa faible**.

Le mode constructif de tout bâtiment se doit d'être adapté aux contraintes du terrain (à prendre en compte par le Maître d'œuvre). La gestion des eaux pluviales devra être adaptée à ces contraintes afin de ne pas aggraver le risque.

3.3 RISQUE D'INONDATION

La commune de DOMPREMY a été soumise par deux fois à des périodes d'inondation : en décembre 1982 et en avril 1983. Bien que non cartographiée, ce risque d'inondation est réel doit faire prochainement l'objet d'une réflexion engagée dans le cadre de la prescription, le 14/01/2003, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne, vallée de la *Saulx*.

3.4 SITES ARCHEOLOGIQUES

Le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique relève des dispositions ci-après :

- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- Loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal),
- Loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R111-4 (anc. R 111-3-2) du Code de l'Urbanisme.

➔ *Enjeux relevés par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Marne : vallée de la Bruxenelle, moulin de la Bruxenelle .*

4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE...

Préserver les éléments structurants du paysage naturel et à valeur environnementale élevée (la plaine, les boisements structurants sous toutes ses formes) et accompagner de manière équilibrée certaines de leurs contraintes (zones humides, ...)

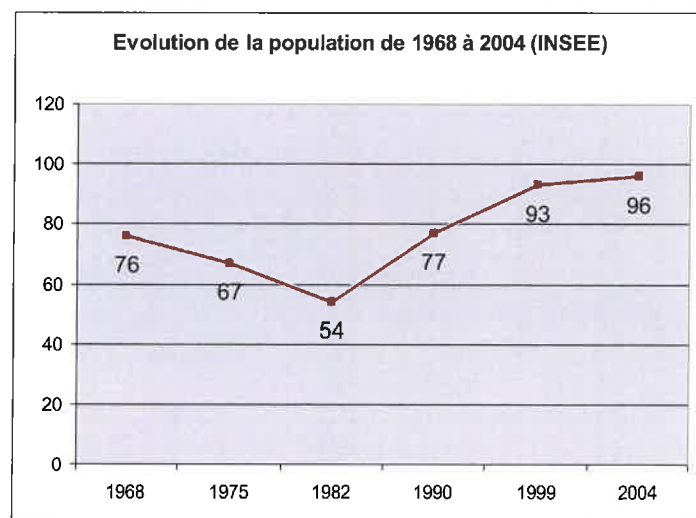
- Le paysage semi-ouvert du Perthois doit amener à une attention toute particulière d'intégration de toute future construction dans ces zones de perception lointaine (plaine), notamment sur les secteurs actuellement masqués par des éléments de végétation structurants (vergers...).
- Il s'agira de limiter toute extension de l'urbanisation sur les espaces sensibles, notamment les entrées d'agglomération, où l'accompagnement des constructions futures se révèlera le plus délicat. Une réflexion particulière doit permettre de clarifier la lisibilité urbaine de chaque entrée de bourg.
- Les axes de desserte existants constituent des amorces structurelles pour l'urbanisation future. Elles ne nécessitent que peu ou pas d'investissement futur.
- Les végétations à proximité et au cœur du village (haies, vergers, jardins, bosquets, parcs) doivent être, tant que faire se peut, préservées.
- La forme urbaine traditionnellement de chaque espace aggloméré groupé doit être maintenue, notamment en limitant les possibilités de constructions en double-rideau (inexistant à l'heure actuelle au sein de la commune) sans organisation cohérente structurée autour d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Les voies de desserte possible sont nombreuses (voies départementales, voies communales)
- Prendre en compte les perspectives de développement de la population. Les phénomènes de péri-urbanisation et la proximité géographique de la RN4 rendent possible des perspectives démographiques très favorables. Néanmoins, une évolution progressive est nécessaire afin de parvenir à associer dans de bonnes conditions (sociales, humaines et économiques) cette nouvelle population. Il s'agira de planifier l'extension urbaine en prenant en compte l'essor récent très important.

B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents. Les premiers éléments du recensement intermédiaire de 2004 ont été pris en compte.

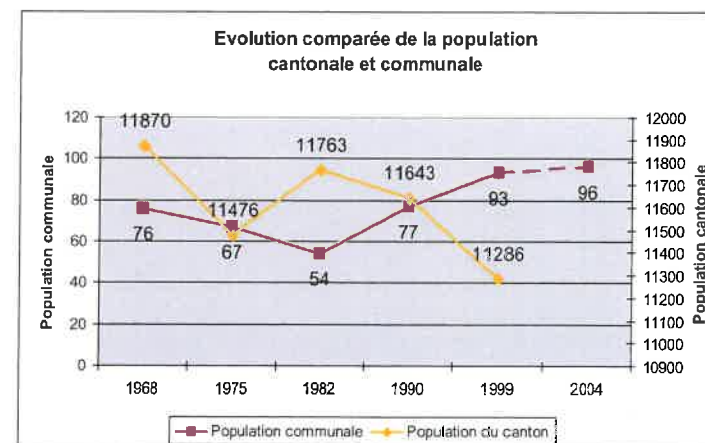
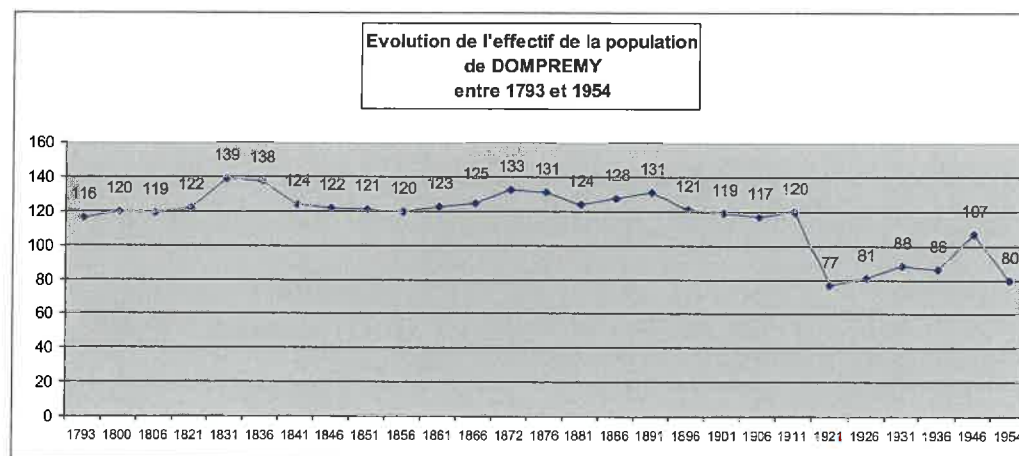
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population



La reprise démographique s'opère depuis les années 1980, suite à une érosion continue depuis le milieu du XIXème s, aggravée lors de la Grande Guerre. La création de la voie ferrée a justifié cet essor démographique. En 2010, la commune a passé le seuil des 100 habitants.

