

Commune de Montépreux

Carte Communale



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 30/11/2009
approuvant les dispositions de la Carte Communale.
Fait à Montépreux,
Le Maire,



Approuvé par arrêté préfectoral du 19/02/2010
A Châlons-en-Champagne,
Le préfet,

Le Secrétaire Général,

Alain CARTON

ACTE REÇU LE

01 AVR. 2010

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

**Groupe
auddicé**



Environnement
Conseil

airele

equinergies

www.ec-urbanisme.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS	3
LE DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	5
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	7
1.1. Localisation.....	7
1.2. Intercommunalité.....	7
2. LES MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL ET LE PAYSAGE.....	8
2.1. Le milieu physique.....	8
2.1.1. La topographie	8
2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie	8
2.1.3. L'hydrologie	9
2.1.4. Risques naturels et technologiques	10
2.2. Le patrimoine naturel	10
2.2.1. Les protections réglementaires.....	10
2.2.2. Les inventaires scientifiques régionaux.....	10
2.3. Les milieux naturels	10
2.3.1. Les zones urbanisées.....	10
2.3.2. Les zones agricoles	11
2.4. Le paysage	12
2.4.1. Les entités paysagères.....	12
2.4.2. Les points de repère et les sites particuliers	14
2.4.3. Les sensibilités paysagères.....	14
3. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI.....	15
3.1. La typologie urbaine et l'architecture	15
3.1.1. La forme urbaine.....	15
3.1.2. Les caractéristiques architecturales.....	15
3.2. Le patrimoine historique	17
3.2.1. Le patrimoine architectural	17
3.2.2. Le patrimoine archéologique.....	17
4. LA POPULATION ET L'HABITAT.....	18
4.1. L'évolution démographique.....	18
4.1.1. La population de la commune	18
4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique	18
4.1.3. La structure par âge.....	19
4.2. Le parc de logement dans la commune.....	20
4.2.1. Le type de logements	20
4.2.2. L'âge des résidences principales.....	21
4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales	21
5. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI	22
5.1. Les activités économiques	22
5.1.1. L'activité agricole	22

5.1.2. L'artisanat et l'industrie.....	23
5.1.3. Les commerces, les services et les professions libérales.....	23
5.2. L'emploi.....	23
5.2.1. La population active.....	23
5.2.2. Les migrations alternantes.....	24
6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LA VIE LOCALE.....	24
6.1. Les équipements et services communaux.....	24
6.2. Les équipements scolaires.....	24
7. LES VOIES DE COMMUNICATION, LES RESEAUX ET LES DECHETS.....	25
7.1. Les voies de communication et les transports.....	25
7.2. Les réseaux.....	25
7.2.1. L'alimentation en eau potable.....	25
7.2.2. L'assainissement.....	25
7.2.3. L'électricité.....	25
7.2.4. La défense incendie.....	26
7.3. La gestion des déchets.....	26
DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS.....	27
1. LE CADRE REGLEMENTAIRE.....	29
1.1. Contenu et mesures de la Carte Communale.....	29
1.2. Effets liés à l'approbation de la Carte Communale.....	29
2. LES ORIENTATIONS RETENUES.....	30
2.1. Les enjeux.....	30
2.2. Développer raisonnablement l'urbanisation.....	30
2.3. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles.....	31
2.4. Préserver l'environnement et les paysages.....	31
2.4.1. Protéger l'environnement naturel.....	31
2.4.2. Préserver les paysages.....	32
TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	33
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE.....	35
1.1. L'évolution des zones bâties.....	35
1.2. L'évolution des zones rurales.....	35
1.3. La synthèse des impacts.....	35
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	36
2.1. L'intégration paysagère.....	36
2.2. La prise en compte de l'environnement.....	36

AVANT-PROPOS

La commune de Montépreux ne possédait pas de document d'urbanisme sur son territoire.

Le Conseil Municipal a donc décidé l'élaboration d'une Carte Communale par délibération en date du 15 septembre 2008.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a substitué la Carte Communale aux Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme, MARNU (article L. 111-1-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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 la mise en valeur des ressources naturelles » (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Elles peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles 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 (article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale n'est pas « enfermée » dans un délai de validité. Elle perdure jusqu'à sa révision ou son abrogation.

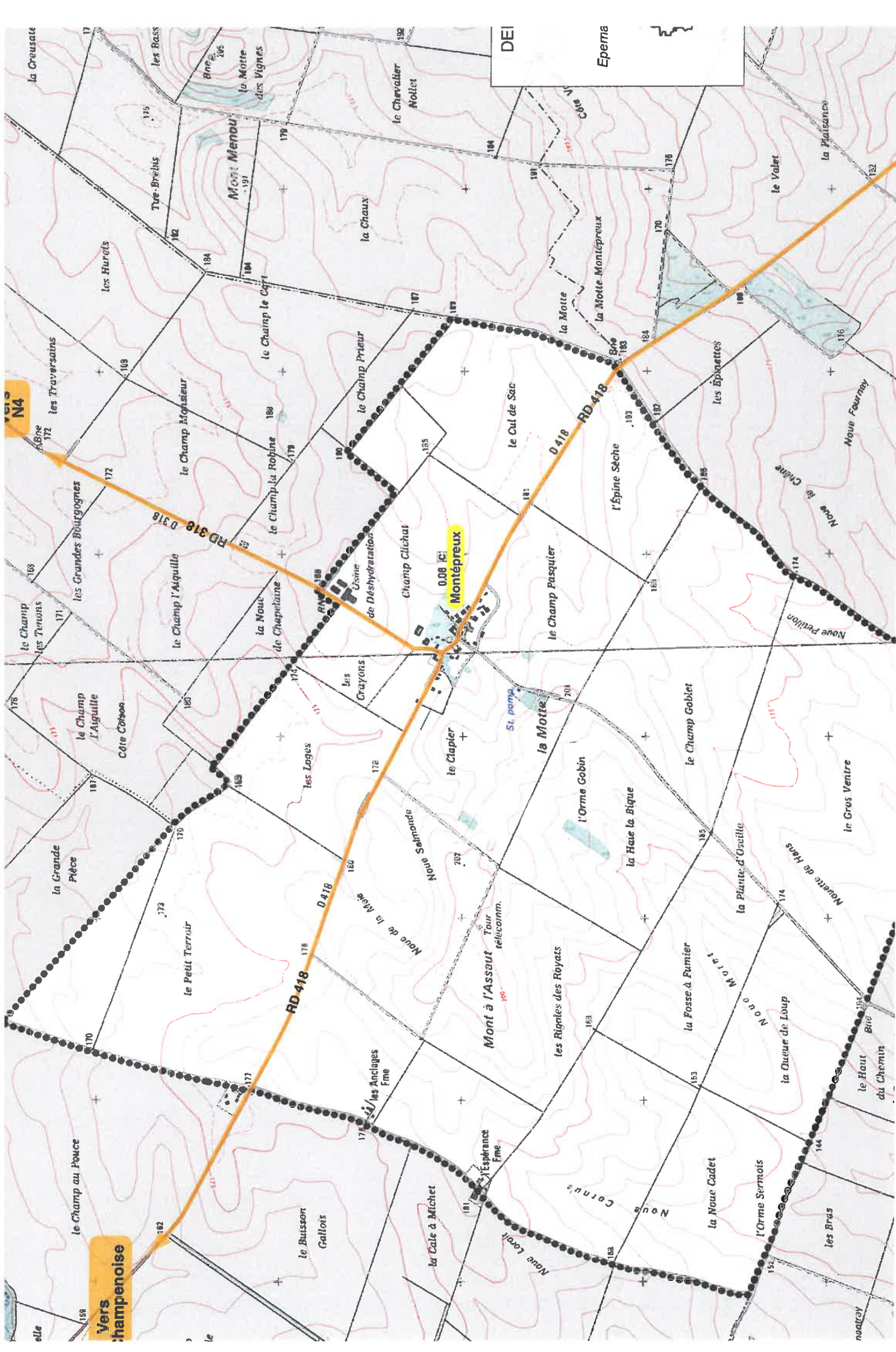
Par ailleurs, depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une Carte Communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (Art L. 211-1 du Code de l'Urbanisme) :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée 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. »

La Carte Communale comprend (article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers.

