

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour
Châteaus-en-Champagne le: 15 AVR. 2011
P/ Le Préfet

LA FORESTIERE

Le Secrétaire Général

signé
Alain CARTON

CARTE COMMUNALE

SUBPRÉFECTURE
25 MARS 2011
DEPERNAY

Elaboration

RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1

Didier de WAMBERSIE
Maire
Commune de LA FORESTIERE



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 MARS 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.....	9
A. SITUATION ET CADRE NATUREL	10
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	10
2. PAYSAGE URBAIN	20
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	23
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE... ..	34
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	35
1. DEMOGRAPHIE.....	35
2. HABITAT	39
3. L'ECONOMIE	40
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE... ..	43
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	44

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	47
A. PARTI D'AMENAGEMENT	48
1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	48
2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	49
3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS	49
B. ZONAGE ET REGLEMENT	52
1. REGLEMENT	52
2. ZONAGE	53
C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	66
IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES	66
D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE	69
LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	69

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune de La Forestière

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 ».

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, 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 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.

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 dans sa globalité, 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 en 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 Bassin Parisien et plus particulièrement à la Brie Champenoise, vaste plateau humide.

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... La Forestière dispose d'un patrimoine naturel important et riche : des zones naturelles sensibles de fond de vallée (ripisylves et autres zones humides, forêt giboyeuse de la Traconne), de nombreux vergers accompagnant le bâti villageois, une trame bocagère liée aux zones humides et à l'activité d'élevage...

Ces traits de caractère bien particuliers semblent appréciés, notamment dans un contexte d'attractivité vis-à-vis de la région parisienne voisine : reprise de l'habitat ancien, création d'habitat nouveau, des jeunes familles viennent s'installer sur la commune : un territoire vaste avec un espace urbain réparti entre le village massé et des écarts à dominante agricole, des limites du bâti à contenir et à clarifier, des espaces sensibles à protéger, une urbanisation à maîtriser et à évaluer dans son ensemble... Aussi le temps de l'élaboration de la carte communale doit permettre de mesurer les évolutions attendues, de retenir les orientations souhaitables et de dégager l'esprit des actions à mettre en œuvre.

Il s'agit pour la commune de LA FORESTIERE : de conforter son dynamisme socio-économique et son attractivité, mais de manière réfléchie et modérée ; de clarifier la limite constructible ; de gérer différents équipements à disposition et certaines difficultés : eau potable, eaux pluviales, 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 La Forestière 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 ».

DIAGNOSTIC

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

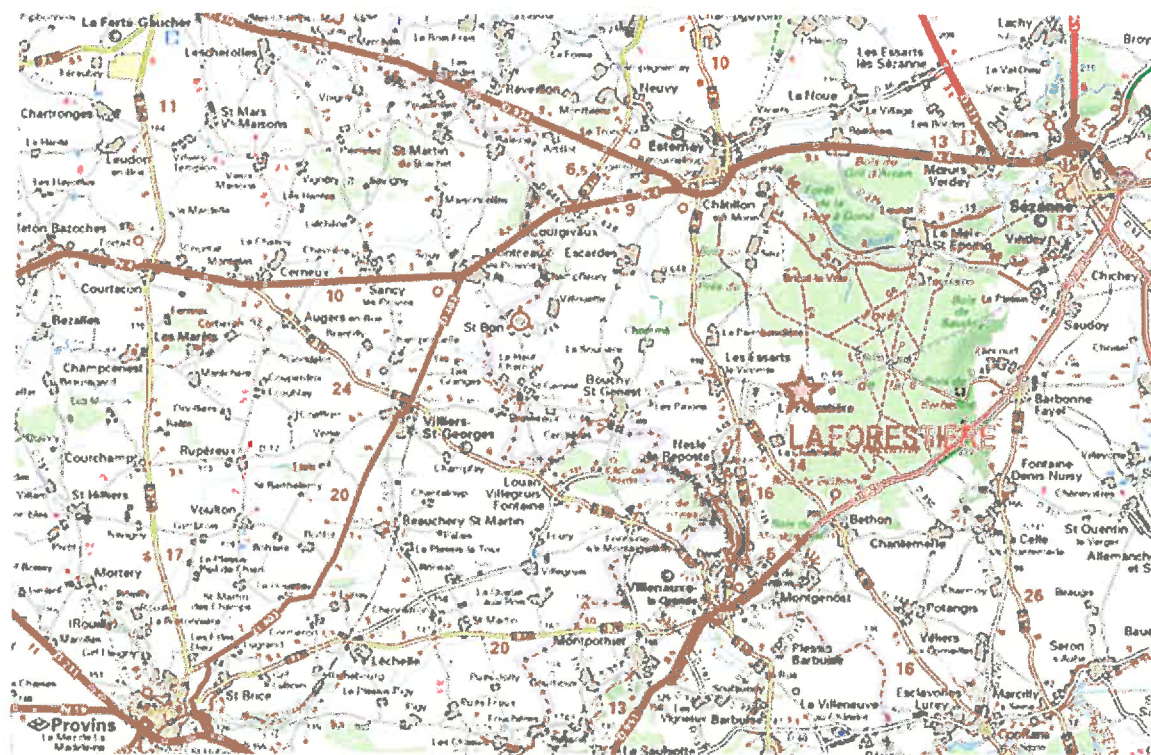
1.1 Données géographiques

Une commune en lisière de la Forêt de la Traconne...

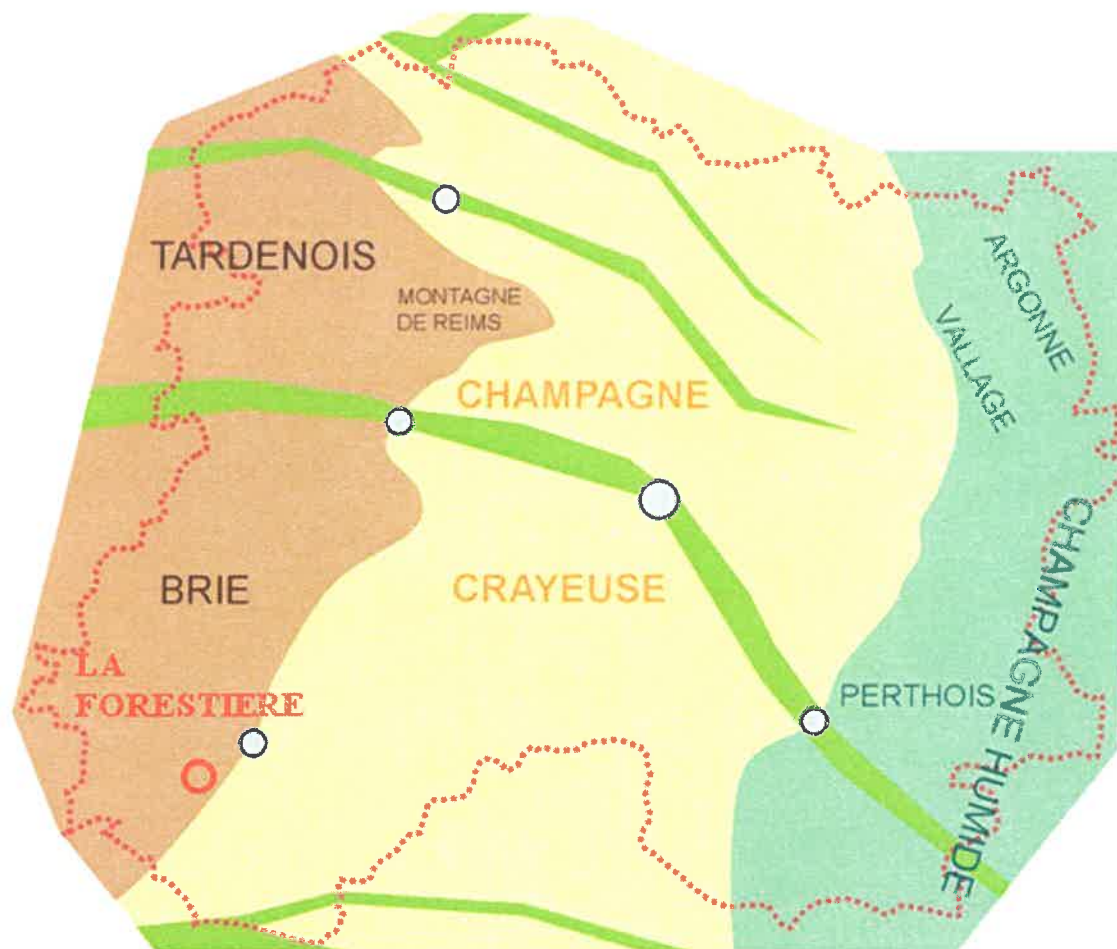
La Forestière appartient au canton d'Esternay. Ce chef-lieu constitue le pôle urbain le plus proche, complété par le faible éloignement géographique vis-à-vis de Sézanne.

Le territoire du canton est traversé d'est en ouest par la RN4, voie d'importance nationale. La RD48 facilite les liaisons Nord-Sud du territoire communal vers la RN4 au nord et la RD951 au sud (Villenauxe-la-Grande <-> Sézanne). Localisée au sud-ouest du département de la Marne, la proximité immédiate de la Seine-et-Marne et, au-delà, de la Région Parisienne en font un territoire prisé. L'attractivité résidentielle en est une conséquence notable.

Le bâti est concentré au sein du village organisé en plan massé, installé en rive droite du ru des Pierres. Le hameau de la Chalmelle, dominé par la forte présence du bâti agricole et par l'ancienne colonie de vacances, se distingue par sa localisation à l'écart du bourg, à proximité de la RD48, à l'ouest du finage. La Ferme de La Salle et les quelques constructions situées dans le vallon humide complètent cette occupation du sol singulière.



La Forêt de la Traconne (s'étendant sur près de 7000 ha dans l'ensemble des communes concernées), contient également nombre d'édifices et de bâtiments, dont notamment : la maison forestière, la pyramide et le monument de l'Etoile.

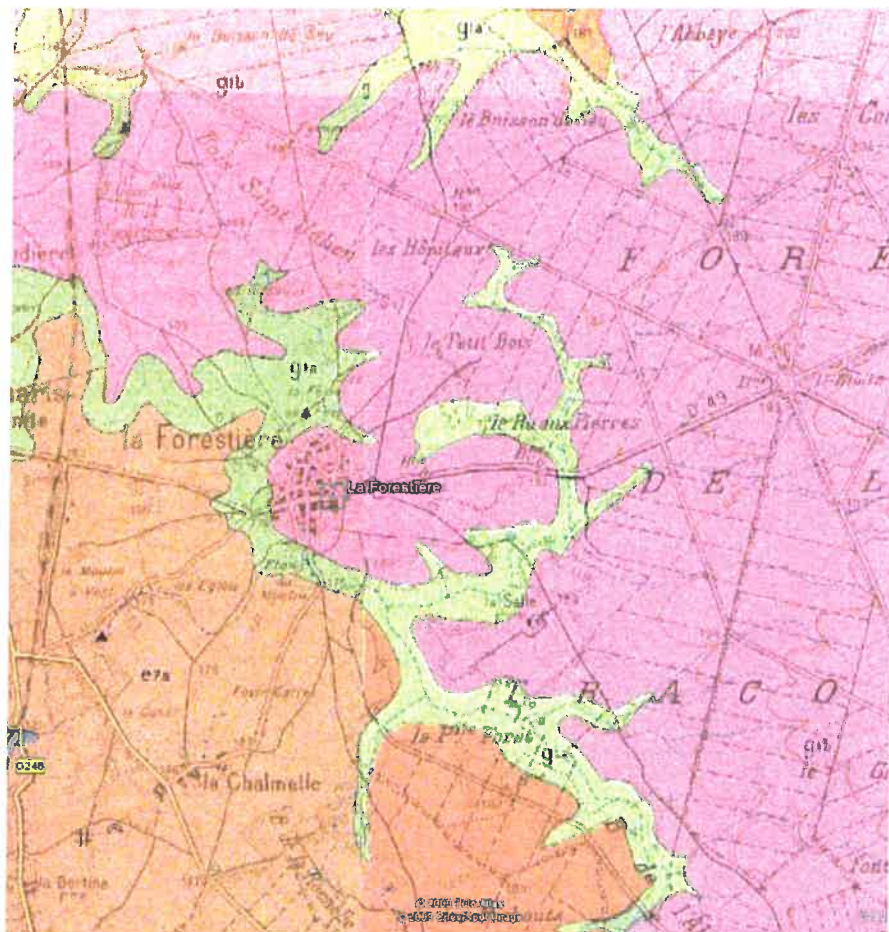


Au sud et à l'est, s'appuyant de la Côte d'Ile de France, le vignoble de Champagne domine de paysage. Cette activité économique se retrouve au sein du village, accompagnant l'agricole qui reste l'activité économique prédominante.

Caractéristiques des boisements (source CRPF, juin 2010) :

- surface boisée : 1431 ha (taux de boisement de 63,10%)
- forêt publique : 1217 ha
- forêt privée : 214 ha (15 % du total boisé)
- forêt privée soumise à plan simple de gestion : 2 propriétés pour 62 ha.

1.2 Géologie (source : BRGM):



La commune de LA FORESTIERE se situe sur des terrains plus jeunes que ceux visibles à l'est et au sud appartenant à la Champagne Crayeuse. Les sols sont ici plus hydromorphes, car à dominante d'argile. EN résulte une occupation du sol adaptée à la pédologie : culture, mais aussi élevage et surtout une plus forte présence des massifs boisés.

L'apparition d'étang, de nombreux rus, rend compte de cette humidité prévisible du sol. Par ailleurs, plusieurs mares, pour certaines en voie de disparition, sont encore présentes au cœur du village. Utilisée depuis la fin du XIX^{ème} siècle pour la construction, la pierre meulière constitue un matériau local.

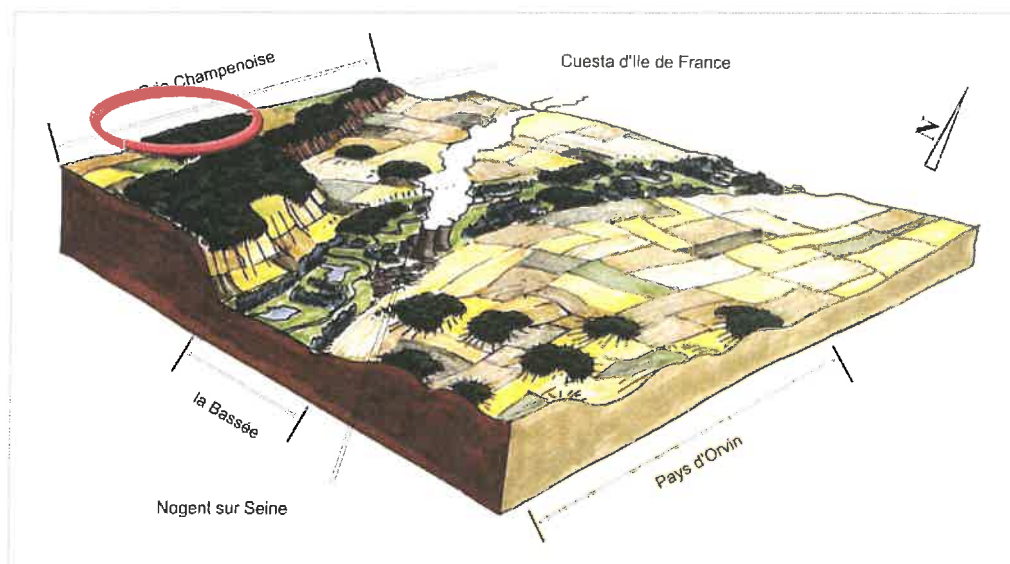
Selon la carte géologique au 1/50000^{ème} :