Aujourd'hui, la distance vis-à-vis de la RD995 et de la RN4 est un facteur important dans le cadre de l'accueil de nouvelles familles : le temps de déplacement vers les zones d'emploi de Vitry-le-François et de la Haute-Marne est une préoccupation principale pour les nouveaux arrivants.



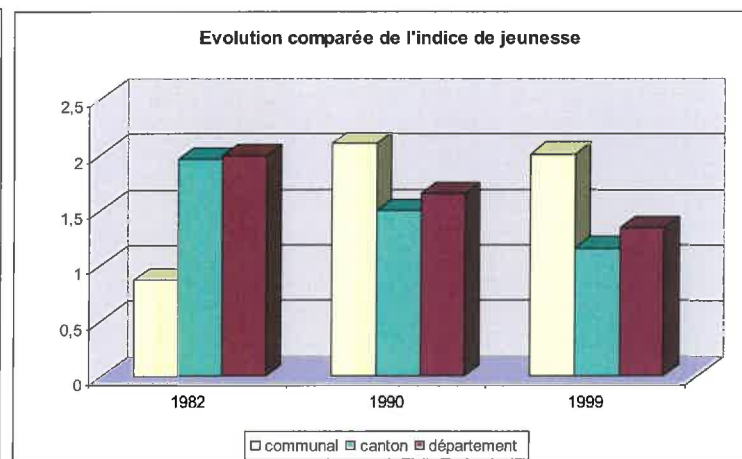
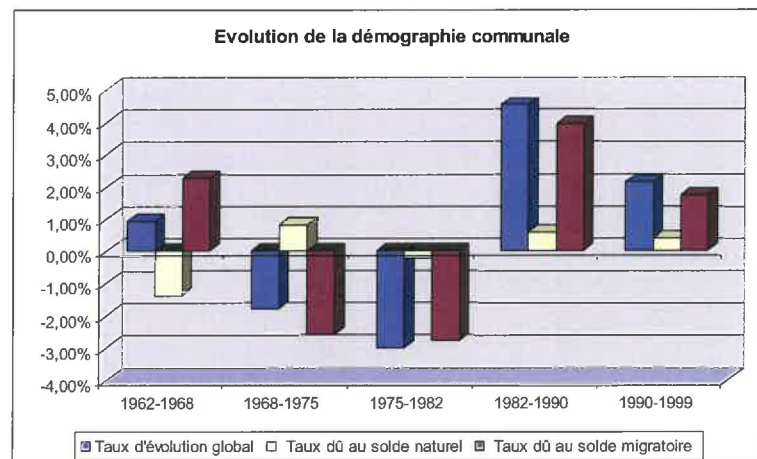
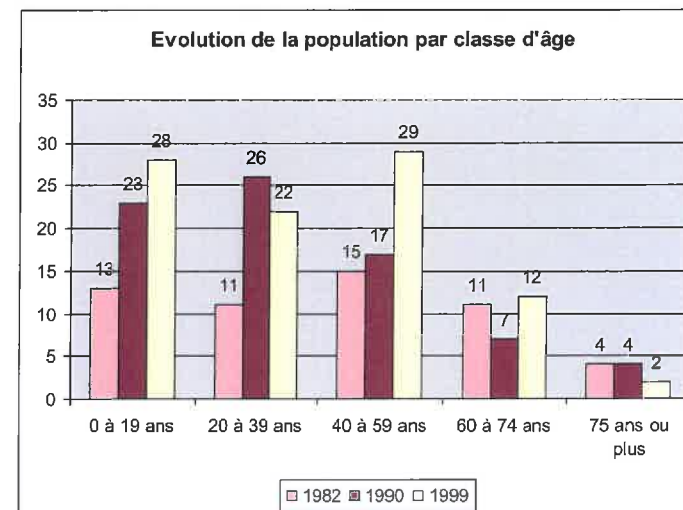
1.2. Nature de l'évolution et composition de la population

L'évolution positive de la population se fait en faveur de l'accueil de nouveaux habitants qui, à terme, influent favorablement sur le solde des naissances.

Ainsi, il s'agit de ménages principalement composés de personnes des classes d'âges 40-59 ans et 0-19 ans, reflétant une structure des nouveaux arrivants de type parent(s) + enfant(s).

Néanmoins, l'attractivité du territoire influe également sur le maintien de la population âgée.

L'indice de jeunesse recensé en 2006 est très élevé : 2,3. Cette caractéristique révèle un rajeunissement démographique notable, dû exclusivement à une politique d'accueil de nouveaux habitants.



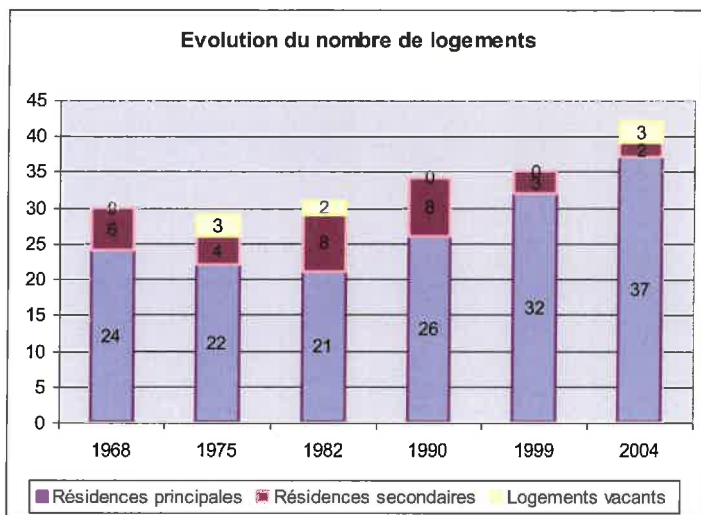
1.3. Les ménages et leur logement

La taille des ménages diminue : il s'agit d'une tendance sociale nationale (dessalement de la population) tendant vers une diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3). L'augmentation de la proportion de familles monoparentales, notamment dans le cadre de décohabitations, tend à augmenter le nombre de ménages. Par ailleurs, le maintien d'une population âgée, l'espérance de vie s'allongeant, contribuent à diminuer l'effectif moyen d'un ménage.

