



PROJET DE CARTE COMMUNALE

VATRY

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PREAMBULE.

LE CADRE JURIDIQUE

I.1. SITUATION ACTUELLE DE LA COMMUNE.....	4
I.2. PRINCIPES FONDAMENTAUX.....	5
I.3. CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE.....	6

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....

A. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE.....	8
B. MILIEU HUMAIN.....	9
C. MILIEU PHYSIQUE.....	20

II. DEFINITIONS DES GRANDS PRINCIPES ET ORIENTATIONS

A. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES.....	29
B. DELIMITATIONS DES ZONES.....	30

III. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

1. DES ENJEUX/DÉS SOUHAITS.....	34
II CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE.....	35

PRÉAMBULE

« 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.110 du Code de l'Urbanisme

I. LE CADRE JURIDIQUE

I.1 SITUATION ACTUELLE DE LA COMMUNE DE VATRY

La commune de Vatry était dotée d'un Plan d'Occupation de Sol devenu caduc depuis le 31 décembre 2015 (article L174-1 et suivants du code de l'urbanisme). Cette caducité est sans effet sur les compétences dévolues au maire en matière de délivrance des autorisations d'Urbanisme.

Les dispositions du POS n'étant plus applicables, les demandes d'autorisations sont instruites sur la base du Règlement National de l'Urbanisme, 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 ».

Et « 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 (art. L. 111-1-2) :

- ✓ 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 ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- ✓ Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- ✓ Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du Livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».

Cet article introduit le principe de la constructibilité limitée sur le territoire des communes dépourvues de PLU ou de document de planification urbaine en tenant lieu.

L'objectif initial de cet article était d'inciter les communes à organiser la gestion de leur sol et de lutter contre l'urbanisation dispersée, en n'autorisant que quelques exceptions justifiées par les nécessités de l'agriculture, la réalisation des équipements publics, la protection du voisinage ou la sauvegarde des droits acquis.

Depuis, de nombreux documents d'urbanisme ont été élaborés et les objectifs du texte ont évolué pour prendre également en compte la lutte contre la désertification des campagnes, devenu un nouvel objectif en complément des précédents. Il s'agit non pas de limiter les constructions ponctuelles des petites communes mais de limiter l'urbanisation diffuse, c'est-à-dire la construction d'une multitude de constructions anarchiques.

L'article L.111-1-2 s'applique dans toutes les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme approuvé, y compris à celles qui ont prescrit un tel document jusqu'à ce qu'il soit opposable : PLU, carte communale, anciens plans d'aménagement de zone (PAZ) et plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). En cas de document d'urbanisme partiel, l'article L.111-1-2 ne s'applique que sur la partie du territoire non couverte par le document d'urbanisme.

Lorsque le document d'urbanisme applicable a été annulé ou a été déclaré illégal par le juge administratif, le document d'urbanisme précédent s'applique. S'il n'y avait pas de document précédemment ou si le document précédent est illégal, c'est l'article L.111-1-2 qui s'applique.

I.2. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX

La commune de VATRY a décidé, par délibération en date du 10 juillet 2015, de prescrire l'élaboration d'une carte communale sur son territoire.

Créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), la carte communale telle que définie actuellement dans le droit de l'urbanisme constitue un document d'urbanisme à part entière. Destiné aux communes de petite taille, ce document doit constituer une aide pour les collectivités dans la gestion de leur développement.

La carte communale permet de déterminer les secteurs de la commune où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'exception 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 (article L124-2 du Code de l'Urbanisme, la Carte communale).

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont à la disposition du public. Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les autres documents d'urbanisme dont la commune est dotée : Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme prévoit l'attribution d'un Droit de Préemption aux communes dotées d'une Carte Communale, selon l'article **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 s'inscrit dans le cadre de la loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**.

LA CARTE COMMUNALE DOIT RESPECTER TROIS GRANDS OBJECTIFS DE GESTION SPATIALE INSCRITS DANS LA LOI SRU :

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

✓ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

✓ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation

de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

I.3. CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale est composée de deux pièces essentielles :

- A. le rapport de présentation.**
- B. le ou les documents graphiques (opposables aux tiers).**

A. Le rapport de présentation (art. R.124-2 du code de l'urbanisme):

- ✓ **Effectue** une analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- ✓ **Explique** les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- ✓ **Evalue** les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

B. Le ou les documents graphiques (art R.124-3 du code de l'urbanisme) :

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

✓ **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 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.

