

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PERTHOIS

COMMUNE D'HAUSSIGNEMONT

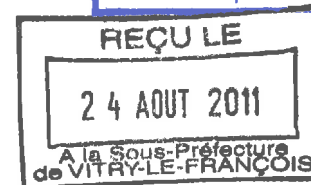
Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour

Châlons en Champagne le: **8 SEP. 2011**

P/ Le Prefet *Le Secrétaire Général*

CARTE COMMUNALE

Elaboration

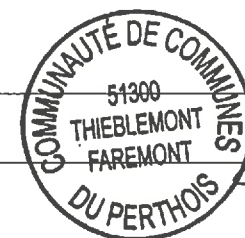


signé
Francis SOUTRIC

RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du **04 AOUT 2011**

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



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

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
DIAGNOSTIC	10
A. SITUATION ET CADRE NATUREL	11
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	11
2. PAYSAGE URBAIN	20
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	26
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE... ..	37
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	38
1. DEMOGRAPHIE	38
2. HABITAT	41
3. L'ECONOMIE	42
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	46
A. PARTI D'AMENAGEMENT	47
1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	47
2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	48
3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS.....	48
B. ZONAGE ET REGLEMENT	51
1. REGLEMENT	51
2. ZONAGE	52
C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	62
IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES	62
D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE	65
LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	65

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune d'HAUSSIGNEMONT

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

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

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

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

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

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

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

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

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

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

3. Intercommunalité et compétences

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

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

2. Objectifs de la commune

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

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

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

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

Le tracé de la voie SNCF laisse une empreinte forte dans la composition du territoire communal. D'autres contraintes sont également à évaluer et à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de l'espace : présence d'un oléoduc à proximité du village, d'un captage d'eau potable, d'un lagunage communal à proximité de la zone urbaine, d'une voie ferrée scindant le bourg en deux entités, d'un étalement urbain d'ores et déjà très important et conduisant à un certain mitage du territoire par le bâti...

La proximité de la RN4 et l'éloignement raisonnable vis-à-vis de Vitry-le-François mais aussi de St Dizier renforce l'attractivité de la commune : 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 et des écarts, des limites du bâti à contenir et à clarifier, des espaces sensibles à protéger, une urbanisation à maîtriser et à évaluer dans son ensemble... Il s'agira de conforter son dynamisme socio-économique et son attractivité, mais de manière réfléchie et raisonnable ; de clarifier la limite constructible ; de gérer différents équipements à disposition et certaines difficultés : eau potable, 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 d'HAUSSIGNEMONT d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

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

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

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

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

La carte communale comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

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

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIAGNOSTIC

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 Données géographiques



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

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

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

Les espaces bâtis sont très étendus et multipolarisés. Les bois accompagnant la *Bruxenelle* constitue le seul ensemble boisé présent sur le territoire communal. D'autres éléments viennent enrichir la

qualité paysagère : les quelques vergers parsemant les fonds de parcelles du bâti rural et les bosquets présents dans les secteurs plus humides permettent de rompre la monotonie des terres cultivées s'étendant sur un réseau parcellaire de grande dimension.

Traversant le territoire communal d'est en ouest, la voie SNCF présente ici une emprise très importante : il s'agit d'un important nœud ferroviaire : BLESME – HAUSSIGNEMONT, par où transite la ligne Paris-Strasbourg et Calais-Bâle.

1.2 Géologie (source : BRGM):

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

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

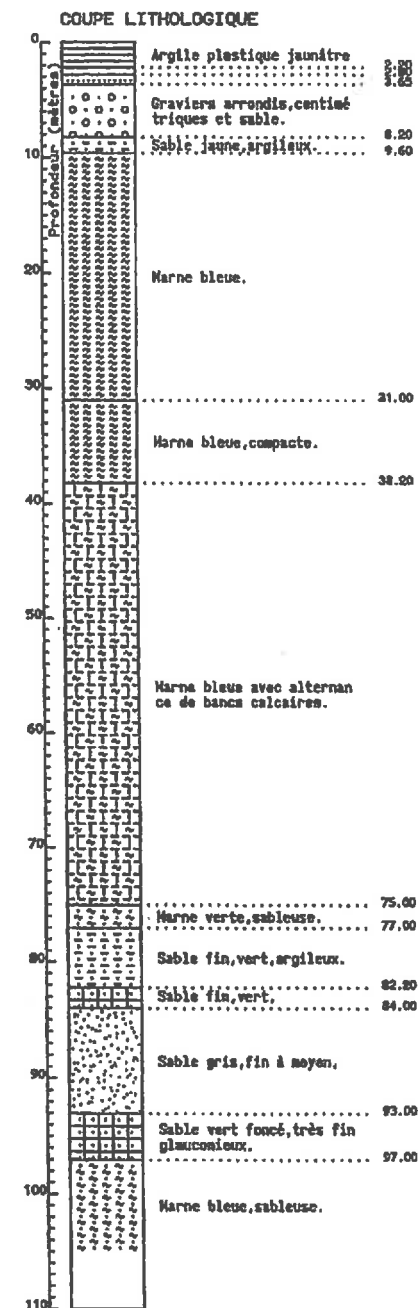
Extrait des notices géologiques de la feuille de « Vitry-le-François » et de « St Dizier » (source BRGM) :

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

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

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

Ci-contre, la coupe lithologique établie lors du forage du captage d'eau potable de la commune d'HAUSSIGNEMONT :



1.3 Données paysagères et évolution du territoire communal :



HAUSSIGNEMONT



Avant tout, le village d'HAUSSIGNEMONT se distingue par son appartenance au circuit des « Balades Fleuries »

de la Marne. Il y occupe une place privilégiée en tant que village ayant obtenu « 4 fleurs ».

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

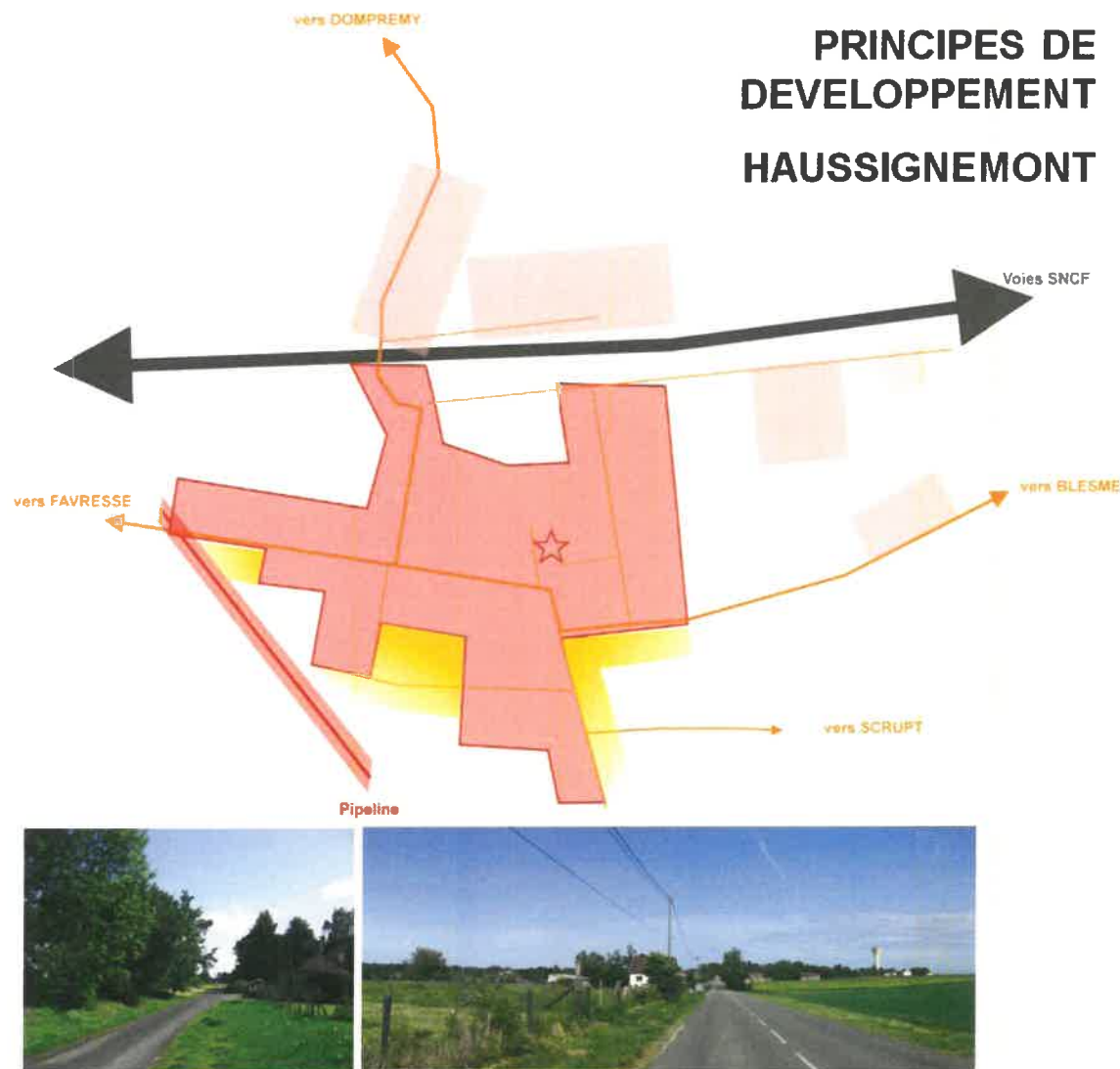
Les étendues agricoles, naguère orientées surtout vers l'élevage, ont beaucoup cédé à la grande culture céréalière et betteravière.

La superficie communale atteint 278 ha où se répartissent par ordre d'importance les surfaces céréalières, les espaces boisés,

le bâti (habitat et agricole), les prairies et pâtures.

Le paysage communal est marqué par deux ensembles distincts, liés : la plaine et le fond de vallée humide de la Bruxenelle.

PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT HAUSSIGNEMONT



La plaine s'étend, marqué par de faibles ondulations au Sud, marquée par l'exploitation des terres agricoles à vocation de grande culture. Puis, en progressant vers le Nord, le paysage change et une faible pente nous amène en direction de la Bruzenelle, offrant des cônes de vue privilégiée sur un paysage verdoyant. Les variations d'altitude sont faibles (maxi : 134 m ; mini : 122 m). Toutefois, le tracé de la voie SNCF et par endroit l'édification d'un talus supportant la ligne SNCF, constitue une véritable barrière physique, autant pour les déplacements au sein du territoire qu'en terme de perception paysagère.

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

- la carte de Cassini (milieu du XVIII^{ème} siècle) ci-contre témoigne de la présence d'un village avec à proximité un château.

- le village se structure de part et d'autre d'une voie principale : la RD16.

- le centre de l'agglomération est encore bien présent, occupé par le marronnier tricentenaire, l'église, le cimetière communal et un parc paysager, son lavoir

- diverses voies secondaires irriguent le village. L'avenue de la Gare aujourd'hui désaffectée, constitue la voie la plus marquante du paysage urbain. De nombreuses maisons bourgeoises se sont installées de part et d'autre de cette voie de communication majeure. S'y trouve l'ancienne gendarmerie aujourd'hui réhabilitée en logements locatifs.