Le nombre de personnes par logements peut être confondu aux valeurs de la taille des ménages : en résumé 1 ménage = 1 logement = 2,59 personnes en 2006.

2. HABITAT

2.1. Evolution du parc et de sa composition

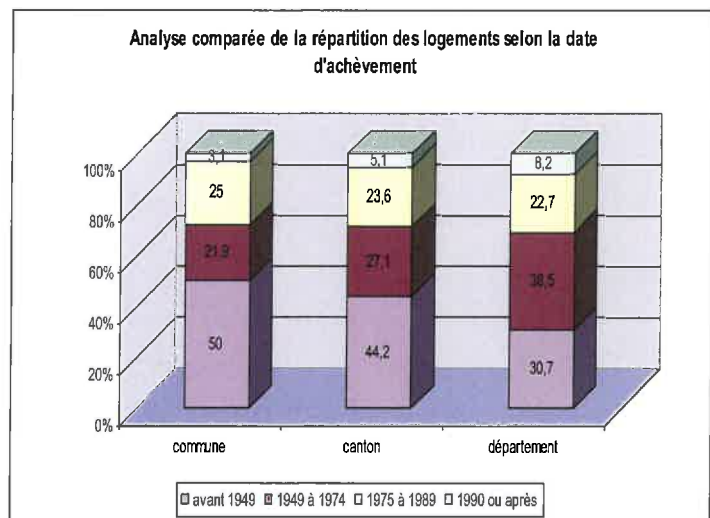


Le nombre de constructions a progressé au profit des résidences principales (+5 entre 1999 et 2004).

L'effectif de résidences secondaires régresse progressivement : 2 résidences secondaires en 2004.

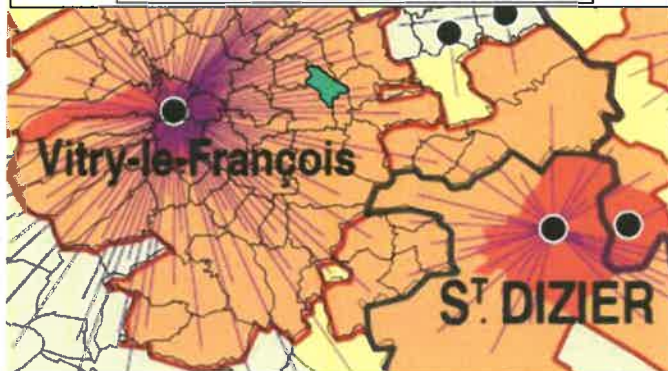
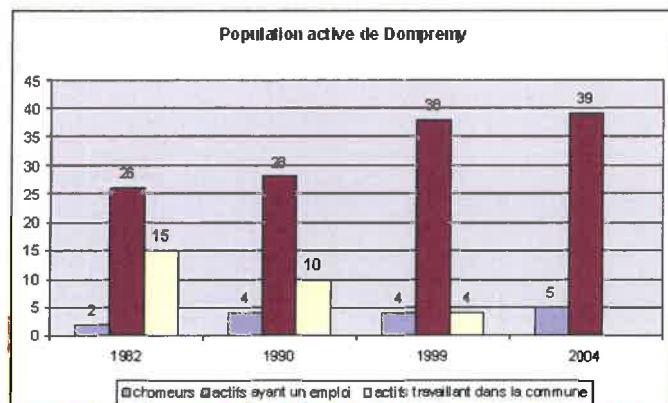
Le logement locatif est bien présent : 8 logements soit près de 22 % du parc des résidences principales.

Le bâti récent est omniprésent (en 2004 : seul 2 logements sur 5 ont plus de 60 ans). Les constructions neuves sont autorisées à un rythme soutenu depuis le début des années 2000.



3. L'ECONOMIE

3.1. Population active / équipements et services



Zone d'emploi : Dompigny fait partie de l'aire urbaine de Vitry : dépendance vis à vis de l'emploi des actifs mais aussi vis-à-vis des équipements et des services à la population.

Activités présentes sur la commune (source commune) :

- activité agricole : 4 sièges d'exploitation dont 3 d'élevage
- 1 entrepreneur de travaux publics

Le nombre d'actifs connaît une progression constante depuis 1982 et en particulier les actifs ayant un emploi. À l'inverse le nombre d'actifs travaillant dans leur commune de résidence ne cesse de diminuer.

4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE...

- Une forte progression démographique, passant à près de 100 habitants en 2010 (contre 54 en 1982).
- Une augmentation récente du nombre de jeunes et des 20-59 ans.
- Le nombre de logements progresse fortement, au profit des résidences principales.
- Une offre immobilière diversifiée: avec 8 logements locatifs à l'enquête annuelle de recensement de 2006.
- 2 pôles d'emploi principaux proches : Vitry-le-François et Saint-Dizier
- Un accroissement des déplacements domicile/travail car de moins en moins de personnes travaillent dans la commune et sont obligées d'utiliser un moyen de locomotion pour se rendre à leur travail.
- Le niveau d'équipements et de services suffisant au sein du chef-lieu de canton mais aussi de Vitry-le-François, associé à un cadre de vie agréable, encourageant le maintien d'une population âgée, occupant parfois des logements inadaptés.

FORTE ATTRACTIVITE et DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE FAVORABLE (POPULATION JEUNE et/ou ACTIVE)
LOGEMENTS LOCATIFS IMPORTANTS mais PEU DE LOGEMENTS VACANTS
FORTE DEMANDE EN LOCATIF (source communale)
PRESSION FONCIERE CONSTANTE

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. DEFENSE INCENDIE

La commune dispose de 5 poteaux incendie répartis uniformément au sein du village, et au-delà de la Bruxenelle, face à l'ancien moulin à farine.

Rappels réglementaires :

La défense incendie des communes est régie au travers des différents textes législatifs et réglementaires de portée nationale et départementale. Ces textes précisent les responsabilités du maire en matière de défense incendie sur le territoire de sa commune, les principes de protection contre l'incendie des communes rurales, les normes relatives aux différents hydrants.

