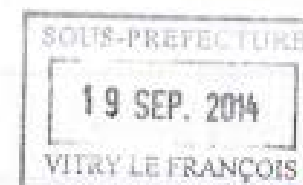


Département de la Marne (51)



Commune de HAUTEVILLE

Rapport de présentation

conforme au R.124-2-1 du Code de l'Urbanisme

Carte Communale

 Limite de zone
C Périmètre constructible
E.A Exploitation agricole

N Secteur non constructible
à l'exception :
- de l'adaptation, du changement de destination,
de la réfection;
- 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 ;

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du 16/09/2014

Joël CARON, Maire.



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

A Châlons en Champagne,

Le... 23 OCT. 2014

Le Préfet.

le Secrétaire Général

signé

Francis SOUTRIE

géomètres-experts
MANGIN
urbanistes

12 Quai Sadi Carnot
55000 BAR-LE-DUC
Tel : 03 29 77 32 00
Fax : 03 29 77 32 01



Filiale du CPIE Woëvre Côtes de Meuse
Place de la République - Mairie
55120 CLERMONT EN ARGONNE
06.48.36.77.70

II. LES ORIENTATIONS RETENUES

A. Rappel sur les secteurs de la carte communale

Selon l'article R.124-3 du Code de l'Urbanisme, le ou les documents graphiques de la carte communale délimitent les secteurs constructibles (C) et (Cx) où les constructions sont autorisées, et les secteurs naturels (N) où les constructions ne le sont pas.

1. Les secteurs constructibles

Ce secteur englobe l'ensemble du village de HAUTEVILLE, c'est-à-dire le centre ancien qui compte notamment la mairie, l'école et l'église, ainsi que les quelques constructions récentes, dans la continuité des constructions plus anciennes. Ces secteurs sont correctement desservis par la voirie et les réseaux. Des zones bâties, à l'extérieur et au Nord du village, sont également inscrites en zone C. Il s'agit d'une part de constructions anciennement liées à des exploitations agricoles aujourd'hui dévolues à un usage d'habitation, sans aucune liaison avec la profession agricole. D'autre part, cette zone concerne également quelques habitations récemment rénovées le long de la RD 60. Le secteur constructible autorise les constructions nouvelles à vocation d'habitat, d'activités et de services.

Dans certains cas, la limitation de la zone constructible aux seules habitations existantes et non aux parcelles entières, se justifie par l'absence d'un certain nombre de réseaux ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions. Cependant, le fait d'intégrer les habitations existantes dans ce périmètre accorde aux propriétaires la possibilité de réaliser des travaux d'extension ou de création de dépendances.

Une zone Cx est également créée au sein du village, dans sa partie Sud-Est. Celle-ci permettra exclusivement l'accueil de constructions à usage d'activités.

2. Réglementation applicable dans la zone constructible

Les constructions nouvelles sont autorisées au sein du secteur constructible de la carte communale. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme (chapitre 1er, du titre 1er, du livre 1er) et les autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

3. Identification des zones d'extensions futures

Afin de pouvoir renseigner les éventuels acquéreurs sur les possibilités de constructions sur le territoire communal, et afin de permettre à la commune de définir des perspectives de développement urbain, plusieurs zones d'extension de l'urbanisation ont été fixées. Le choix de ces zones tient compte des paramètres suivants :

- La proximité des réseaux,
 - Les dispositions des servitudes d'utilité publique,
 - Les distances de 50 ou 100 mètres par rapports aux exploitations agricoles.
- Ce dernier point ne concerne actuellement pas la commune de HAUTEVILLE.

→ 4. Les secteurs inconstructibles

Les espaces naturels et agricoles ne sont pas touchés par le développement de l'urbanisation du fait de la volonté de préservation des espaces naturels et paysagers de la commune. C'est notamment le cas des boisements et des plaines agricoles.

Les espaces agricoles, qui couvrent une majeure partie du territoire communal, ont été préservés de l'urbanisation. Les nouvelles bandes urbanisables au sein de ces espaces, sont rares, confirmant cette volonté de préservation des espaces naturels et paysagers du territoire de HAUTEVILLE. De plus, le classement en zone agricole de la quasi-totalité des terrains agricoles sur le territoire communal permet une préservation et une pérennité de l'activité agricole sur la commune.