g1b : Sannoisien supérieur : argile à meulière et meulière de Brie

g1a : Sannoisien inférieur : argiles et marnes vertes

e7 : Ludien : marnes

1.3 Données paysagères et évolution du territoire communal :

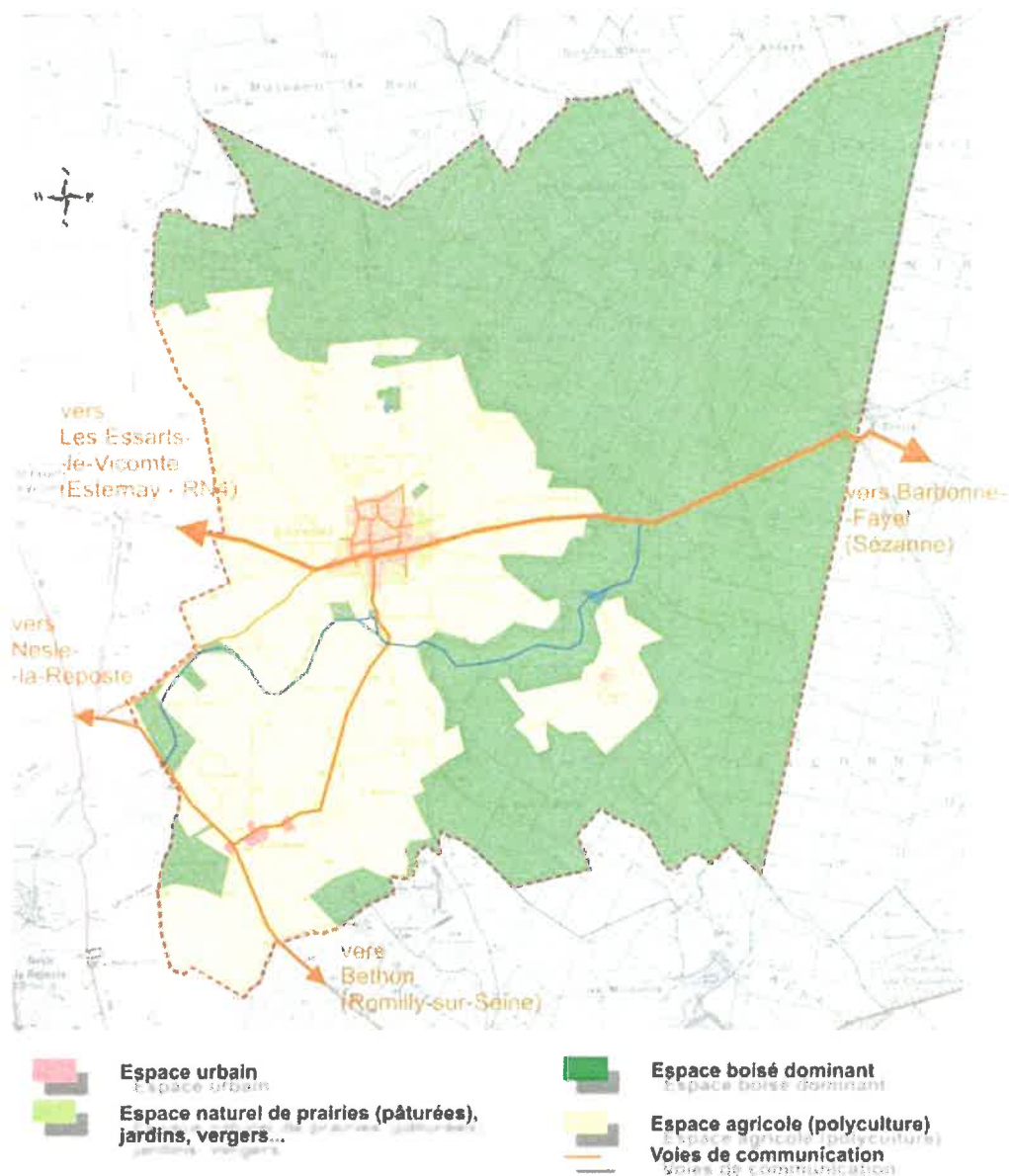


La superficie communale atteint 2267 ha où se répartissent par ordre d'importance les surfaces boisées, les cultures céréalières, les prairies et le bâti (habitat et agricole).

Le paysage communal est marqué par deux ensembles distincts, liés directement aux espaces de Brie Champenoise.

Le plateau humide s'étend, marqué par de nombreuses ondulations, donnant un relief « mou » caractéristique, marqué par la traversé de nombreux rus et fossés de drainage des terres agricoles. Il s'agit d'espaces essartés, gagnés sur la forêt. Ensuite, la forêt sous forme de massifs de plusieurs milliers d'hectares marque le paysage au sud et à l'est. Le bourg apparaît dans cet ensemble comme un « village-clairière », installé dans cet espace intime semi-ouvert.

Carte Communale de LA FORESTIERE – Rapport de Présentation



prédominants



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

- la Chalmelle : c'est une des premières colonies de vacances de France, inaugurée avec faste par le Président de la République Albert Lebrun en 1935;
- le Village : constructions organisées sous forme de village-tas, le long de plusieurs axes de communication, donnant lieu à une densité de bâti importante ;
- La Ferme de La Salle inoccupée ;
- La maison forestière près du Monument de l'Etoile.
- La pyramide édifée par Henri IV
- Les massifs boisés : ils encadrent littéralement le village de « défrichement », hormis à l'ouest : Forêt Domaniale de la Traconne.
- Quelques bois de moindre importance viennent rompre la perception lointaine provoquée par les champs de cultures

L'espace agricole : il est consacré quasi exclusivement à la grande culture. S'y trouvent quelques parcelles en vergers au contact du village.

- Le terrain est argileux : plusieurs fossés et rus traversent superficiellement le territoire communal ; cette situation donne lieu à la présence de nombreuses mares et étang (étang du moulin avec un lavoir, anciennement à impluvium).

L'abbé BOITEL, dans son livre datant de 1850, sous le nom de « Recherches historiques, archéologiques et statistiques sur Esternay, son château et les communes du canton », a décrit la commune de La Forestière sous les termes suivants :

« Il existait un château au sud est, et à quelque distance de la commune dans le bois La Salle. On voit encore aujourd'hui les fossés dont il était entouré. A en juger par ces fossés, ce château devait être considérable, et occupait une superficie de dix hectares au moins. L'eau des étangs qui l'environnaient était amenée par des conduits dans les fossés. C'est dans l'emplacement de ce château que les enfants y vont encore chercher du buis pour le dimanche des Rameaux. Le nom en est resté aux bois qui l'avoisinent.

Les anciens titres et la tradition sont muets sur les seigneurs qui l'ont habité.

Le second château, qui fait partie de l'aile gauche d'une ferme qui appartient à M. Chabonneaux de Chessis, ne présente aucun détail digne de fixer l'attention. Il relevait autrefois du roi, à cause des bois du domaine. Chaque année des chasseurs viennent l'habiter.

L'église est sous l'invocation de saint Barthélémy. Elle est moderne, n'a qu'une nef et une chapelle collatérale de la sainte Vierge au nord. Le vaisseau à l'extérieur est assez imposant.

La Forestière n'était en 1660 qu'un chétif village, et dont le nom indique clairement la situation et l'état. Il était habité par quelques hommes des bois à peine civilisés, par un curé devenu lui-même sylvestre. »

1.4 Les bois et les arbres sous toutes leurs formes :



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 : rus et ruisseaux. Ils prédominent à l'est et au sud formant un des massifs boisés majeurs localement : la forêt domaniale de la Traconne.

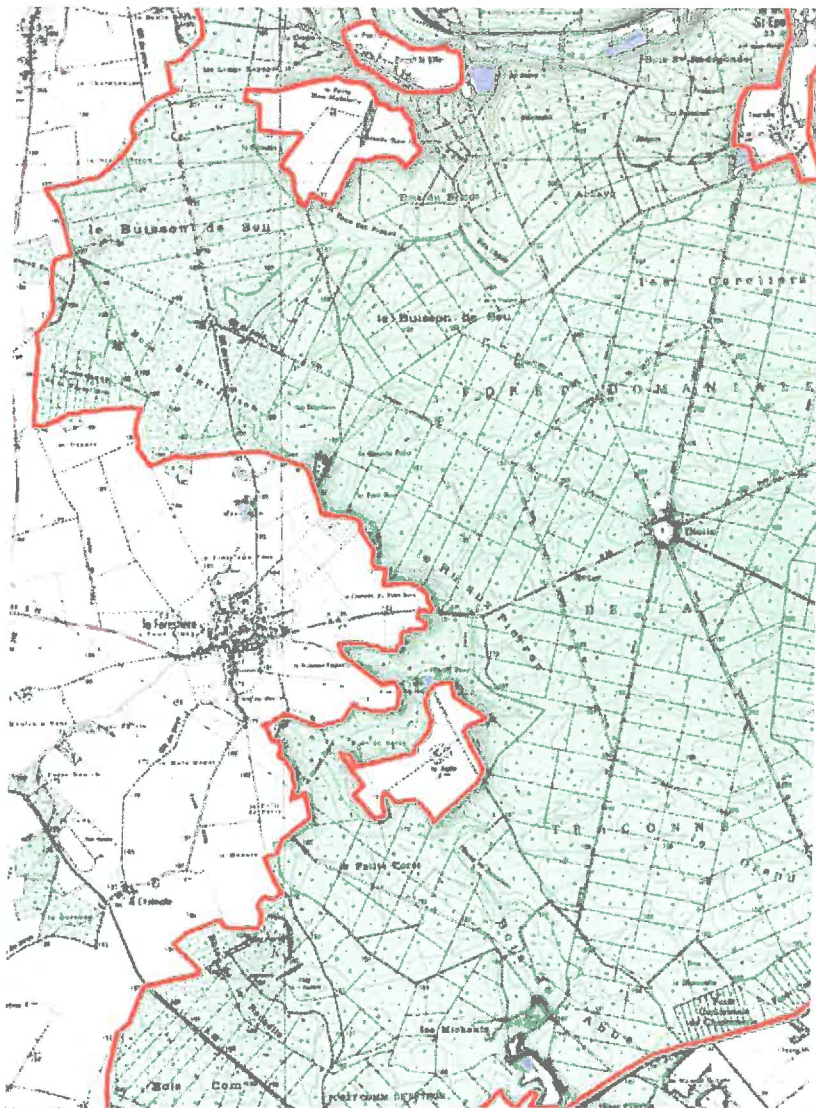
Certains d'entre eux offrent des vues moins qualitatives du fait du caractère artificiel de ces plantations (peupleraies).

Les arbres : en milieu urbain l'arbre accentue les perspectives ou conforte la prestance d'un édifice. Il figure de véritable événement paysager, soulignant l'occupation humaine.

Les vergers (pâturés ou non) assurent une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les terres agricoles pâturées cultivées. Cette succession offre plus d'intimité au paysage urbain et agit comme un écrin de verdure autour du bourg.



1.5 Sensibilité environnementale :



Au-delà de la description du paysage réalisée ci-avant, un milieu naturel particulier et sensible a été recensé et identifié sous la forme d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.

Il s'agit de la **ZNIEFF de type 2** : Forêt Domaniale de la Traconne, Forêts Communales et Bois Voisins à l'Ouest de Sézanne. Le village est localisé dans la clairière issue de la déforestation. .

La végétation, essentiellement forestière, comprend trois grands types de bois : la chênaie-charmaie (avec une orchidée protégée dans la Marne, l'épipactis pourpre), la chênaie sur sol acide, beaucoup plus localisée et l'aulnaie marécageuse sur sol engorgé.

Quelques étangs se remarquent au sud (Etang Neuf, Etang de Villiers, Etang des Chênes). La Znieff est quadrillée par de nombreux ruisselets temporaires et recoupée par le ruisseau du Grand Morin.

Flore caractéristique :



Certaines lisières acidiphiles sont bien développées : on y observe le trèfle jaunâtre et l'orchis brûlé, inscrits sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne. On peut citer également la présence d'un "faux" de Verzy ou hêtre tortillard (transplanté) près de la maison forestière.

Faune caractéristique :

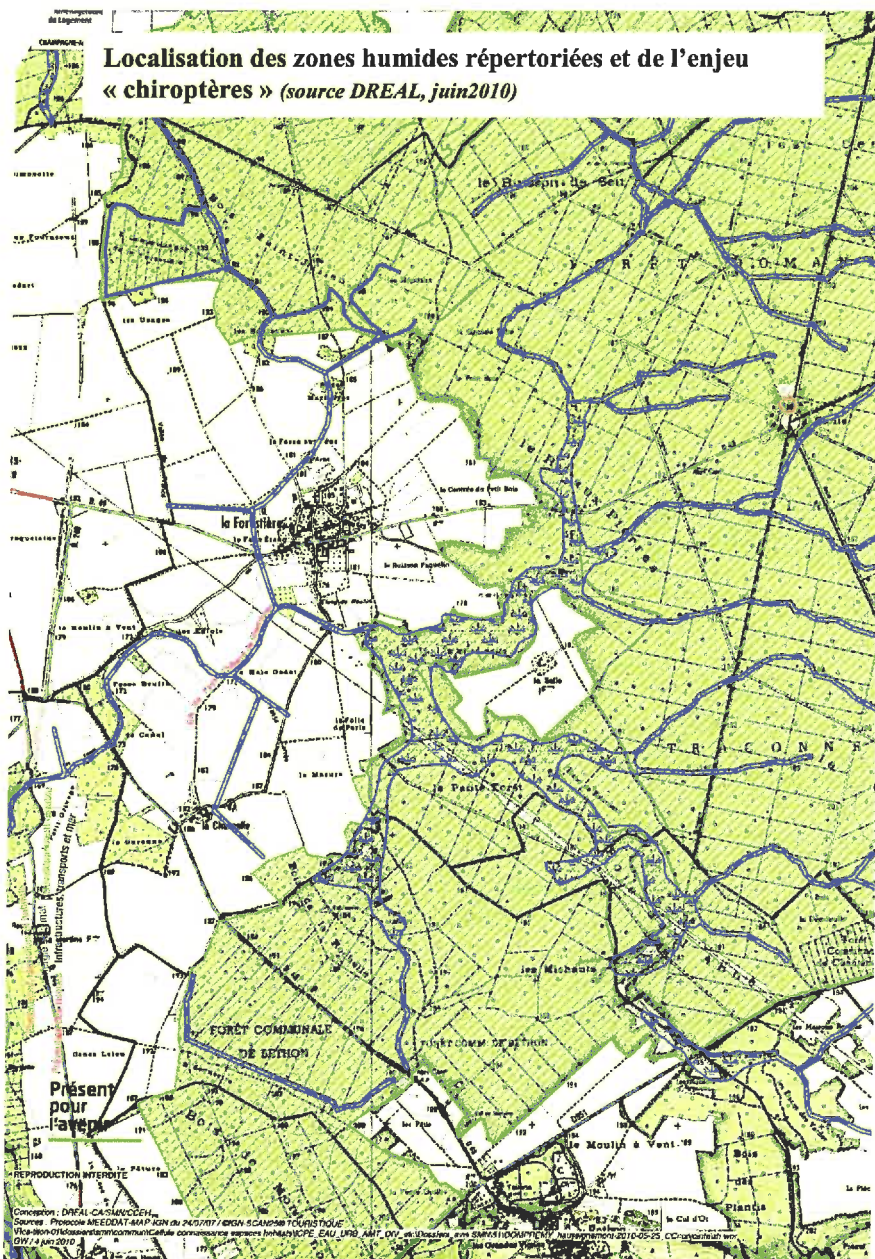


Les oiseaux sont bien représentés avec deux espèces peu communes : le pigeon colombin (inscrit sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de Champagne-Ardenne) et le rougequeue à front blanc.

De nombreux rapaces fréquentent le site à la recherche de leur nourriture ou nichent dans la forêt, comme par exemple l'épervier d'Europe, la buse variable et le faucon crécerelle. La forêt abrite de nombreux pics (pic vert, pic épeiche, pic noir et pic mar), des grives (musicienne, draine et mauvis), diverses mésanges et fauvettes , ainsi que le pigeon ramier, la tourterelle des bois, le geai des chênes, le grimpeur des jardins, la sittelle torchepot (petit grimpeur très actif qui a la particularité de pouvoir

descendre le long des troncs d'arbres la tête en bas), le gros bec casse-noyaux...

Plus proches du village, de nombreux milieux naturels sont à considérer au titre d'espaces sensibles : il s'agit notamment des zones humides proches des rus et ruisseaux, des secteurs en lisière de forêt et des vergers environnant le bâti villageois. Ces derniers assurent une intégration intime du bâti dans l'environnement local et jouent un rôle de filtre, assurant un refuge et un espace de transition pour diverses espèces animales.