Dans le cadre des cartes communales, des permis de construire, de l'aménagement de lotissements, ou de Zone d'Activité Concertée, une réglementation de police spéciale peut être appliquée à travers les textes suivants :

- . code de la construction et de l'habitation, décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973, l'arrêté du 31 janvier 1986 ;
- . règlement de sécurité des établissements recevant du public, arrêté du 25 juin 1980 avec les arrêtés des dispositions particulières par établissement et l'arrêté du 22 juin 1990 pour les petits établissements ;
- . réglementation relative aux installations classées, loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 pour la protection de l'environnement intégrée par l'ordonnance n° 2000.914 du 18 septembre 2000 et codifiée dans le code de l'environnement sous le livre 5 ;
- . décrets n° 92.332 et 333 du 31 mars 1992 fixant la partie réglementaire du code du travail titre 111 - hygiène et sécurité.
- . La circulaire interministérielle N° 465 du 10 Décembre 1951 relative aux principes généraux en matière de défense incendie.

5.2. EAU et ASAINISSEMENT

Zonage d'assainissement :

Le projet de zonage d'assainissement est en cours de finalisation. Le scénario retenu par le Conseil Municipal est la filière d'Assainissement Non Collectif.

Eau :

La commune de DOMPREMY est alimentée en eau potable par le captage situé au nord ouest du village. Le château d'eau surmonte le puits. L'ouvrage ne dispose pas de périmètre de protection de captage. Néanmoins, les caractéristiques de la nappe font que les risques de pollution sont faibles : il s'agit d'une ressource en eau puisée à près de 90 m de profondeur, sous une couche d'environ 80 m d'argiles du Gault. De plus, la nappe est captive et crée un puits artésien, protégeant naturellement la ressource vis-à-vis de sources de pollution éventuelles venant depuis la surface.

5.3. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SCOLAIRES et SPORTIFS

Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie. Une salle des fêtes est à disposition de la population, ainsi qu'une halle implantée au cœur de la place des Tilleuls.

La scolarité des enfants est réalisée au sein d'un regroupement pédagogique intercommunal géré par la Communauté de Communes du Perthois ; l'enseignement secondaire étant délivré à Sermaize-les-Bains pour le Collège et à Vitry-le-François pour le Lycée.

5.4. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de DOMPREMY appartient aux différentes structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes du Perthois
- Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de DOMPREMY ne dispose pas de document d'urbanisme. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les communes non dotées d'un document d'urbanisme en tenant lieu sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, 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 ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- 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 et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- 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 et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

La Carte Communale permettra, tout en gardant l'application du Règlement National d'Urbanisme, de clarifier la notion de constructibilité sur l'ensemble du territoire communal.

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 5 points :

1. Maîtriser la forme urbaine du village, permettre un développement harmonieux des espaces agglomérés avec leur environnement humain et naturel ;
2. Prendre la localisation proche de la Bruxenelle, atout paysager mais contraintes d'inondations ;
3. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable ;
4. Assurer un développement compatible avec l'activité agricole ;
5. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en protégeant les éléments paysagers identitaires et les espaces naturels sensibles.

3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

Au regard de la situation de la commune (proximité vis-à-vis des principaux axes de circulation, des pôles d'emploi et de service), de sa taille démographique et du site attractif qu'offre le site (village fleuri), Dompremy entend poursuivre le maintien de la population existante mais aussi l'accueil raisonnable de nouveaux ménages. Cet accueil se fera dans le respect des équilibres en place, de l'identité du village et des écarts et des contraintes apportées par l'occupation des sols actuelle (*Bruxenelle...*). Ainsi les espaces ouverts à l'urbanisation, nécessaires au maintien d'une évolution démographique positive visent à la mise en œuvre des principes suivants :

Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit de bâti groupé, intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :

- Les perspectives, les entrées de village sont autant de points de vue à entretenir et à développer dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti. Il s'agira notamment d'avoir une attention particulière vis à vis des éléments constituant chaque entrée d'agglomération : certains secteurs sont à recomposer, d'autres entrées sont à affirmer ou à maintenir. La densification en cours de certains écarts provoque une prise de conscience à traduire dans la Carte Communale
- La densification des parties actuellement urbanisées est une attente placée au cœur du projet. Il s'agit de veiller à conserver l'image traditionnelle du village. Les dents-creuses (espaces non bâtis au sein de l'agglomération) sont encore présentes mais peu nombreuses.

- L'organisation urbaine traditionnelle doit perdurer. La centralité actuelle autour de la place des Tilleuls se doit d'être préservée
- Certaines limites à l'extension de l'urbanisation apparaissent évidentes : carrefours, proximité de bâti agricole, dominante agricole des espaces environnants, petit patrimoine agissant comme point de repère (croix de chemin).
- Il s'agit de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs affectés par des zones humides.
- Les constructions en double-rideau sont à limiter car encore inexistantes à DOMPREMY. Ce type de disposition urbaine, moyennant la réalisation ponctuelle d'une impasse ou d'une servitude de passage, provoque un étalement urbain désorganisé en fond de parcelle. Au-delà des difficultés de gestion de ces voies privées ouvertes à la circulation publique, il s'agit plutôt d'une recherche de rentabilisation économique de l'espace (pratique en zone très urbanisée : cœurs d'îlots enclavés...) que d'un aménagement d'ensemble respectueux de la typologie urbaine des communes rurales comme Haussignémont. Par ailleurs, à long terme, ce type d'organisation urbaine peut poser d'autres problèmes : difficulté d'organiser un espace de vie propre à chaque construction d'habitation ; gestion délicate du stationnement en façade sur la voie publique de desserte ; défense incendie...
Plusieurs constructions d'habitations disposent de cette typologie d'implantation, en double-rideau. Certains terrains non bâtis disposent d'un découpage parcellaire similaire, annonçant la poursuite de ce principe d'organisation urbaine peu qualitative pour le cadre de vie.

Prise en compte des risques et nuisances :

- Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique, la Carte Communale devra prendre en compte la proximité la présence de l'oléoduc dans le cadre de la définition de la zone constructible (zone urbaine actuelle et extensions possibles).
Il est souhaitable de limiter l'urbanisation en périphérie immédiate des zones urbaines proches de l'oléoduc. Le secteur sensible est localisé le long de la RD60 (route de Favresse).

Rationaliser la consommation des terres cultivées et assurer la pérennité de l'activité agricole :

- Parfois l'extension de l'urbanisation sur certains secteurs actuellement non bâtis conduirait à un morcellement des terres agricoles, la poursuite de leur mise en valeur agronomique et économique deviendrait délicate.

Les équipements de desserte :

- L'absence de réseaux et/ou de chaussée aménagée justifie le non-classement de certains secteurs en zone constructible. A contrario, la présence d'éléments de viabilité ne constitue pas le seul argument de classement de terrains en zone constructible.