A. Localisation géographique

La commune de Vatry est située dans la région Alsace Champagne Ardenne Lorraine dans le département Marne (51).

Elle est à 19 km au sud-ouest de Châlons-en-Champagne et à 8 km au nord-est de l'aéroport Paris-Vatry.

Située au Sud du département, elle appartient à l'Arrondissement de Châlons et depuis 2015, elle est dans le canton de Châlons-en-Champagne 3, 5^{ème} circonscription.

Elle a pour communes limitrophes :

- BUSSY-LETTREE ;
- SOUDRON ;
- BREUVERY-SUR-COOLE ;

L'ancienne route nationale 77 (RD 977) ainsi que la route départementale 12 traversent le village :

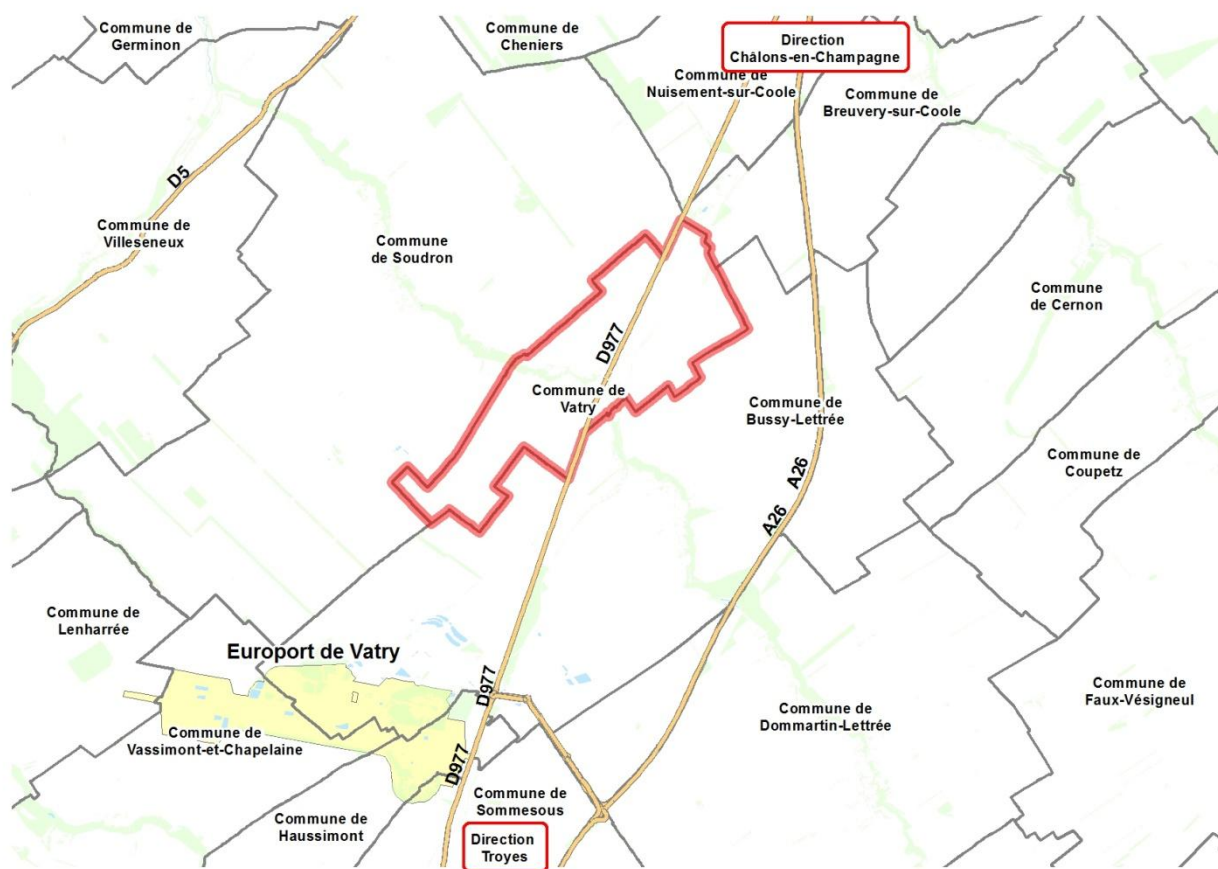
- La route départementale n°977 permet de relier la commune à Châlons en Champagne vers le Nord, et Troyes vers le Sud.
- La route départementale n°12 permet l'accès aux communes de Soudron à l'Ouest et Bussy-Lettrée au Sud-Est.