LE DIAGNOSTIC COMMUNAL



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

Montépreux est une commune rurale d'une superficie de **1540 hectares**, localisée en région Champagne-Ardenne, en limite **Sud du département de la Marne**. Elle recensait **40 habitants en 2006** (source : INSEE - populations légales 2006 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2009).

La commune appartient à l'**arrondissement d'Epernay**, ville située à environ 50 kilomètres au Nord-Ouest, et au **canton de Fère-Champenoise**, commune localisée à 12 kilomètres au Nord-Ouest. Elle se situe à 35 kilomètre au Sud de Châlons-en-Champagne, Préfecture de Région.

Le finage est limitrophe des communes marnaises de Connantray-Vaufrey, Vassimont-et-Chapelaine, Haussimont et Sommesous ; et des communes aubois de Mailly-le-Camp et Semoine.

1.2. Intercommunalité

Depuis 2007, la commune adhère à la **Communauté de Communes de l'Euport**, créée le 29 décembre 1998. Celle-ci regroupe 11 communes, à savoir : Bussy-Lettrée, Cheniers, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Sommesous, Soudé, Soudron, Vassimont-et-Chapelaine et Vatry, soit 1901 habitants¹.

La Communauté de Communes possède les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace (création et réalisation de ZAC, SCOT),
- Transport scolaire,
- Développement et aménagement économique,
- Développement et aménagement social et culturel (activités périscolaires ; établissements scolaires...),
- Environnement et cadre de vie,
- Logement et habitat (OPAH, PLH),
- Production et distribution d'énergie
- Action sociale,
- Voirie (création, aménagement et entretien).

La commune fait également partie :

- du **Regroupement Pédagogique de Sommesous** (école maternelle et primaire),
- du **Syndicat Mixte de Fère-Champenoise** (transports scolaires),
- du **Syndicat Mixte du Sud Est Marnais** (déchets),
- du **Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne** (réseau électrique).

¹ Source : www.aspic.interieur.gouv

2. Les milieux physique et naturel et le paysage

2.1. Le milieu physique

2.1.1. La topographie

Le finage de Montépreux s'étend en totalité dans la région naturelle de la **Champagne crayeuse**. Cette région se situe entre la cuesta de l'Ile de France à l'Ouest et les zones boisées de la Champagne humide à l'Est. Elle se caractérise par relief relativement plat lié à la nature géologique de son sol constitué d'une craie très friable. Le territoire communal s'étend ainsi dans un espace où de faibles ondulations succèdent à de vastes zones planes.

Les points les plus hauts localisés au centre du territoire, aux lieux-dits « Mont à l'Assaut » et « la Motte » culminent à un peu plus de 200 mètres d'altitude, tandis que les points les plus bas se situent aux alentours des 150 mètres d'altitude dans la partie Sud du territoire.

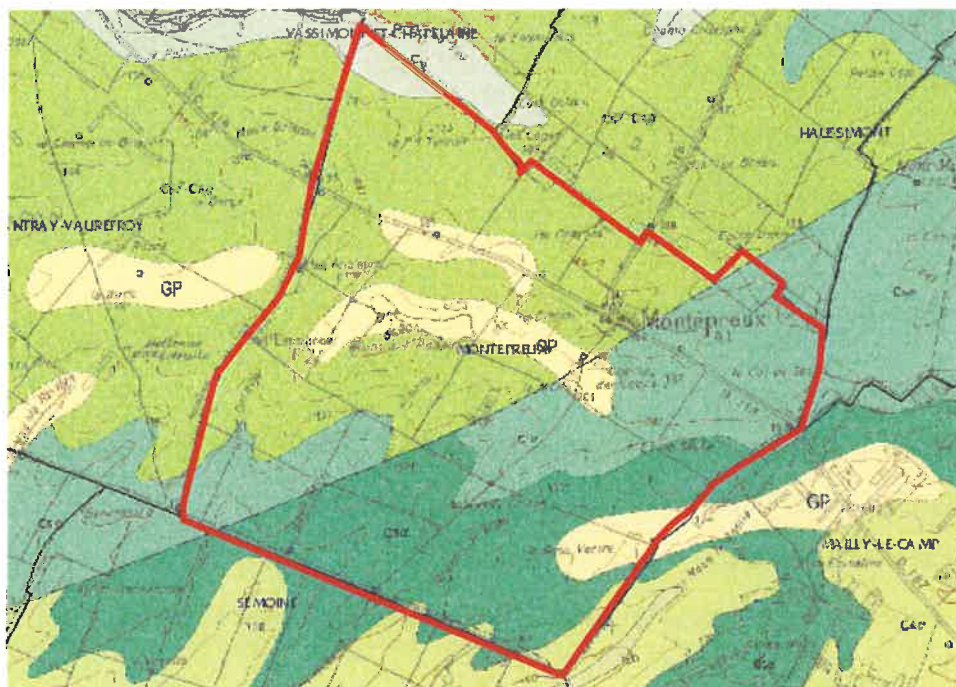
Toute la partie Sud du territoire est creusée par des vallons secs orientés selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est : « Noue Cornue », « Noue Moret », « Nouette de Hans », « Noue Petillon ».

Le village, concentré dans la partie Nord-Est du territoire, est implanté au fond d'un vallon sec à l'intersection des RD 418 et 318. Son altitude varie entre 175 et 180 mètres.

La topographie molle du territoire ne représente pas de contraintes particulières pour le développement de la commune.

2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire communal de Montépreux se situe sur la feuille géologique au 1/50 000^{ème} de Fère-Champenoise réalisée par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières.



Les couches affleurantes sur le finage de Montépreux (source : www.infoterre.brgm.fr)

D'une manière générale, les sols la Champagne crayeuse recoupent les assises successives du Crétacé supérieur depuis le Turonien jusqu'au Campanien, assises formées uniquement de craie.

Le territoire de Montépreux se trouve à l'interface de plusieurs étages de la craie de par la présence d'une faille orientée Sud-Ouest / Nord-Est qui scinde le territoire en deux.

La partie Nord-Ouest du territoire est en grande partie occupée par une couche affleurante composée de **craies blanches et tendres du Santonien et du Campanien** d'une épaisseur de 30 mètres environ. Plus localement, des **Grèzes**, localement appelée graveluches, affleurent. Ces formations résultent de l'accumulation de graviers de craie en strates de faible épaisseur.

La partie Sud-Est de territoire est, quant à elle, occupée en grande majorité par des **craies du Santonien**, et plus ponctuellement par des **Grèzes**. De la **craie du Coniacien** affleure à l'extrême Sud-Est du finage.

Concernant l'hydrogéologie, il n'existe qu'une seule grande nappe d'eau souterraine commune aux différents terrains crayeux et aux alluvions. La morphologie de la surface piézométrique épouse sensiblement la topographie et le drainage est essentiellement constitué par les cours d'eau.

2.1.3. L'hydrologie

Aucun cours d'eau ne traverse le territoire communal de Montépreux. Toutefois, il appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** approuvé le 20 septembre 1996 dont les orientations sont :

- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation du sol, limiter le ruissellement et l'érosion,
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant,
- Maintenir, restaurer et préserver les zones humides,
- Mener à terme et conforter les procédures de protection des captages,
- Prévenir les pollutions accidentelles,
- Protéger les personnes et les biens,
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves,
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Le SDAGE Seine-Normandie est en cours de révision afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Ce chantier, confié au Comité de bassin, a débuté en 2005 et doit se clore au plus tard à la fin de l'année 2009. Le SDAGE devra ensuite être révisé tous les 6 ans².

Selon l'article R. 122-1 du Code de l'Urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE.

² Source : www.eau-seine-normandie.fr

2.1.4. Risques naturels et technologiques

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne, révisé par le Préfet en 2004, **la commune de Montépreux n'est soumise à aucun risque naturel ou technologique.**

La commune a connu un événement climatique ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle de type inondation, coulée de boue et mouvement de terrain en date du 25 décembre 1999³. Cet arrêté correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national en 1999.

Il est à noter que cet événement climatique correspond à un phénomène ponctuel est très aléatoire. A ce titre, il est juste répertorié à titre indicatif.