B. ZONAGE ET REGLEMENT

1. REGLEMENT

Deux secteurs sont définis : le secteur constructible (C), le secteur construction réservé aux activités économiques (Cy), et le secteur où les constructions ne sont pas autorisées (NC), conformément à l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 76-25 du 6 janvier 1976 Journal Officiel du 13 janvier 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 41 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 13 juin 2004)

(Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006 art. 1 VII Journal Officiel du 28 décembre 2006 en vigueur le 1er février 2007)

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

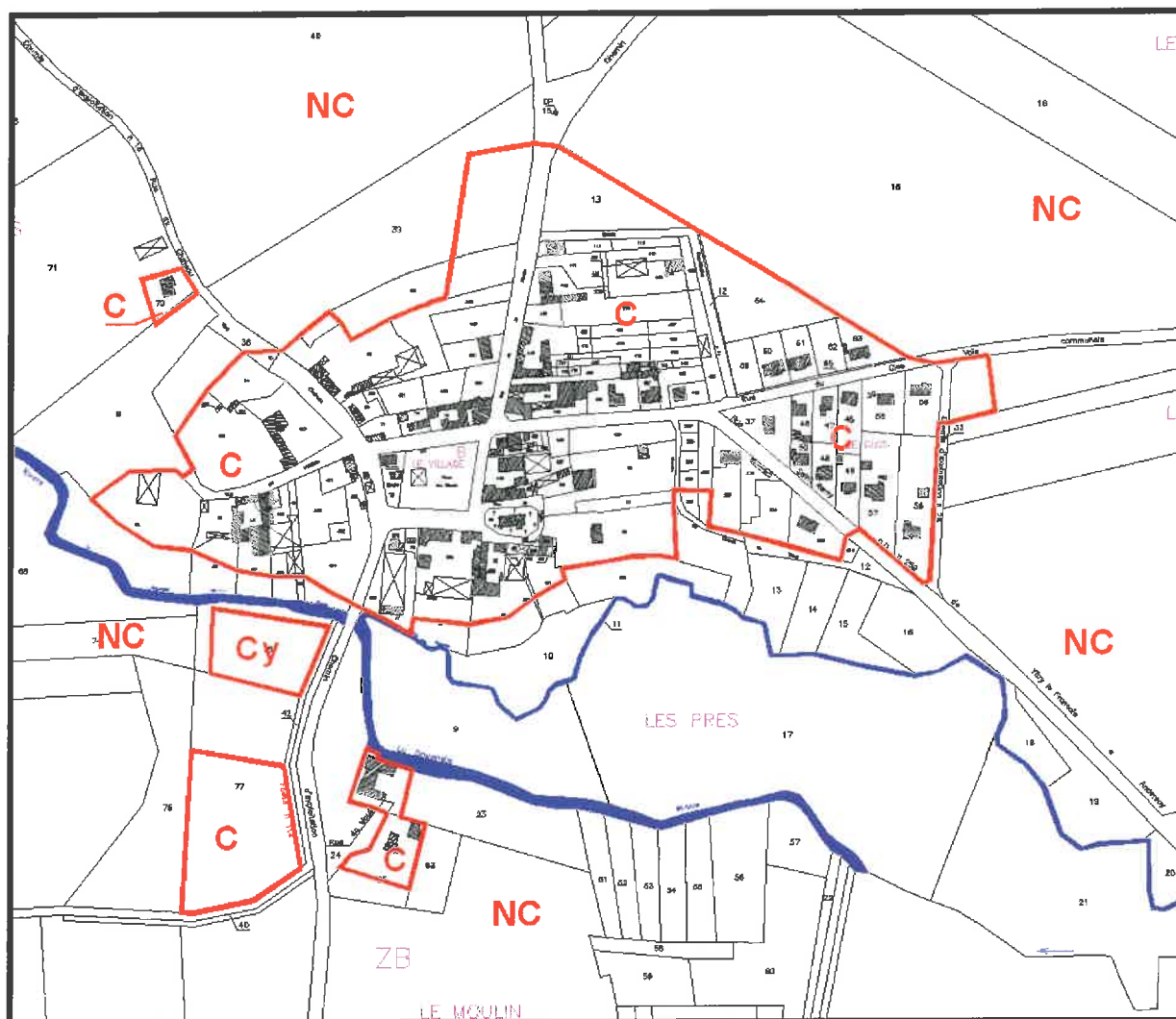
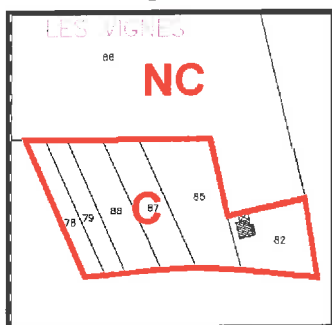
En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

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

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

48

RD16 entre Favresse et Haussignémont :



La justification du zonage de la zone constructible est réalisée en parcourant le territoire communal d'ouest en est.

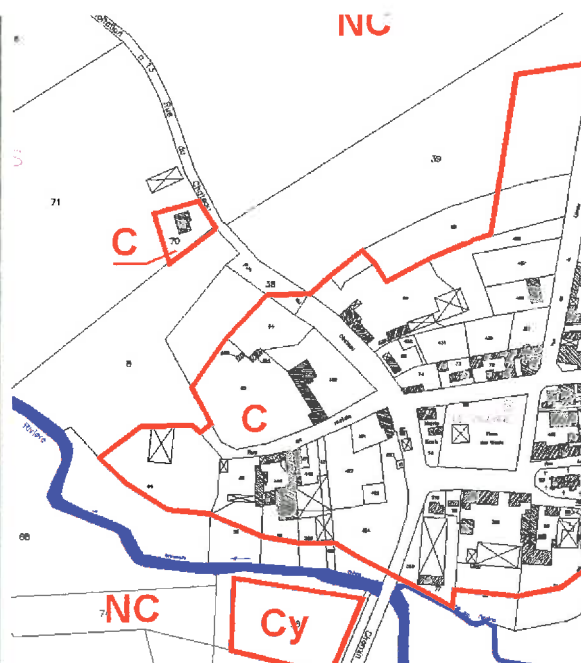
L'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Il s'agit de limiter l'urbanisation dans une profondeur suffisante de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

. le tracé de la zone constructible prend en compte le positionnement traditionnel du bâti se situant en fond de parcelle, si celui-ci est éloigné raisonnablement du domaine public de desserte. Dans le cas contraire, le bâti est classé en zone non constructible (ex : garage, abri de loisirs, habitat précaire...). Raisonnablement, le bâti se trouve en moyenne dans les 50 premiers mètres par rapport au domaine public de desserte.