De 2000 à 2006, le trafic poids lourds sur la RD 977 représente une part importante et en constante augmentation. Elle est classée 4 183/ jour par le Conseil Général de la Marne.

Le territoire communal est également concerné par le passage d'une ligne de chemin de fer qui relie Châlons à Troyes et passe à la proximité de la base aérienne de Vatry en longeant

la route départementale 77. Cette ligne SNCF est peu fréquentée, un ou deux trains l'empruntent seulement par jour.

La commune antérieurement membre de la communauté de communes de l'Europort, est désormais membre de la nouvelle communauté d'agglomération Cités-en-Champagne. Celle-ci résulte en effet de la fusion, au 1er janvier 2014, de l'ancienne communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, de la communauté de communes de l'Europort, de la Communauté de communes de Jâlons (sauf la commune de Pocancy qui a rejoint la Communauté de communes de la Région de Vertus) et de la Communauté de communes de la Région de Condé-sur-Marne.





B. MILIEU HUMAIN

a) Données démographiques.

✓ Population.

	2017	2013	%	2008	%
Ensemble	158	126	100	108	100

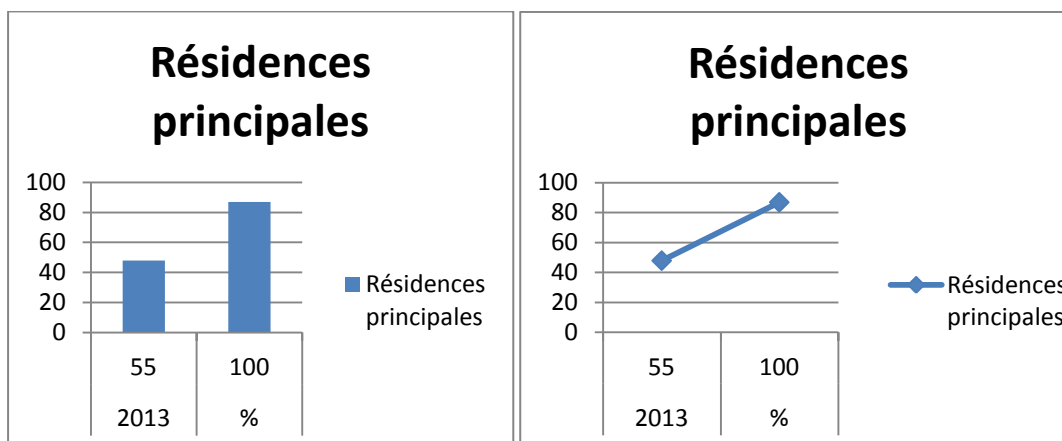
Les recensements de ces dernières années ont donné lieu à une évolution maîtrisée avec gain de ménage. La population de Vatry est passée de 108 à 126 en 2013 dont 60 hommes et 66 femmes. Le récent recensement de février 2017 confirme cette évolution avec une population de 158. On observe, donc, **31 habitants supplémentaires entre 2014 e 2017, une augmentation significative pour Vatry.**

D'une manière générale la population n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Cette croissance constante est due à la proximité de la ville avec l'aéroport de Vatry qui a conduit à l'édification des nouvelles constructions. Le recensement de février a montré l'évolution de la population en prenant en considération le nouveau lotissement au cœur du village (12 maisons) et d'autres constructions intervenues depuis.



L'effectif communal croit de **31 habitants**, ce qui nous donne une variation de la population entre 2013 et 2017, en % de presque +24. Cette tendance aboutit à un taux de variation représentatif d'une commune attractive.