2.2. Le patrimoine naturel

2.2.1. Les protections réglementaires

Selon les données de la DIREN Champagne-Ardenne⁴, le territoire communal de Montépreux n'est pas concerné par le périmètre d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive « oiseaux »), d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC, Directive « habitat »), ou d'un Site d'Intérêt Communautaire au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

Aucun autre dispositif réglementaire de protection des espaces naturels particulier n'a été relevé concernant le territoire communal : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve naturelle nationale ou régionale, Réserve Biologique Domaniale...

2.2.2. Les inventaires scientifiques régionaux

Par ailleurs, le finage n'est concerné par aucun inventaire scientifique de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

La commune ne présente pas d'intérêt floristique et faunistique particulier justifiant la mise en place de protection particulière. Toutefois, la prise en compte des milieux naturels locaux est un enjeu important à prendre en compte dans le développement de la commune.

2.3. Les milieux naturels

La commune de Montépreux présente deux grands types d'espaces spécifiques pour la faune et la flore : les zones urbanisées et les zones agricoles.

2.3.1. Les zones urbanisées

Dans le bourg et les hameaux, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

³ Source : www.prim.net, mise à jour en date du 2/07/2007.

⁴ Consultation des données environnementales sur le site Internet de la DIREN Champagne-Ardenne en date du 10/03/2009, source : www.champagne-ardenne.ecologie.gouv.fr

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments, typiques de la Brie Champenoise, offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme : Fouine, Rouge-queue noir, Moineau domestique...

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse...

Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements : Hérisson d'Europe, Léro, Ecureuil roux, musaraignes...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- **la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

2.3.2. Les zones agricoles

Les zones agricoles représentent l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine. L'espace agricole est ici entièrement consacré à la culture céréalière.

Cette zone agricole correspond à un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus. Dans l'ensemble la végétation qui y est communément répandue est composée de plantes banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables (Chiendent, vulpins...).

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent en permanence : Alouette des champs, Bergeronnette printanière, Bruant proyer, Perdrix grise. Les cultures profitent également à quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Le moindre espace « diversificateur » est très favorable à la faune : talus, emprise de poteau électrique, quai à betterave, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Tanaïs et Armoise vulgaire, Aigremoine, Carotte sauvage) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, lièvres, musaraignes...). On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers, Busard Saint-Martin et cendré, Hibou moyen-duc...

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est nécessaire de maintenir ou de reconstituer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

2.4. Le paysage

Le paysage communal est un paysage issu des grandes mutations liées aux pratiques agricoles et aux pratiques humaines intervenues ces trente dernières années sur l'ensemble de la Champagne.

La recherche agronomique a radicalement modifié les pratiques rurales au sortir de l'après-guerre. Les révolutions mécaniques et chimiques ont alors permis une valorisation intensive des cultures céréalières. Les déboisements intensifs sont venus mettre la plaine à nu et l'élevage extensif a disparu au profit d'un parcellaire géométrique et gigantesque construit à coup de lourds remembrements.

2.4.1. Les entités paysagères

Le territoire communal correspond à la pleine expression des paysages de Champagne Crayeuse. Ces paysages proposent deux types de relief : des zones plates et des zones plus vallonnées. Ici, l'on se situe dans le deuxième cas de figure.

Le particularisme du finage réside dans une succession d'ondulations de faibles amplitudes qui rythment la traversée du paysage ouvert.

Localement, on peut distinguer deux entités paysagères principales :

- Le paysage urbanisé : le village,
- La paysage d'openfield : la plaine cultivée.

a) Le village

Cette entité paysagère délimite l'ensemble des zones construites et de leurs abords.

A Montépreux, le village est blotti au fond d'un vallon sec et ne se découvre qu'au dernier moment après avoir franchi les différentes lignes de crêtes qui l'entourent le village, ce qui renforce encore plus l'impression désertique du paysage de Champagne crayeuse.

L'ensemble des boisements d'agrément et arbres de haut jet qui occupent jardins et parcs lui donnent de la structure et de la hauteur. Il se détache ainsi des vastes zones cultivées de la plaine.



Le village de Montépreux vu de la RD 318

A l'intérieur du village, les constructions s'essaient de part et d'autre d'un axe principal constitué de la rue du Glapier et de la rue Clichat. La configuration des parcelles et la grande mixité entre l'habitat et les bâtiments agricole donne à l'ensemble du village un caractère très ouvert et disparate amplifié par le fait que les constructions ne sont pas disposées à intervalle régulier.

Le végétal est omniprésent dans l'ensemble du village que ce soit à travers le traitement des espaces publics mais également par la présence de nombreux jardins localisés sur le domaine privé et visibles depuis la rue.



Un bâti aéré où le végétal est omniprésent

b) Le paysage d'openfield : la plaine agricole

La plaine agricole est uniquement consacrée à la grande culture. Ces cultures, exploitées sur des parcelles de grandes dimensions, le plus souvent de forme rectangulaire, composent sur la plaine une trame régulière.

L'horizon nu et les vastes étendues ondulées sont rythmés, sur l'ensemble du territoire, par quelques rares bois, bosquets et arbres isolés qui brisent cette monotonie du paysage.

Une succession d'ondulations de faibles amplitudes, amplifiées par les chemins de terre, rythme la traversée de ce paysage ouvert.



Les cultures aux abords du village de Montépreux

La succession des champs et les variations de couleurs offrent à la vue des damiers constitués de grands aplats de couleur pure, d'autant plus amplifié par la composition du sol en craie donnant cette lumière caractéristique.

Des variations dans le paysage sont essentiellement perceptibles entre le printemps et l'automne avec des évolutions lentes liées à la maturation naturelle des cultures (plusieurs semaines) et des évolutions brutales induites par l'action des exploitants agricoles (quelques jours).

Ainsi le paysage évolue avec un rythme très rapide et ne propose des paysages identiques que sur de courtes périodes. Après les moissons, la gamme de couleurs commence à se restreindre pour devenir uniforme pendant toute la durée de l'hiver.

2.4.2. Les points de repère et les sites particuliers

Dans le paysage dénudé de la Champagne crayeuse, la moindre construction peut constituer, en fonction de sa localisation, un point d'appel visuel.

Sur le territoire communal de Montépreux, l'usine de déshydratation, et plus encore la tour de télécommunications sont visibles de très loin. Les deux fermes isolées ponctuent également la plaine par leurs vastes et imposants bâtiments d'exploitation.