Egalement, le secteur situé en limite Nord du territoire communal, composé d'un plan d'eau et de bungalows, est inscrit en zone inconstructible du PLU. Ceci permet ainsi de préserver la zone naturelle existante.

B. Un développement raisonné de l'urbanisation

1. La prise en compte des éléments du village existants

La forme actuelle du village a été prise en compte pour définir les extensions futures de l'urbanisation. La Rue Haute présente le développement principal du village. L'ensemble des potentiels urbanisables est proposé au sein du village (dents creuses) ou à proximité de cet axe principal du territoire communal. De plus, les réseaux existants ont également été pris en compte. La zone non bâtie, située au Nord-Est de la Rue du Haut des Vignes, est laissée en zone inconstructible. En effet, la commune n'ayant pas de maîtrise du foncier de la zone et la Carte Communale ne permettant pas la définition d'un aménagement global, le projet de la commune ne retient pas l'urbanisation de cette zone.

L'objectif communal est de contribuer à la densification du village existant en complétant les dents creuses existantes au cœur de la zone bâtie principale, avant de prévoir une urbanisation dans la continuité du bâti existant. Ainsi, 27 terrains potentiellement urbanisables, inclus dans l'enveloppe bâtie du village, sont répertoriés dans la zone C. Ils se situent principalement Rue de la Fontaine aux Loups et de part et d'autres du chemin rural dit du Clos.

2. Cartographie des secteurs urbanisables potentiels

- en **bleu**, secteurs urbanisables au cœur du centre ancien du village,
- en **vert**, les extensions d'urbanisation dans la continuité du village,
- en **orange**, secteur d'extension destiné à accueillir des bâtiments liés à une activité artisanale.



(source de la carte : Géoportail, reprise par le Cabinet MANGIN)

3. Détail des secteurs d'urbanisation retenus

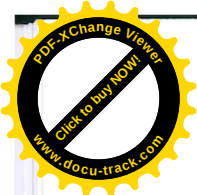
La détermination de ces secteurs a été établie grâce à plusieurs réunions de travail avec les élus, par un travail sur plan, complété par une visite sur site qui a permis d'apprécier les potentiels d'urbanisation. Les surfaces mentionnées sont des surfaces cadastrales, déterminées à partir du plan cadastral digitalisé, lui-même réalisé à partir de l'assemblage des feuilles cadastrales.

(1) L'urbanisation par la densification

- 1- Au Nord de la Rue de la Fontaine aux Loups, les arrières de jardins constituent des potentiels intéressants en vue de l'urbanisation future. La situation sur le terrain permet un découpage possible sur une profondeur maximum d'environ 35 mètres. Même si la commune ne possède pas à ce jour la maîtrise foncière de ces différents terrains, leur intégration dans le zonage constructible de la commune est logique, en vue de la densification du village.
Les réseaux sont présents à proximité des parcelles. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 4 constructions (4 425 m²)

- 2- Deux dents creuses sont également remarquables au Sud du village : à gauche de la route en provenance de Sainte-Marie-du-Lac-Nuisement, en entrée de village, ainsi qu'au sud de la Rue de la Fontaine aux Loups. La première parcelle fait actuellement l'objet d'un projet de construction de maison individuelle par un particulier. La seconde ne fait pas



l'objet de projet connu par les élus. Toutefois, son intégration dans le zonage constructible de la commune est logique, en vue de la densification du village.

Potentiel recensé : 2 constructions (4 470m²)

- 3- A l'Est du Chemin rural dit du Clos, le terrain actuellement cultivé, présente un potentiel d'urbanisation intéressant, en vue de la densification du village. D'une profondeur d'environ 25 mètres, cette emprise pourrait permettre l'accueil de trois nouvelles habitations individuelles. Les réseaux sont présents à proximité des parcelles. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 3 constructions (2 430 m²)

- 4- A l'Ouest du Chemin rural dit du Clos, le terrain actuellement cultivé, présente un potentiel d'urbanisation intéressant, en vue de la densification du village. D'une profondeur d'environ 17 mètres, cette emprise pourrait permettre l'accueil de deux nouvelles habitations individuelles. Les réseaux sont présents à proximité des parcelles. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 2 constructions (1 880 m²)