Prise en compte des milieux naturels :

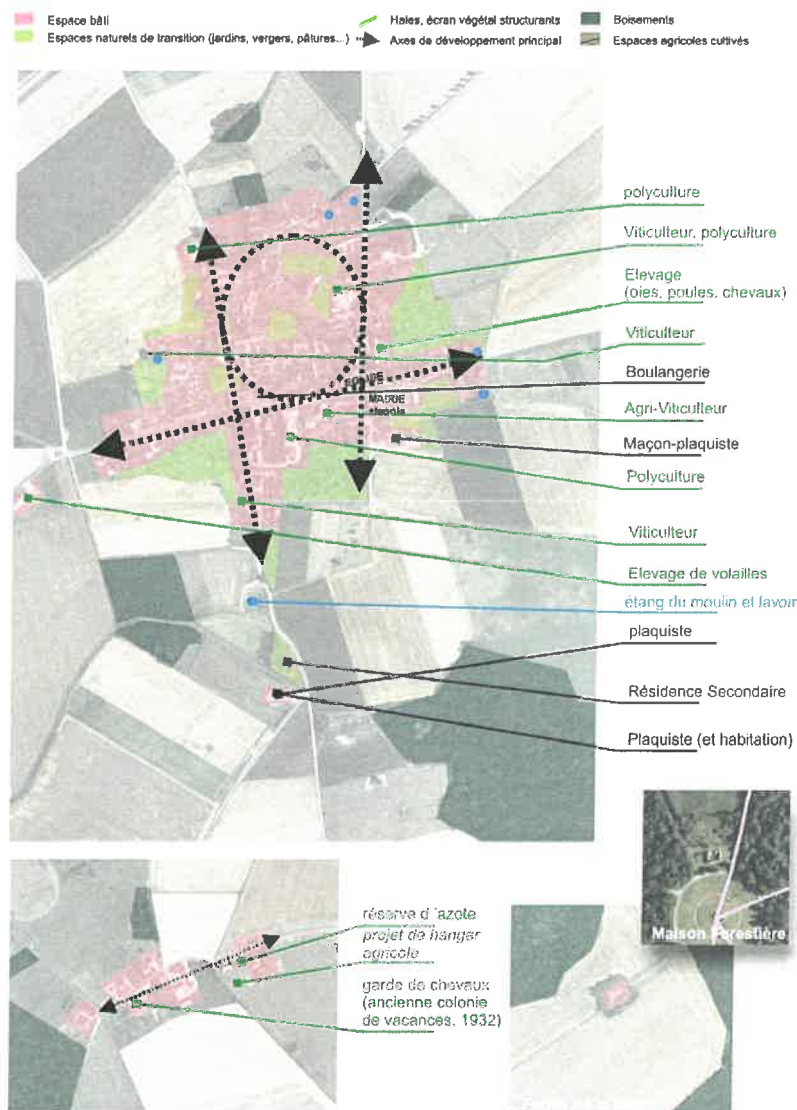
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide.

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.

Les éléments majeurs de biodiversité de ce territoire sont étroitement liés aux peuplements forestiers. La ZNIEFF de type II « forêt domaniale de la Traconne, forêts communales et bois voisins à l'ouest de Sézanne » illustre cet intérêt écologique.

Par ailleurs, la maison forestière de l'Office National des Forêts abrite une colonie de reproduction de petit Rhinolophe.

2. PAYSAGE URBAIN



2.1. Evolution urbaine

Le bâti ancien s'est concentré le long de plusieurs rues principales dont les rues du moulin à vent, la rue de l'Etoile, la rue de l'Etang du Moulin et la rue Boirot. Plusieurs constructions se sont implantées à l'écart du village : la maison forestière près du monument de l'Etoile, la Ferme de La Salle (non occupée), l'élevage de volailles à l'entrée ouest du bourg et le bâtiment d'activités situé au-delà de l'étang du moulin (entrée sud du bourg). Une résidence secondaire s'est également édifiée à cet endroit, à proximité immédiate du ru des Pierres. Le hameau de la Chalmelle se distingue par une implantation à proximité de la RD48. Il s'agit principalement d'activités agricoles et de garde de chevaux (ancienne colonie de vacances).

L'implantation des constructions récentes s'est faite sous une seule forme : remplissage des espaces libres (dents-de-scie) au sein du tissu de bâti ancien. Ces principes d'organisation ont maintenu un bâti groupé, et limitant les extensions linéaires la zone agglomérée.

L'activité agricole est fortement présente, notamment d'origine viticole.

Les espaces de respiration du tissu bâti sont constitués par les fonds de parcelle jardinés. Ils représentent un élément fort du paysage urbain, assurant une transition adroite avec les espaces agricoles ouverts environnants l'agglomération. Certaines discontinuités dans le tissu bâti attirent l'attention : il s'agit de cœurs d'îlot de verdure, des espaces de jardins, ou tout simplement des secteurs non bâtis où la végétation s'exprime faute d'entretien.

Au sud du village, le ru des Pierres et sa zone humide l'accompagnant, est souligné par une végétation d'arbres et d'arbustes l'accompagnant et formant une haie discontinue.

Au cœur de la Forêt domaniale de la Traconne, a été édifiée une maison forestière, à proximité du Monument de l'Etoile.

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...

2- Le bâti récent :



Le modèle du pavillon au cœur de la parcelle devient systématique et la production des constructions s'est standardisée 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 » ne créant pas de spécialisation de certains secteurs du village au profit de l'habitat récent.

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Servitudes d'Utilité Publique

- *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 : RD49, rue de l'Etoile et rue du Moulin à Vent
- *Servitude I4, concernant l'ancrage, l'appui et le passage et l'élagage d'arbres relatifs aux ouvrages électriques*
→ Ligne HTB : pour ces lignes, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages. Ligne 400 kV Chambry – Méry-sur-Seine
- *Servitude PT2, relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat*
→ Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne : faisceau hertzien de Sézanne à Montchenot : interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique.
- *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.
- *Servitudes T4, de balisage – servitude attachée à la protection de l'aérodrome de Marigny-le-Grand*

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
(source : Direction Départementale des Territoires de la Marne, octobre 2009)



LEGENDE



14 Electricité - Servitudes relatives à l'acheminement des canalisations électriques
- lignes aériennes
- lignes souterraines



PT 2 Télécommunications - Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exposés par l'état



PT 3 Télécommunications - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications



T 4 Relations aériennes - Servitudes aéronautiques - Servitudes de balisage (aérodromes civils et militaires).

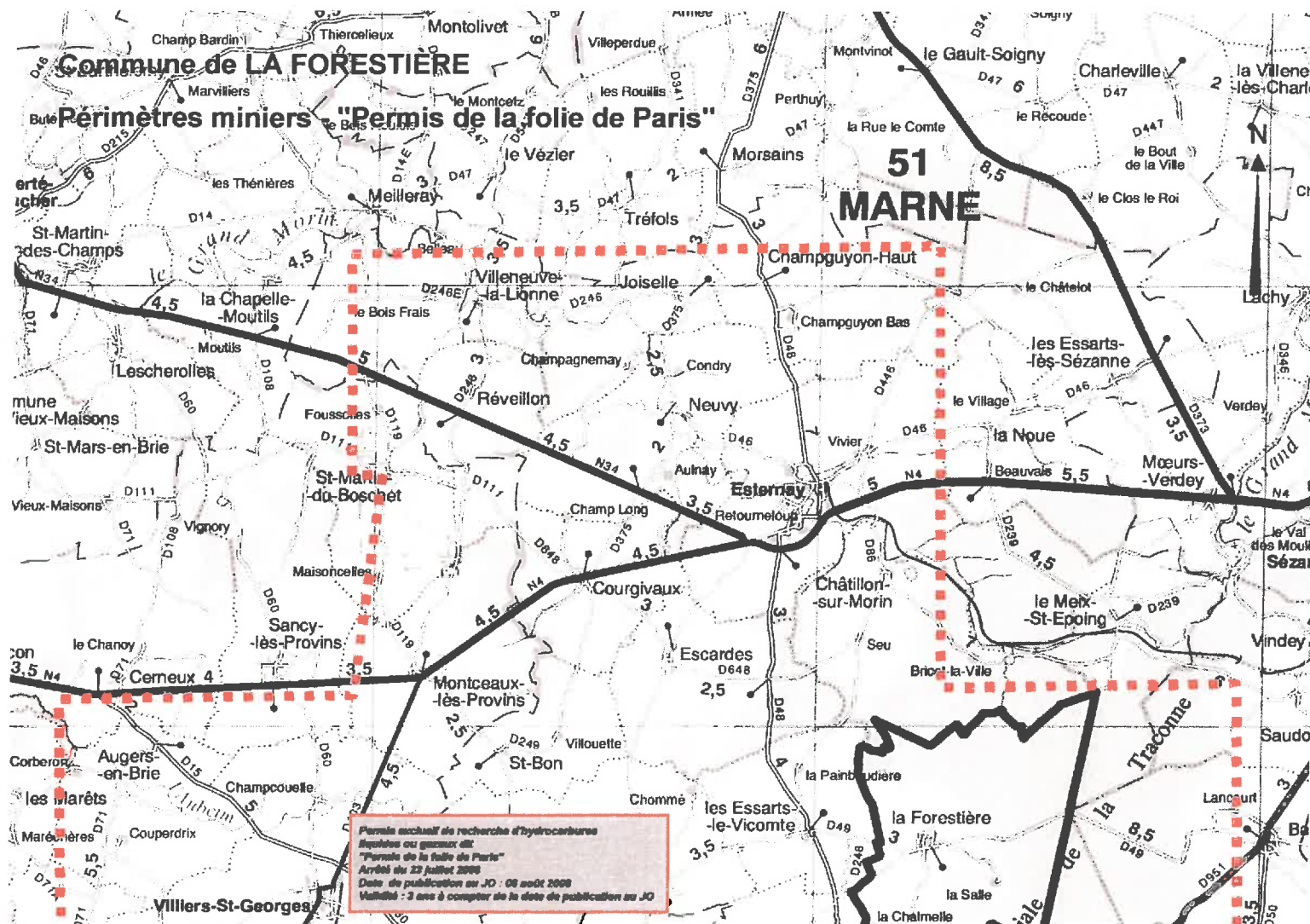


T 5 Relations aériennes - Servitudes aéronautiques - Servitudes de dépayement (aérodromes civils et militaires)

T 7 Relations aériennes - Servitudes aéronautiques
"Servitudes à l'extérieur des zones de dépayement concernant des installations particulières"
(arrêté ministériel du 25 juillet 1990 applicable sur tout le territoire national)

Servitudes I6 : la commune de La Forestière est couverte par un permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit permis « LA FOLIE DE PARIS »

→ Les permis exclusifs de recherches d'hydrocarbures et les concessions sont soumis au code minier qui permet à leur titulaire d'effectuer tous travaux nécessaires à la recherche et à l'exploitation de gisements d'hydrocarbures.



3.2 Bâtiments agricoles :

Aucun bâtiment agricole n'est soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

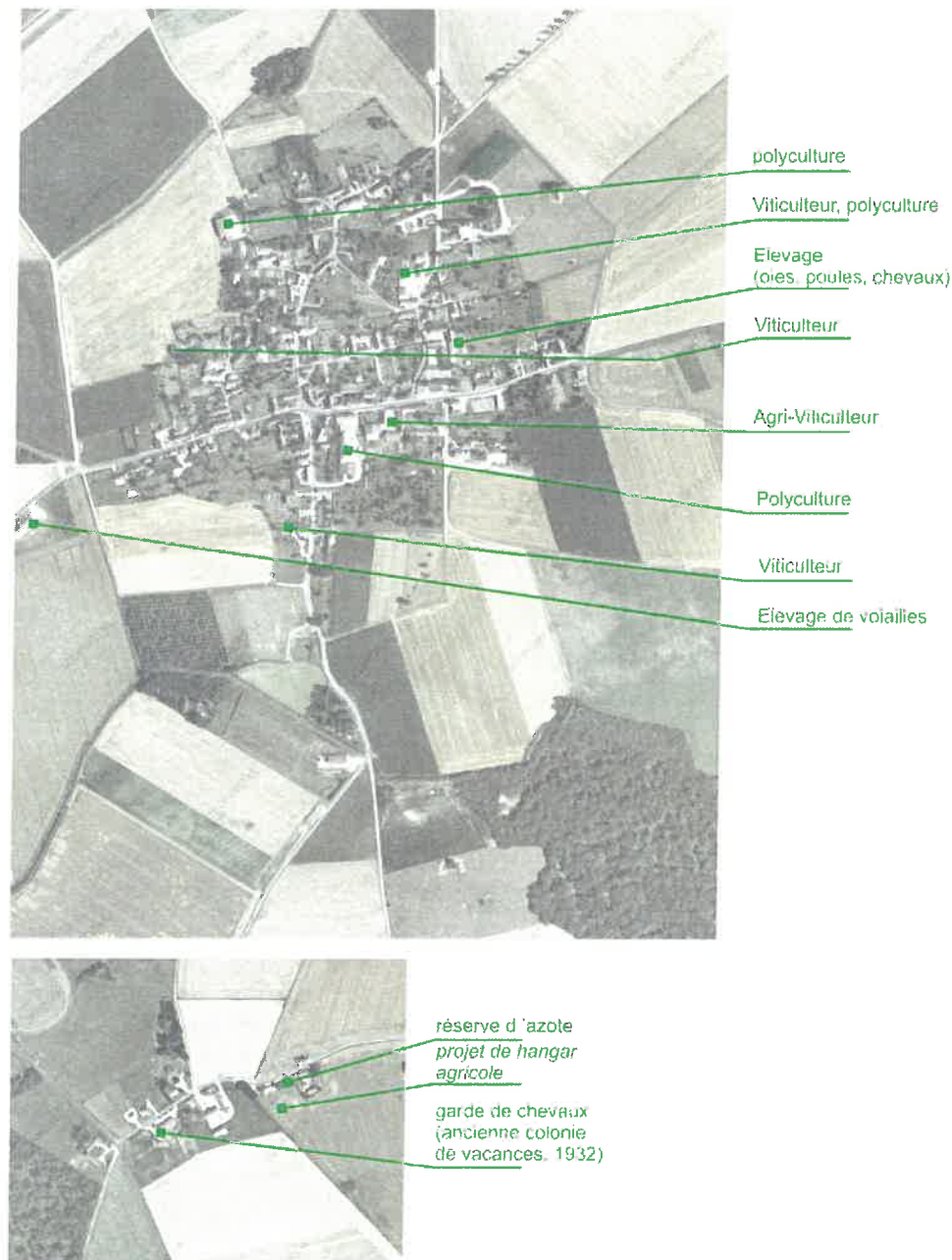
Un élevage de volailles, situé à proximité de l'entrée du village en direction des Essarts-le-Vicomte, est soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

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)

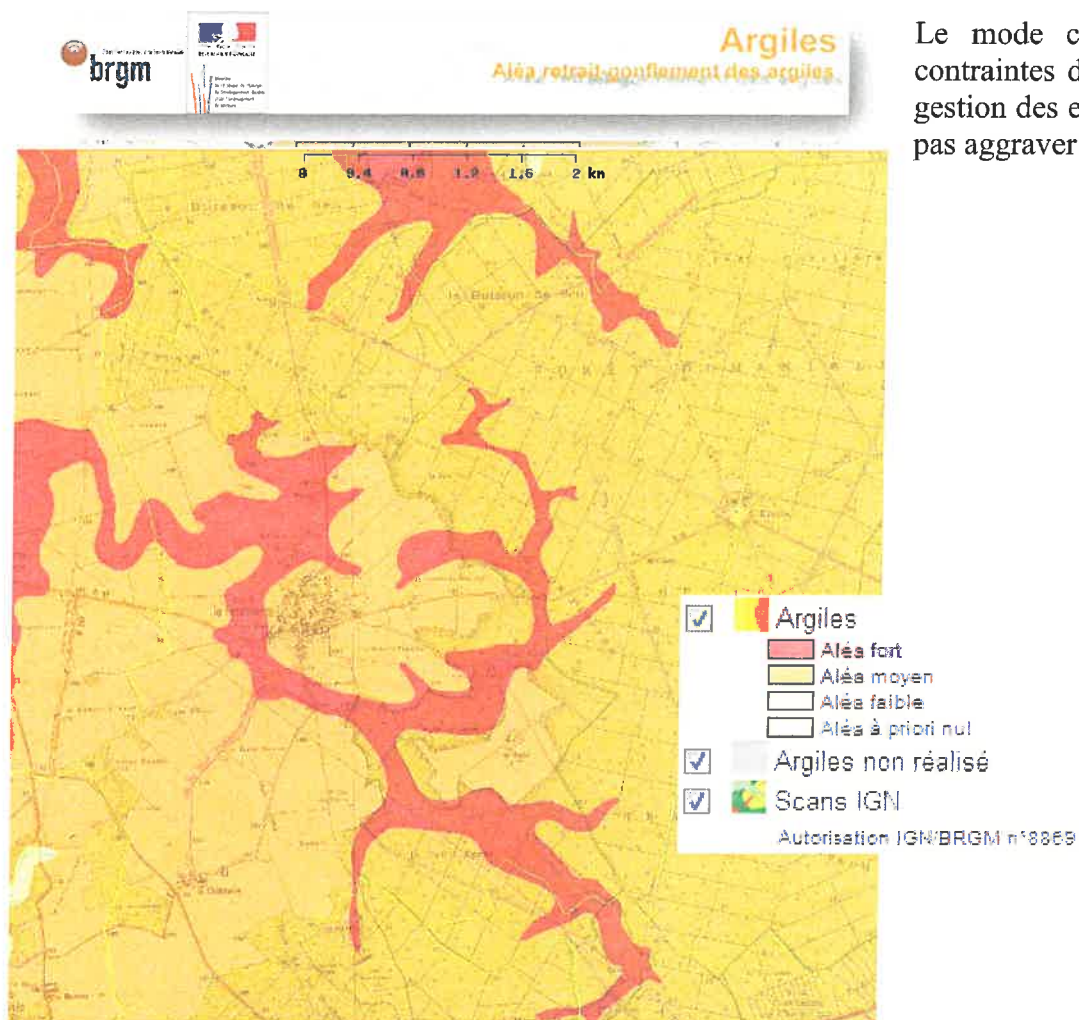
Le RSD prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

- 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 28 mai 2009 en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de la Marne.