- en cœur d'ilôt, une vaste emprise est utilisée par une entreprise spécialisée dans la construction mécanique, la mécano-soudure et l'usinage industriel.

- à l'ouest, l'espace urbain fait face à de nombreuses contraintes et à une situation singulière : le long de la RD16, dès la sortie d'agglomération, se succède le territoire de Dompremy puis de Favresse. Anciennement, une laiterie, dont les bâtiments sont encore visibles, était présente dans ce secteur. Ce découpage administratif atypique est aujourd'hui rattrapé par l'urbanisation, à la faveur de la présence partielle de réseaux. Ainsi, depuis peu, plusieurs constructions d'habitations ont été autorisées sur le territoire de DOMPREMY, en continuité d'HAUSSIGNEMONT.

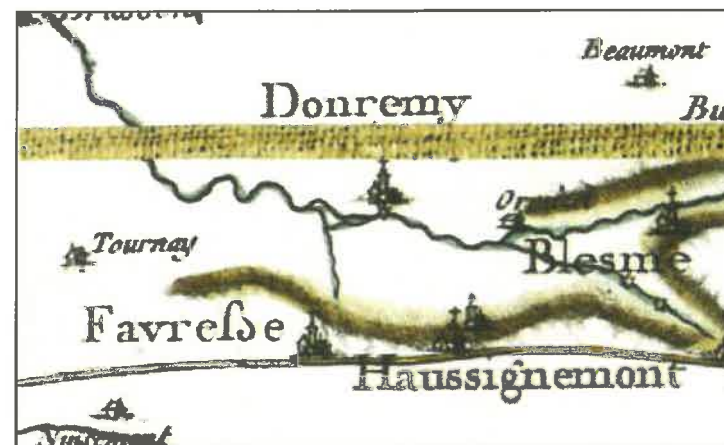
- La présence d'un oléoduc à proximité immédiate de cette entrée d'agglomération constitue un risque évident qui aujourd'hui a limité l'extension urbaine du village.

- La voie ferrée isole les constructions implantées au nord, du reste de l'agglomération. S'y trouve plusieurs habitations, mais aussi d'anciennes constructions à vocation d'activités préférentiellement établies le long de la ligne SNCF. Certains locaux industriels ont été repris par une activité équestre.

- Le lagunage communal est également implanté sur ce secteur de la commune.

- à l'est, deux écarts sont recensés : l'un à proximité de la voie ferrée, où a été aménagé le terrain de football communal ; l'autre secteur se trouve desservi depuis la RD16 : « Les Maisonnettes ». Plusieurs habitations y ont vu le jour et un projet de lotissement d'habitations est en cours.

- le château d'eau marque, de par la hauteur de l'ouvrage, le paysage. Au sein de la plaine du Perthois, il constitue un point d'appel et de repère. Il est implanté au sud du village, au cœur de l'agglomération.



1.4 Sensibilité environnementale :

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

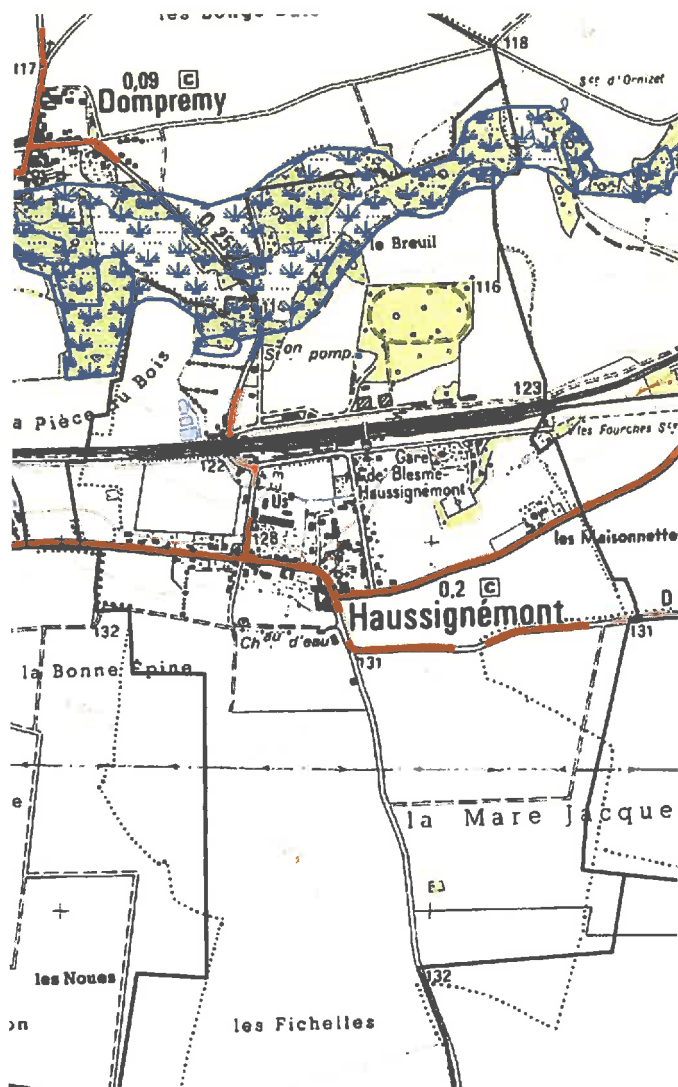
Les bois : ils s'étalent sur les secteurs les plus humides. Ils prédominent au nord du finage, annonçant le cheminement de la *Bruxenelle*.

Quelques bosquets viennent ponctuellement interrompre les grandes étendues de culture, au nord de la commune

Il ne subsiste que peu de haies, l'activité d'élevage ayant quasi disparue du territoire communal.

Les arbres : le marronnier tricentenaire, implanté sur la place de l'église, se révèle être un élément identitaire fort. Les vergers, jardins, 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. Toutefois, peu de vergers subsistent de nos jours, laissant place à un paysagement des fonds de parcelles des pavillons d'habitation, coutume de paysagement des espaces libres en zone urbaine qui ne se systématise pas.

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



Localisation des zones humides répertoriées
(source DREAL, juin 2010)

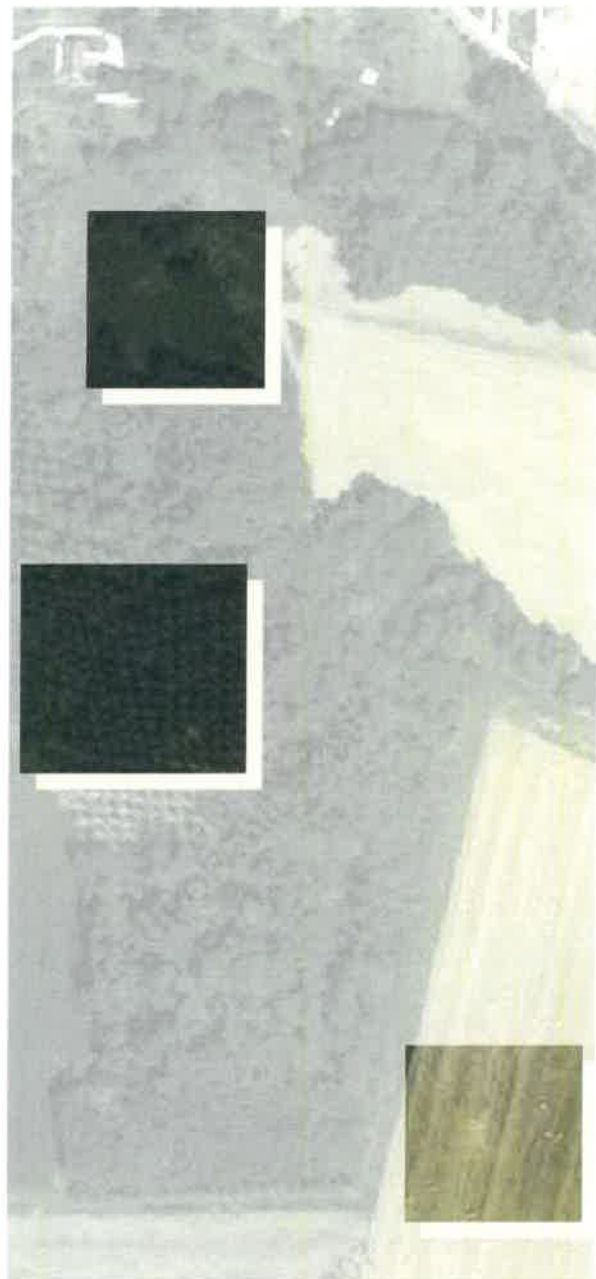
slers_avis SMVA51DOMPREMY_haussignemont-2010-05-25_CCconjointelzh.wor

Prise en compte des milieux naturels :

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

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

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



Eléments structurants du paysage



Les éléments de surface :

Les grandes cultures :

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

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

Les éléments de verticalité :

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

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

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

Site classé : marronnier tricentenaire de HAUSSIGNEMONT

2. PAYSAGE URBAIN

2.1. Evolution urbaine

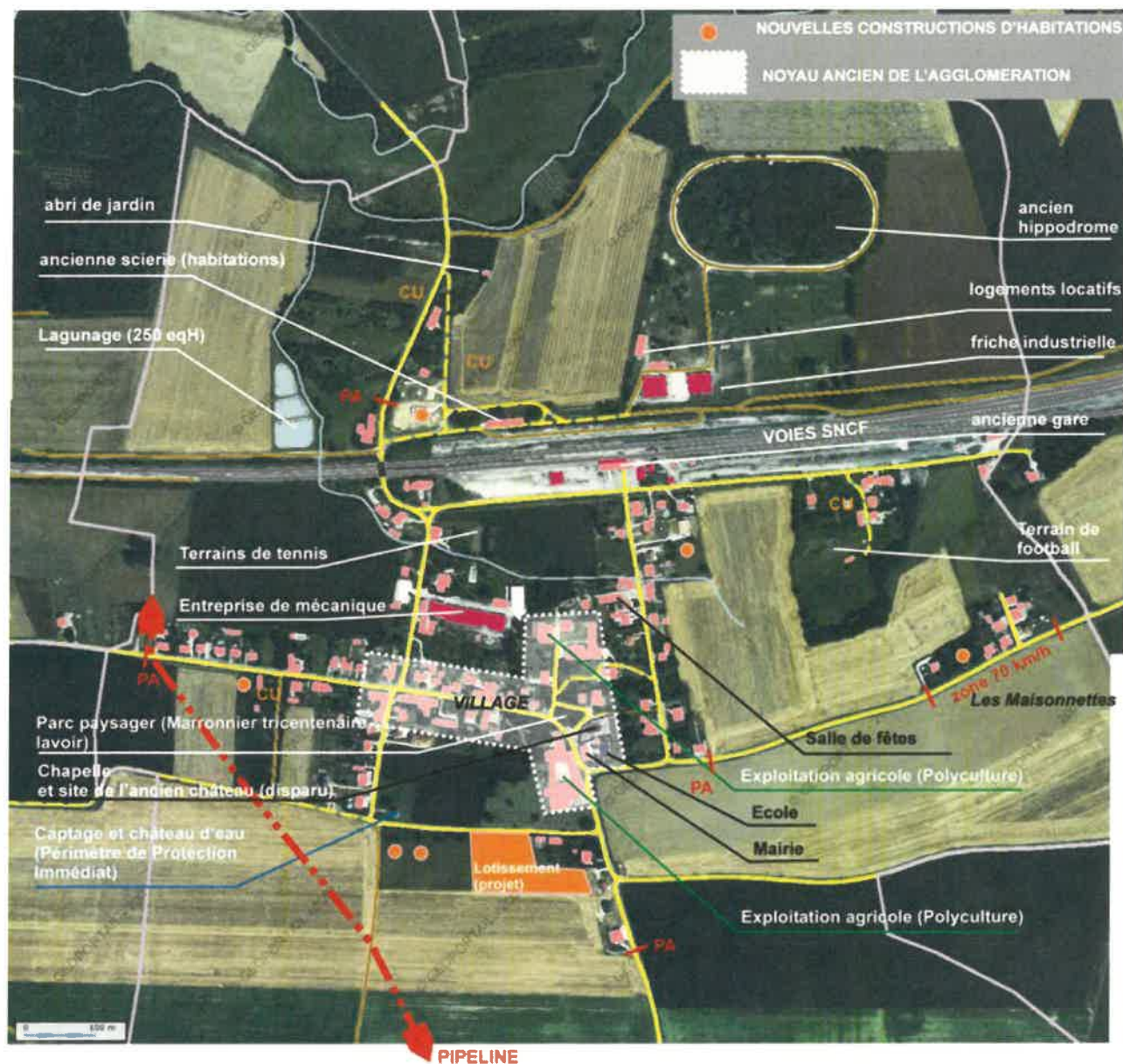
Le bâti ancien se concentre autour de la rue du Marronnier et de la rue du Château.