L'usine de déshydratation



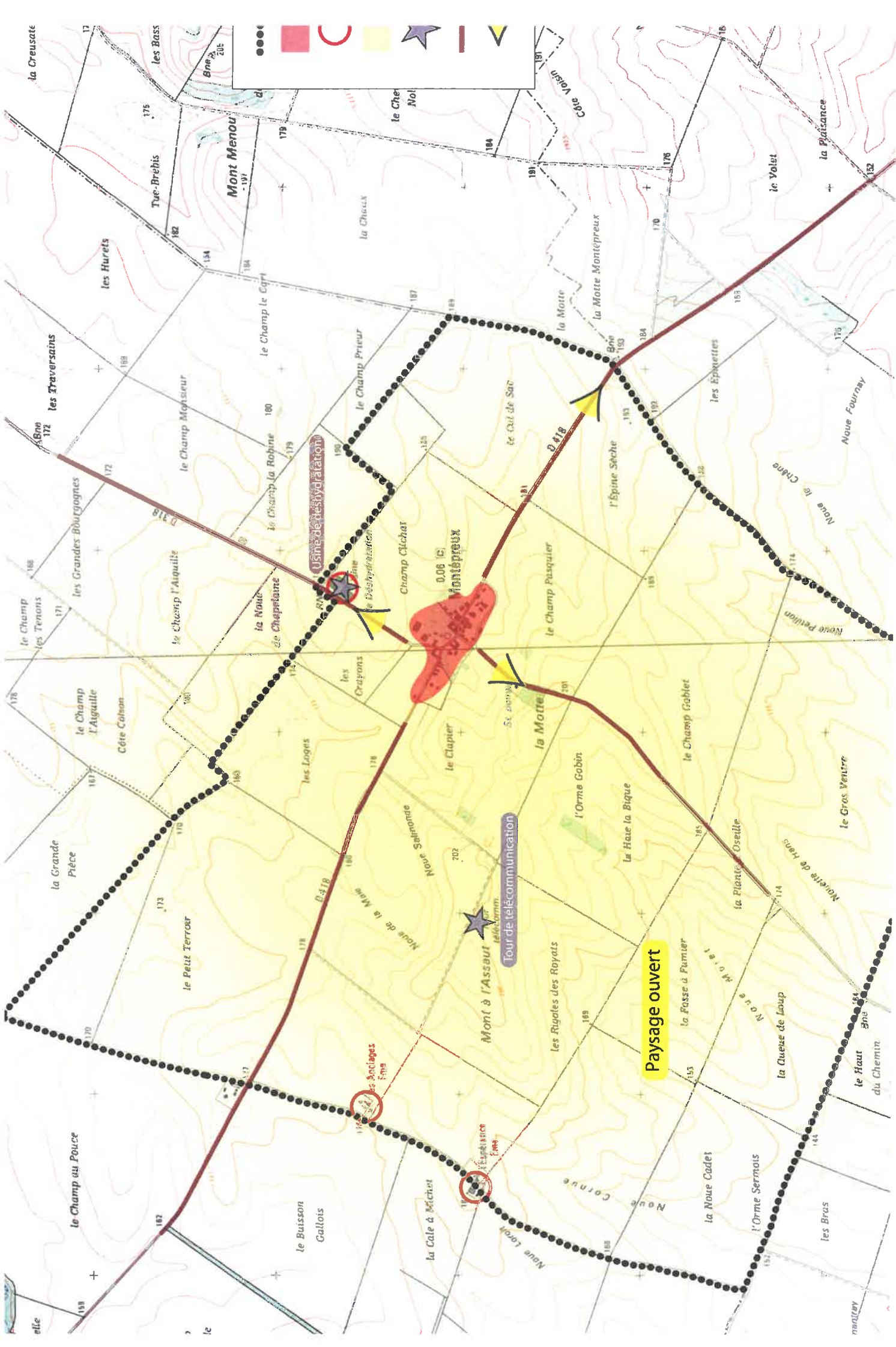
La tour de télécommunications

2.4.3. Les sensibilités paysagères

Le village étant situé au sein d'une plaine très ouverte, une attention particulière devra être portée à l'implantation des éventuels secteurs d'extension, afin de ne pas dénaturer la vue d'ensemble.

Ainsi, la trame arborée existante sur les marges extérieures du village (vergers, jardins...) autour du village sont des exemples à reprendre. On favorisera l'utilisation d'essences locales et feuillues pour optimiser cette intégration. Par ailleurs, une attention pourrait être portée aux constructions nouvelles (habitats et bâtiments agricoles), notamment en termes d'implantation, de volume, de couleurs...

Il est à noter que la Commune a la possibilité à tout moment de protéger des éléments de paysage. En effet, les articles R. 421-17 (e), R. 421-23 (i) et R. 421-28 (e) du Code de l'Urbanisme permettent à la commune d'identifier des éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur (éléments naturels, patrimoniaux...). Cette protection est prise par délibération du conseil municipal après enquête publique. Elle entraîne le fait que tout travaux ayant pour effet de détruire un éléments de paysage identifié, non soumis à un régime de déclaration préalable, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



3. La forme urbaine et le patrimoine bâti

3.1. La typologie urbaine et l'architecture

3.1.1. La forme urbaine

Le village se déploie de manière linéaire de part et d'autre des rues du Glapier et de Clichat qui épousent le relief de fond de vallon sec. La structure urbaine relativement lâche ne connaît pas d'organisation précise. Si quelques constructions sont édifiées à l'alignement, dans ce cas, le pignon est perpendiculaire à la rue ; d'autres sont disposées plus en retrait, notamment au niveau du bâti récent.

Les bâtiments qui composent les fermes sont le plus souvent disposés autour d'une cour centrale.



La forme urbaine de Montépreux (source : www.geoportail.fr)

3.1.2. Les caractéristiques architecturales

a) Le bâti ancien

Les bâtiments utilisent alternativement ou conjointement des matériaux comme la pierre, la craie et la brique rouge. Les matériaux typiques de la Champagne crayeuse restent la craie et les carreaux de terre.

D'une manière générale, le bâti ancien est composé d'un rez-de-chaussée surmonté soit d'un étage soit de combles aménagées. Il arbore d'imposantes toitures relativement raides constituées de deux

ou quatre pans. Les ouvertures des façades sont très symétriques et sont régulièrement soulignées par des encadrements en briques. Les chaînages d'angle des constructions sont en brique ou bien en pierre.



Le bâti ancien (ferme, habitation, mairie)

b) Le bâti récent

Les constructions récentes situées aux extrémités Ouest et Est du village rompent avec le style traditionnel. L'habitat contemporain des années 1970 à 2000 est constitué de maisons individuelles de type pavillons. Ceux-ci sont systématiquement en retrait et au milieu de la parcelle et utilisent des matériaux plus variés et banalisés : les tuiles mécaniques, crépis, PVC... Les couleurs des matériaux utilisés restent généralement en adéquation avec les bâtiments les plus anciens.



Le bâti récent à l'extrémité Est de la rue de Clichat

L'enjeu en termes de bâti et de morphologie urbaine sera d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures extensions et de préserver l'aspect du bâti ancien, témoin d'un style bien particulier.

3.2. Le patrimoine historique

3.2.1. Le patrimoine architectural

Il n'existe pas de Monument Historique sur le territoire communal de Montépreux.

3.2.2. Le patrimoine archéologique

Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme permet le refus d'un projet par l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme s'il est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du code pénal, en application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ».

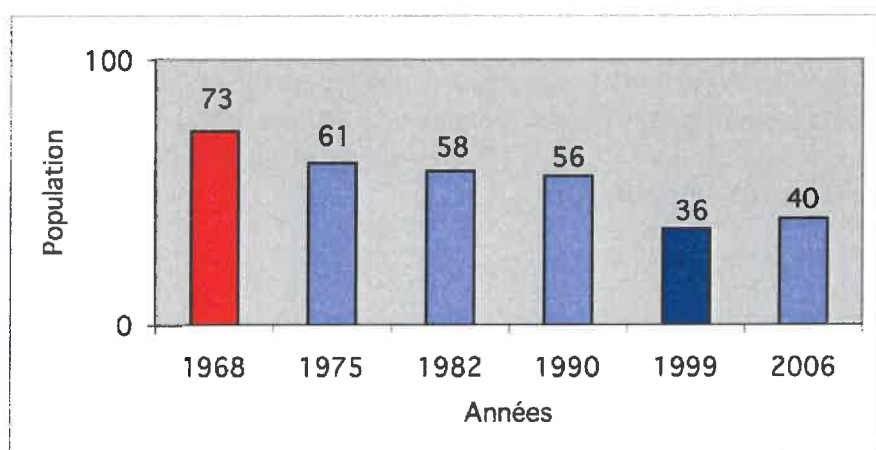
4. La population et l'habitat

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur trois sources complémentaires : les résultats du recensement général de la population (RGP) de 1999, les résultats de l'enquête annuelle de recensement (EAR) de 2007, et la population légale de 2006 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2009.

4.1. L'évolution démographique

4.1.1. La population de la commune

Evolution de la population entre 1968 et 2006



Source : INSEE - RGP 1999 et population légale en 2006

La population légale 2006, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009, fait état d'une population totale de 40 habitants à Montépreux.

Depuis les années 1970, la commune a connu une chute régulière et constante de sa population après avoir connu une population supérieure à 70 habitants en 1968. Après être descendu à 36 habitants en 1999, il semble que la démographie entame progressivement un processus de croissance depuis les années 2000.