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

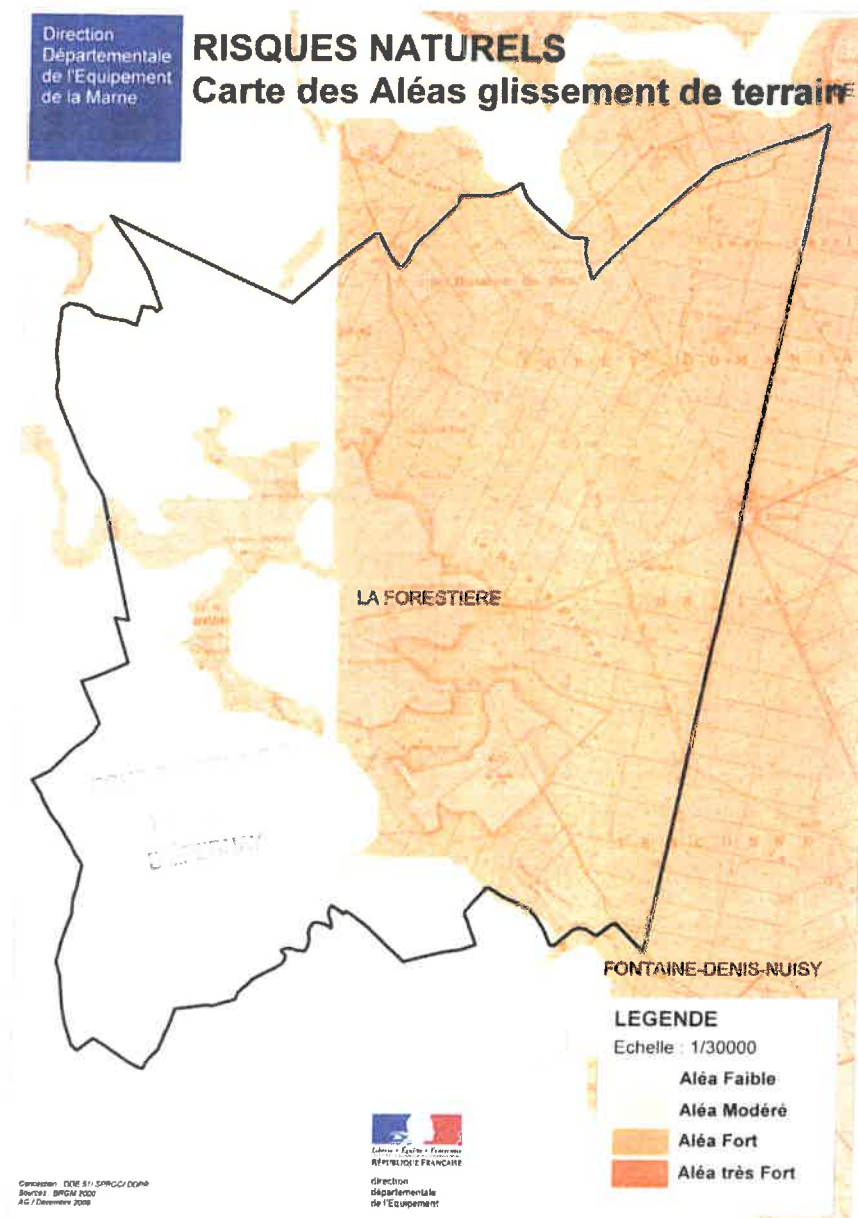
La commune est soumise en majorité à un **aléa moyen**. Toutefois, l'entrée de village située le long de la rue du Moulin à Vent, le chemin communal n°6 et la rue de la Pyramide sont des secteurs urbains ou proches du village affectés par un risque naturel fort.



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.

3.4 Aléa glissement de terrains (source : MEDAD/BRGM):

Le village est concerné majoritairement par un aléa faible.



3.5 PROJET DE GAZODUC

Le projet Arc de Dierrey consiste à développer les capacités de transport de gaz naturel entre deux des principaux noeuds du réseau de transport français, dans le nord du pays.

Il se traduirait par une nouvelle canalisation de transport de gaz naturel entre la station de compression de Cuvilly (Oise) et la station d'interconnexion de Voisines (Haute-Marne), en passant par la station de compression existante de Dierrey-St-Julien.

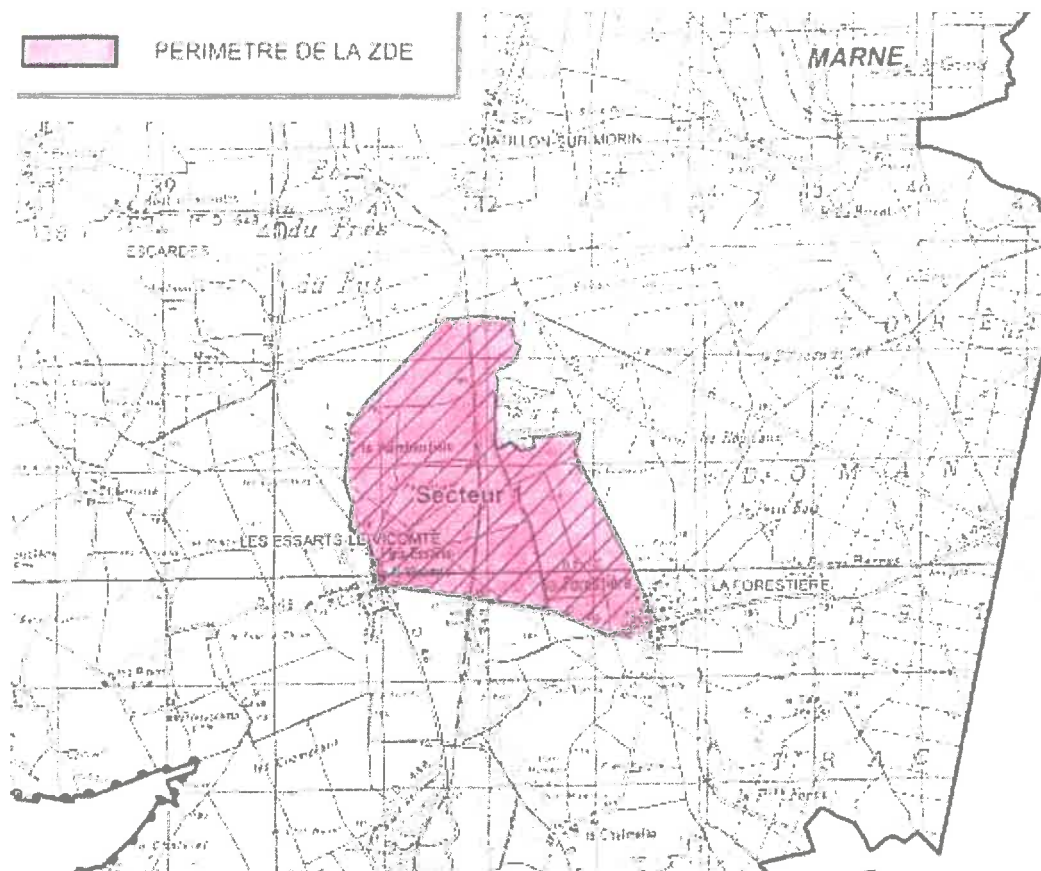
La canalisation qui serait construite aurait une longueur d'environ 300 km. Elle serait composée de tubes en acier d'environ 1,2 m de diamètre et serait enterrée à au moins 1 mètre de profondeur.

A l'intérieur de la canalisation, la pression envisagée pour le gaz naturel serait de 68 bar, sachant que la pression usuelle du réseau de transport français s'échelonne de 40 à 85 bar environ.

La commune de La Forestière est comprise dans le fuseau d'études.

Le fuseau d'étude est actuellement proposé à la concertation menée par la Commission nationale du débat public (CNDP).

3.6 ZONE DE DEVELOPPEMENT EOLIEN



Par arrêté du 13 octobre 2009 a été créée une Zone de Développement Eolien portée par la Communauté de Communes des Portes de Champagne. Les communes concernées sont La Forestière et Les Essarts-le-Vicomte.

3.7 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.

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

- Préserver les éléments structurants du paysage naturel et à valeur environnementale élevée : les abords des cours d'eau, les espaces boisés de grande étendue.
- Les végétations à proximité et au cœur du village (haies, vergers, jardins, bosquets) doivent être, tant que faire se peut, préservées. Elles ont pour rôle de fixer les limites de l'espace bâti, de marquer un rythme de perception aux abords des voies, d'aérer les espaces agglomérés, d'intégrer les différentes constructions.
- Le paysage ouvert de Brie Champenoise doit amener à une attention toute particulière d'intégration de toute future construction dans ces zones de perception lointaine, notamment sur les secteurs actuellement masqués par des éléments de végétation structurants.
- 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 révélera le plus délicat.
- Les axes de desserte existants constituent des amorces structurelles pour l'urbanisation future. Elles ne nécessitent que peu ou pas d'investissement futur.
- La forme urbaine traditionnellement de chaque espace aggloméré groupé doit être maintenu, notamment en limitant les possibilités de constructions en double-rideau 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)
- Il faut prendre en compte l'identité spécifique du hameau et des écarts.
- Les contraintes liées à la nature du sol et aux risques associés doivent conduire à une ouverture à l'urbanisation raisonnable et cohérente vis-à-vis des équipements existants (réseau d'eau pluvial).

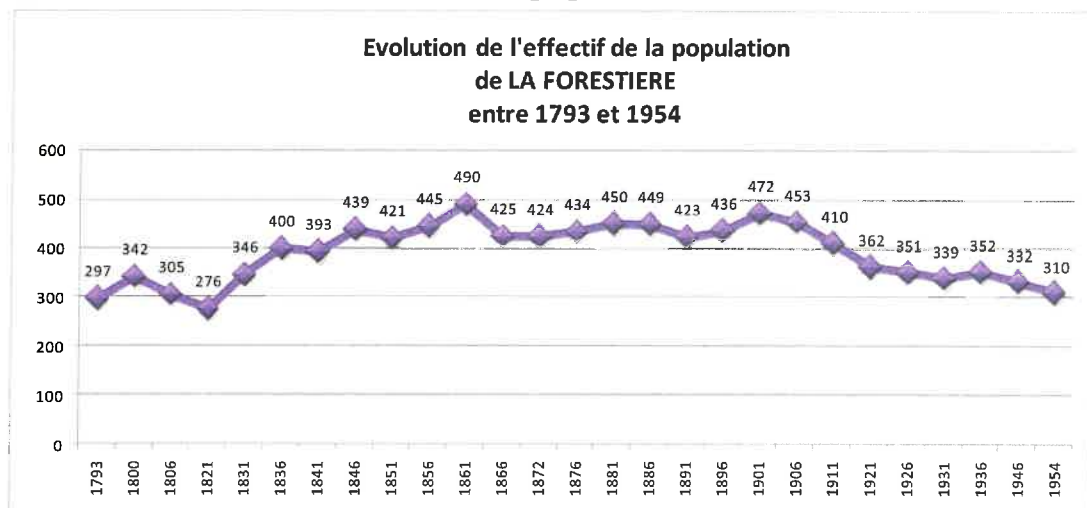
→ Les phénomènes de péri-urbanisation et la proximité géographique du chef-lieu de canton et de Sézanne, rendent possible des perspectives démographiques élevées. Néanmoins, une évolution progressive est nécessaire afin de parvenir à associer dans de bonnes conditions (sociales, humaines et économiques) cette nouvelle population. Il s'agira de planifier l'extension urbaine en prenant en compte l'essor récent très important et favorisant un équilibre social de la population au sein de son bassin de vie local.

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

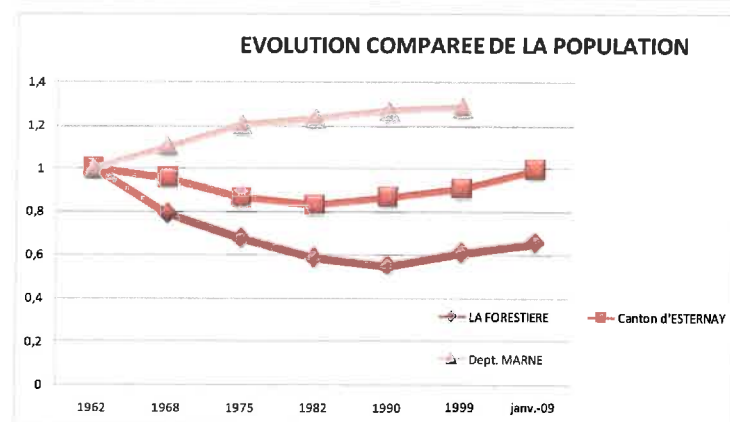
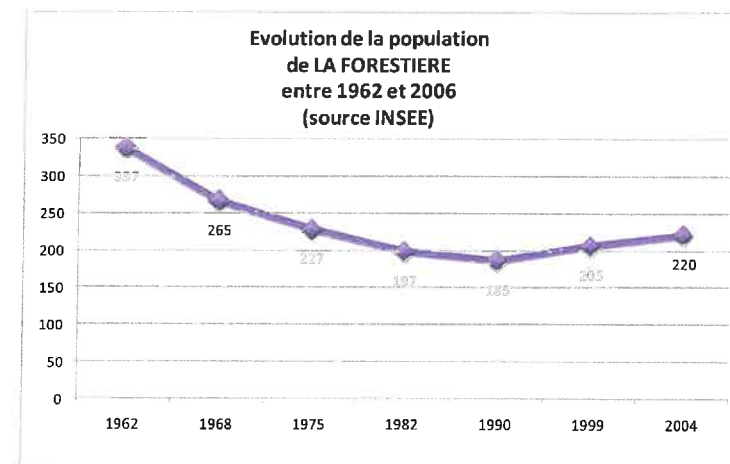
1.1. Evolution de la population

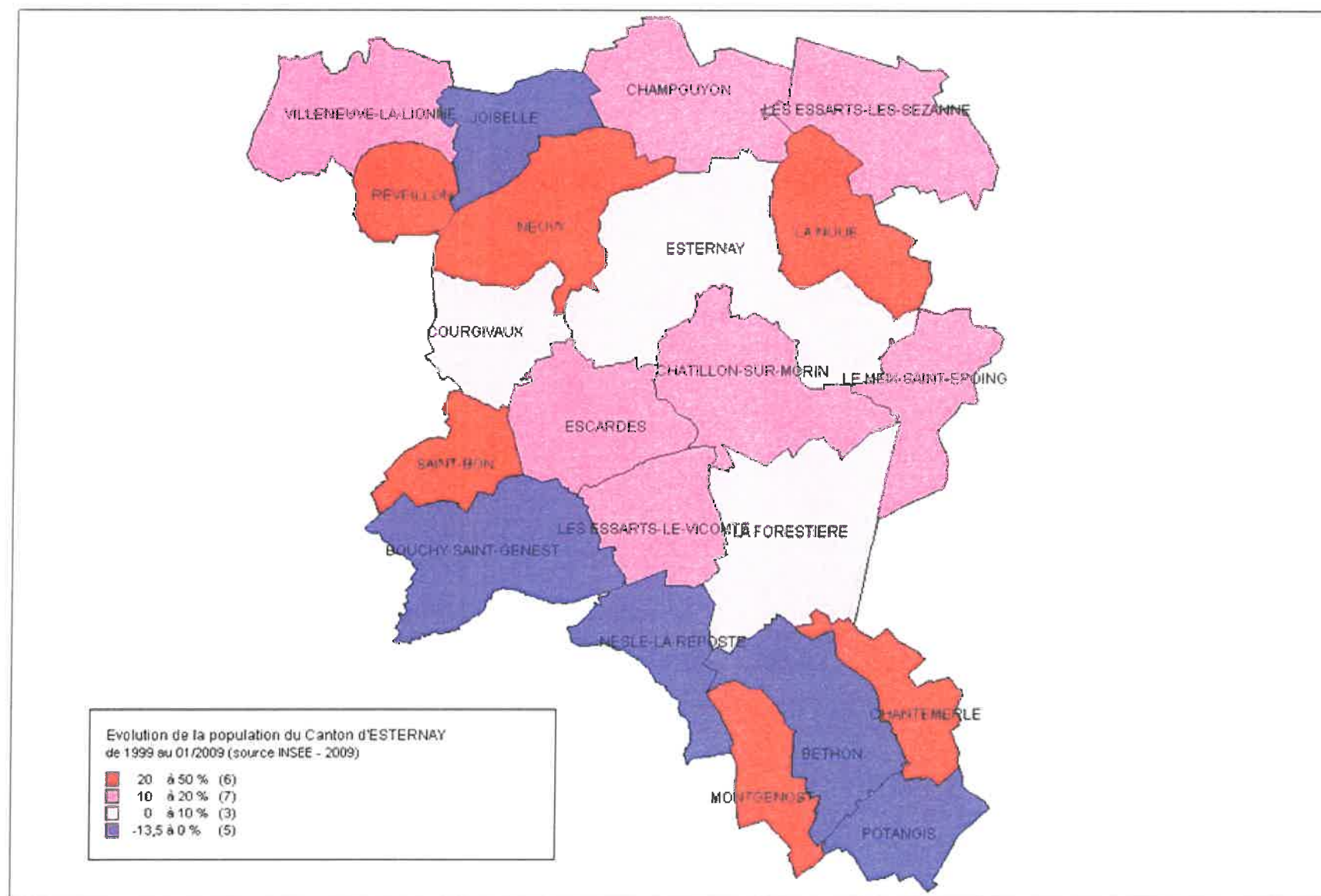


La reprise démographique s'opère depuis les années 1990, suite à une érosion continue depuis la fin du XIX^{ème} s. En 2006, la commune recense environ 220 habitants.