Par la suite de nombreux axes secondaires ont favorisé l'accueil de nouvelles constructions et notamment.

Le cœur du village est identifiable par la présence de l'église, de sa place et du marronnier. L'unité de ce village en étoile tend à s'exacerber du fait d'un développement du bâti aux extrémités de l'agglomération, mais aussi au sein de certains écarts comme par exemple Les Maissonnettes mais aussi au nord de la voie ferrée en continuité de l'ancienne scierie et de l'ancien bar-hôtel détruit récemment par un sinistre. Notons que la route de Dompremy constitue la seule liaison (par tunnel) entre la partie nord et sud du village. Il s'agit d'un obstacle géographique important et handicapant l'effort d'unité urbaine.

Pour autant, l'implantation de constructions récentes s'est faite également en remplissage des espaces libres par les constructions anciennes, mais aussi au coup par coup voire sous forme de lotissement. Il s'agit notamment des secteurs urbains implantés le long de la RD16 en direction du village de FAVRESSE, amis aussi la rue du Château d'Eau. Le chemin dit des Vergers, rappelant symbolique une occupation du sol encore partiellement conservée, accueillera dans les prochains mois un lotissement à vocation d'habitat.

L'activité agricole actuelle ponctue modestement le paysage urbain par la présence de bâtiments, à vocation de polyculture.



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 ».

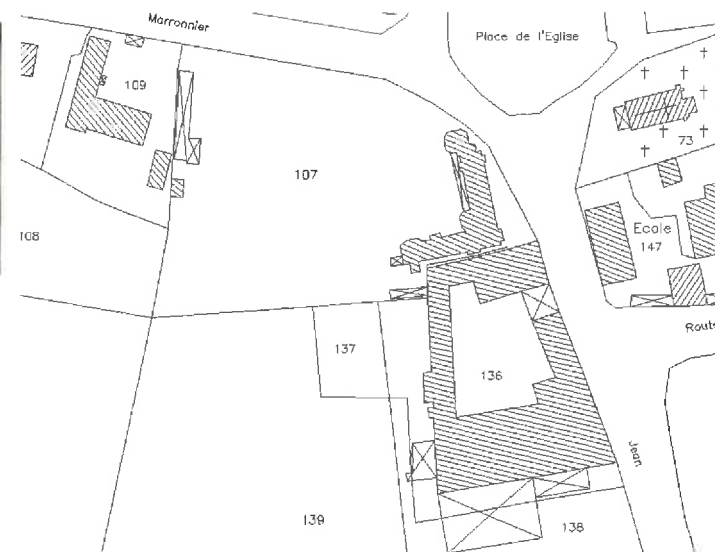
Le bâti sur cour, pignon sur rue est prédominant.



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...

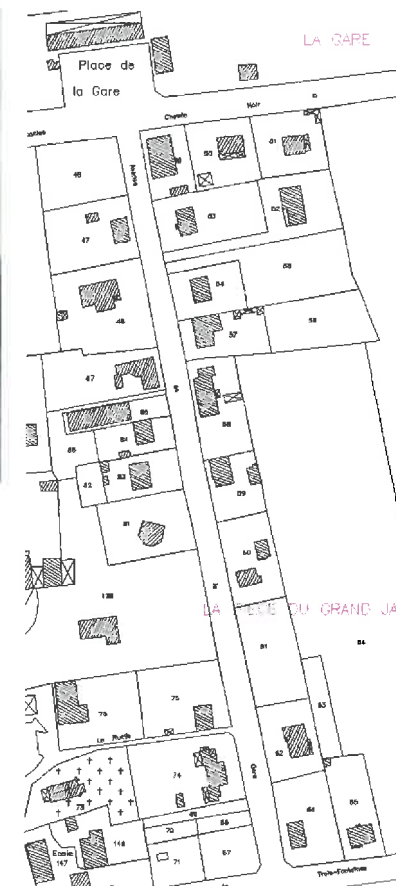
Le bâti du XIXème siècle :

Plusieurs constructions ont été édifiées concomitamment à la réalisation de la voie SNCF : la gare, la gendarmerie sont des édifices témoignant de l'époque où la gare de BLESME-HAUSSIGNEMONT n'était pas qu'un lieu de passage, sans arrêt.



Les constructions d'après-guerre

Suite à la 1^{ère} Guerre Mondiale, une typologie du bâti particulière s'est développée le long de l'avenue de la Gare, sous forme de villas bourgeoises, implantées en cœur de parcelle, agrémentées d'un jardin les environnant. Il s'agit d'une transition avec les modes d'urbanisation actuels de type paillon au milieu de la parcelle.



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 » et se poursuivant en continuité du village ou assurant une densification de certains écarts, là où les réseaux sont présents. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont encore absentes du paysage urbain. Toutefois certaines constructions existantes et des projets en cours tendent à modifier l'unité urbaine existante et à estomper le caractère rural (constructions en double-rideau, implantation en net recul vis-à-vis du domaine de desserte).



3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Servitudes d'Utilité Publique

- *Servitude AC1 – Protection des Monuments Historiques*

Servitude de protection concernant : l'église St Remi et l'ancien moulin, tous deux localisés sur la commune voisine de DOMPREMY
→ Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m autour de l'édifice (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France)

- *Servitude AC2 – Protection des sites – Servitudes de protection des sites et des monuments naturels*

Servitude de protection du « Marronnier sur la place publique » (classé le 9 mai 1936)

→ Obligation pour le propriétaire d'aviser le Préfet quatre mois à l'avance de l'intention d'effectuer des travaux ; pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation du Ministre compétent avant travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'aspect des lieux ; interdiction de toute publicité dans les sites inscrits ou classés ; possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux d'exploitation courante en ce qui concerne es fonds ruraux.

- *Servitude ASI – Conservation des Eaux*

Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

→ définition des périmètres de protection du champ captant de la commune d'HAUSSIGNEMONT

Depuis peu, le captage d'HAUSSIGNEMONT dispose de périmètres de protection déclarés d'utilité publique. Ainsi, le rapport de l'hydrogéologue agréé de 1986, analyse de 2007 fait état de la situation suivante :



« Il s'agit d'un aquifère sableux, attribué à l'Albien inférieur et à l'Aptien supérieur, situé entre 82 et 97 m de profondeur. Cet aquifère est protégé par plus de 70 m de marnes compactes et imperméables attribuées à l'Albien supérieur. L'alimentation de ce réservoir se fait à partir des eaux s'infiltrant à l'est de St Dizier. La nappe est maintenue captive par les marnes et les argiles, avec une pression qui fait remonter l'eau par le forage à 17 m de profondeur, soit une pression de plus de 6 bars. Cette très forte pression protège de toute infiltration proche du captage.

[...]

En conclusion, compte tenu de l'état captif de cette nappe, la protection de la ressource reste limitée aux périmètres immédiats, les protections rapprochées et éloignées concernant la qualité de la ressource sont inutiles. »

- *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 : RD16^E (plans approuvés le 05/01/1888)

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

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

Consistance des servitudes :

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

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

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

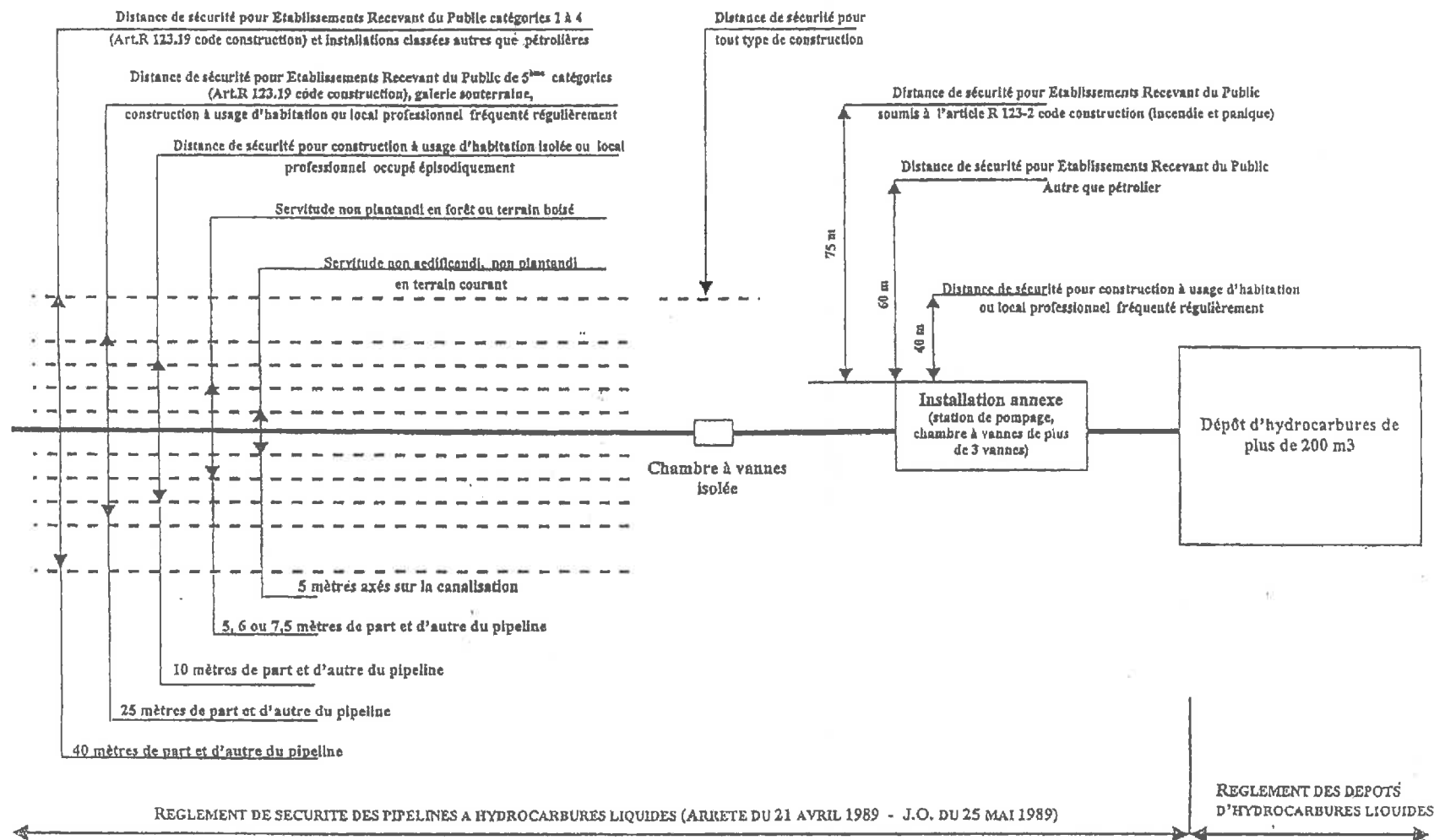
- ♦ D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien et de réparation ;
- ♦ D'essarter tous arbres et arbustes ;
- ♦ De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite.