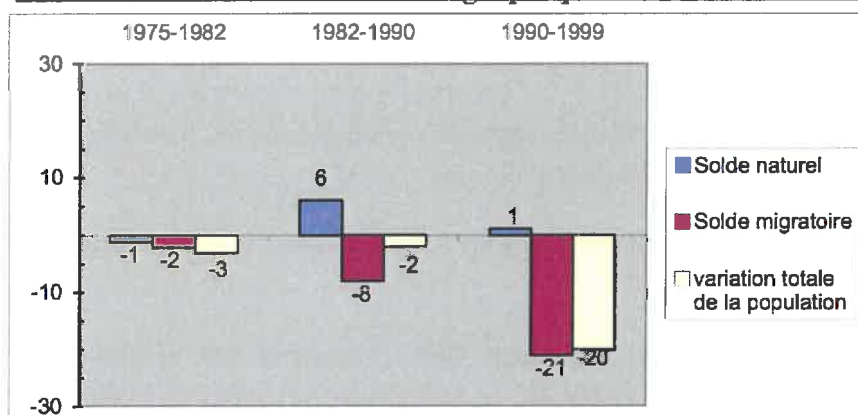
Le maintien de la population en place et l'accueil de nouveaux habitants est un enjeu primordial pour la commune afin de conserver cette nouvelle dynamique démographique qui semble s'engager. Une extension maîtrisée et cohérente de la commune permettrait l'arrivée de nouvelles populations, par le biais l'implantation de nouvelles habitations.

4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique

L'évolution démographique est analysée en fonction des soldes naturels et migratoires relevés au moment des recensements.

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

Les facteurs de l'évolution démographique entre 1975 et 1999⁵



Source : INSEE - RGP 1999

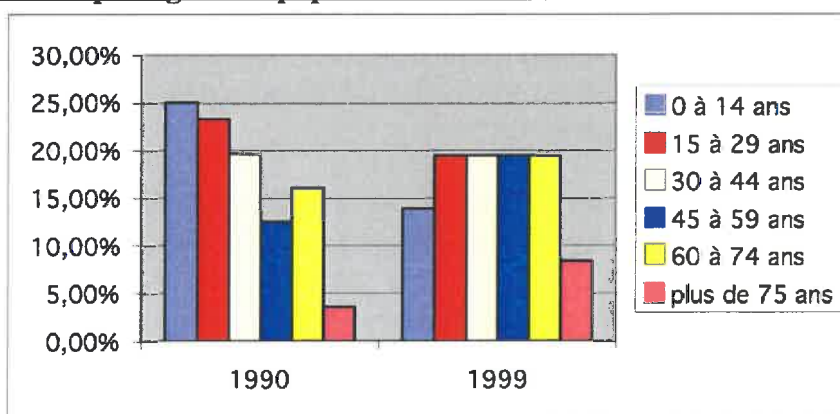
La diminution de la population, sur la période 1975-1982, à Montépreux s'explique par un solde naturel négatif cumulé à un solde migratoire également négatif. La commune enregistre alors une perte de 3 habitants sur cette période.

Malgré le fait que cette tendance ne se répète pas durant la période intercensitaire suivante (1982-1990), le solde naturel, bien que positif, ne parvient pas à contrebalancer un solde migratoire encore négatif. Ceci entraîne ainsi une augmentation de la population de 2 habitants.

Lors du dernier recensement général de 1999, le solde naturel est très légèrement positif, mais encore une fois le solde migratoire enregistre un taux très largement négatif. En l'espace de 10 ans, la commune a enregistré 21 départs. Ces départs ont été essentiellement dus à une décohabitation de jeunes quittant le foyer parental.

4.1.3. La structure par âge

Structure par âge de la population de la commune entre 1990 et 1999⁶



Source : INSEE - RGP 1999

Concernant l'évolution entre les deux derniers recensements, la part des classes d'âge des 0-14 ans et des 15-29 ans avaient nettement diminué. Le taux de la première classe avait chuté d'environ 11

⁵ Les données relatives aux soldes migratoires et naturels ne sont pas détaillées dans les données de l'enquête annuelle de 2007. Seules les informations issues du Recensement Général de la population de 1999 ont été prises en compte. Il n'existe pas de données officielles depuis 1999.

⁶ Les données relatives à la structure par âge sur le territoire communal ne sont pas détaillées dans les données de l'enquête annuelle de 2007. Seules les informations issues du Recensement Général de la population de 1999 ont été prises en compte.

points (soit 22 habitants en 1999) et la deuxième classe avait perdu environ 4 points de représentation. Ainsi, c'est surtout dans ces deux classes d'âges que les départs ont eu lieu entre 1990 et 1999.

La part des 30-44 était resté stable entre les deux recensement, tandis que les classes les plus âgées, à partir des 45 ans, avaient connu une augmentation.

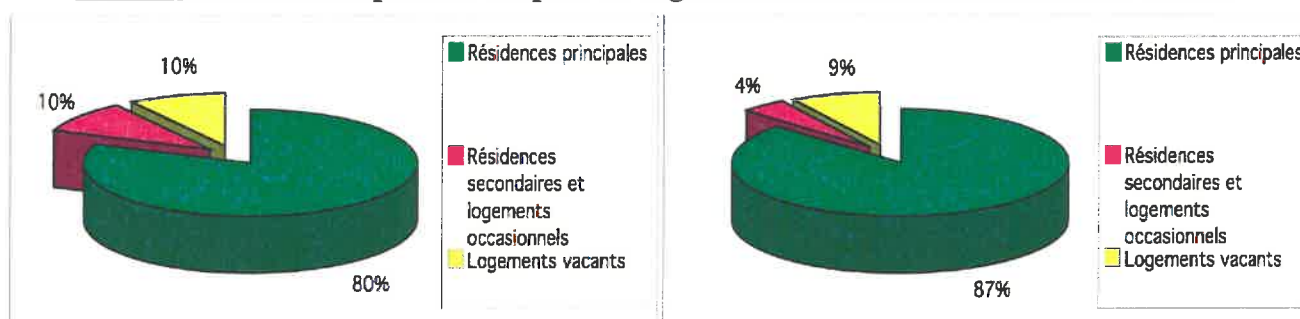
Globalement, la répartition des classes d'âge de la population de Montépreux était relativement équilibrée en 1999.

Sur le plan démographique, la commune doit conserver une population hétérogène et diversifiée, source de vitalité. L'enjeu de la commune est alors d'encourager l'accueil des nouvelles populations dans un cadre maîtrisé. Cet accueil permettra de garantir et de maintenir l'équilibre entre les générations.

4.2. Le parc de logement dans la commune

4.2.1. Le type de logements

L'évolution de la composition du parc de logement de la commune entre 1999 et 2007



Source : INSEE - RGP 1999

Source : INSEE - EAR 2007

Entre 1999 et 2007 le nombre de logements a augmenté de 2 logements, soit 23 logements en 2007 contre 21 en 1999. En 2007, les résidences principales représentaient la majorité des logements, soit 20 résidences principales sur 23 logements en 2007.

On parallèle, la part des résidences secondaires et logements occasionnels a diminué, passant de deux logements en 1999 à 1 en 2007. Les logements vacants sont toujours au nombre de 2.

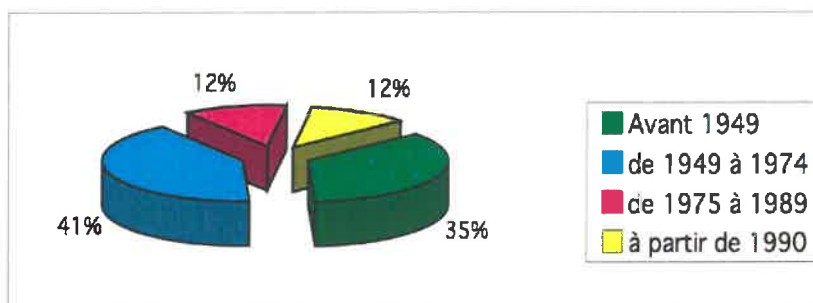
La majorité des résidences principales se caractérise par des logements individuels, puisque 19 résidences principales sur 20 étaient des maisons en 2007.

Le nombre moyen de personnes par ménage a légèrement diminué entre 1999 et 2007. Il était de 2,1 en 1999 contre 2 en 2007.

On assiste donc à un desserrement des populations qui se traduit par un besoin plus important en logements dû à une chute du nombre d'habitants par logement (familles monoparentales, divorce, décohabitation des jeunes, personnes du 3^{ème} âge vivant seules...).