. l'occupation du sol constitue un indicateur intéressant afin de distinguer la limite entre la zone agricole (non constructible) et la zone urbaine (constructible).

. dans la mesure du possible, la limite de la zone constructible s'appuie sur les repères cadastraux : bornes et limites de parcelles. Sauf en limite séparative ou du domaine public, la limite de la zone constructible observe en recul suffisant vis à vis du bâti existant afin de favoriser son évolution cohérente.

VILLAGE :



La rue du château se poursuit par le chemin d'exploitation n°13. Cette voie dessert une construction d'habitation isolée, voisine d'un hangar agricole lié à la polyculture.

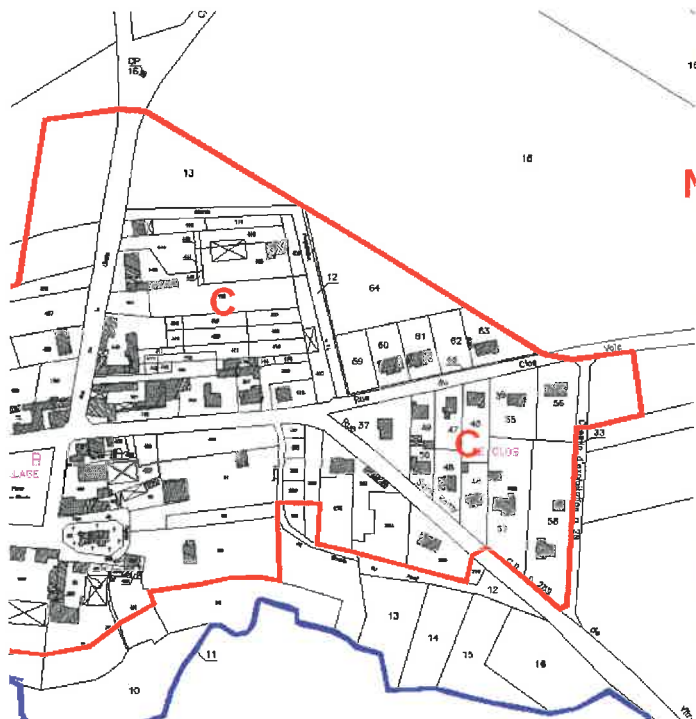
L'entrée d'agglomération est ici considérée comme étant constituée par l'emprise du « château » d'une part et d'une ferme. Ainsi la zone constructible confirme les Parties Actuellement Urbanisées et n'étend pas l'agglomération au-delà afin de conserver la vocation agricole de ce secteur et l'usage à dominante agricole de la rue du château. L'habitation isolée est également classée en zone constructible, le hangar étant pour sa part situé en zone non constructible, au titre de son usage agricole. Un certificat d'urbanisme a été récemment délivré pour un terrain situé en entrée nord d'agglomération, desservi depuis la rue de la Liberté. Son intégration en zone constructible

permet d'affirmer la limite de la zone constructible à cet endroit. A l'ouest de la rue de la Liberté, le calvaire et les plantations arborées attenantes localisent visuellement l'entrée de village : ainsi, la zone constructible est affirmée de part et d'autre de cette voie départementale afin de supprimer cette entrée de village « asymétrique ». Le chemin d'exploitation n°14 en cours de viabilisation sur l'ensemble de son linéaire entend privilégier l'ouverture à l'urbanisation à ses abords.

La façade sud de l'agglomération est marquée par un massif boisé accompagnant la rivière. Afin de préserver cet espace sensible, humide la zone constructible isole les berges et ses abords.

Afin de limiter la diffusion du bâti non agricole, la limite de la zone constructible s'appuie sur la proximité immédiate de la rue (impasse) des Mallois et de la rue du château. Les prés sont classés en zone non constructible.

Après avoir traversé le pont de la rivière, le village présente un terrain non bâti à droite de la RD, mais présentant une proximité vis-à-vis de bâtiments d'élevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Ce secteur fait partie intégrante du village et les bâtiments d'élevage étant d'ores et déjà imiscés dans le tissu urbain, il ne peut être classé en zone non constructible. Toutefois la présence de l'activité d'élevage implique l'application des dispositions de l'article L111-3 du Code Rural.



La rue de l'église, soulignant la présence de l'enclos paroissial, dessert un ensemble de bâtiments, agricole et à vocation d'habitat.

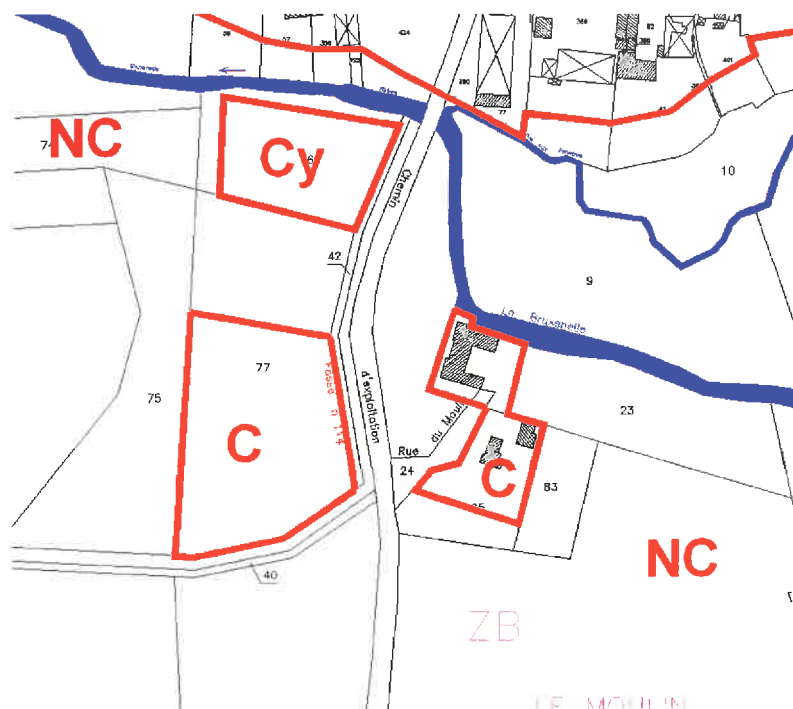
Ce secteur est séparé de la rivière par le ruisseau du Pré aux Fenêtres. Par précaution et afin de préserver la coulée verte de la *Bruxenelle* et de ses affluents, la limite de la zone constructible est adaptée sur l'ensemble de la façade sud de l'agglomération.