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

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

OLEODUC DE L'ETAT EXPLOITE PAR TRAPIL
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DISTANCES DE SECURITE A RESPECTER

Annexe à la fiche
Servitude I 1 bis



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

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

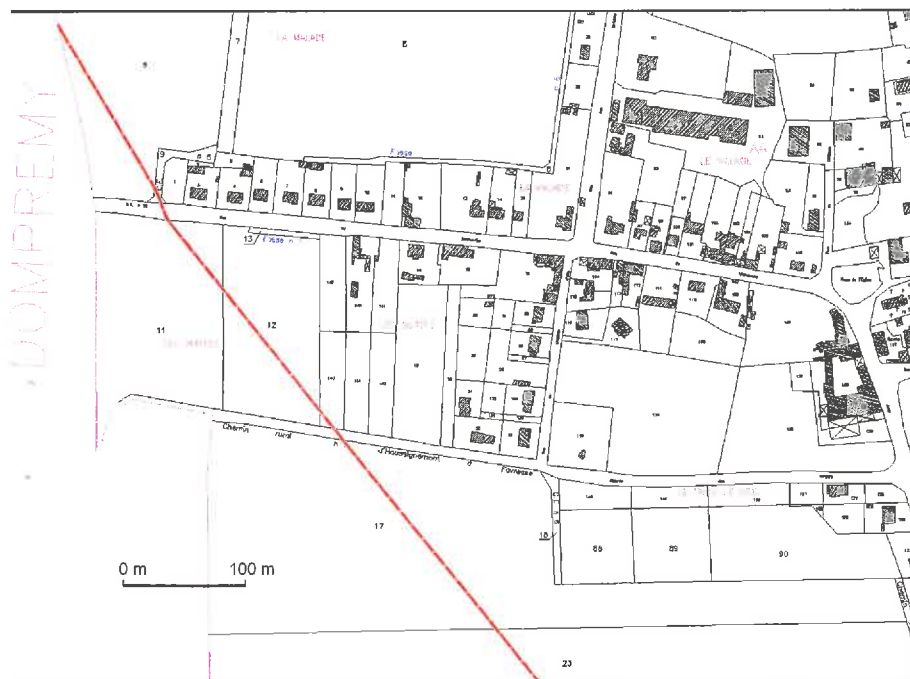
L'arrêté du 04 aout 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques prévoit que des études de danger doivent être réalisées conformément à des guides professionnels reconnus par l'administration.

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

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



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



- *Servitude I3 – Gaz – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz*

Canalisation Bettancourt-la-Ferrée – Vitry-le-François DN 300 MM.Pms 49 bar

Source DRIRE mars 2008 :

« GRTgaz a toutefois produit une note des distances limitée au seul risque majeur des effets thermiques pour les scénarios correspondants à une perforation limitée d'une canalisation de transport de gaz naturel (brèche de diamètre équivalent 12 mm) et à une rupture complète d'une canalisation de transport de gaz naturel suivie de l'inflammation immédiate du rejet de gaz. Pour cet ouvrage, et dans le cas de la rupture complète de la canalisation de gaz (cas rencontré par exemple lors de travaux tiers), le porter à connaissance partiel consiste, sans préjudice des servitudes d'utilité publique applicables, à prendre les dispositions minimales suivantes :

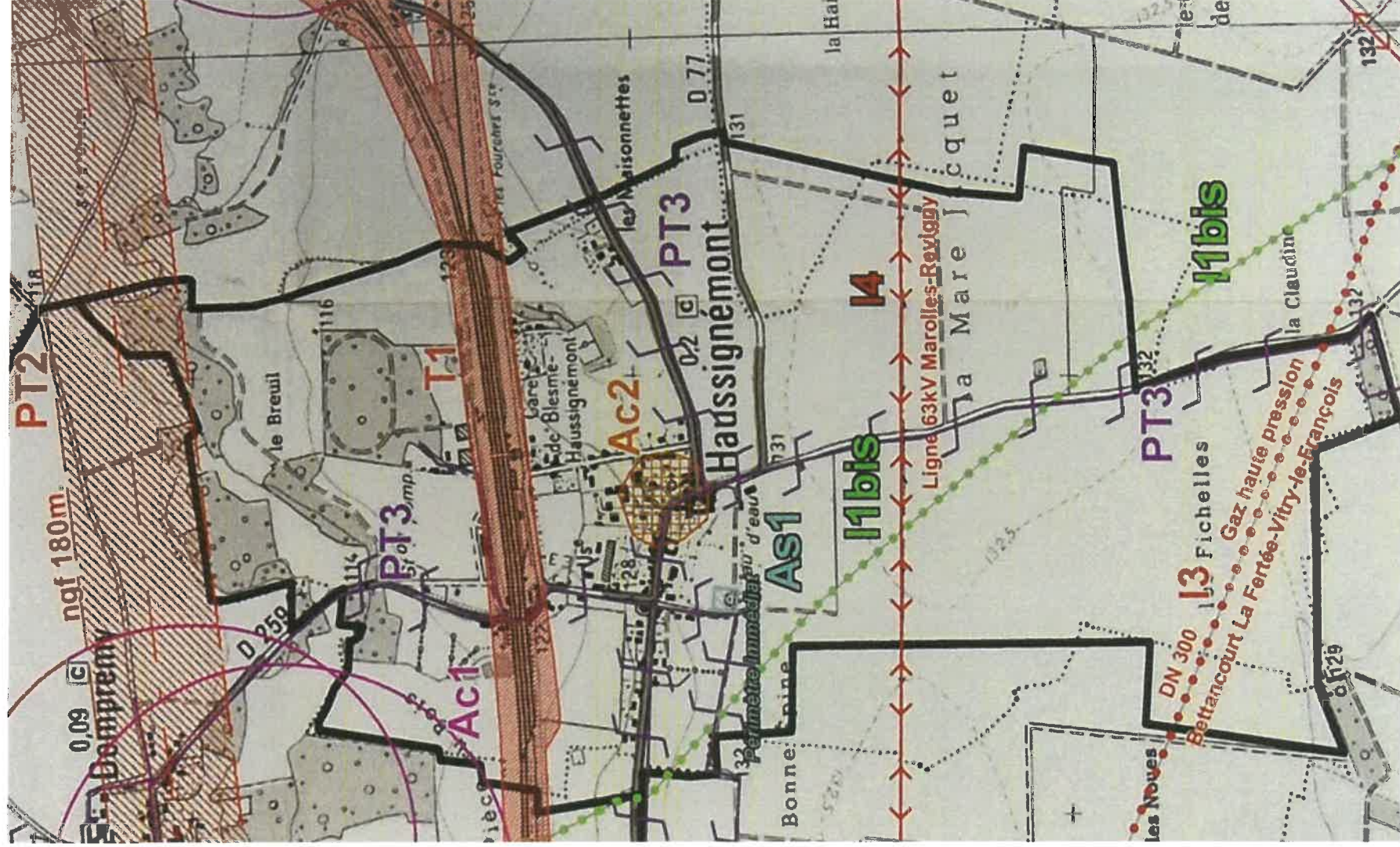
- informer le plus rapidement le transporteur de gaz de la réalisation de tout projet dans une zone de 125 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz de DN 300 (zone de dangers significatifs pour la vie humaine), afin qu'il puisse gérer un éventuel changement d la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant (protections complémentaires),
- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, dans une zone de 95 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz de DN300 (zone de dangers graves pour la vie humaine),
- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans une zone de 65 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz de DN300 (zone des dangers très graves pour la vie humaine)

Dans le cas d'une brèche de diamètre équivalent de 12 mm suivie de l'inflammation du rejet de gaz, les distances relatives aux zones des dangers significatifs, graves et très graves pour la vie humaine sont de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (pour tous les diamètres). »

- *Servitude I4, concernant l'ancrage, l'appui et le passage et l'élagage d'arbres relatifs aux ouvrages électriques*
Ligne 63 kV Marolles-Revigny
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.
- *Servitude PT2, relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et e réception exploités par l'Etat*
→ Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne : interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de 25 m.
Zone secondaire de dégagement des centres radio-électriques : interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de 180 m.
- *Servitudes PT3, relatives aux réseaux de télécommunications*
→ 1) Réseau urbain local : appui et passage en terrains privés et établissement de supports
2) Réseau interurbain et réseau national : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,5m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.
3) Réseau national : présence des câbles souterrains : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,5 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignements au Centre de Câbles des T.R.N.
- *Servitude T1, relative aux voies ferrées*
Ligne SNCF de Noisy le Sec à Strasbourg Ville
→ Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie.
- *Servitudes T7, relative aux relations aériennes, à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières*
Elle couvre l'ensemble du territoire communal

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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