4.2.2. L'âge des résidences principales

Epoque de construction des résidences principales



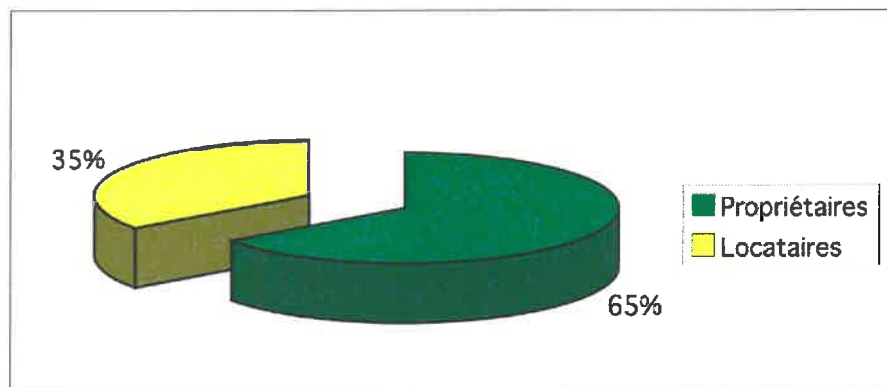
Source : INSEE - RGP 1999

Selon les données du dernier recensement général de 1999, le parc de logements était relativement ancien puisque la majorité des résidences principales avait été édifiée avant 1949 et entre 1949 et 1974, soit 13 résidences principales sur 17. Depuis 1975, seulement 4 résidences principales avaient été bâties : 2 entre 1975 et 1989 et 3 entre 1990 et 1999.

Selon les données de l'enquête annuelle de recensement de 2007, la part des résidences principales datant d'avant 1949 était passée à 25% tandis que la part des résidences achevées depuis 1999 était de 10%. Cela représente 5 résidences principales datant d'avant 1949 et 2 entre 1999 et 2007.

4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales en 2007



Source : INSEE - EAR 2007

Selon l'Enquête Annuelle de Recensement de 2007, la majorité des occupants était propriétaire de leur logement (13 résidences principales sur 20), soit 65%. Toutefois, la part des locataires de 35% (7 résidences principales sur 20) reste non négligeable compte tenu du caractère rural de la commune et de sa taille.

Le logement locatif attire de nouvelles populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété. Source de dynamisme, au sein des communes rurales, ce type de logement favorise le renouvellement de la population. Toutefois, l'accession à la propriété permet de fixer sur le long terme la population.

5. Les activités économiques et l'emploi

5.1. Les activités économiques

5.1.1. L'activité agricole

D'après le dernier Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAU) occupait 1527 hectares de terres labourables. Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune.

Toujours selon le Recensement Général Agricole de 2000, il existait 8 exploitations agricoles sur le territoire communal. Toutefois, les données communales réactualisées indiquent que la commune compte actuellement **7 exploitations agricoles**.

L'activité principale des exploitants sur le territoire communal est la culture céréalière. La commune ne recense qu'un seul élevage qui est **un élevage ovin** localisé rue du Glapier.

Cet **élevage génère un périmètre de réciprocité de 50 mètres** autour des bâtiments qui lui sont liés car il est soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

L'article L. 111-3 du Code Rural fait obligation d'une réciprocité d'éloignement entre les projets de construction occupée par des tiers, et les bâtiments agricoles à créer ou à étendre. Des dérogations peuvent être accordées dans certains cas.

La distance d'implantation des bâtiments d'élevage et de leurs installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est de 100 mètres pour les installations ICPE et 50 mètres pour les installations soumises au RSD.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même exigence d'éloignement pour toute construction, à usage d'habitation ou à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages et nécessitant une autorisation administrative de construire.

En effet, si une exploitation peut être source de bruit ou d'odeurs pour les habitations, l'implantation de ces dernières à proximité d'un élevage peut bloquer toute possibilité d'extension, de mise aux normes...

Depuis le 1^{er} janvier 2006, il est possible de créer des règles de distance différentes dans les parties actuellement urbanisées des communes.

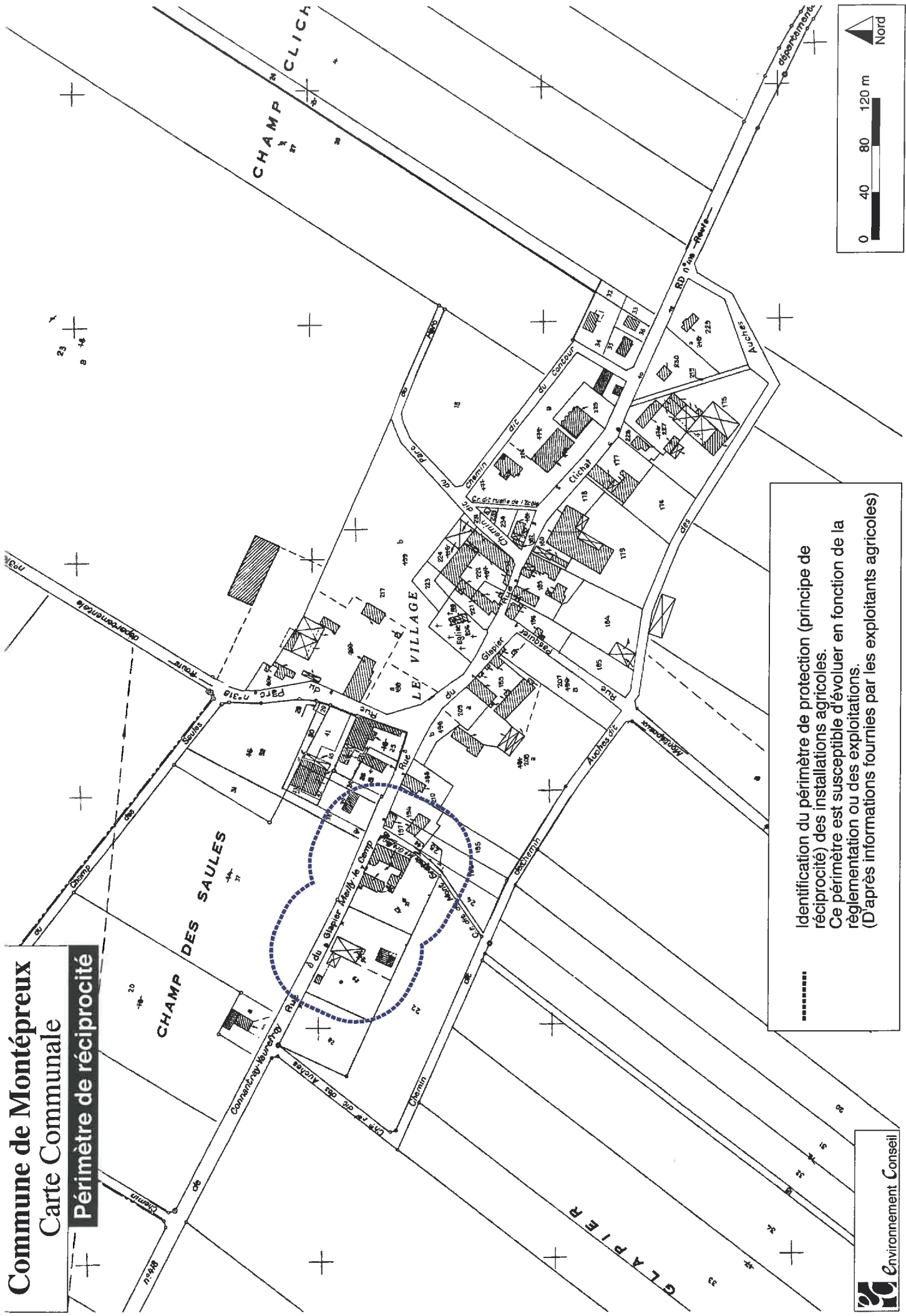
La Carte Communale permet de prendre en compte les besoins éventuels de l'activité agricole en termes de développement ou encore de délocalisation.

Les réflexions concernant l'extension du village doivent prendre en compte l'élevage et son périmètre de réciprocité, afin d'éviter toute nuisance réciproque, ainsi que l'impact sur les exploitations, en terme de réduction de surface agricole. Il est donc souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique générateur d'activité sur le territoire communal.