Le Chemin Rural dit du Breuil dessert de nombreux jardins, mais ne dispose pas de caractéristiques suffisantes lui permettant de desservir de futures constructions non agricoles. Ainsi, la zone constructible est limitée aux abords de la rue de Saint Remy et de la rue de l'église.

Ce même chemin croise la route d'HAUSSIGNEMONT (RD259), ce carrefour marquant clairement l'entrée d'agglomération. Par ailleurs, le chemin d'exploitation n°28 aboutit à ce même carrefour ; cette voie permet une circulation périphérique du matériel agricole. La délimitation de la zone constructible consacre cet état de fait.

La rue du Clos constitue avec la rue St Remy, le réseau de voirie desservant les principales constructions récentes. Toutefois, l'extension linéaire visible rue du Clos rend nécessaire la définition claire de la limite constructible. Ainsi, l'implantation récente d'un pavillon au-delà du carrefour avec le chemin d'exploitation n°28 ne légitime pas l'extension de l'urbanisation au-delà des espaces actuellement construits. Il s'agit ici de privilégier la préservation des espaces agricoles voisins.

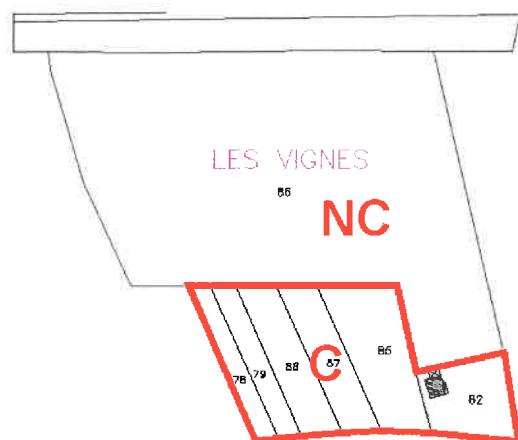
Le chemin d'exploitation n°14, communal, est en voie de viabilisation sur l'ensemble de son linéaire. La commune, ayant dans un premier temps permis l'implantation de nouvelles constructions le long de la rue du Clos, souhaite orienter le développement de l'habitat le long de ce chemin d'exploitation. Cette voie rejoint la rue de la Liberté, l'entrée nord de l'agglomération



Faisant face à l'ancien moulin et à une autre habitation ancienne attenante, une zone constructible est identifiée, prenant en compte la délivrance récente d'un permis de construire à vocation d'habitation. Le Conseil Municipal de DOMPREMY a souhaité assurer une continuité de zone urbaine entre le village et ce site en rive gauche de la rivière. Il s'agit notamment de permettre l'implantation de bâtiments d'activités (bureau...) sur le terrain le plus proche de la Bruxenelle, aujourd'hui en grande partie remblaié. Pour autant les éléments de connaissance locaux (témoignages, photos) font le récit de risques d'inondation sur ce secteur. Par ailleurs, il est important de rappeler que le tracé de l'oléoduc passe en bordure sud ouest de ce secteur constructible, l'habitation étant autorisée à environ 45 m de l'ouvrage. Par conséquent, la zone constructible à vocation d'activités (Cy) est circonstrite au terrain remblaié, et au sud, en zone C, est identifié le terrain ayant fait l'objet récemment d'un permis de construire.

Le reste de ce secteur au sud de la Bruxenelle est classé en zone non constructible. Le site de l'ancien moulin à eau est affecté par un risque d'inondation dans son environnement immédiat. La proximité d'une habitation ne peut justifier la densification de cet écart : il s'agit d'empêcher tout effet de « mitage » du territoire communal.

RD16, entre les agglomérations de FAVRESSE et d'HAUSSIGNEMONT :



Les différents permis de construire accordés le long de cette voie illustrent le caractère opportuniste de ces implantations dans un secteur totalement isolé du reste de l'agglomération. La zone constructible intègre l'ensemble des terrains localisés en façade de la RD16, dont la viabilisation est en voie d'achèvement.

LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Voir plan précédent (hors polygones rouges)

Les **constructions à vocation agricoles, forestières ou concourant à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées**. Nonobstant ces dispositions, l'article R 124-3 autorise une **évolution du bâti existant (adaptation, réfection, changement de destination et extension des constructions existantes)** si sa nature n'est pas incompatible avec le caractère de la zone non constructible telle que décrite ci-avant.

La zone non constructible correspond au reste du territoire communal composé

- Des espaces naturels sensibles accompagnant les différents cours d'eau (rivière, rus...)
- Des espaces sensibles intermédiaires (vergers, jardins...)
- Des terres agricoles
- Des espaces boisés majeurs

Le zonage est établi dans le respect des dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.



Le bâtiment agricole ainsi que le captage - du château d'eau communal implantés le long du chemin d'exploitation n°13 sont classés en zone non constructible, eu égard à leur destination.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE TOTALE	15,86 ha
Dont :	
Potentiel de densification à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées	0,67 ha
Potentiel d'extension en dehors des Parties Actuellement Urbanisées :	3,08 ha
<u>Soit un potentiel total de</u>	3,91 ha
+ zone constructible à vocation d'activités économiques	0,46 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	349,14 ha
TOTAL	365 ha

La consommation d'espaces envisagée par le zonage laisse apparaître en prospective l'apport de population.

Ainsi, les parcelles ouvertes à l'urbanisation représentent 3,91 ha soit un potentiel de 16 nouvelles constructions de type habitations individuelles, au terme de 2020. Ce nombre de logements théorique est calculé à partir des caractéristiques parcellaires et leur potentiel d'accueil de constructions d'habitations. La rétention foncière doit être prise en compte : certains terrains constructibles sont situés dans l'actuelle PAU. Ainsi, un coefficient de 2 doit être appliqué au potentiel de construction émis précédemment : en 2020, environ 8 constructions nouvelles pourraient avoir vu le jour.

En terme de population, si l'on rapporte le nombre de logements potentiels au nombre de personnes par logement en 2006 (2,59 personnes/logement), l'augmentation de population serait d'environ +20 habitants en 2020. Cette évolution positive représente un essor démographique conséquent (+2 % par an). Notons que près de 50 % du potentiel concerne des projets de constructions réels (certificats d'urbanisme, permis d'aménager).

Signalons que la valeur de ce taux est à tempérer : il ne prend pas en compte la transformation éventuelle des résidences secondaires en résidences principales, les logements vacants étant peu nombreux, et le taux de rétention foncière peut se révéler plus faible que celui pratiqué.