3.2 Bâtiments agricoles :

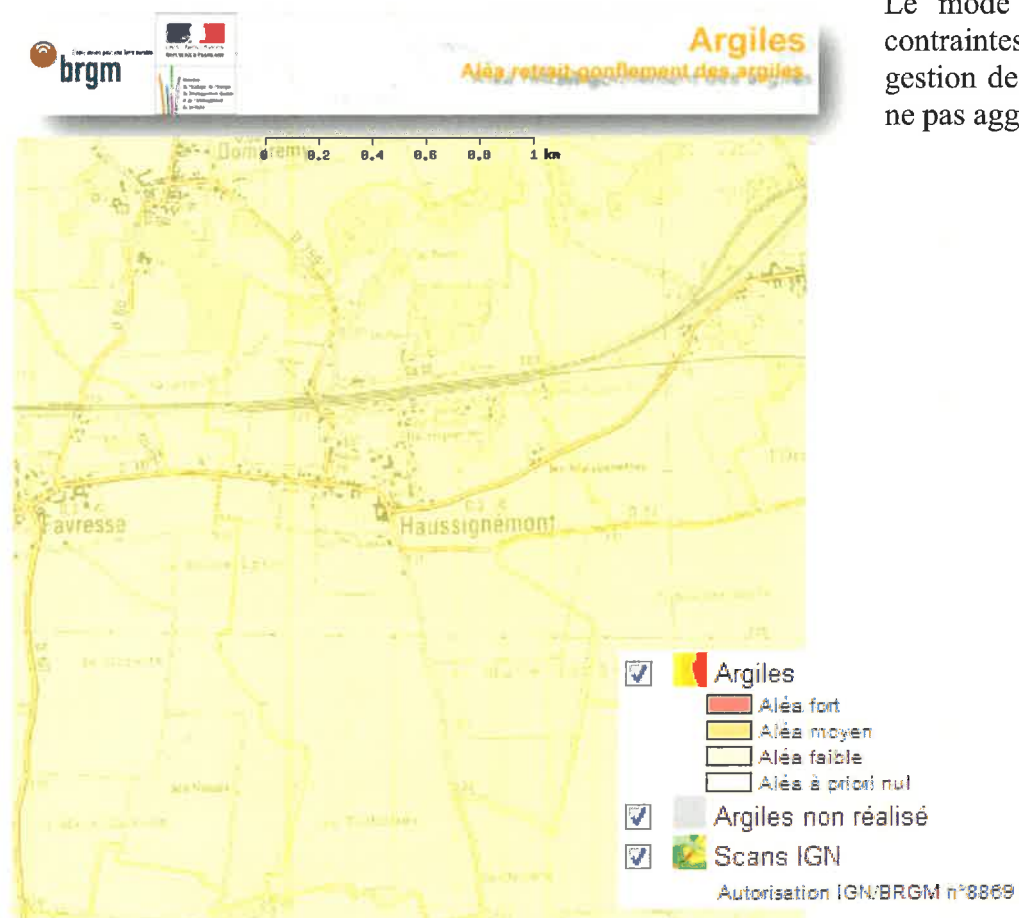
Aucun bâtiment agricole n'est soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les bâtiments dont deux sièges d'exploitation, présents sur le territoire communal pratiquent la polyculture.

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

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

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



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

3.4 SITES ARCHEOLOGIQUES

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

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

➔ *Enjeux relevés par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Marne : atelier néolithique, église (non protégée), vallée de la Somme.*

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

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

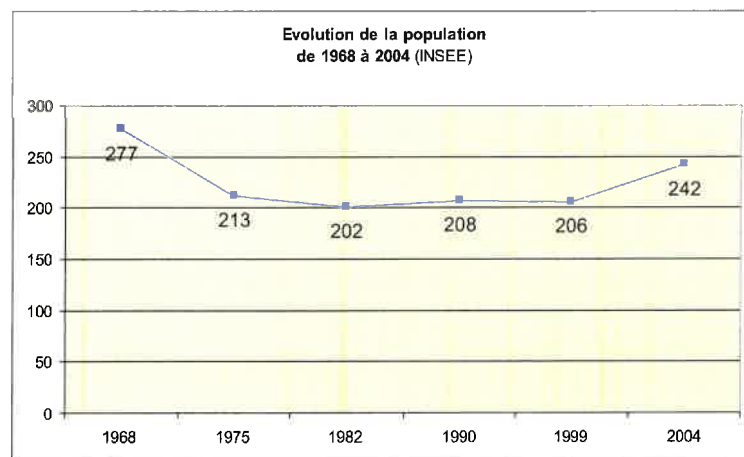
- **Le paysage semi-ouvert du Perthois doit amener à une attention toute particulière d'intégration de toute future construction dans ces zones de perception lointaine (plaine), notamment sur les secteurs actuellement masqués par des éléments de végétation structurants (vergers...).**
- **Il s'agira de limiter toute extension de l'urbanisation sur les espaces sensibles, notamment les entrées d'agglomération, où l'accompagnement des constructions futures se révélera le plus délicat. Une réflexion particulière doit permettre de clarifier la lisibilité urbaine de chaque entrée de bourg.**
- **Les axes de desserte existants constituent des amorces structurelles pour l'urbanisation future. Elles ne nécessitent que peu ou pas d'investissement futur. Leur importance en linéaire à HAUSSIGNEMONT offre de nombreuses possibilités.**
- **Les végétations à proximité et au cœur du village (haies, vergers, jardins, bosquets, parcs) doivent être, tant que faire se peut, préservées. La présence du Marronnier tricentenaire, du parc paysager, de l'église, de la mairie et de l'école sont autant de références à une centralité encore bien présente au sein du bourg d'HAUSSIGNEMONT. Tout développement futur de la zone urbaine doit être raisonné dans le cadre de la préservation de cette identité.**
- **La forme urbaine traditionnellement de chaque espace aggloméré groupé doit être maintenue, 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, oies communales)**
- **Prendre en compte les perspectives de développement de la population. Les phénomènes de péri-urbanisation et la proximité géographique de la RN4 rendent possible des perspectives démographiques très favorables. Néanmoins, une évolution progressive est nécessaire afin de parvenir à associer dans de bonnes conditions (sociales, humaines et économiques) cette nouvelle population. Il s'agira de planifier l'extension urbaine en prenant en compte l'essor récent très important.**

B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

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

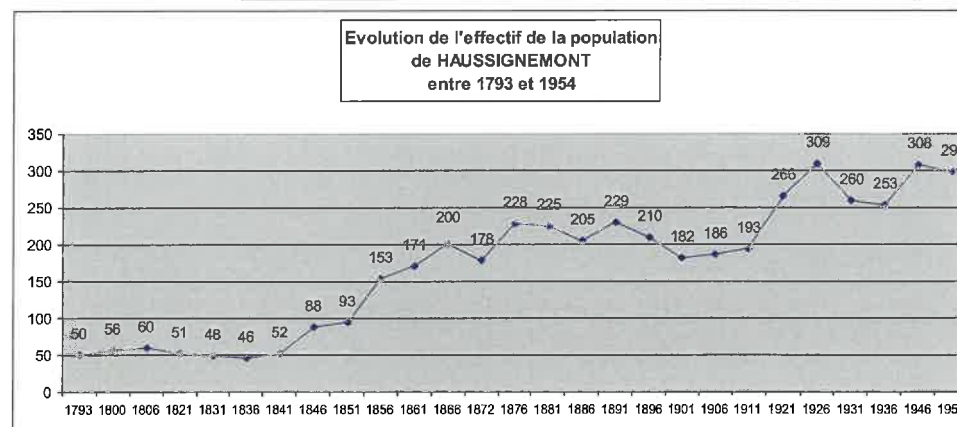
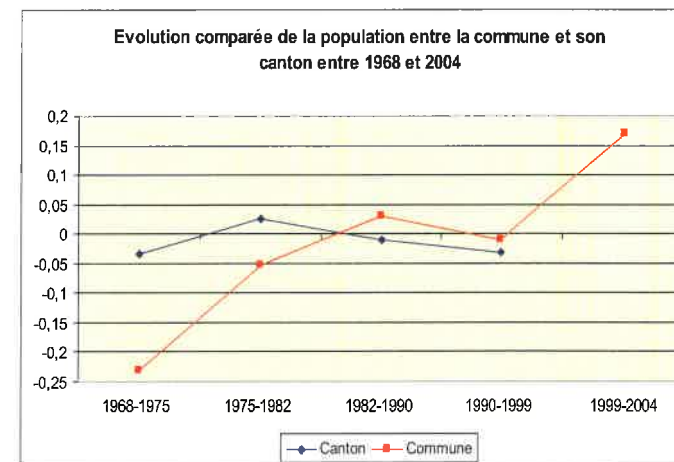
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population

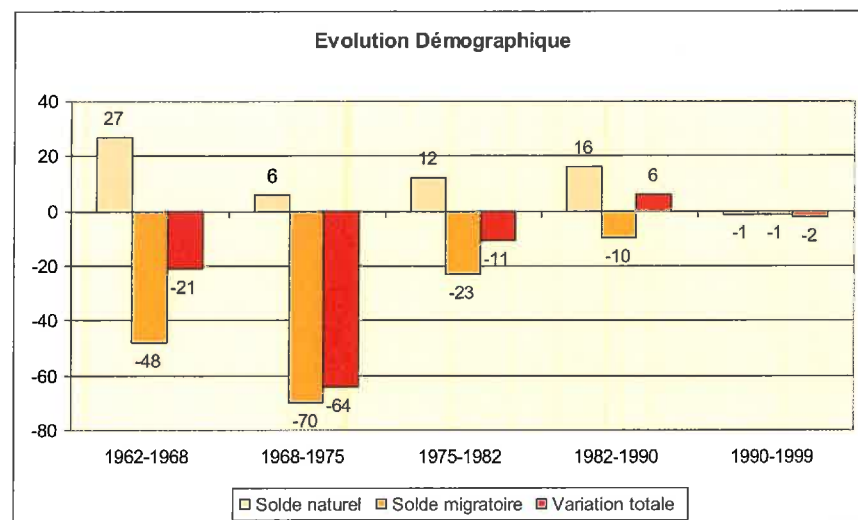


La reprise démographique s'opère depuis les années 1990, suite à une érosion continue depuis le milieu du XIX^{ème} s. La création de la voie ferrée a justifié cet essor démographique. En 2010, la commune a passé le seuil des 300 habitants.

Aujourd'hui, 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 Vitry-le-François et de la Haute-Marne est une préoccupation principale pour les nouveaux arrivants.

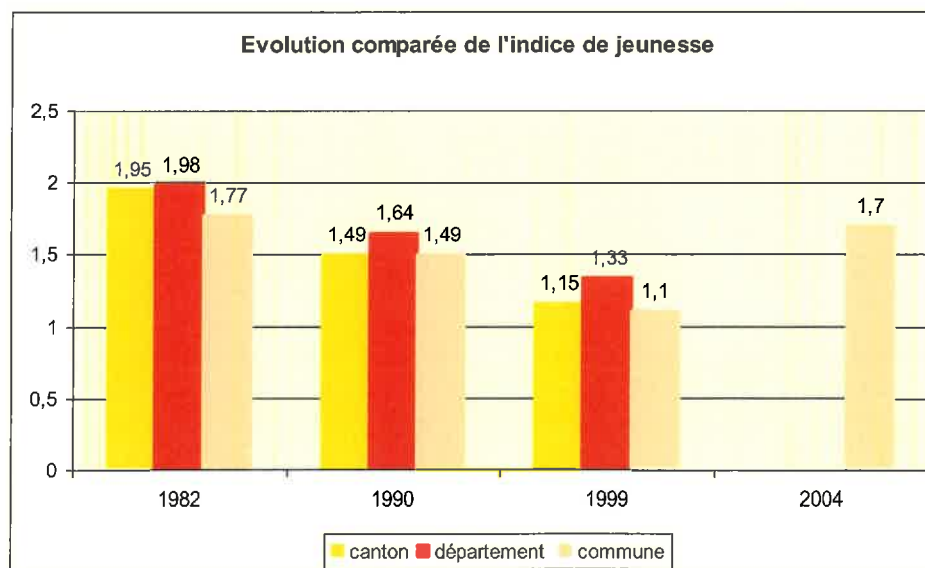
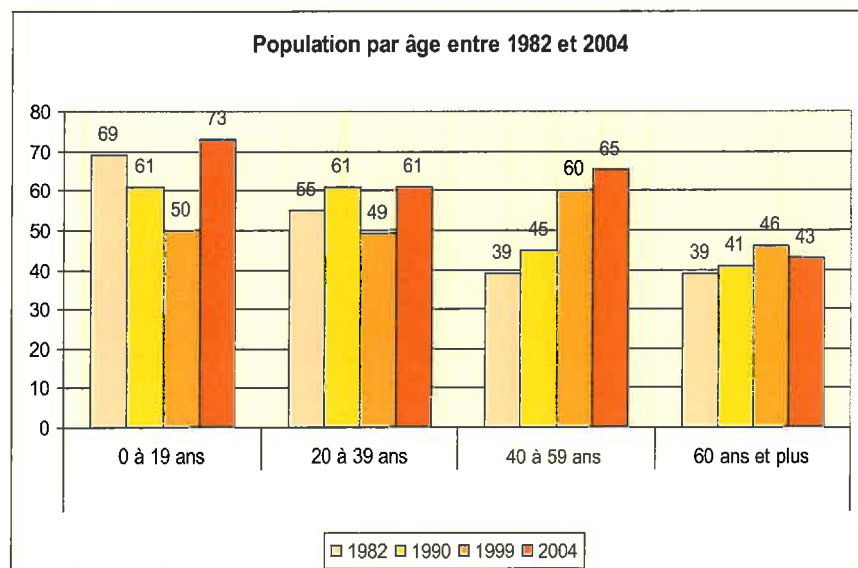