Commune de Montépreux

Carte Communale

Périmètre de réciprocité



.....

Identification du périmètre de protection (principe de réciprocité) des installations agricoles.
Ce périmètre est susceptible d'évoluer en fonction de la réglementation ou des exploitations.
(D'après informations fournies par les exploitants agricoles)

Par ailleurs, une usine de déshydratation APM DESHY est localisée le long de la RD 318, en limite Nord de la commune. Cette entreprise emploie 15 salariés.

Il est à noter qu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), régime non-Seveso qui génère un périmètre d'isolement réglementaire de 50 mètres suite à l'arrêté préfectoral n°95 A 37 IC du 23 mai 1995⁷.

5.1.2. L'artisanat et l'industrie

Une seule activité artisanale est recensée sur le territoire communal. Il s'agit d'une entreprise de peinture n'employant pas de salariés.

5.1.3. Les commerces, les services et les professions libérales

Aucun commerce, ni service n'est recensé sur le territoire communal. Les habitants se déplacent vers les communes de Mailly-le-Camp, Fère-Champenoise et Châlons-en-Champagne pour leurs besoins de première nécessité. Il en est de même pour l'ensemble des professions libérales.

5.2. L'emploi

5.2.1. La population active

L'évolution de l'occupation de la population entre 1999 et 2007

	2007	1999
Population	39	36
Actifs	23	19
Actifs occupés	53,8%	47,2%
Chômeurs	5,1%	5,6%
Inactifs	16	17
Retraités ou pré-retraités	17,9%	25%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	7,7%	2,8%
Autres inactifs	15,4%	19,4%

Sources : INSEE - RGP 1999, EAR 2007

D'après l'Enquête Annuelle de Recensement de 2007, 23 personnes étaient actives parmi les 39 habitants (population municipale) et le taux d'actifs occupés par rapport à la population totale était de 53,8%. Ce taux a nettement augmenté depuis 1999 où il n'était que de 47,2%.

En 2007, le nombre de personnes actives ayant un emploi était de 21 et seulement 2 personnes étaient au chômage.

D'une manière globale, la population active ayant un emploi est fortement représentée.

Entre 1999 et 2007, la population inactive a connu des changements. La part des retraités ou pré-retraités a diminué de plus de 7 points tandis que les élèves, étudiants et stagiaires ont leur représentativité qui a augmenté de 5 points ce qui indique que la population s'est rajeunie ces dernières années.

Enfin, la part des autres inactifs (femmes et hommes au foyer, personnes en incapacité de travailler...) a diminué entre 1999 et 2007, passant de 19,4% de la population à 15,4%.

⁷ Source : courrier de la DREAL, unité territoriale de la Marne, en date du 3 avril 2009.

5.2.2. Les migrations alternantes

Les déplacements domicile-travail en 1999

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Pourcentage d'actifs travaillant ...	9	8
Pourcentage d'actifs travaillant ...	52,9 %	44,1 %

Source : INSEE - RGP 1999

Selon les données du RGP de 1999, sur les 17 personnes actives à l'époque, elles travaillaient, à part égale, soit dans la commune de Montépreux, soit dans une autre commune que la commune de résidence. Les actifs restant dans la commune sont en majorité les exploitants agricoles et des employés de l'usine de déshydratation.

6. Les équipements publics et la vie locale

6.1. Les équipements et services communaux

La commune dispose d'une mairie, d'un cimetière et d'une église.

6.2. Les équipements scolaires

Les élèves de maternelle et de primaire se rendent au regroupement pédagogique de Sommesous où un service de cantine est assuré. Un service de ramassage scolaire est géré par le Syndicat Mixte de Fère-Champenoise.

Les collégiens et les lycéens fréquentent les établissements scolaires localisés à Châlons-en-Champagne et Sézanne. Le transport des élèves est assuré par le Conseil Général de la Marne.

7. Les voies de communication, les réseaux et les déchets

7.1. Les voies de communication et les transports

Le territoire communal et le village sont traversés par :

- la RD 318 qui relie le village à la RN 4 située à quelques kilomètres au Nord de Montépreux,
- la RD 418 qui relie Fère-Champenoise à Mailly-le-Camp.

Montépreux se situe donc à proximité directe de la Route Nationale 4 qui relie, sur un axe Ouest-Est, les villes de Paris et Strasbourg, et plus localement les communes de Vitry-le-François, Sommesous, Fère-Champenoise, Sézanne et Esternay.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la gestion est effectuée en régie directe par la commune. Une convention AEP a été passée avec la SAUR pour le relevé des compteurs d'eau.

Le captage d'eau est localisé sur le finage de Montépreux, au lieu-dit « Le Glapier ». Le forage, d'une profondeur de 142,50 mètres, est équipé d'une pompe d'une puissance de 7 m³/h ayant un débit maximal de 170 m³/j. Des périmètres de captage ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22 juillet 2002.

Le château d'eau communal, d'une capacité de 50 m³, est localisé à une cinquantaine de mètres du captage.

La production couvre les besoins actuels en eau potable.

7.2.2. L'assainissement

L'ensemble du village est en assainissement individuel. Un schéma d'assainissement a été approuvé le 3 mai 2007. La carte communale doit ainsi prendre en compte les dispositions prises par ce schéma en matière d'assainissement qui requière l'assainissement individuel dans tout le village.

Hormis les deux fermes isolées, la commune dispose d'un réseau d'eaux pluviales aboutissant à trois bacs décanteurs situés sur une parcelle communale à l'entrée du village en arrivant par la RD 318.

7.2.3. L'électricité

La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Marne (SIEM).

L'ensemble des constructions du village est desservi par les réseaux.

7.2.4. La défense incendie

La commune de Montépreux dépend du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Sommesous.

La défense extérieure contre l'incendie est assurée par 1 borne incendie (au croisement de la rue du Parc et de la rue du Glapier).

Il est à noter que les futurs projets feront l'objet d'une étude du permis de construire par le SDIS. Par ailleurs, afin de permettre une intervention aisée des équipes de secours et de disposer d'une défense incendie compatible avec les moyens d'intervention du SDIS, il est nécessaire de veiller à ce que :

- L'ensemble des bâtiments soit accessible aux engins d'incendie ainsi que la totalité des façades pour les bâtiments industriels, en tout temps et toute circonstance (le dispositif d'ouverture des portails d'accès aux résidences, s'il existe, sera compatible avec le triangle de la polycoïse des sapeurs-pompiers),
- La défense extérieure contre l'incendie soit par un ou plusieurs poteaux d'incendie conforme à la norme NFS 61-213, en application de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié (habitation), du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public et de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951. Les poteaux d'incendie peuvent être remplacés par des réserves artificielles ou naturelles, le dispositif retenu étant validé par le SDIS,
- En fonction de leur activité, la plus grande surface non recoupée des bâtiments industriels soit limitée à 2000 m² pour le stockage de matériaux et 4000 m² pour les zones d'activité,
- Les bâtiments et monuments historiques soient considérés comme des établissements recevant du public, au titre de la desserte et de la défense extérieure contre l'incendie.

7.3. La gestion des déchets

La commune adhère au Syndicat Mixte du Sud Est Marnais (SYMSEM) pour la gestion des déchets. Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif est assuré par la société DECTRA une fois par semaine au porte-à-porte.

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS

1. Le cadre réglementaire

1.1. Contenu et mesures de la Carte Communale

Au titre de l'article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme, les Cartes Communales exposent les choix qui ont motivé les élus à élaborer le document d'urbanisme, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110, L. 121-1 et L. 111-1-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées :

- L'article L. 110 : le territoire français est le patrimoine commun de la nation,
- L'article L. 121-1 : les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels,
 - La diversité des fonctions urbaines 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,
 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- L'article L. 111-1-1 : les Cartes Communales doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des Schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, elles doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement.

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées (U) et les secteurs où les constructions ne sont pas admises (N), 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 la mise en valeur des ressources naturelles » (articles L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Selon l'article R. 124-3, les documents graphiques peuvent également préciser « qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».