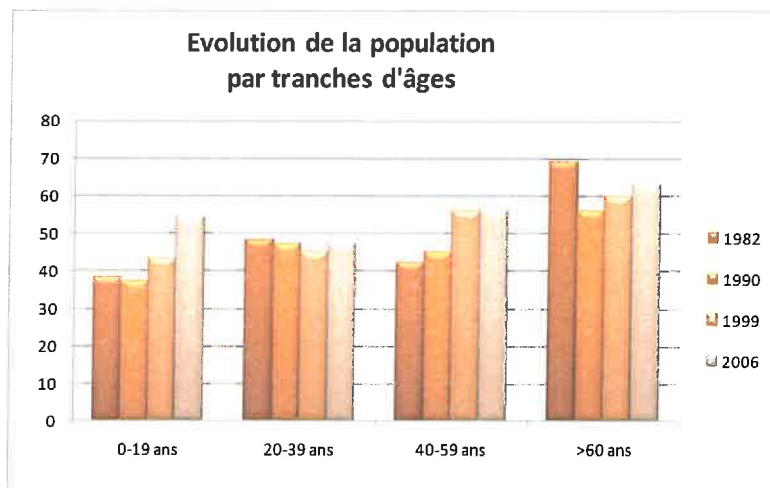
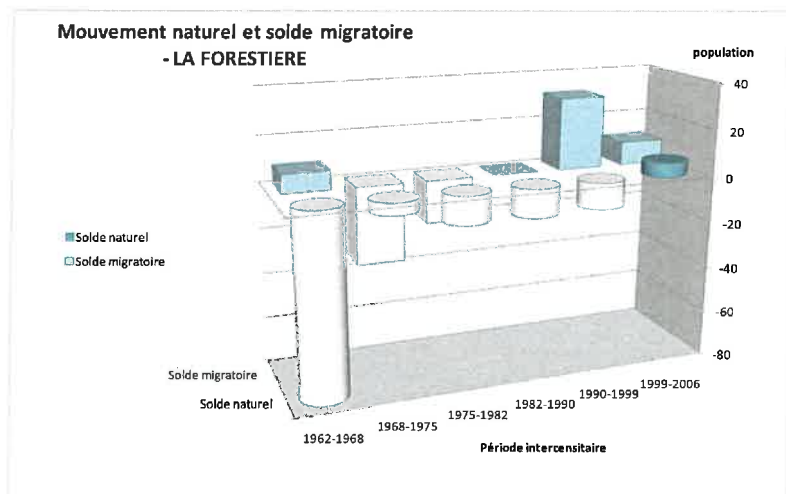
La commune se distingue par une relative stabilisation de son effectif d'habitants depuis près d'un demi-siècle, soit environ 220-225 habitants.

La forte progression de population au sein du Bassin Parisien a affecté plus tardivement les espaces périphériques, la Marne notamment. Ainsi, le canton d'Esternay suit globalement la même évolution. La distance vis-à-vis 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 la région parisienne est une préoccupation principale pour les nouveaux arrivants.

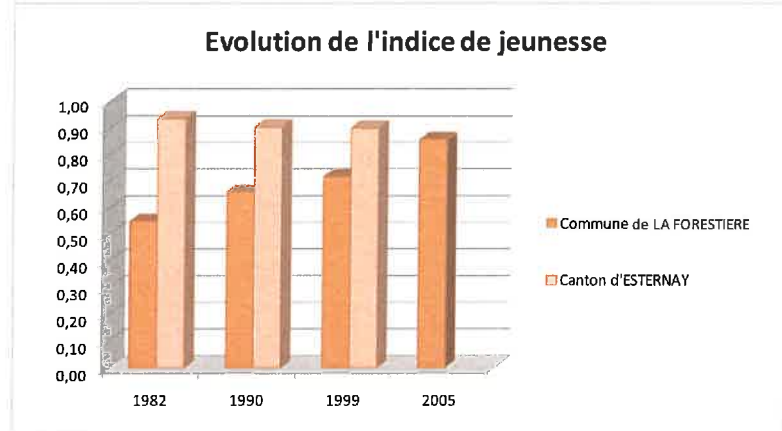




1.2. Nature de l'évolution et composition de la population



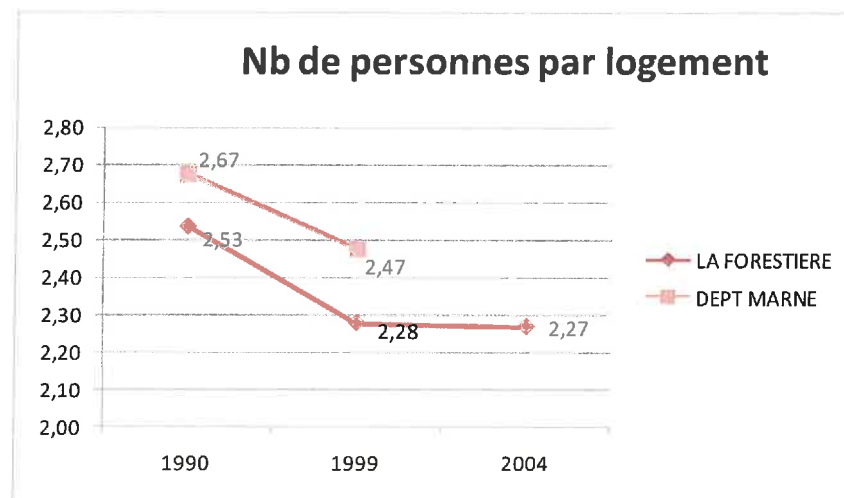
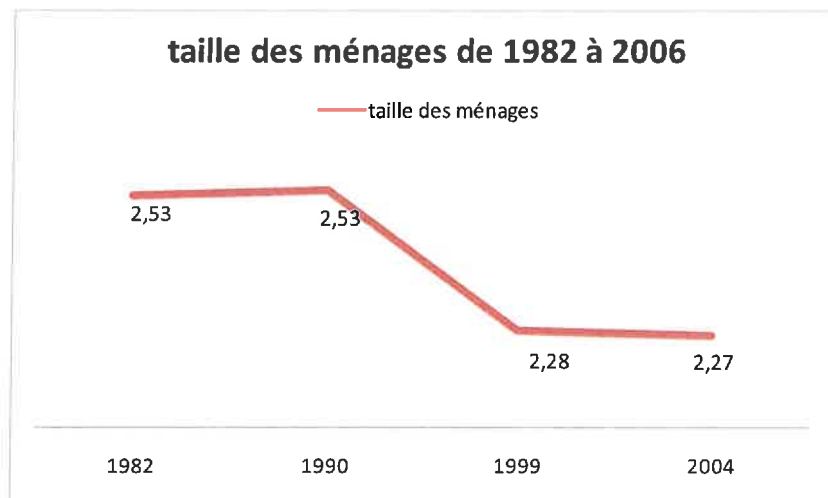
Le solde naturel récemment négatif traduit une tendance se confirmant : la population vieillit... Le solde naturel est un véritable soutien au dynamisme démographique et de nouveau positif depuis près d'un demi-siècle. Les différentes « vagues » d'accueil de nouveaux habitants depuis le début des années 1990 ont influé favorablement : accueil de nouveaux habitants et solde migratoire positif qui impacte le solde naturel.



La structure par âge de la population illustre une progression notable des 20-59 ans. L'effectif des 0-19 ans progresse fortement témoignant de la structure des migrants : de nouvelles familles avec de jeunes enfants.

Ainsi, l'indice de jeunesse, bien qu'inférieur à 1, progresse fortement et démontre l'attractivité du territoire pour une population jeune et active, mais témoigne de l'intérêt que porte la population âgée pour son maintien à La Forestière.

1.3. Les ménages et indice de jeunesse

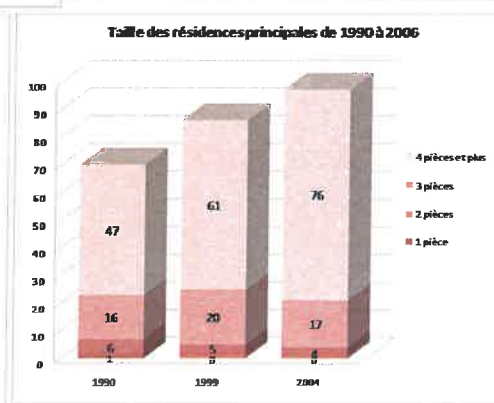
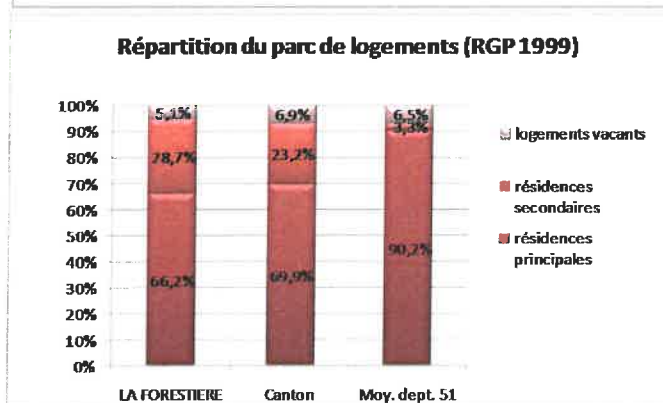
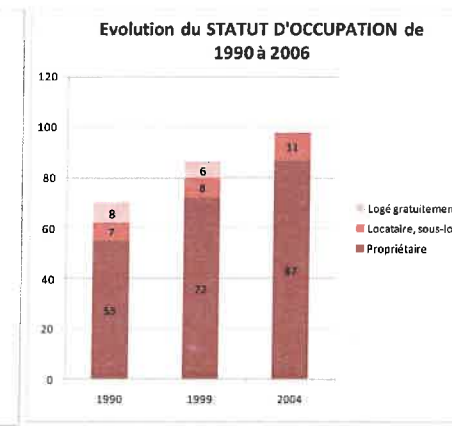
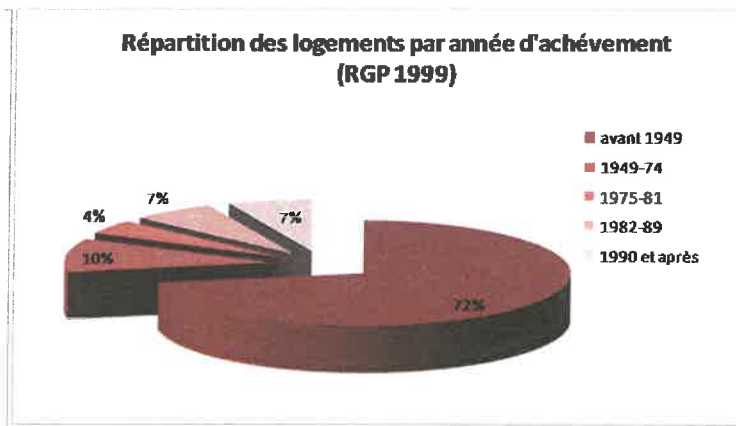
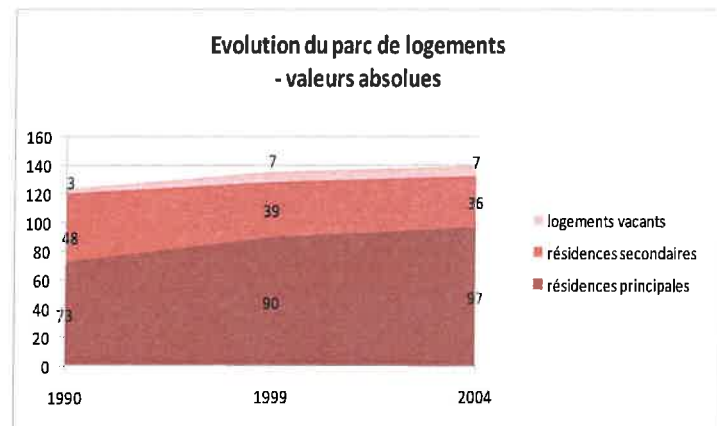


La taille des ménages diminue : il s'agit d'une tendance sociale nationale (desserrement de la population) tendant vers une diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3). L'augmentation de la proportion de familles monoparentales, notamment dans le cadre de décohabitations, tend à augmenter 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 = 2,27 personnes en 2004.

2. HABITAT

2.1. Evolution du parc et de sa composition



Le nombre de constructions a progressé au profit des résidences principales (+7 entre 1999 et 2004). Depuis, 5 nouvelles constructions d'habitations ont été édifiées. En 200, 7 logements vacants étaient recensés.

A l'image du canton d'Esternay, l'effectif de résidences secondaires est important et régresse progressivement : 36 résidences secondaires en 2004, régulièrement occupées par leur propriétaire.

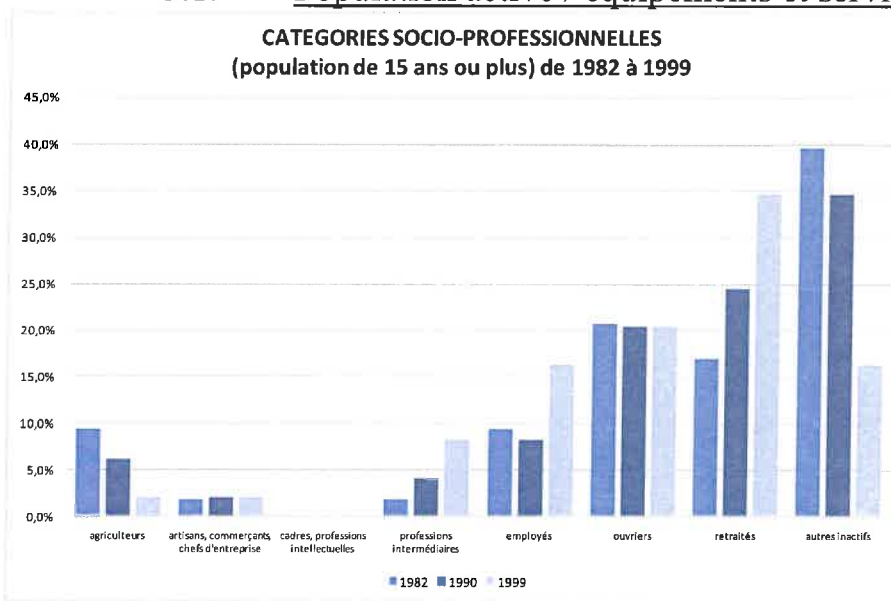
Le logement locatif est présent : 7 logements.

Ce parc permet de répondre à une demande spécifique (personnes âgées, jeunes ménages, modestes, dans

l'attente d'achat...). Les résidences principales sont majoritairement de type individuel. Le bâti ancien est omniprésent (en 2004 : près de 3 logements sur 5 ont plus de 60 ans). L'essor démographique tardif a limité la production de logements neufs sur la commune. La réhabilitation du bâti ancien a pu répondre dans un premier temps à la demande. La taille moyenne des logements augmente, adaptés à une demande d'installation de familles avec enfants (4 pièces et plus). Il existe peu de logements de taille moyenne, davantage adaptés aux personnes âgées ou jeunes ménages (moins de 3 pièces). Les constructions neuves et l'extension des constructions existantes correspondent davantage à des logements de type 4 pièces et plus.