1.2. Nature de l'évolution et composition de la population



Depuis les quarante dernières, le territoire communal subit une perte démographique significative. Pour autant, durant la même période, le solde naturel s'est maintenu régulièrement positif, témoin d'une population relativement jeune. Durant la dernière décennie, ce rajeunissement est à nouveau visible, la part des 0-39 ans progressant fortement : il s'agit principalement des nouveaux arrivants. Néanmoins, l'attractivité du territoire influe également sur le maintien de la population âgée.

L'indice de jeunesse recensé en 2004 est très élevé : 1,7. En 1999, il n'était que de 1,1.



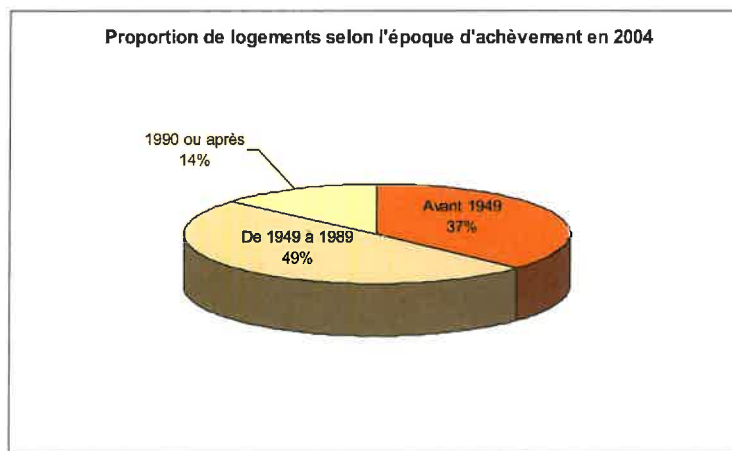
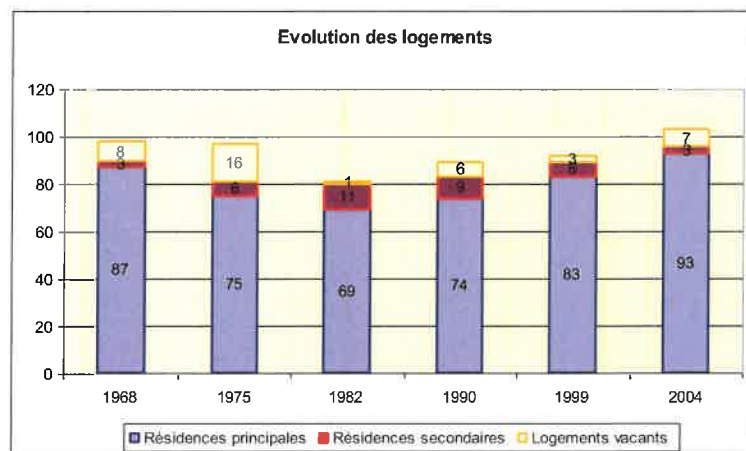
1.3. Les ménages et leur logement

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

Le nombre de personnes par logements peut être confondu aux valeurs de la taille des ménages : en résumé 1 ménage = 1 logement = 2,60 personnes en 2006.

2. HABITAT

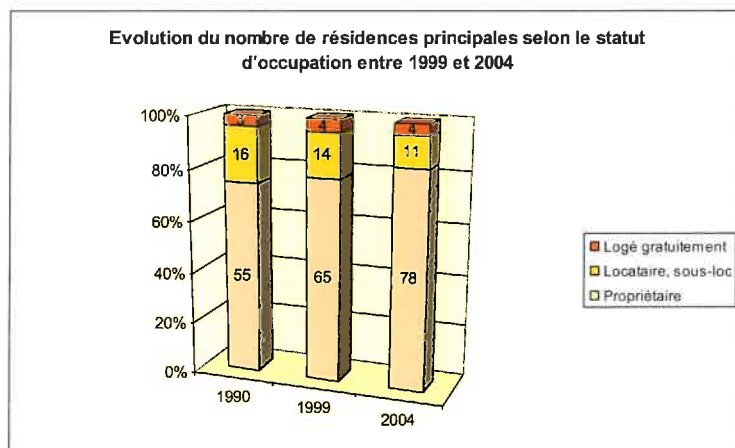
2.1. Evolution du parc et de sa composition



Le nombre de constructions a progressé au profit des résidences principales (+10 entre 1999 et 2004).

L'effectif de résidences secondaires régresse progressivement : 3 résidences secondaires en 2004.

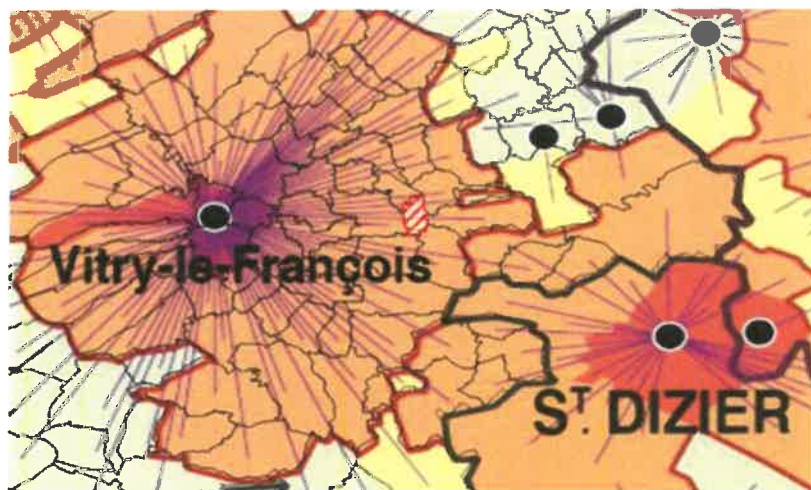
Le logement locatif est bien présent : 11 logements soit près de 12 % du parc des résidences principales.



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

3. L'ECONOMIE

3.1. Population active / équipements et services



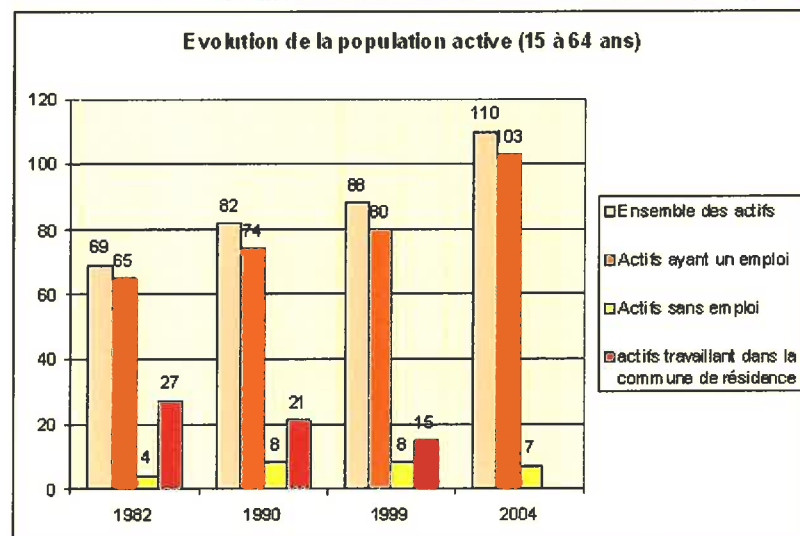
Zone d'emploi : Haussignémont fait partie de l'aire urbaine de Vitry : dépendance vis à vis de l'emploi des actifs mais aussi vis-à-vis des équipements et des services à la population.

Activités présentes sur la commune (source commune) :

- entreprise de mécanique générale (environ 50 emplois)
- 1 électricien
- 1 artisan peintre
- 2 sièges d'exploitation (polyculture)

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

15 actifs travaillent à HAUSSIGNEMONT sur un total de 88 en 1999. Les autres (73 personnes) se déplacent dans diverses communes parfois au delà des limites départementales. Les principaux pôles d'emplois sont Vitry-le-François et Saint-Dizier qui sont respectivement à 14 km et 23 km.



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

- Une forte progression démographique, passant de 206 habitants à 242 (>300 habitants : recensement communal 2010).
- Une augmentation récente du nombre de jeunes avec 50 jeunes de 0 à 19 ans en 1999 et 73 en 2004.
- Le nombre de logements était de 92 au dernier recensement, en 2004 (soit 11 nouveaux logements neufs ou réhabilités, depuis 1999).
- Une offre immobilière diversifiée: avec 11 logements locatifs à l'enquête annuelle de recensement de 2004.
- Une demande de logements de taille toujours plus grande : en 1999 le nombre moyen de pièces (par résidence principale) était de 4,7 ; en 2004, il atteint 5,1 pièces.
- 2 pôles d'emploi principaux proches : Vitry-le-François et Saint-Dizier
- Le nombre d'actifs est passé de 88 en 1999 à 110 en 2004 soit une augmentation de 20% de la population active (augmentation de la population totale de 17,5 %).
- Un accroissement des déplacements domicile/travail car de moins en moins de personnes travaillent dans la commune et sont obligées d'utiliser un moyen de locomotion pour se rendre à leur travail.
- - Le niveau d'équipements et de services suffisant au sein du chef-lieu de canton mais aussi de Vitry-le-François, associé à un cadre de vie agréable, encouragent le maintien d'une population âgée, occupant parfois des logements inadaptés.

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

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. DEFENSE INCENDIE

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 ASSAINISSEMENT

Zonage d'assainissement :

Un zonage d'assainissement de type Mixte, Collectif et Non Collectif, a été approuvé par le Conseil municipal en 1991. Le lagunage est localisé au nord de la voie ferrée, au nord ouest du village, d'une capacité de 250-260 EqH. La zone d'Assainissement Non Collectif se limite au Nord des voies SNCF et ne concerne donc que peu de constructions.