Le zonage de la Carte Communale étend à certains endroits les Parties Actuellement Urbanisées de la commune car il prend en compte les autorisations de droit des sols délivrées récemment ou tacitement acceptées par le Conseil Municipal. Pour autant, il s'agit de donner une priorité à la densification du village, de maintenir les caractéristiques de certains écarts, de limiter l'ouverture à l'urbanisation aux abords immédiats à proximité immédiate des bâtiments agricoles, de la zone potentiellement inondable de la Bruxenelle, et surtout à proximité de l'oléoduc.

Le maintien du statut des écarts permet de réaffirmer la vocation à dominante agricole des espaces environnant, de limiter le mitage du territoire par de l'habitat isolé et la préservation des espaces naturels remarquables.

C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Au travers de la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré par les dispositions suivantes.

↳ *Maîtrise de l'urbanisation*

La zone urbaine s'appuie sur les espaces urbains vécus actuels. La limite de la zone constructible prend appui sur la définition des Parties Actuellement Urbanisées mais intègre des secteurs dont la constructibilité a été affirmée antérieurement à l'élaboration de la Carte Communale. L'urbanisation des « dents creuses » est privilégiée mais leur nombre est restreint. Les entrées d'agglomération sont maintenues dans leur situation existante, hormis le long de la RD60, rue de la Liberté, où la zone constructible permettra d'offrir une ambiance urbaine à ce secteur, tout en préservant le potentiel agronomique des terres avoisinantes.

La cohérence du village dans le cadre du tracé de la zone constructible a permis de réaffirmer la place des Tilleuls comme étant le cœur de l'agglomération. Pour autant, les extensions linéaires entre Favresse et Haussignémont, ainsi que face à l'ancien moulin à farine, témoignent d'un mitage du territoire que la Carte Communale permet aujourd'hui d'encadrer.

↳ *Préservation de l'espace naturel et prise en compte des risques*

La consommation des espaces agricoles est réduite car le potentiel de terrain à bâtir est localisé préférentiellement à l'intérieur du tissu bâti actuel et en continuité immédiate de celui-ci.

Les secteurs humides et les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque d'inondation de la Bruxenelle, ont été classés préférentiellement en zone non constructible.

Certains secteurs proches de l'agglomération sont maintenus en zone non constructible au vu de leur usage agricole actuel : cette disposition permettra d'éviter le morcellement des espaces agricoles.

Les écarts conserveront leur caractère en maintenant les discontinuités entre ceux-ci et le village, en zone non constructible pour certains, en fonction de leur usage. Il s'agit de maintenir l'équilibre existant entre espaces naturel et agricole et espace urbain.

📌 *Prise en compte des milieux naturels :*

Préservation des zones humides par leur classement en zone constructible. En complément des dispositions de l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions du Règlement National d'Urbanisme, il serait souhaitable d'interdire toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage,...). Il conviendrait également de veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité encore présents sur ces deux territoires, à savoir la vallée de la Bruxenelle et ses prairies annexes ainsi que les éléments boisés de type haies et talus.

📌 *Aléa retrait-gonflement d'argile :*

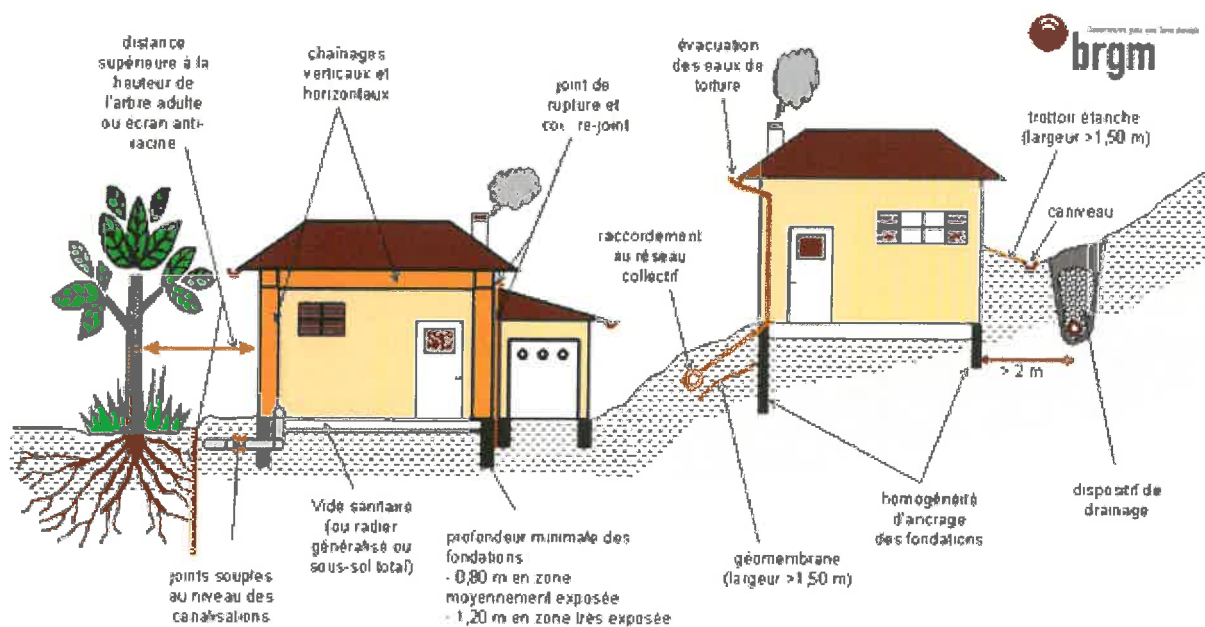
Le village est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argiles défini comme faible. Au vu de la répartition spatiale de cet aléa, la constructibilité n'est pas limitée toutefois le risque, de part la construction de nouveaux bâtiments, doit être géré notamment par l'adaptation du mode constructif aux contraintes de terrain.

Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement ? (source www.argiles.fr) :

- ☐ Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un **radier généralisé**, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- ☐ Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- ☐ La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages haut et bas**.
- ☐ Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

□ Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.

□ Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.



□ En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

□ Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE

LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article L.110 du code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte Communale s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités et de développement maîtrisé.

Annexe

Le Règlement National d'Urbanisme (CODE DE L'URBANISME)

Article R*111-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R*111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions.

Article R111-16

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-19

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R*111-20

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-

Sous-section 3 : Aspect des constructions.

Article R111-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-23

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-24

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Sous-section 4 : Dispositions applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense.

Article R*111-24-1

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R*111-24-2

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;
- b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.