3. L'ECONOMIE

3.1. Population active / équipements et services



Zone d'emploi (source : commune):

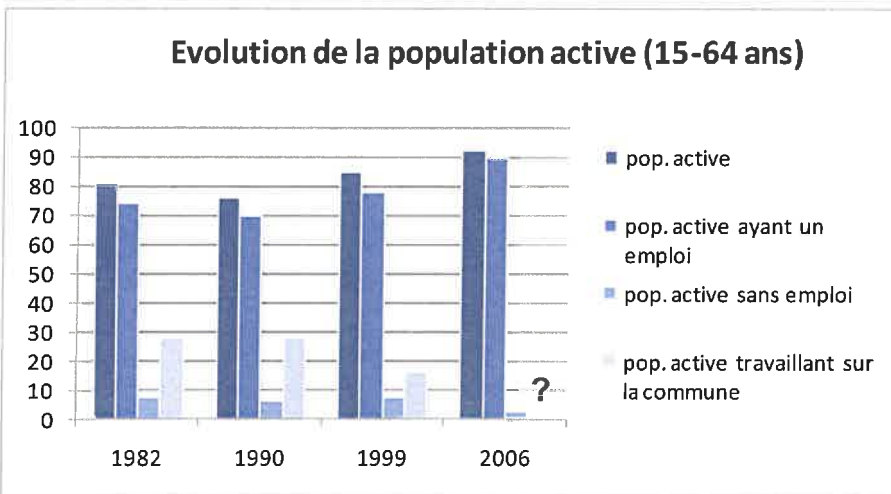
- Côte de l'Ile de France (AOC Champagne)
- le département de l'Aube : Villenauxe-la-Grande, Conflans, Marcilly-sur-Seine, Romilly
- le département de la Marne : Sézanne
- Région parisienne

Activités présentes sur la commune (source commune) :

- 5 viticulteurs (Récoltants et/ou Manipulants)
- 4 exploitations en polyculture (+ Viticulteurs pour certains)
- 1 élevage de volailles industriel
- 1 boulangerie
- 2 plaquistes

Catégories socio-professionnelles (INSEE) :

- déficit des cadres et professions intellectuelles
- baisse de l'effectif agricole



Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

- Pôles urbains** (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus
- Couronnes périurbaines** (10 806 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées (4 122 communes)

- Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

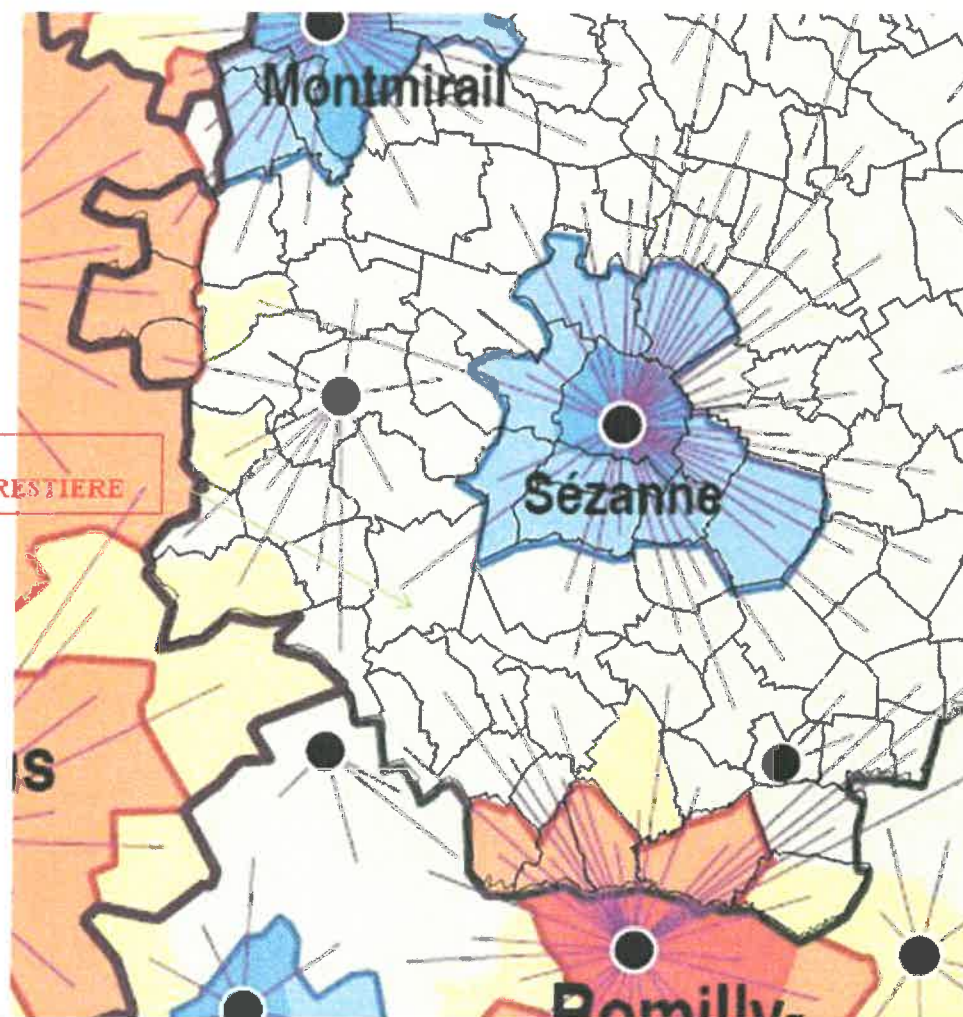
Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

- Pôles d'emploi de l'espace rural** (525 pôles représentant 973 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus
- Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural** (832 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural

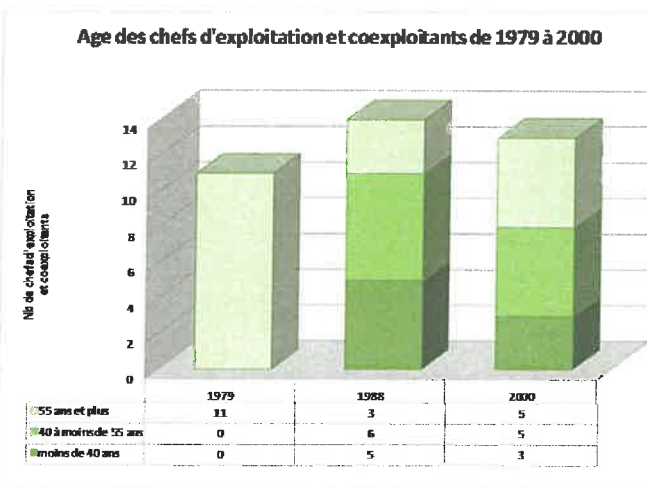
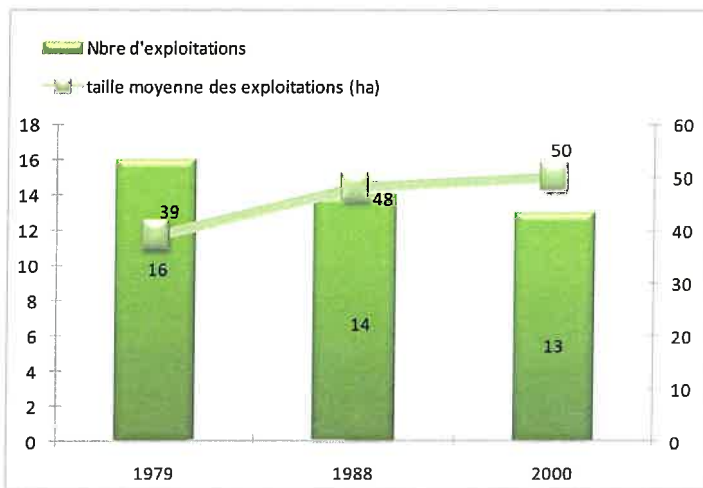
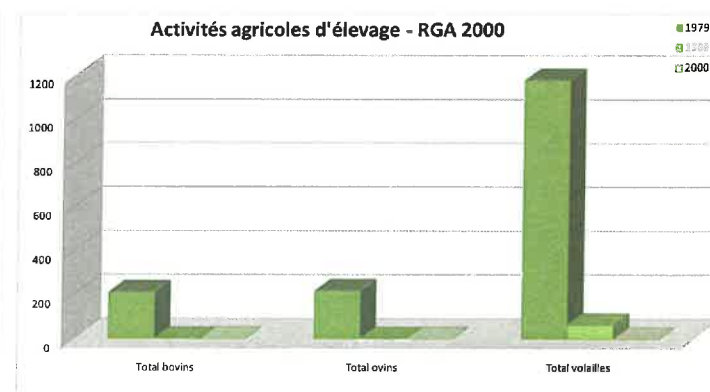
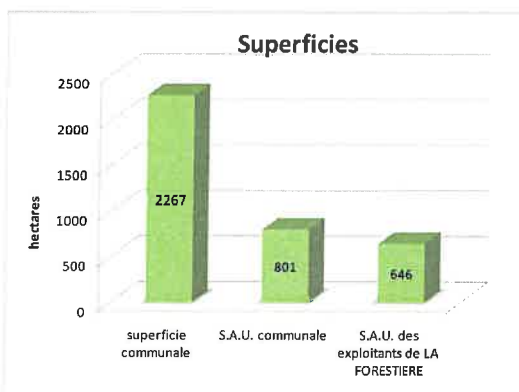
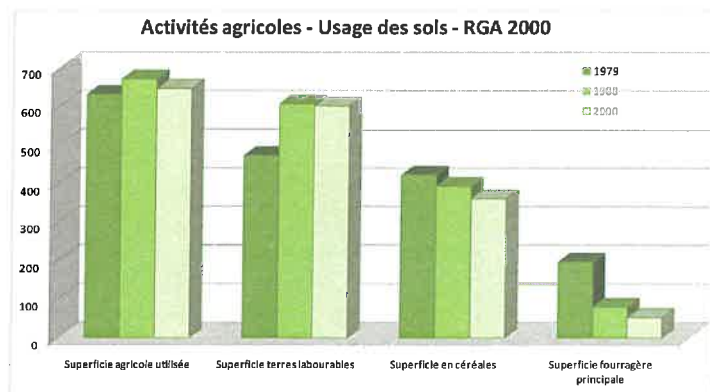
Autres communes de l'espace à dominante rurale

- Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural
(18 730 communes)



En limite du pôle d'emploi de l'espace rural sézannais, dont La Forestière dépend pour les équipements et services, l'influence du chef-lieu de canton s'atténue.

3.2. Activité agricole



Les terres agricoles sont principalement exploitées en terres labourables (céréales). L'élevage reste une activité marginale, seule l'implantation récente d'un élevage de volailles industriel contraste avec cette situation. Les exploitations agricoles sont principalement situées au sein du tissu urbain aggloméré. Seuls le hameau de la Chalmelle et l'élevage de volailles constituent des écarts agricoles.

Le nombre d'exploitations (9 en 2009) poursuit sa diminution et leur taille moyenne stagne et reste faible (environ 50 ha en 2000).

La surface agricole utile des exploitants est inférieure à la SAU communale : des exploitants extérieurs à la commune viennent cultiver des terres au sein du finage de La Forestière.

L'âge moyen des exploitants et coexploitants tend à augmenter : problématique de reprise des exploitations à venir...

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

- Nécessité de renouveler la population, notamment les classes d'âge 20-39 ans et « de la fixer localement ».
- Adapter l'augmentation récente, relativement forte, de la population au contexte de forte pression foncière.
- La proximité des bassins d'emploi d'Ile de France et l'éloignement modéré vis à vis des équipements et des services, et d'axes de circulation majeurs (RD951, RN4), compensent l'absence de commerces, de services et l'offre d'emploi limitée sur la commune.

Mais il existe un risque réel de départ de population jeune vers des pôles d'emploi éloignés : sa fixation durable sur le territoire dépend d'une offre d'emplois suffisante ;

L'impact financier d'un déplacement hebdomadaire voire quotidien vers l'Ile de France est grandissant du fait de l'augmentation du prix de l'énergie. Par ailleurs, les difficultés de déplacement de la population locale vis-à-vis des pôles d'emplois et de services (administratif, éducation...) de Châlons-en-Champagne, Reims..., sont autant de contraintes à dépasser. Les offres de transports à la demande à l'échelle locale constituent d'ores et déjà une réponse adaptée.

- La forte proportion de résidences secondaires et le nombre de logements vacants permettent néanmoins de disposer d'un potentiel de logements disponibles pour accueillir de nouveaux habitants dans le bâti ancien. Pour autant, accueillir de nouveaux habitants exigera la création de logements nouveaux (résidences secondaires occupées et peu de logements vacants).
- Le niveau d'équipements et de services suffisant encourage le maintien d'une population âgée, occupant parfois des logements inadaptés.
- Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse mais disposer d'outils adaptés afin accompagner la forte progression de l'effectif de population : développement économique, moyens de transports mutualisés et complémentaires, offres de services adaptés (scolaire, petite enfance, culture...). Toutefois ce territoire ne peut se satisfaire d'une évolution démographique soutenue par un « effet d'appel » de population venant de la Région parisienne. Un rééquilibrage résidentiel doit être trouvé afin de garantir un maintien durable de la population, au travers localement d'un développement économique et d'une amélioration du cadre de vie (environnement, équipements et services...).

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. DEFENSE INCENDIE (source : commune)

Le village dispose de 4 Poteaux Incendie.

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 :

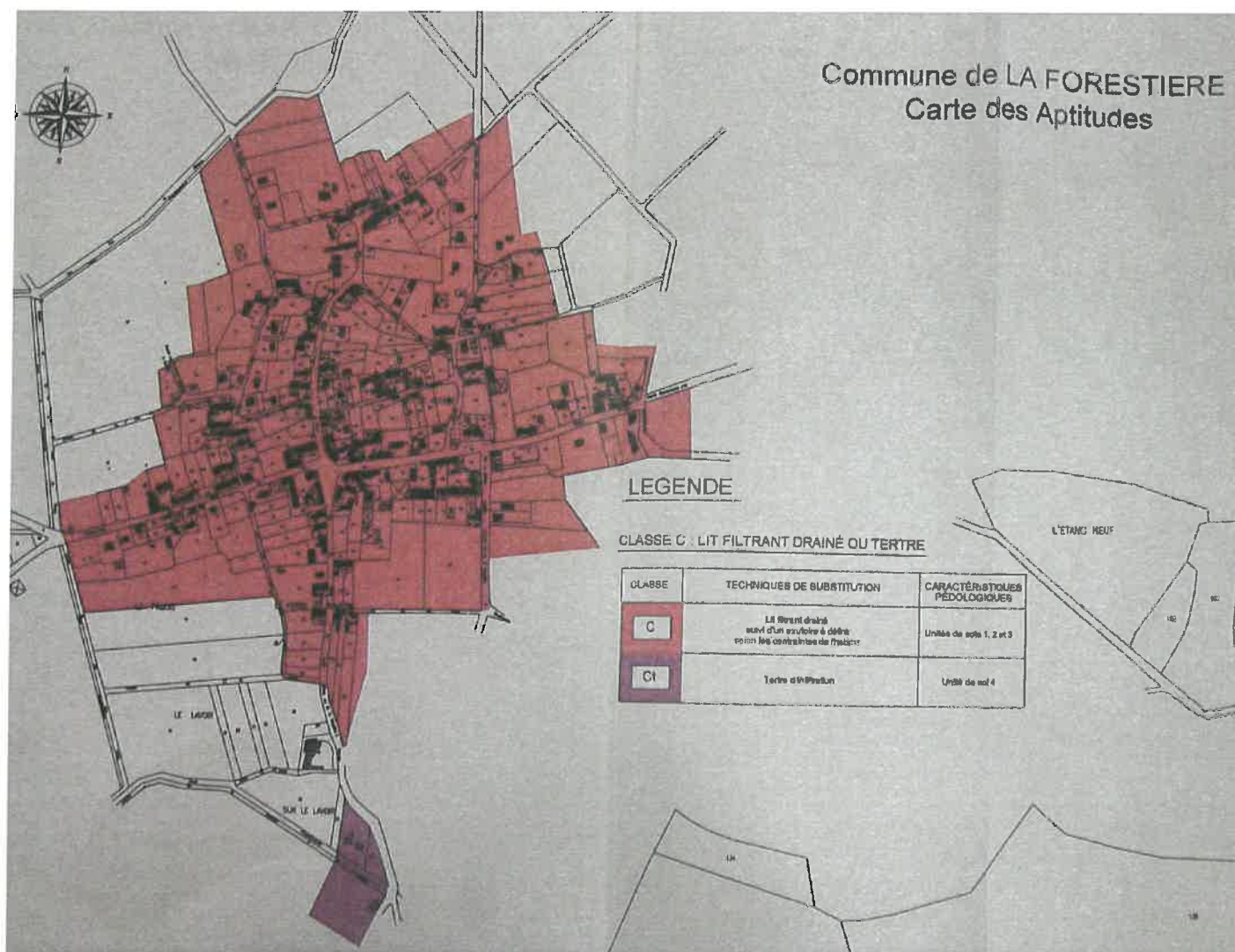
- . code de la construction et de l'habitation, décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973, l'arrêté du 31 janvier 1986 ;
- . règlement de sécurité des établissements recevant du public, arrêté du 25 juin 1980 avec les arrêtés des dispositions particulières par établissement et l'arrêté du 22 juin 1990 pour 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

Assainissement Non Collectif (extrait du dossier de zonage d'assainissement) :

Le zonage d'assainissement approuvé par le Conseil municipal est la filière d'assainissement collectif. Pourtant, aucune disposition de collecte et de traitement des eaux usées n'est à l'heure actuelle en fonction. Prochainement, le Conseil Municipal étudiera l'opportunité de modifier son zonage d'assainissement afin d'étudier la faisabilité d'un scénario mixte « assainissement collectif et individuel » et d'un scénario privilégiant l'assainissement autonome seul. Toutefois, eu égard aux contraintes liées à la nature du sol (hydromorphe, imperméable...) ou

aux caractéristiques des terrains (occupation du sol actuelle, forme...), les dispositifs d'assainissement individuel, actuellement nécessaires pour toute construction rejetant des eaux usées, sont à adapter à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.
Le système de lit drainant vertical doit être suivi d'un exutoire. Il s'agit, le plus souvent, d'un fossé ou du réseau pluvial, lorsqu'ils existent.