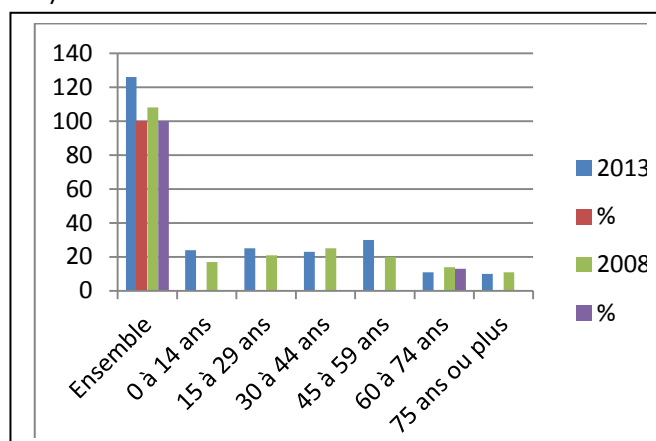
Toutefois, nous ne disposons pas encore les détails des chiffres clés de la structure de la population issue du recensement de février 2017. C'est pourquoi les différents tableaux tirent leur source des résultats de *RP2008 et RP2013*.



✓ Structure par âge.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges (source insee).

	2013	%	% Départ 51	2008	%
Ensemble	126	100	100	108	100
0 à 14 ans	24	19.3	18,1	17	15.7
15 à 29 ans	25	20.2	19,8	21	19.4
30 à 44 ans	23	18.5	19,1	25	23.1
45 à 59 ans	30	24.4	19,8	20	18.5
60 à 74 ans	11	9.2	14,6	14	13
75 ans ou +	10	8.4	8,5	11	10.2



La croissance démographique de Vatry a ainsi suivi de près celle du département et une perspective moyenne pour les prochaines années peut raisonnablement s'établir d'après les perspectives départementales.

✓ Densités.

La commune de VATRY à une superficie **de 8,39 Km2** soit 839 ha et compte en moyenne **13 habitants par Km2**.

La superficie moyenne des communes du département est de l'ordre de 13,18 Km2 avec une densité de 69.4 habitants/Km2.

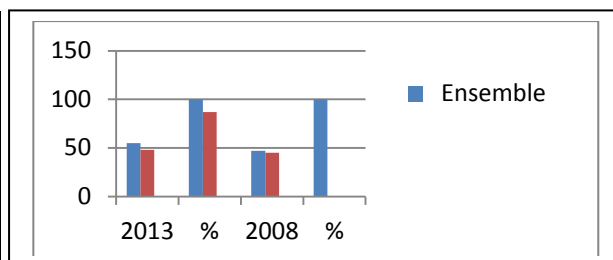
La densité de la commune de VATRY est donc faible comparée à la densité départementale mais apparait cependant comparable à celle des autres communes rurales de l'intercommunalité.

POINTS ESSENTIELS

La population de la commune de Vatry est en constante évolution depuis plusieurs années, autour de 158 habitants. La densité de population est faible. Le solde migratoire et le solde naturel sont positifs ce qui sera porteur pour le développement local si le mouvement se poursuit. La répartition par grand groupe d'âge montre que la population est assez jeune car les moins de cinquante ans représente presque

✓ **Evolution du parc de logement** (Source INSEE).

	2013	%	2008	%
Ensemble	55	100	47	100
Résidences principales	48	87	45	95.7
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0	1	2.1
Logements vacants	7	13	2	4.



Le parc de Vetry était composé de « 55 » logements en 2013. A ce jour, le parc est composé de 69 logements. Ce chiffre prend en considération le nouveau lotissement et les nouvelles constructions constatées sur le territoire communal depuis 2013. Sur la base des permis de construire, les années 2013-2014 sont marquées par un accroissement du parc et une baisse des logements vacants. Le parc secondaire est nul en 2013. Les logements sont constitués qu'en résidence principale.

POINTS ESSENTIELS

Le parc de logement VATRY se caractérise par un développement régulier, un taux de vacance modéré et un nombre de résidences secondaires nul. Le parc a augmenté ces dernières années et cela est porteur pour le développement local si le mouvement se poursuit.