➔ La population actuelle avoisine 300 habitants : la capacité maximale du lagunage risque d'être atteinte prochainement.

Eau :

La commune d'HAUSSIGNEMONT est alimentée en eau potable par le captage d'eau potable protégé par DUP, localisé sur le territoire communal, au cœur de village. Ce service public est rendu dans le cadre du Syndicat intercommunal de distribution d'eau potable d'Haussignémont, comprenant également les communes de Favresse, St Lumier et Blesmes. Le débit moyen est de 180 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, située Avenue de la Gare.

Par ailleurs, la commune dispose d'un terrain de football localisé à l'est du village.

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

5.4. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune d'HAUSSIGNEMONT appartient aux différentes structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes du Perthois
- Syndicat intercommunal de distribution d'eau potable d'Haussignémont
- Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

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

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

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

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

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

1. Maîtriser la forme urbaine du village, permettre un développement harmonieux des espaces agglomérés avec leur environnement humain et naturel ;
2. Prendre en compte la spécificité des écarts (Les Maisonnettes...) ;
3. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable ;
4. Assurer un développement compatible avec l'activité agricole ;
5. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en protégeant les éléments paysagers identitaires et les espaces naturels sensibles.

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

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

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

- Les perspectives, les entrées de village sont autant de points de vue à entretenir et à développer dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti. Il s'agira notamment d'avoir une attention particulière vis à vis des éléments constituant chaque entrée d'agglomération : certains secteurs sont à recomposer, d'autres entrées sont à affirmer ou à maintenir. La densification en cours de certains écarts provoque une prise de conscience à traduire dans la Carte Communale

- La densification des parties actuellement urbanisées est une attente placée au cœur du projet. Il s'agit de veiller à conserver l'image traditionnelle du village. Les dents creuses (espaces non bâtis au sein de l'agglomération) sont encore présentes mais peu nombreuses. Seul le secteur de la rue du Château d'Eau offre de réelles potentialités au sein de l'agglomération.
- L'organisation urbaine traditionnelle doit perdurer. La centralité actuelle autour de la place de l'église se doit d'être préservée
- Certaines limites à l'extension de l'urbanisation apparaissent évidentes : carrefours, proximité de bâti agricole, dominante agricole des espaces environnants.
- Il s'agit de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs affectés par des zones humides.
- Les constructions en double-rideau sont à limiter. Ce type de disposition urbaine, moyennant la réalisation ponctuelle d'une impasse ou d'une servitude de passage, provoque un étalement urbain désorganisé en fond de parcelle. Au-delà des difficultés de gestion de ces voies privées ouvertes à la circulation publique, il s'agit plutôt d'une recherche de rentabilisation économique de l'espace (pratique en zone très urbanisée : cœurs d'îlots enclavés...) que d'un aménagement d'ensemble respectueux de la typologie urbaine des communes rurales comme Haussignémont. Par ailleurs, à long terme, ce type d'organisation urbaine peut poser d'autres problèmes : difficulté d'organiser un espace de vie propre à chaque construction d'habitation ; gestion délicate du stationnement en façade sur la voie publique de desserte ; défense incendie...
Plusieurs constructions d'habitations disposent de cette typologie d'implantation, en double-rideau. Certains terrains non bâtis disposent d'un découpage parcellaire similaire, annonçant la poursuite de ce principe d'organisation urbaine peu qualitative pour le cadre de vie.
- Plusieurs voies (équipées ou non) constituent les limites actuelles de l'agglomération, définissant un espace de transition, « tampon », entre la zone urbaine et les terres agricoles. Ainsi, ces voies constituent des espaces de coupure avec les zones non constructibles voués à l'agriculture. D'autre part, la limitation de l'extension de l'urbanisation sur ces secteurs permet ainsi de ne pas hypothéquer d'éventuels projets d'aménagements d'ensemble qui pourraient favoriser une densification de l'habitat et une économie d'espace consommé, plutôt que le recours systématique à de simples extensions linéaires le long des voies existantes.

Prise en compte des risques et nuisances :

- Afin de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique, la Carte Communale devra prendre en compte la proximité la présence du lagunage communal, du gazoduc et de l'oléoduc dans le cadre de la définition de la zone constructible (zone urbaine actuelle et extensions possibles).

Il est souhaitable de limiter l'urbanisation en périphérie immédiate des zones urbaines proches de l'oléoduc. Le secteur sensible est localisé le long de la RD16 (route de Favresse).

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

- Certaines voies de communication : rue Jean Moulin, rue de l'Orme, route de Trois-Fontaines, assurent une limite cohérente entre l'espace urbain et les espaces agricoles. Au-delà, l'extension de l'urbanisation conduirait à un morcellement des terres agricoles, la poursuite de leur mise en valeur agronomique et économique deviendrait délicate.
- 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.

B. ZONAGE ET REGLEMENT

1. REGLEMENT

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

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

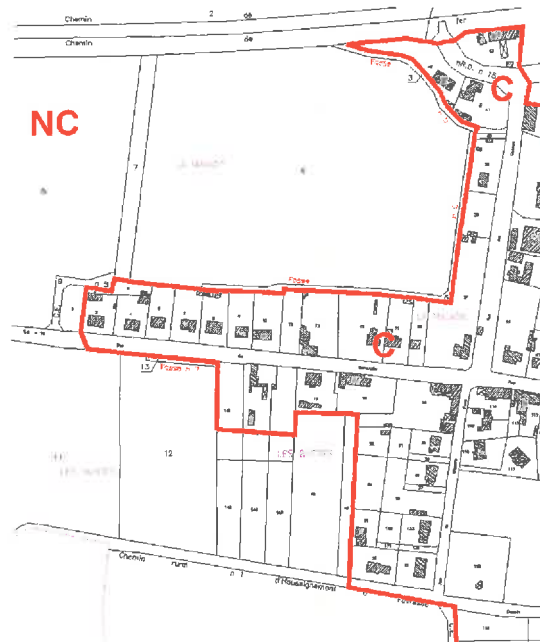
. le tracé de la zone constructible prend en compte le positionnement traditionnel du bâti se situant en fond de parcelle, si celui-ci est éloigné raisonnablement du domaine public de desserte. Dans le cas contraire, le bâti est classé en zone non constructible (ex : garage, abri de loisirs, habitat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

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

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

VILLAGE :

L'entrée d'agglomération en provenant de Favresse est marquée par une urbanisation discontinue de part et d'autre de la RD16. Le passage de



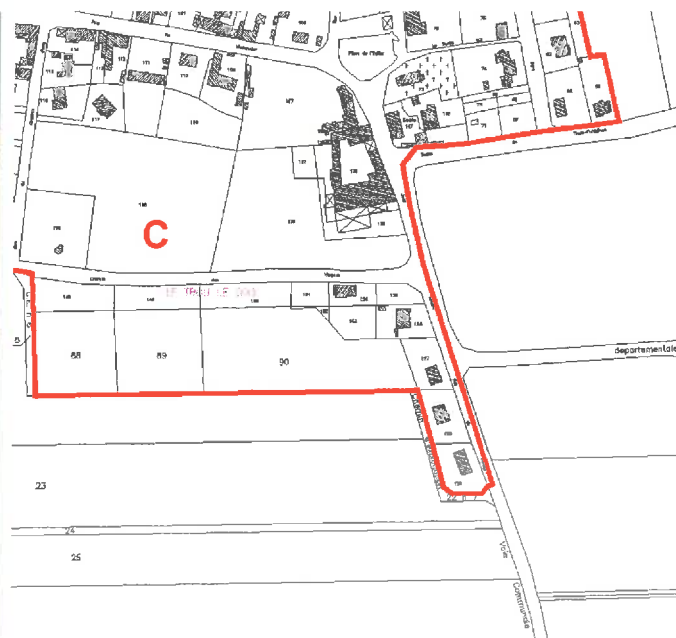
l'oléoduc constitue un frein logique à l'extension de l'urbanisation. Actuellement, un accompagnement paysager des accotements de la RD permet symboliquement d'identifier l'entrée dans le village.

Dans un principe de précaution et dans un souci de préserver la santé et la salubrité publiques, la zone constructible est limitée aux Parties Actuellement Urbanisées, les études de danger n'étant pas encore produits à ce jour par la société TRAPIL (permettant à terme de clarifier les risques potentiels au voisinage de l'ouvrage d'intérêt collectif). Sont concernés les secteurs de la rue du Marronnier et le chemin rural n°1 d'Haussignémont à Favresse. Ce dernier assure une limite physique entre espace urbaine et zone agricole.

Notons qu'une construction d'habitation de type

individuel est en cours d'édification en entrée d'agglomération, au sud de la RD16.

Les constructions d'habitations implantées au nord de la rue du Marronnier sont bordées dans leur fond de parcelle par un fossé, cheminant en périphérie des terres agricoles et de la zone urbaine. La zone constructible s'appuie sur ce tracé de fossé de drainage des champs, symbolisant une séparation physique entre espace agricole et zone urbaine. Cette justification est applicable pour l'ensemble du linéaire de voie menant au passage sous la voie SNCF : rue des Sorbiers et RD15.

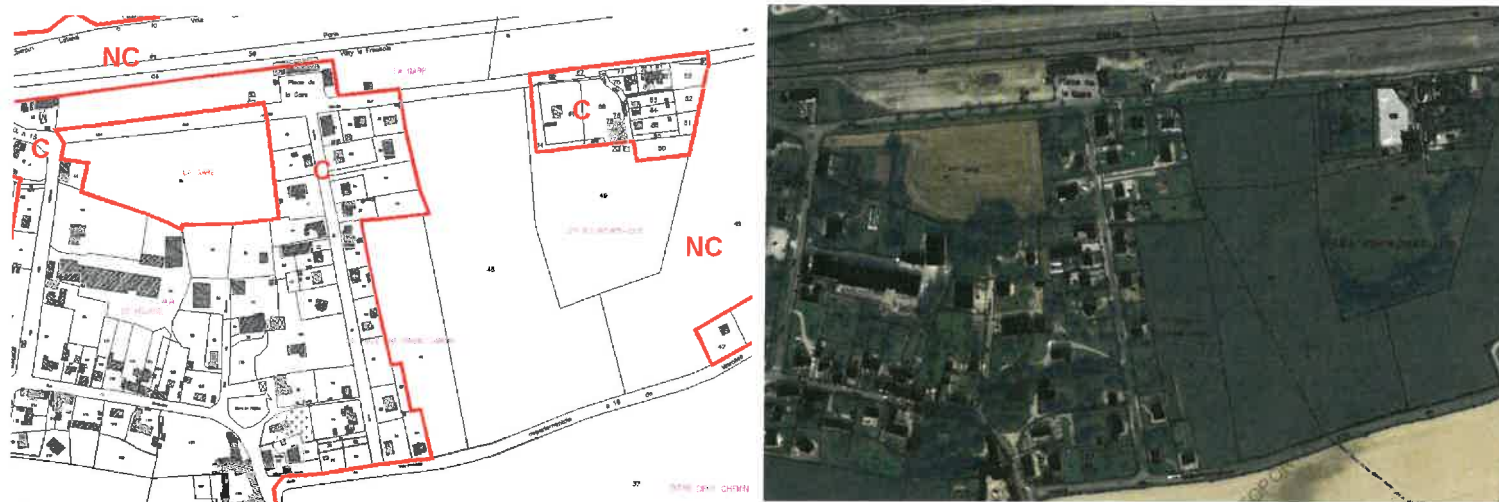


La rue du Château d'Eau, le chemin des Vergers et la rue Jean Moulin définissent un coeur d'îlot non bâti, où s'élève le château d'eau (et captage communal). Celui-ci a été protégé par l'instauration de périmètres de protection. Toutefois, eu égard à la protection naturelle de nappe (plus de 70 m de couches argileuses et nappe d'eau captive sous pression), ce secteur est constructible.