- 5- Au Nord de la Rue du Haut des Vignes, un potentiel de deux parcelles constructibles est inscrit au zonage du document d'urbanisme. Il s'agit de terrains dont la commune ne dispose pas la maîtrise foncière mais dont leur urbanisation contribuerait à la densification de ce secteur du village. Les autres terrains à proximité, de ce côté de la rue, n'ont pas été intégrés en zone constructible, du fait de la proximité du ravin et de la zone d'aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 2 constructions (1 020 m²)

- 6- Au Nord de la Rue Basse, un potentiel d'une parcelle constructible est inscrit en zone constructible de la Carte Communale, sur une profondeur d'environ 14 mètres, permettant un aménagement sur un seul front d'urbanisation. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 1 construction (480 m²)

Soit un potentiel de 14 constructions possibles pour une surface totale de 14 705 m²

(2) L'urbanisation dans la continuité de l'existant

- 7- Le long de la Rue Haute, côté Est du village, et dans la continuité de l'urbanisation, une bande constructible est proposée, de part et d'autre de la route. Côté Sud de cette route, l'urbanisation est prévue jusqu'à l'habitation existante. Toutefois, l'hydrogéologue a émis un avis défavorable sur l'urbanisation de la zone au Nord de cette voie, à proximité du château d'eau et du captage. Un potentiel de 6 nouvelles constructions est ainsi proposé. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.



Potentiel recensé : 6 constructions (5 820 m²)

- 8- Au Sud-Est de la Rue du Haut des Vignes, côté Est de la voie, un projet d'une construction à usage d'habitation est recensé. Ainsi, en vue de contribuer à une urbanisation homogène sur la zone, un potentiel d'une parcelle constructible est également inscrite au zonage de la Carte Communale de l'autre côté de la voie. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 2 constructions (1 585m²)

- 9- Impasse des renards, dans la continuité des constructions existantes, un potentiel de deux terrains constructibles est intégré à la Carte Communale. La commune prévoit de réaliser les aménagements de voiries nécessaires pour obliger les véhicules venant du chemin rural au Sud à ralentir dans cette zone. Il est toutefois remarqué une bonne visibilité pour l'accès à la zone. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 2 constructions (1 345 m²)

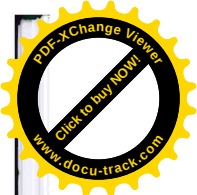
- 10- Rue basse, en face de l'urbanisation existante, un potentiel de cinq terrains à bâtir est intégré au zonage constructible de la Carte Communale. Cette urbanisation permettrait d'homogénéiser l'urbanisation de la zone et de la limiter aux environs du carrefour existant. La commune prévoit de réaliser les aménagements de voiries nécessaires pour obliger les véhicules venant du chemin rural au Sud à ralentir dans cette zone. Il est toutefois remarqué une bonne visibilité pour l'accès à la zone. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 5 constructions (4 880 m²)

- 11- En limite Est de la Rue de la Fontaine aux Loups, un potentiel d'une parcelle constructible est inscrit au zonage de la Carte Communale. Cette emprise a pour objectif de permettre à un des exploitants du village de délocaliser son exploitation, tout en restant sur la commune. En effet, bien que son exploitation ne nécessite pas la présence permanente d'un ouvrier, l'ensemble de ses bâtiments, logement compris, sont condamnés à disparaître. Le risque d'effondrement de cette exploitation située à l'Ouest du ban communal, légèrement à l'écart du village, est important, du fait de l'approche progressive du lit de la rivière de la Marne, obligeant le propriétaire à quitter les lieux. Etant propriétaire de l'ensemble de la parcelle située dans la continuité de l'urbanisation existante au Sud de la Rue de la Fontaine aux Loups, et étant le seul terrain à proximité immédiate de la zone bâtie, il a été proposé l'intégration d'un potentiel d'urbanisation d'une parcelle, afin de permettre la délocalisation de l'habitation de l'exploitant. Les bâtiments liés à cette exploitation pourraient ainsi être réalisés à proximité. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 1 construction (950 m²)

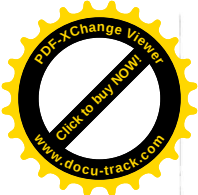
Soit un potentiel de 16 constructions possibles sur une surface totale de 14 580 m².



(3) Création d'une zone d'activités

- 12- En limite Est de la Rue de la Fontaine aux Loups, il existe un projet de création de nouveaux bâtiments, liés à l'activité artisanale déjà existante sur le territoire. A cet effet, un potentiel (Cx) exclusivement réservé à la création de bâtiments liés à une activité artisanale, est créé. Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Aucun moyen financier communal n'est à prévoir pour l'éventuel développement de ce secteur.