Par ailleurs, « 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 ».

1.2. Effets liés à l'approbation de la Carte Communale

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une Carte Communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme) : « Les conseils municipaux de communes dotées d'une Carte Communale approuvée 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. »

Dans les communes où une **Carte Communale a été approuvée**, le Conseil Municipal peut décider que les permis de construire, d'aménager ou de démolir seront **délivrés par le maire au nom de la Commune au titre de l'article L. 422-1 du Code de l'Urbanisme**. Dans ce cas, le transfert de compétence au maire agissant au nom de la Commune est **définitif**.

2. Les orientations retenues

La commune de Montépreux a décidé d'élaborer une Carte Communale pour planifier l'urbanisation de son territoire en cohérence avec l'existant.

2.1. Les enjeux

Pour délimiter la zone constructible, ont été prises en compte la forme actuelle du village, la présence d'un élevage à l'intérieur du village et la desserte par les réseaux :

- **La forme du village** : le village, de forme linéaire, se structure le long des rues de Clichat et du Glapier. Il est entouré au Sud par un chemin de ceinture (chemin des Auches),
- **L'élevage** : un élevage ovin localisé rue du Glapier est soumis au règlement sanitaire départemental (RSD). Il fait l'objet d'un périmètre de réciprocité de 50 mètres autour des bâtiments concernés par l'élevage,
- **La desserte en réseaux** (voirie, eau potable, électricité). La délimitation de la zone constructible a été étudiée en rapport avec les réseaux existants et leurs capacités.

2.2. Développer raisonnablement l'urbanisation

La délimitation de la zone urbanisable a eu lieu en fonction de la voirie et des réseaux existants. La présence de dents creuses et l'implantation des constructions récentes ont également servi d'éléments de repère.

L'objectif communal est donc de densifier le village existant avant de l'étendre davantage.

La zone U urbanisable englobe la totalité du bâti existant à l'exception des bâtiments d'élevage situés au Sud de la rue du Glapier. Elle concerne donc une vaste parcelle vide située rue du Glapier. L'urbanisation de cette parcelle permettra de relier la construction isolée à l'extrémité de la rue du Glapier au reste du village.

Deux extensions offrans un potentiel de trois terrains à bâtir sont définies à l'extrémité Ouest des parties agglomérées, en continuité des constructions récentes, au niveau du chemin du Contour et de la sortie du village.

Par ailleurs, la parcelle communale n°32, localisée le long de la rue du Parc, est incluse dans la zone U. La parcelle étant entourée de bâtiments agricoles, les élus n'ont pas pour projet d'y permettre la construction de constructions à usage d'habitation mais plutôt de réserver cette parcelle à l'installation éventuelle d'un artisan par exemple.

La zone urbanisable s'appuie généralement sur les limites cadastrales des parcelles. Toutefois, en cas d'emprises très importantes, des profondeurs allant de 40 à 50 mètres à partir de l'emprise publique ont été retenues afin notamment de pourvoir implanter aisément les dispositifs d'assainissement individuel en zone U et d'éviter les constructions disposées en drapeau.

Globalement, telle que délimitée, la zone U offre un potentiel d'environ 12 terrains à bâtir répartis dans le village, soit, à raison d'une moyenne de 2,5 à 3 habitants par nouvelle construction, une augmentation de la population d'environ 30 à 36 habitants à l'horizon des 5 à 10 prochaines années.

2.3. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles

La commune compte encore 7 exploitations agricoles qui occupent environ la moitié des constructions édifiées dans le village ainsi que deux fermes isolées situées en limite Ouest du finage : « les Anclages » et « l'Espérance ».

La définition du zonage a été réalisée en fonction du type d'exploitation et de la localisation des bâtiments.

Ainsi, les deux fermes isolées sont classées en zone N naturelle où toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricoles sont autorisées. Ainsi, la Carte Communale affiche bien la vocation agricole de ces fermes.

Il en est de même pour les bâtiments d'élevage situés le long de la rue du Glapier. L'objectif est de permettre un développement aisé de l'activité en prenant en compte le fait que tout nouveau bâtiment lié à l'élevage devra se situer à 50 mètre (si règlement sanitaire départemental) ou 100 mètres (si installation classée pour la protection de l'environnement) de la limite de la zone U urbanisable.

Une partie des zones constructibles est actuellement concernée par le périmètre de réciprocité de l'exploitation ovine localisée rue du Glapier. A ce titre, chaque permis de construire fera l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs, une usine de déshydratation en activité se localise en limite Nord du territoire, le long de la RD 318. Elle est intégrée à la zone N naturelle étant donné qu'il s'agit d'une activité agricole à part entière.

L'ensemble du territoire agricole est classé en zone N ce qui empêche toute construction autre qu'agricole.

De plus, la Carte Communale permet, dans l'ensemble de la zone U, l'implantation et le développement bâtiments agricoles (sous réserve des réglementations en vigueur les concernant à l'exemple des bâtiments soumis au RSD ou des installations classées).

2.4. Préserver l'environnement et les paysages

2.4.1. Protéger l'environnement naturel

Le territoire communal n'est pas concerné par des protections réglementaires ou bien des inventaires scientifiques concernant l'environnement. Toutefois, le milieu urbanisé comme le milieu agricole présentent des sensibilités environnementales qu'il convient de prendre en compte.

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposeront notamment 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 ; et sur la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

Dans les zones de cultures, il sera important de maintenir ou de reconstituer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

L'ensemble des cultures est classé en zone N où les fortes restrictions de construction éviteront le mitage du territoire.

2.4.2. Préserver les paysages

La délimitation de la zone urbanisable a un impact paysager très limité étant donné que l'urbanisation se fera uniquement au niveau de l'enveloppe bâtie existante, et notamment rue du Glapier, ce qui confortera la forme urbaine actuelle sans créer de nouvelles zones constructibles à l'extérieur.

**TROISIEME PARTIE :
LES INCIDENCES DE LA MISE EN
PLACE DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR SA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en œuvre de la Carte Communale

1.1. L'évolution des zones bâties

La Carte Communale délimite une zone U qui permet une augmentation limitée de la zone constructible.

La définition de la zone prend notamment en compte le potentiel urbanisable existant dans le village. Ainsi, le zonage tel qu'il a été défini permet de limiter les extensions vers l'extérieur et de favoriser en premier lieu une densification du village, notamment le long de la rue du Glapier.

Aucune zone de risque naturel ou technologique ne concerne ces zones constructibles.

1.2. L'évolution des zones rurales

On note en toute logique, une diminution minime de la superficie agricole utilisée autour des zones construites. Cette perte avoisine 1,70 hectares.

1.3. La synthèse des impacts

Effets négatifs de la Carte Communale	Effets positifs de la Carte Communale
Perte minime de surface agricole utile	Planification du développement à court et moyen terme
	Offre d'une zone urbanisable plus importante
	Pas d'impact significatif sur les milieux naturels
	Pas d'impact significatif sur les paysages

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. L'intégration paysagère

La zone U n'étend pas davantage l'entité urbanisée vers l'extérieur. Ainsi, la perception actuelle du paysage bâti ne sera pas dénaturée. Par le fait d'appuyer la délimitation du zonage sur un réseau viaire déjà existant, la morphologie urbaine actuelle n'est pas modifiée.

Dans l'optique d'intégrer les futures constructions dans le paysage urbain existant, des efforts d'intégration paysagère pourront être réalisés sous forme de plantations d'essences locales en limite de parcelles côté extérieur de la zone urbaine.

Par ailleurs, le style même des constructions, forme, hauteur, matériaux, couleurs, leur positionnement et orientation dans les parcelles, seront des éléments déterminants pour une bonne intégration paysagère des futures extensions.

En dehors de la zone U, l'ensemble du territoire communal est classé en zone N préservant le paysage de toute nouvelle urbanisation autre qu'agricole ou bien encore liées à l'exploitation de ressources naturelles.

2.2. La prise en compte de l'environnement

L'ensemble des cultures est à protéger prioritairement. Elles sont par conséquent classées en zone naturelle N.

La délimitation de la zone urbanisable n'inclut aucun boisement ni aucun milieu naturel remarquable notoire.

En conséquence, la Carte Communale n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.