La rue de l'Orme et la route de Trois-Fontaines constituent des voies périphériques à l'agglomération actuelle. Elle représentent une véritable coupure entre l'espace urbain et la zone non constructible à vocation agricole.

Par ailleurs, les terrains sont en surplomb par rapport à la RD16, rendant délicate toute ouverture à l'urbanisation sans risque de création d'effet d'opposition dans le paysage.

Afin de compenser l'absence de constructions au sud de la RD16, un aménagement paysager et sécuritaire a été réalisé : sécurisation du carrefour avec l'avenue de la Gare et la rue Jean Moulin ; traitement paysager des accotements.



La gare désaffectée depuis de nombreuses années pourrait être achetée par la commune d'HAUSSIGNEMONT afin d'y transférer la mairie. Aux abords, une emprise pourrait accueillir d'autres bâtiments communaux (ateliers, salle des fêtes...). Le zonage est ainsi adapté au droit de ce secteur.

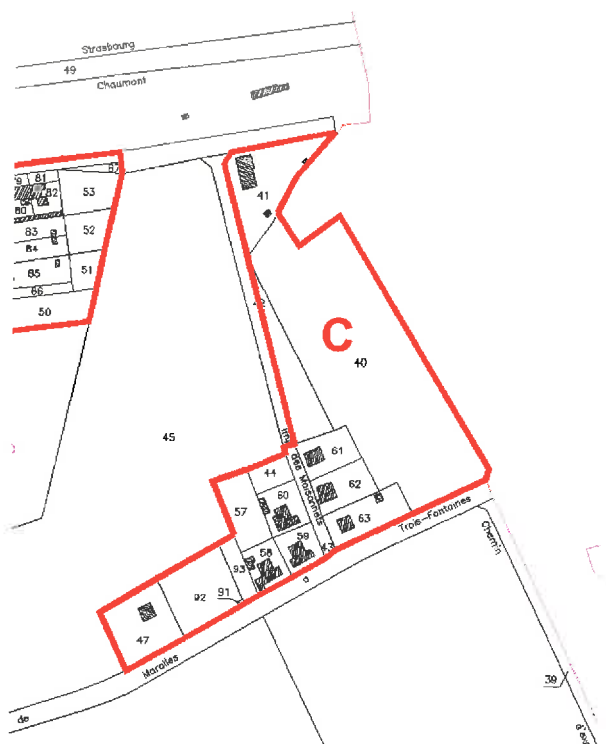
L'allée des Acacias et le Chemin Noir sont deux voies parallèles à l'emprise SNCF.

Le secteur au lieu-dit la Gare se trouve en contre-bas vis-à-vis de l'Allée des Acacias. Il s'agit de terrains cultivés, ainsi qu'un fond de jardin occupé partiellement par un terrain de tennis.

L'allée des Acacias n'est pas considérée comme une voie de desserte, des éléments de viabilité n'étant pas présents (eau).

Le Chemin Noir permet la liaison entre le secteur de l'avenue de la Gare et le lieu-dit les Fourches. Cet écart se compose de quelques maisons d'habitations ainsi que du terrain de football communal. Afin d'éviter la construction de nouvelles habitations en façade sur la voie ferrée, et de manière à conserver la notion de village groupé, il n'est pas souhaitable d'encourager l'extension linéaire à cet endroit et d'urbaniser cette discontinuité. Cet écart est conservé dans sa dimension actuelle, le terrain de football étant classé en zone non constructible car il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif.

LES MAISONNETTES :



L'écart des Maisonnettes a fortement évolué ces dernières années, voyant apparaître de nombreuses constructions à vocation d'habitation. Récemment, le Conseil Municipal a accepté le principe de création d'un futur lotissement d'habitations, renforçant la densité urbaine de cet écart.

Le tracé de la zone constructible intègre l'emprise de ce projet, ainsi que les constructions existantes.

Notons que, à terme, une voie publique de desserte pourrait être créée, assurant la liaison entre la RD16 et le Chemin Noir.



Par ailleurs, il est nécessaire de signaler la présence du lagunage communal, donc le périmètre de protection sanitaire retenu est de 100 m. Par conséquent, les terrains situés à l'intérieur de ce périmètre sont classés en zone non constructible, y compris l'ancien bar-hôtel implanté à proximité du passage sous la voie ferrée. Rapelons qu'au titre de l'article R 124-3 autorise une **évolution du bâti existant (adaptation, réfection, changement de destination et extension des constructions existantes)**.

En revanche, le Chemin de Saint-Pierre dessert plusieurs constructions d'habitation. Afin de bénéficier de la présence des réseaux au sein de cette rue, la zone constructible intègre les terrains situés à l'est de cette voie, ainsi que, au sud, l'ancienne scierie aujourd'hui habitée.

Pour sa part, le long du chemin latéral à la voie SNCF, les bâtiments n'ayant pas une vocation agricole sont inclus en zone constructible (bâtiments d'activités et logements locatifs).

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 (rus...)
- Des espaces sensibles intermédiaires (vergers...)
- Des terres agricoles
- Des espaces boisés majeurs

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

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE TOTALE	32,18 ha
Dont :	
Potentiel de densification à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées	3,09 ha
Potentiel d'extension en dehors des Parties Actuellement Urbanisées	4,09 ha
Soit un potentiel total de	7,18 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	245,82 ha
TOTAL	278 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 moitié située dans l'actuelle PAU (Partie Actuellement Urbanisée), représentent 6,68 ha soit un potentiel de 48 nouvelles constructions de type habitations individuelles, au terme de 2020. Ce nombre de logements théorique est calculé à partir des caractéristiques parcellaires et leur potentiel d'accueil de constructions d'habitations. La rétention foncière doit être prise en compte : certains terrains constructibles sont situés dans l'actuelle PAU. Ainsi, un coefficient de 2 doit être appliqué au potentiel de construction émis précédemment : en 2020, environ 25 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 2005 (2,60 personnes/logement), l'augmentation de population serait d'environ +65 habitants en 2020. Cette évolution positive représente un essor démographique conséquent (+2,2% par an). Notons que près de 50 % du potentiel concerne des projets de constructions réels (certificats d'urbanisme, permis d'aménager).

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

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

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

C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

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

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

↳ *Maîtrise de l'urbanisation*

La zone urbaine s'appuie sur les espaces urbains vécus actuels. La limite de la zone constructible prend appui sur la définition des Parties Actuellement Urbanisées mais intègre des secteurs dont la constructibilité a été affirmée antérieurement à l'élaboration de la Carte Communale. L'urbanisation des « dents creuses » est privilégiée mais leur nombre est restreint. Les entrées d'agglomération sont maintenues dans leur situation existante, hormis le long de la RD15, route de DOMPREMY, où la zone constructible permettra d'offrir une ambiance urbaine à ce secteur. Le potentiel de zones constructibles à disposition sur l'ensemble du territoire communal rend inutile l'ouverture à l'urbanisation de secteurs proches de l'oléoduc. Dans l'attente d'études de dangers clarifiant le risque, il n'est pas souhaitable, dans un principe de précaution, de développer l'agglomération vers l'ouest, au-delà des sites actuellement bâtis.

Une attention particulière devra être apportée à la capacité dont dispose actuellement le lagunage. L'évolution prévisible de la population prévue par la Carte Communale doit être accompagnée par une amélioration des capacités de traitement des eaux usées, ou par une révision du zonage d'assainissement permettant de définir de nouvelles stratégies techniques d'épuration des eaux usées domestiques.

↳ *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 sont classés en zone non constructible.

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

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

↳ **Prise en compte des milieux naturels :**

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

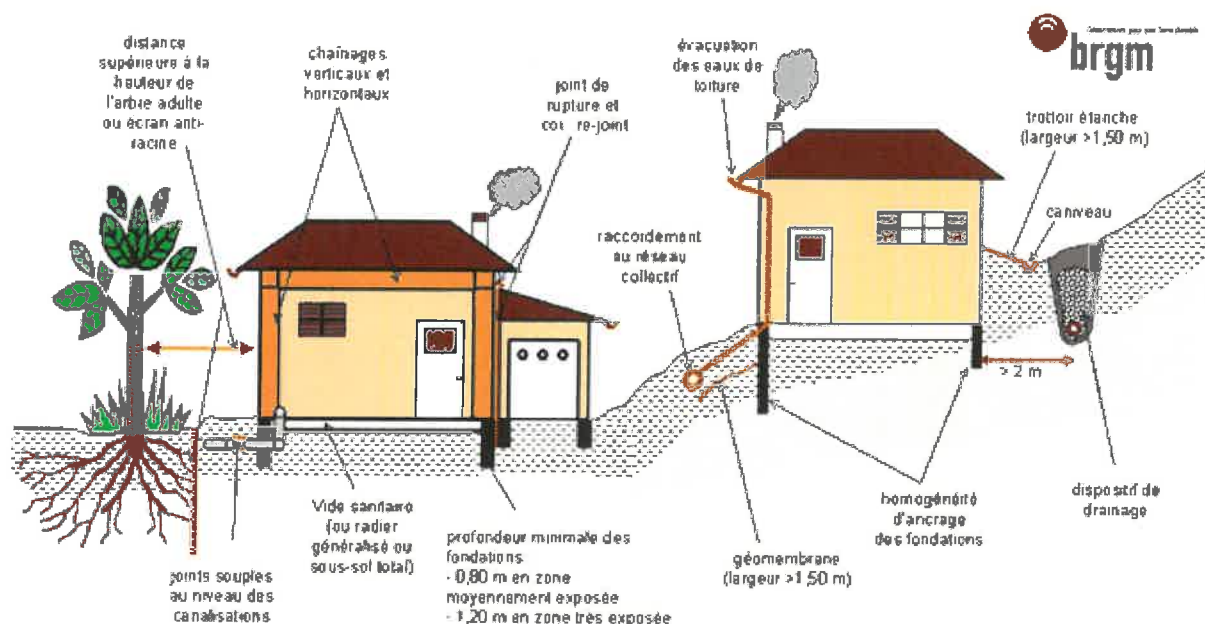
↳ **Aléa retrait-gonflement d'argile :**

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

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

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

- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.



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

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

D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE

LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article L.110 du code de l'Urbanisme

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

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

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

Annexe

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

Article R*111-1

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

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

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

Toutefois :

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

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

Article R111-2

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

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

Article R111-3

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

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

Article R111-4

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

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

Article R111-5

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

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

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

Article R111-6

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

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

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

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

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

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

Article R111-7

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

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

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

Article R111-8

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux 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.