Eau :

La commune de La Forestière appartient au Syndicat des Eaux de Nesle-la-Reposte. Le captage d'eau potable ne se trouve pas sur le territoire communal. Le château d'eau localisé en périphérie est du village, dans le tissu urbain, dispose d'une capacité suffisante de 150 m3.

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, à l'emplacement de l'ancienne « Ecole des Filles ».

La Forestière dispose d'équipements sportifs dont le terrain de tennis à proximité de la mairie et d'une surface affectée à la pratique du football, route de l'Etoile.

La scolarité des enfants est réalisée au sein d'un regroupement pédagogique intercommunal, l'école communale n'étant plus en activité depuis peu.

5.4. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de La Forestière appartient aux différentes structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes des Portes de Champagne : **sont d'intérêt communautaire les voies communales inscrites aux tableau vert communal**
- SIVU d'adduction d'eau de Nesle-la-Reposte
- Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)
- Syndicat Mixte intercommunal scolaire de Sézanne

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de La Forestière 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 4 points :

1. Maîtriser la forme urbaine du village, permettre un développement harmonieux des espaces agglomérés avec leur environnement humain et naturel.
2. Prendre en compte la spécificité du hameau de la Chalmelle et de chaque écart
3. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable.
4. Assurer un développement compatible avec l'activité agricole, notamment d'élevage à proximité du village.
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, La Forestière 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, hameau et écarts et des contraintes apportées par le milieu naturel. 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 villages 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 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 et nombreuses.
- Le village dispose d'une forme urbaine très marquée. Cette organisation traditionnelle doit perdurer.
- Certaines limites à l'extension de l'urbanisation apparaissent évidentes : carrefour, croix de chemins, proximité de bâti agricole, dominante agricole des espaces environnants. .
- Il s'agit de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs affectés par des zones humides, notamment aux abords du ru des Pierres.
- Les constructions en double-rideau sont à limiter. 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 La Forestière. Par ailleurs, à long terme, ce type d'organisation urbain 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...
- Quelques sites bâtis sont historiquement à l'écart des parties actuellement urbanisées : la Ferme de la Salle.
- Le hameau de la Chalmelle conserve une occupation bâtie vouée principalement à l'activité agricole. Quelques habitations y sont présentes. Sa localisation à l'écart du village, à proximité de la RD48, doit conduire à ménager la constructibilité sur ce secteur.

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

- Le bâti agricole existant situé en agglomération est intégré dans la zone constructible. L'activité d'élevage est d'ores et déjà localisée à l'extérieur des parties actuellement urbanisées.
- Le bâti agricole à l'extérieur des parties urbanisées : sa vocation reste compatible avec la proximité de l'habitat.

- Les espaces voués à l'agriculture sont préférentiellement les terres soumises à la pression foncière exercée par la zone urbaine. D'autres secteurs plus favorables sont à rechercher afin d'offrir un potentiel à bâtir : les dents creuses, les anciens secteurs de jardins ou de vergers dont les usages ont parfois cessé.

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.
- L'absence de réseau collectif de traitement des eaux usées nécessite la réalisation individuelle de lits filtrants drainés nécessitant un exutoire : la présence de fossés ou de réseau d'eau pluviale est une nécessité.
- La Communauté de Communes des Portes de Champagne ne souhaite pas l'ouverture à l'urbanisation de secteurs non desservis par des voies inscrites au tableau vert de la commune.

B. ZONAGE ET REGLEMENT

1. REGLEMENT

Trois secteurs sont définis : la zone constructible (C), un secteur est réservé à l'implantation d'activités (Cy) et la zone 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.

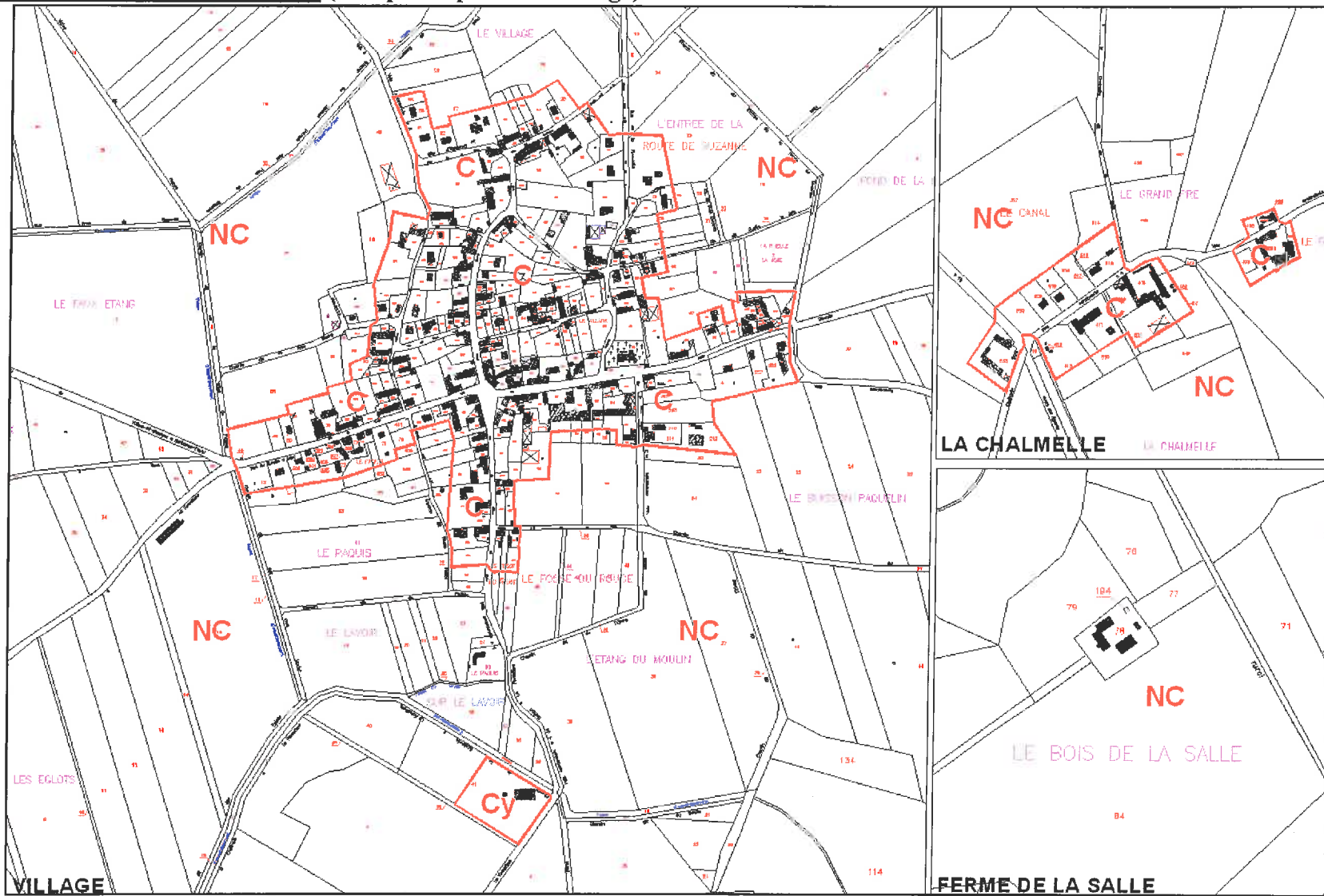
En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

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.

2. ZONAGE

LES ZONES CONSTRUCTIBLES (voir plan : périmètre rouge)



La justification du zonage de la zone constructible est réalisée en parcourant le territoire communal du Nord au Sud.

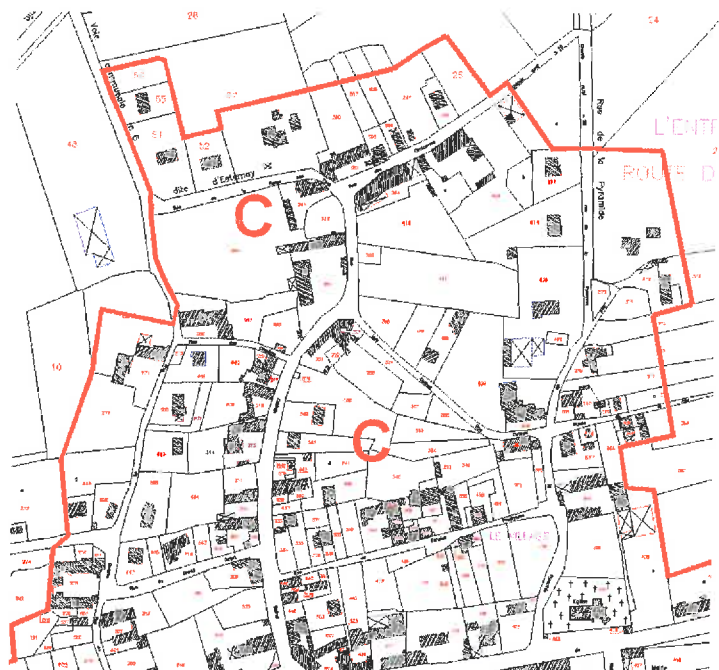
L'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Il s'agit de limiter l'urbanisation dans une profondeur suffisante de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

. 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 :



Rue des Cercliers et rue du Charron :

La zone constructible est délimitée de telle sorte qu'elle se limite aux espaces urbains constitués par le bâti et les jardins attenant, sans étendre la zone construction au-delà d'une moyenne de 50 m de profondeur par rapport au domaine public de desserte.

Néanmoins, la voie communale n°6 attachée à desservir deux pavillons d'habitation récents est également utilisée pour desservir les espaces agricoles périphériques et notamment un bâtiment agricole (polyculture). Ce dernier est classé en zone non constructible eu égard à son usage et à sa destination actuelle. Afin de privilégier un bâti concentré au cœur du village, les extensions linéaires sont limitées. Ici, la préservation de l'activité agricole en périphérie du village est privilégiée : la zone constructible ne peut s'étendre raisonnablement que d'un côté de la voie ; l'effort de viabilisation ne pourrait alors pas être rationnellement partagé. Ainsi, la zone constructible est limitée au nord de la parcelle n°56 (suivant la décision favorable du conseil municipal en date du 20 juin 2008), voisine d'un pavillon d'ores et déjà implanté.

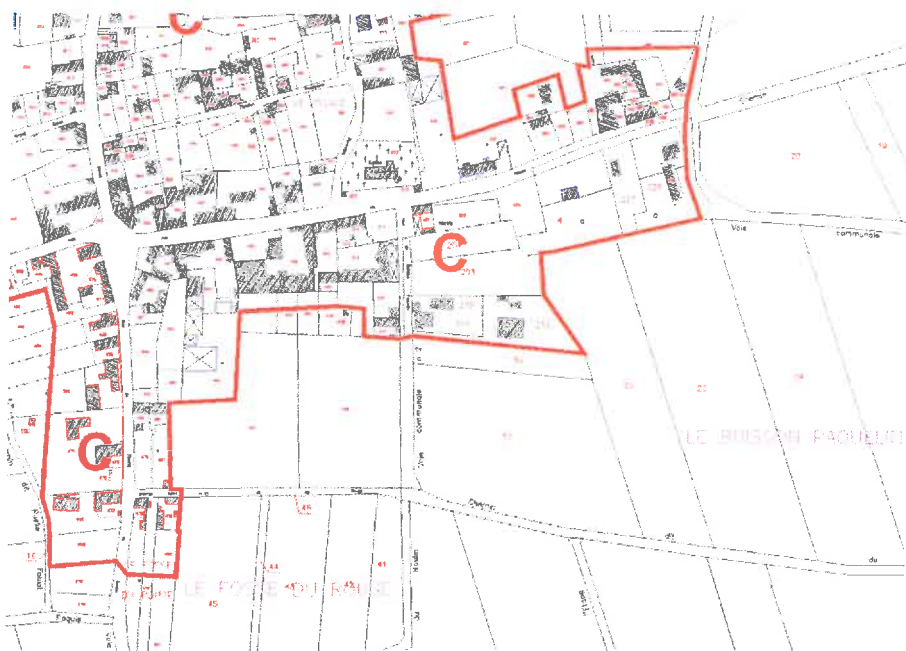
Rue des Couleuvres et rue de la Pyramide :

Les tronçons de voies situés en périphérie du village ne sont pas desservies en réseaux d'eau potable. Le réseau d'eau pluviale est présent. Par conséquent, le Conseil Municipal privilégiant la constructibilité de voies disposant de la viabilité nécessaire, ce secteur n'est pas classé en zone constructible. Par ailleurs, la présence d'une mare et la proximité de terrains très humides (en atteste la présence de peupleraies), sont des facteurs entendant favoriser le non classement en zone constructible.

Ruelle de la Joie :

La ruelle de la Joie offre un accès tout un îlot de jardins situé en périphérie du village. Cette voie dessert quelques constructions, à proximité du château d'eau. La zone constructible est limitée aux dernières constructions : au-delà, l'emprise de la voie est très faible et l'absence de réseaux (eau, pluvial) justifient ce choix.

Par conséquent, le cœur du village est bien entendu en zone constructible, offrant des potentialités de nouvelles constructions à de nombreux endroits, le long de voies urbaines viabilisées.



Rue de l'Etoile et rue du Buisson Paquelin :

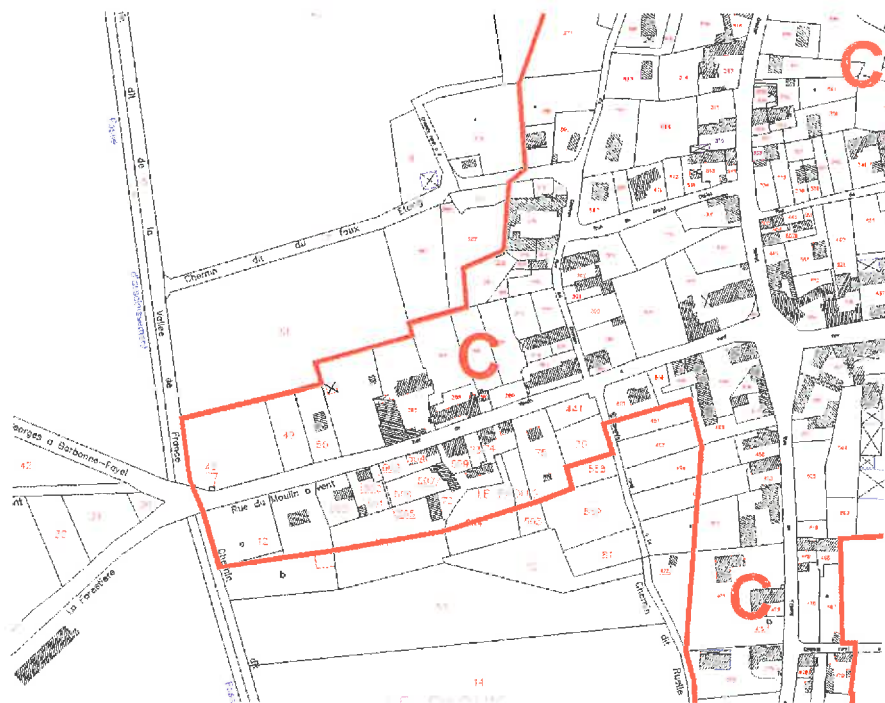
Afin de maintenir une transition adaptée entre espaces agricoles et urbains, la zone constructible identifie l'entrée d'agglomération comme étant le carrefour entre la RD49, la voie communale n°1 et le chemin dit de l'entrée de la route de Sézanne. Le terrain de football, équipement d'intérêt collectif, est classé en zone non constructible. Les terrains avoisinants sont exclusivement voués à l'agriculture.