✓ **Statuts d'occupation.**

Le parc des résidences principales Vetry est un parc de propriétaires occupants : 71,7 % des résidences principales. Le parc locatif représente 28.3 % des résidences principales ce qui apparaît être une part correcte si l'on compare avec le parc rural traditionnel. Cette proportion est de 46.5 % pour le département de la Marne. La nature du parc induit une mobilité limitée (propriétaires occupants) qui ne favorise pas le renouvellement de la population.

✓ **Les autres caractéristiques du parc.**

Le parc de Vetry est constitué d'un grand nombre de logements de type 5 ou plus, environ 8 logements sur 10 (65.2 %). C'est une caractéristique classique du milieu rural. Les grands logements sont en développement net. Ils correspondent à la recherche des candidats acquéreurs.

Le taux d'occupation correspond à la moyenne du nombre de personnes résidentes par logement. Ce taux reste stable, il est de 2.6 à Vatry en 2013. Ce taux équivaut à celui de l'aire du Département.

✓ **L'impact de l'évolution du taux d'occupation sur les besoins en logement.**

Avec le taux d'occupation des logements à 2.6, le vieillissement de la population constitue un risque indéniable pour le développement de la commune et aura un impact sur les besoins futurs en logement. Scénario avec une hypothèse de population autour de 215 habitants à l'horizon 2029.

• **L'évolution maîtrisée.**

Le taux de développement observé entre 2006 et 2017 contraint la commune à un rythme de construction d'un presque de 2 logements par an. Le passage de logements vacants en résidences principales pourrait atténuer cet effort de construction (7 en 2013).

POINTS ESSENTIELS

	DONNEES ACTUELLES	PARC DE LOGEMENT EN 2006 (RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES)	47
		PARC DE LOGEMENT EN 2017 (RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES)	69
		DEVELOPPEMENT ENTRE 2006 ET 2017 PAR AN	2
		NOMBRE DE LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE ENTRE 2006 ET 2017	22
PROPOSITION	EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT ENTRE 2017 ET 2027	PARC DE LOGEMENT PROJETE SUR 10 ANS	84
		LOGEMENTS NECESSAIRES	15
	ZONE CONSTRUCTIBLE	DENTS CREUSES + EXTENSIONS	30 624 m ²
		50 % EN VRD et RENTENTION FONCIERE	15 312 M ²
		SURFACE DE PARCELLE A MOBILISER (1000M ²)	15 000

✓ **Le marché.**

Une étude de la DREAL Champagne-Ardenne publiée en septembre 2011 indique que le prix médian des terrains à bâtir est de 50 € /m² dans le département de la Marne, alors que celui de Vatry est de **37€/m²**. Les terrains plus petits sont souvent plus chers au m² que les

grands terrains. Ils sont souvent situés dans des secteurs urbains. La localisation est également un facteur déterminant du prix des terrains : dans les quatre principaux pôles urbains, le prix médian des terrains à bâtir est quatre fois plus élevé que dans l'espace rural.

Enfin, un terrain viabilisé coûte deux fois plus cher qu'un terrain non viabilisé. Parmi les principales aires urbaines du département, c'est dans l'aire urbaine de Reims que les prix sont les plus élevés avec 228 €/m². Les terrains à bâtir sont également chers dans le pôle urbain de Châlons en Champagne. Dans les couronnes péri-urbaines, la même hiérarchie des prix se retrouve, avec une dispersion des prix entre les différentes zones moins importante que dans les pôles urbains. Plus on s'éloigne de la ville centre, plus le prix des terrains à bâtir diminue.

POINTS ESSENTIELS

Le parc est caractérisé par un taux assez élevé de propriétaires occupants et une part non négligeable de locatif. L'intérêt de ce parc est d'offrir une solution de logement accessible pour les jeunes ménages, avec possibilité d'un parcours résidentiel à suivre sur la commune. Il ne favorise pas le renouvellement de la population. Le marché sur la commune est caractérisé par un coût du terrain à bâtir comparable à la moyenne intercommunale.

b) Données économiques.

✓ Population active.