Potentiel recensé : 4 500m² environ



4. Bilan du potentiel d'urbanisation

La zone constructible de la Carte Communale de HAUTEVILLE permet un potentiel de 30 nouvelles constructions sur le territoire communal, dont 14 d'entre elles se situent dans l'emprise bâtie du village. De ce fait, plus de 50% des secteurs inscrits en zone constructible sont localisés au cœur du village. Les autres potentiels se trouvent dans la continuité urbaine logique de ce dernier.

Le cœur de village aurait pu présenter d'autres potentiels d'urbanisation intéressants. Cependant, la configuration de la partie actuellement urbanisée est telle, que plusieurs jardins enclavés ne peuvent être intégrés à la zone constructible. En effet, les problématiques d'accès, de desserte en réseaux et d'une manière plus générale d'aménagement global des secteurs, empêchent la prise en compte de certaines zones de jardins pourtant situées au cœur du village. De plus, la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière dans ces secteurs. Il en est de même pour l'importante emprise située à l'Est de la Rue du Haut des vignes. En effet, la Carte Communale ne permet pas la réalisation d'une orientation d'aménagement spécifique à cette zone qui aurait permis la densification de ce secteur du village. De plus, au regard de ces éléments, une urbanisation sur un seul front d'urbanisation est à proscrire, afin d'éviter l'enclavement des parcelles situées en retrait de la voie. Cette zone pourra faire l'objet d'une attention plus spécifique à plus long terme.

La commune comptait 188 habitants en 1999. Selon les données communales, la commune compte en 2012 un total de 250 habitants, soit un gain de 62 habitants en 13 ans. D'ici 2022, la commune souhaite poursuivre cette tendance à la hausse, tout en tenant compte de l'évolution de la vie et du vieillissement de la population. Afin de contribuer à ces deux objectifs, la commune projette d'accueillir environ 60 nouveaux habitants à Hauteville.

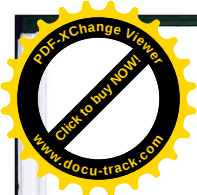
Le potentiel d'urbanisation proposé pourrait permettre sur le long terme un potentiel de 30 nouvelles habitations avec le scénario le plus optimiste, nombre qui permettrait de subvenir aux besoins de la commune. Il contribuerait à un renouvellement de la population et, de la même manière, à la préservation des services présents sur la commune, notamment l'école maternelle.

5. Les constructions isolées

Plusieurs constructions, ou ensemble de constructions, se trouvent isolées à l'extérieur du village. Celles-ci n'étant plus en lien avec une activité agricole, leur intégration en zone C fut nécessaire afin de permettre une possible adaptation ou extension de ces dernières, et de clarifier leur indépendance par rapport à toute exploitation agricole. Toutefois, aucun potentiel de terrain constructible n'a été intégré au zonage du document d'urbanisme à proximité de ces constructions isolées. En effet, la volonté de la commune est de privilégier le développement au cœur du village. De même, les bungalows situés près de l'étang au Nord de la ferme des Islottes, sont inscrits en zone naturelle.

6. La prise en compte d'évolutions probables du contexte territorial

Avec les évolutions législatives possibles sur les questions du contexte territorial, d'une manière générale, les pratiques communales en matière d'urbanisation pourrait également être modifiées. En cas de changement profond de politique intercommunale, une adaptation de la Carte Communale pourra alors être envisagée par la commune, afin de se soumettre aux normes supérieures.



C. La prise en compte de la problématique agricole

La quasi-totalité des cultures est classée en zone N, où les fortes restrictions de construction éviteront une urbanisation disproportionnée du village qui pourrait remettre en cause l'équilibre agricole. Ce classement en zone naturelle de ces secteurs de cultures permet une préservation et une pérennisation de l'activité agricole sur le territoire communal de HAUTEVILLE. En effet, le zonage de la carte communale laisse une grande souplesse dans les possibilités de développement des exploitations existantes.

La définition du zonage a été établie en fonction du type d'exploitation et de la localisation des bâtiments. L'objectif est de permettre un développement aisé de l'activité agricole. Il a été pris en compte le fait que tout nouveau bâtiment lié à l'élevage devra se situer à 50 mètres de la limite de la zone C constructible, selon les réglementations applicables aux exploitations.