La zone constructible est tracée rue de Buisson Paquelin en limite des réseaux existants. Afin de maintenir un village groupé, l'extension de l'urbanisation sur cette voie n'est pas souhaitée.

Rue de l'Etang du Moulin :

Le tracé de la zone constructible est limitée au sud par les dernières constructions existantes. Le Chemin rural n°21 dit du Rouge et le chemin dit ruelle Foillot ne constituent pas des voies viabilisées. La zone constructible intègre le bâti desservi sur la rue de l'Etang du Moulin.

Rue du Moulin à Vent :

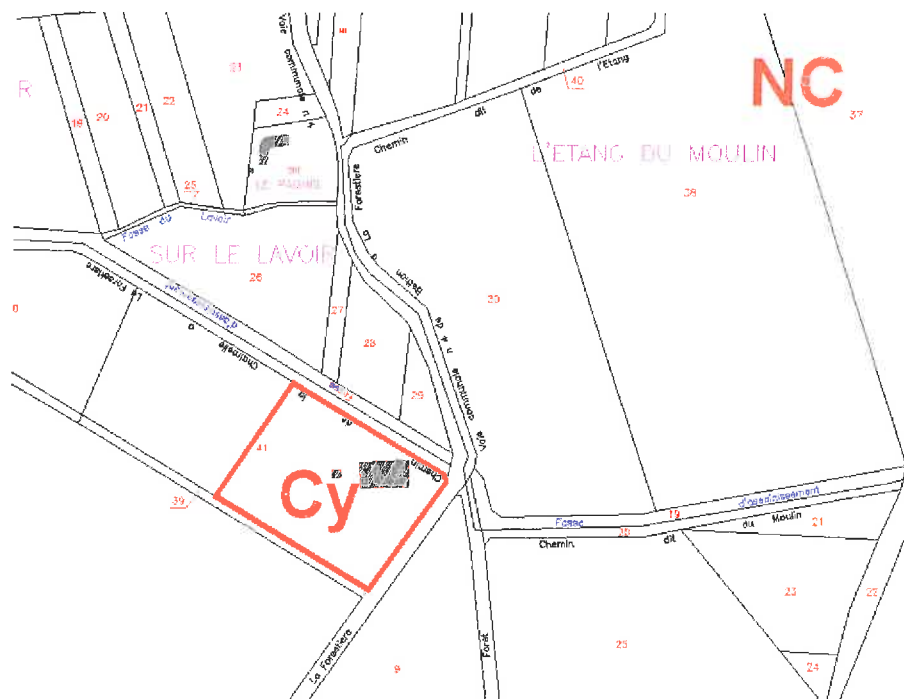


Le carrefour entre la voie communale n°3 vers Nesle-la-Reposte et la RD49 menant aux Essarts-le-Vicomte est aujourd'hui identifiable par la présence d'une croix de chemin, d'une installation agricole d'alimentation en eau (type « col de cygne »). Ces éléments marquent clairement la transition entre les espaces agricoles et l'espace urbain. L'implantation récente d'un élevage avicole à proximité impose de limiter la zone constructible à une distance raisonnable, afin de concilier l'habitat avec l'activité agricole notamment d'élevage.

Le chemin rural n°14 est un chemin enherbé menant aux fonds de jardins et se poursuivant par le chemin rural dit ruelle Folliot. La rue du Moulin à Vent dispose de l'ensemble des éléments de viabilité : le tracé de la zone constructible est adapté afin d'exclure les terrains de ce chemin rural qui ne pourraient être desservis directement sur la rue du Moulin à Vent ou la rue de l'étang du moulin. En effet, l'habitation implantée sur la parcelle 76 se dessert depuis le chemin rural n°14, la voie étant bitumée au droit de l'accès à cette parcelle bâtie. Ainsi, la parcelle 76 peut être en équivalence classée en zone constructible. Toutefois, les éléments de viabilisation seront à la charge du pétitionnaire, les réseaux publics étant à proximité immédiate au sein de la rue du Moulin à Vent.

Le projet d'implantation d'éoliennes à l'ouest du village implique de favoriser une extension modeste de l'agglomération sur cette façade urbaine afin de ne pas hypothéquer l'installation éventuelle de ces équipements d'intérêt collectif.

SECTEUR DU RU DES PIERRES :



Entre le hameau de la Chalmelle et le village, à proximité de l'ancien lavoir et de l'étang, se trouve un bâtiment d'activités artisanales (plaquiste) accompagné par le logement lié à l'activité. La localisation de ce site à l'écart ne peut favoriser un habitat dispersé. Toutefois, le développement de l'activité est encouragé, le zonage offrant des possibilités d'implantation de nouvelles constructions ou installations en continuité du site existant.

A proximité, sur une parcelle semi-boisée, des constructions à vocation de loisirs ont été édifiées. Leur localisation en zone non constructible est justifié par leur éloignement vis-à-vis du village et leur caractère à vocation de loisirs.

LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Voir plan précédent (hors polygones rouges)

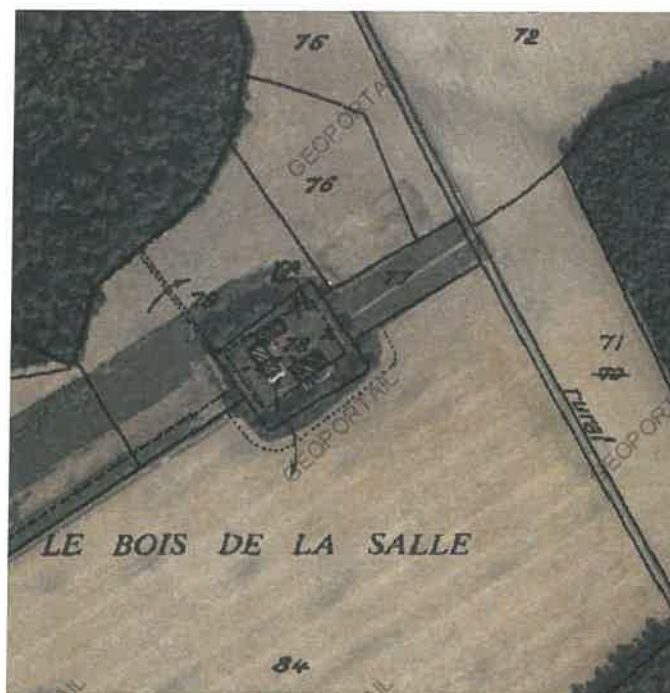
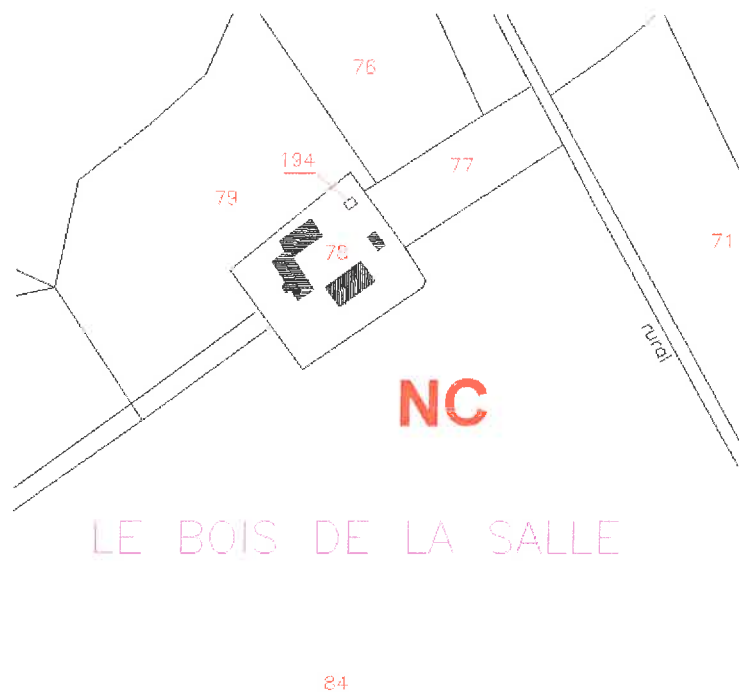
Les **constructions à vocation agricoles, forestières ou concourant à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées**. Nonobstant ces dispositions, l'article R 124-3 autorise une **évolution du bâti existant (adaptation, réfection, changement de destination et extension des constructions 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
- Des espaces sensibles intermédiaires (vergers...)
- Des terres agricoles
- Des espaces boisés majeurs (peupleraies...)

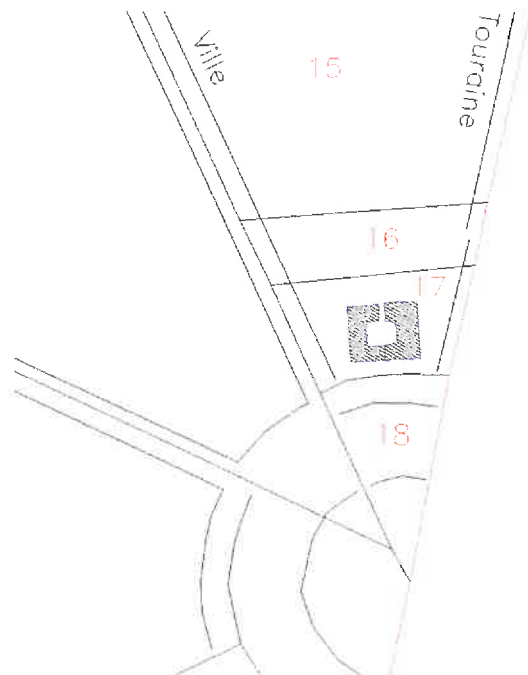
Le zonage est établi dans le respect des dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

FERME DE LA SALLE :



La Ferme de la Salle, implantée au sein de la clairière du bois de la Salle, était déjà mentionnée au XVIIIème siècle sur les cartes de CASSINI. Le bâti actuel, inoccupé à la date d'élaboration de la Carte Communale, dispose d'une valeur architecturale et patrimoniale intéressantes. La réhabilitation, l'extension de l'existant et au-delà, la valorisation de cet ensemble bâti éloigné du village, doit être favorisé. Ainsi, sa localisation en dehors des Parties Actuellement Urbanisées justifie son classement en dehors de la zone constructible. Ce zonage permettra au titre de l'article R124-3 une mise en valeur adaptée de ce patrimoine ancien, sans risque de banaliser le site en simple polygone de terrain à bâtir. Il s'agit d'éviter une dispersion de l'habitat, et de confirmer la logique de répartition du bâti telle qu'elle est perçue actuellement.

MAISON FORESTIERE :



La maison forestière est édifiée en plein cœur de la forêt domaniale de la Traconne. Son classement en zone non constructible est justifié du fait de son usage et de sa localisation au cœur d'espaces naturels.

TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE TOTALE	33,20 ha
Dont :	
Potentiel de densification à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées	5,05 ha
Potentiel d'extension en dehors des Parties Actuellement Urbanisées	0,71 ha
Soit un potentiel total de	5,76 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	2 233,80 ha
TOTAL	2 267 ha

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

Ainsi, les parcelles ouvertes à l'urbanisation et, pour la majeure partie située dans l'actuelle PAU (Partie Actuellement Urbanisée), représentent 5,60 ha soit un potentiel de 28 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 : l'ensemble des terrains constructibles est situé dans l'actuelle PAU. Ainsi, un coefficient de 2 doit être appliqué au potentiel de construction émis précédemment : en 2019, environ 13-14 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 2004 (2,5 personnes/logement ; profil des nouveaux arrivants : 3 et + /logement), l'augmentation de population serait d'environ +41 habitants en 2020, soit un effectif total de 261 habitants. Cette évolution positive représente un essor démographique modéré (+1,8% par an).

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

Le zonage de la Carte Communale n'étend que très modérément les Parties Actuellement Urbanisées de la commune. Il s'agit de donner une priorité à la densification du village et du hameau, à la préservation de leur identité urbaine spécifique et à la limitation de la diffusion du bâti non agricole en dehors du site du village. Le potentiel préexistant est repris tout en clarifiant sur certains secteurs les capacités actuelles de développement. Il s'agit de maîtriser l'extension de l'urbanisation et l'évolution démographique : la Carte Communale planifie un projet de développement raisonnable et raisonné du territoire.

Le maintien de certains écarts en dehors de la zone constructible permet de réaffirmer la vocation à dominante agricole de ceux-ci, 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 respecte les Parties Actuellement Urbanisées. L'extension linéaire est limitée : l'urbanisation des « dents creuses » est privilégiée ainsi que l'affirmation des entrées d'agglomération. Cette orientation concourt à limiter la consommation des terres agricoles et à protéger cet « outil » économique.

En l'absence de bâti en fond de parcelle, la limite de la zone constructible a été tracée de telle sorte que les futures constructions s'implantent à proximité du domaine public de desserte, limitant toute urbanisation désorganisée (« double rideau »...).

↳ *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.

Le développement urbain est localisé sur des secteurs partiellement anthropisés. Les secteurs humides et les espaces naturels sensibles (bois...) sont classés en zone non constructible.

Les écarts partiellement ou totalement à vocation agricole conserveront leur caractère par leur maintien en zone non constructible. 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,...). Par ailleurs, tout projet pouvant remettre en cause la colonie de reproduction de petit Rhinolophe devra faire l'objet d'une concertation préalable avec les services de la DREAL ainsi qu'avec le CPNCA, en charge de la déclinaison du plan national d'actions en faveur des chauves-souris.

↳ *Aléa retrait-gonflement d'argile :*

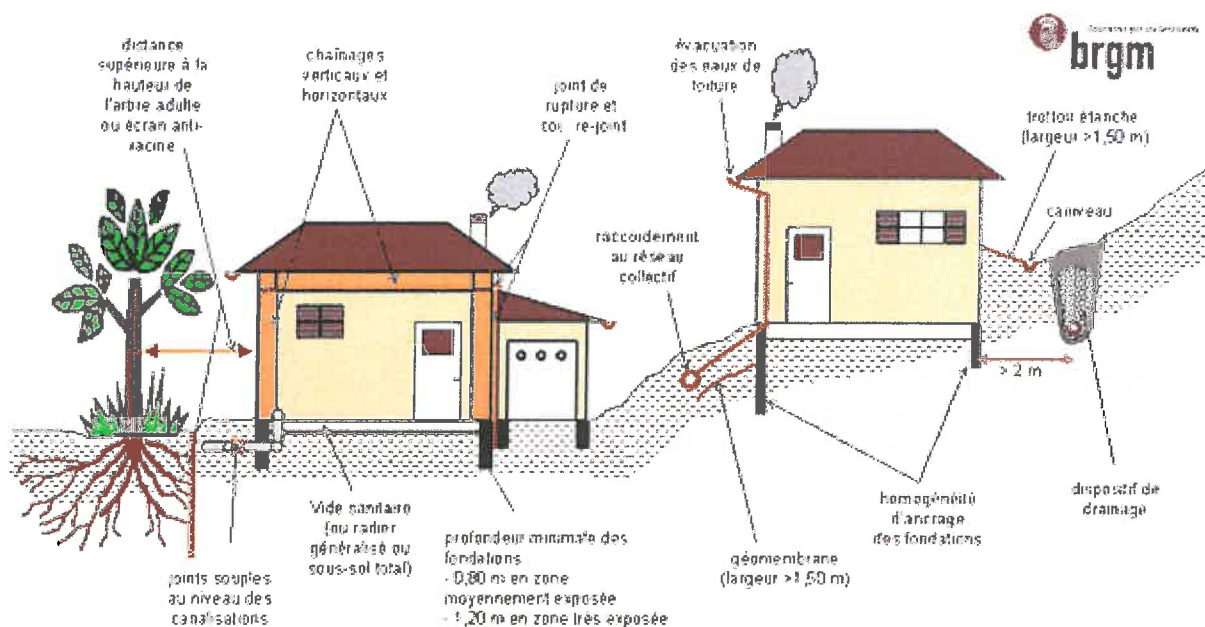
Le village est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argiles défini comme moyen voire fort à certains endroits. Au vu de la répartition spatiale de cet aléa, la constructibilité n'est pas limitée toutefois le risque, de part la construction de nouveaux bâtiments, doit être géré notamment par l'adaptation 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

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1o).- (*) 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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.

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 :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

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 résiduaires 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.