	2013	2008
Ensemble	83	71
Actifs en %	73.7	75.7
actifs ayant un emploi en %	68.7	72.9
chômeurs en %	5	2.9
Inactifs en %	26.2	24.3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10	8.6
retraités ou préretraités en %	6.2	7.1
autres inactifs en %	10	8.6

En 2013, 73.7% de la population est active, ce taux est identique à la moyenne départementale qui est de 72%.

✓ Lieux de travail.

	2013	%	2008	%
Ensemble	58	100	53	100

Les habitants travaillent pour la plupart dans une commune autre que la commune de résidence 67.9% alors que 32.1% sont dans la commune de résidence.

✓ L'activité économique dans la commune

Située à proximité de l'aéroport de Paris-Vatry, l'activité économique de la commune s'articule autour de l'agriculture, l'agro-industrie et l'aéroportuaire : plusieurs exploitations agricoles, un restaurant et une usine de déshydratation située à l'extérieur de la commune.



✓ Le transport collectif

Il ne concerne que le ramassage scolaire. Il est géré par la Communauté d'Agglomération de Châlons-en Champagne.

c) Patrimoine.

La commune de Vatry ne possède pas d'édifices classés au titre des monuments historiques cependant, elle dispose d'une église présentant un certain intérêt et une salle polyvalente.

Eglise



Salle polyvalente



Mairie



✓ L'habitat de la commune.

L'habitat présente un caractère regroupé autour de la place de l'église et le long des voies de communication. En effet, le bâti est dense à cet endroit. C'est un héritage de vieilles pratiques collectives. Le principal espace bâti est constitué par le bourg, situé globalement au centre du territoire communal dont l'occupation est complétée par de nombreuses constructions.

Il est essentiellement constitué de maisons d'habitation, et de nombreux hangars agricoles. Les bâtiments sont implantés de façon discontinue, les plus anciens sont parfois construits à l'alignement des voies, mais les constructions sont le plus souvent édifiées en retrait des limites de la parcelle.



Le centre du village rappelle de constructions anciennes dont l'interférence des influences architecturales Champenoise donne à l'habitat toute sa saveur. Les maisons traditionnelles étaient de plusieurs types : la maison à colombage, la maison totalement construite en craie, la maison à base en craie et grenier à colombage, la maison en carreaux de terre. Le crépi pouvait recouvrir les maisons à colombage ou les maisons en carreaux de terre.

Les maisons traditionnelles ont cependant disparues avec le temps au profit de constructions moins caractéristiques de la région.



✓ Les constructions récentes

L'architecture des maisons est variée, elles sont en général implantées en retrait par rapport à la route.