Le cas échéant, chaque permis de construire fera l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture concernant une construction éventuelle dans un secteur qui deviendrait concerné par ces dispositions, dans le cas de la transformation d'une exploitation ou de la création d'une exploitation nouvelle, au sein de la zone N.

Ce classement permet également à la commune d'engager une politique d'agriculture durable, selon les objectifs suivants :

- préserver la ressource en eau et sa qualité,
- protéger la biodiversité,
- contribuer à la lutte contre le changement climatique,
- limiter l'érosion et préserver les sols,
- contribuer à un environnement respectueux de la santé,
- préserver et mettre en valeur les paysages,
- réduire les risques naturels : incendies, inondations...

En vue d'optimiser cette agriculture durable, les hangars agricoles peuvent servir de support aux panneaux photovoltaïques. Une partie de la récolte peut aussi être utilisée pour fabriquer de l'huile végétale brute, carburant utilisable pour les tracteurs de l'exploitation. Enfin, les déchets organiques comme le lisier ou le fumier, peuvent être utilisés pour produire de l'électricité ou de la chaleur.

L'utilisation des énergies renouvelables produites sur une exploitation peut permettre également de renforcer son autonomie et de réaliser à terme d'importantes économies financières.



D. La prise en compte du paysage et de l'environnement

1. Un environnement naturel à préserver

Rappelons que la commune de HAUTEVILLE est concernée par la Convention de Ramsar dite « étangs de la champagne humide », qui concerne l'ensemble du territoire communal, et d'une manière plus générale, l'ensemble des communes avoisinantes du Lac du Der. De plus, la partie Sud-Ouest du finage est inscrite à un certain nombre d'inventaires :

- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II « Les environs du Lac du Der »,
- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I « Vallée de la Blaise entre Orconte et Ecollemont »,
- la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux du « lac du der chantecoq et étangs latéraux »,
- une zone de protection spéciale (ZPS), inscrite au réseau NATURA 2000, portant désignation du site « Herbages et cultures autour du lac du Der ».

Le projet de zonage de la Carte Communale prend en compte la présence de l'ensemble de ces sites naturels sur le territoire. Une attention particulière doit être portée sur le site NATURA 2000 « Herbages et cultures autour du lac du Der », afin d'évaluer les incidences de ce site sur le projet de la commune.

Cette zone naturelle se trouve à environ 1 500 mètres de l'emprise bâtie du village. De plus, le projet de la commune ne prévoit que deux constructions dans la partie Sud-Ouest de l'entité bâtie, c'est-à-dire à une distance qui reste importante par rapport à la zone NATURA 2000. La quasi-totalité des secteurs à bâtir prévus par le projet de Carte Communale sont situés soit en cœur du village soit dans les parties Nord et Est, c'est-à-dire dans des secteurs éloignés de cette zone naturelle. Ainsi, les incidences du projet sur ce site NATURA 2000 sont minimales.

2. Un paysage à ne pas dénaturer

L'urbanisation se fera exclusivement au niveau de l'enveloppe bâtie existante ou à proximité. De plus, le secteur à l'Est, inscrit en zone constructible et ouvrant une nouvelle bande à urbaniser, se fait dans la continuité du bâti existant. Ainsi, l'implantation de nouvelles constructions au sein des zones constructibles de la carte communale n'aura pas d'impact significatif sur le paysage global communal.

En outre, la diversité de la faune et de la flore des lieux bâtis reposeront sur le maintien d'une cohérence et d'une continuité du réseau d'espaces verts, de jardins et de vergers, au travers des zones construites. Ces espaces sont fortement représentés dans le village, et il est primordial de poursuivre le développement du territoire en ce sens. De la même manière, il sera important que l'habitat ancien ou récent propose des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

Afin de ne pas dénaturer l'ensemble des paysages existants, la mise en valeur du paysage de HAUTEVILLE peut se faire par la création de chemins piétonniers, à partir des chemins ruraux existants au départ du village. De même, par le biais de la zone inconstructible de la carte communale instituée pour la quasi-totalité des secteurs cultivés et l'ensemble des zones boisées, la valorisation des écosystèmes en présence ainsi que des corridors écologiques, est rendue possible.