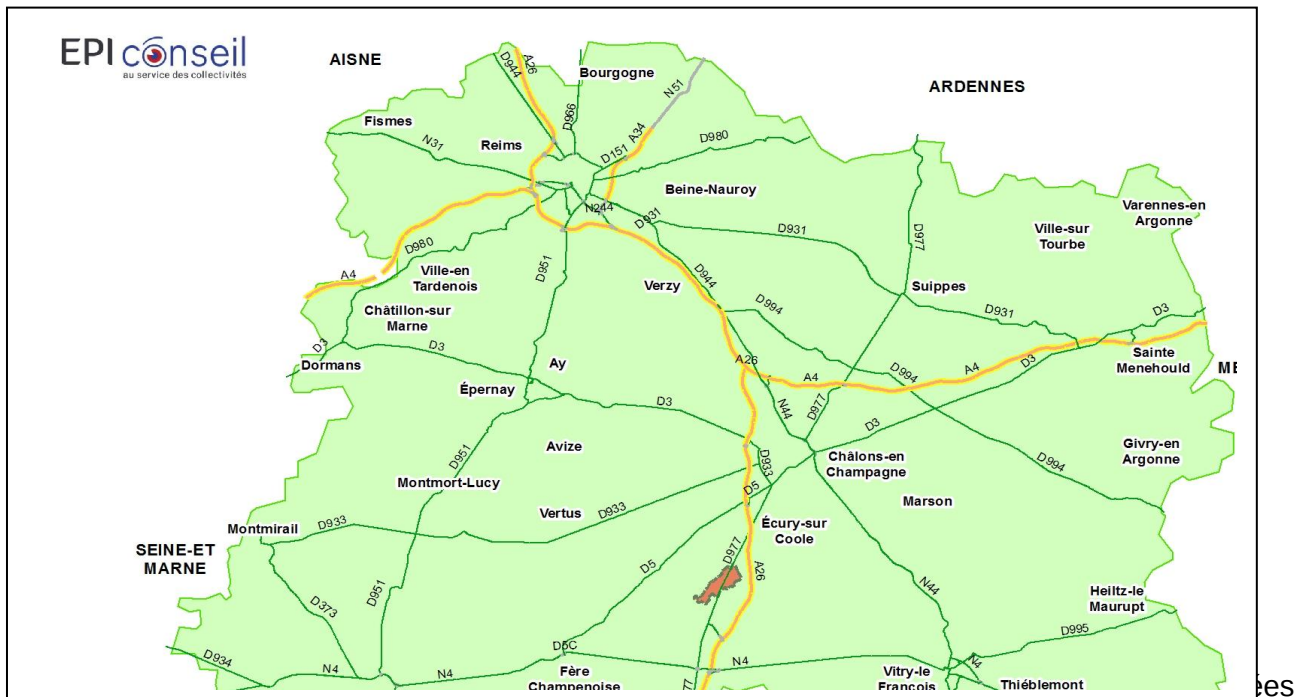


POINTS ESSENTIELS

Un patrimoine architectural hétérogène (mélange de style). De constructions récentes.

- ✓ alimentation en eau potable.

L'exploitation du service d'eau est assurée par le procédé de régie directe. Le service est assuré par la commune. Le territoire de Vatry est concerné par des périmètres de protection de captage. L'enjeu de la protection de la ressource est à prendre en compte.



d'une installation autonome. La gestion est confiée à un SPANC chargé de :

- Conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leur installation d'assainissement non collectif ;
- Contrôler les installations d'assainissement non collectif.

- ✓ Le traitement des déchets

La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne assure la compétence de la collecte et du traitement des déchets ménagers pour la commune de Vatry.

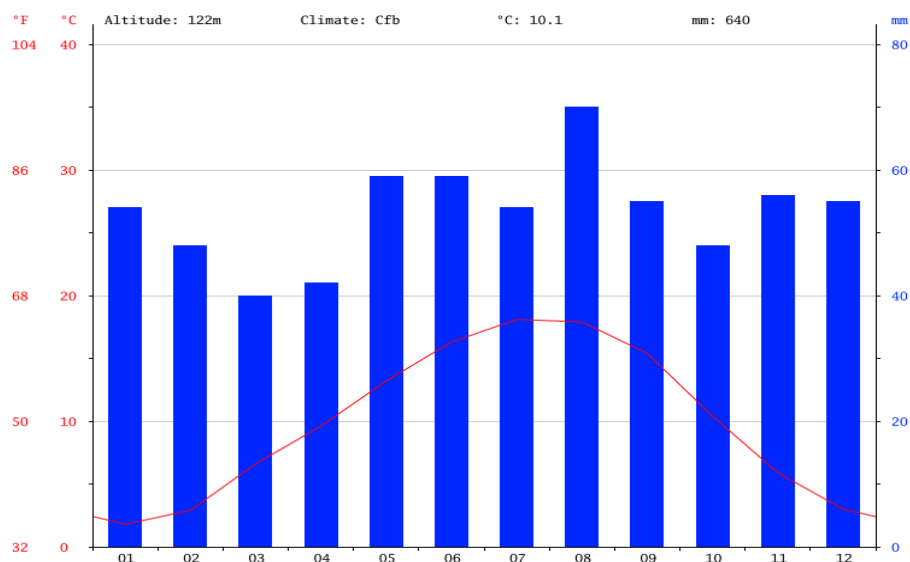
Sur la commune de Vatry la collecte des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine. Un point d'apport volontaire pour le dépôt des verres existe sur la commune. Le compostage individuel est en place sur la base du volontariat.

C. LE MILIEU PHYSIQUE

- ✓ le climat

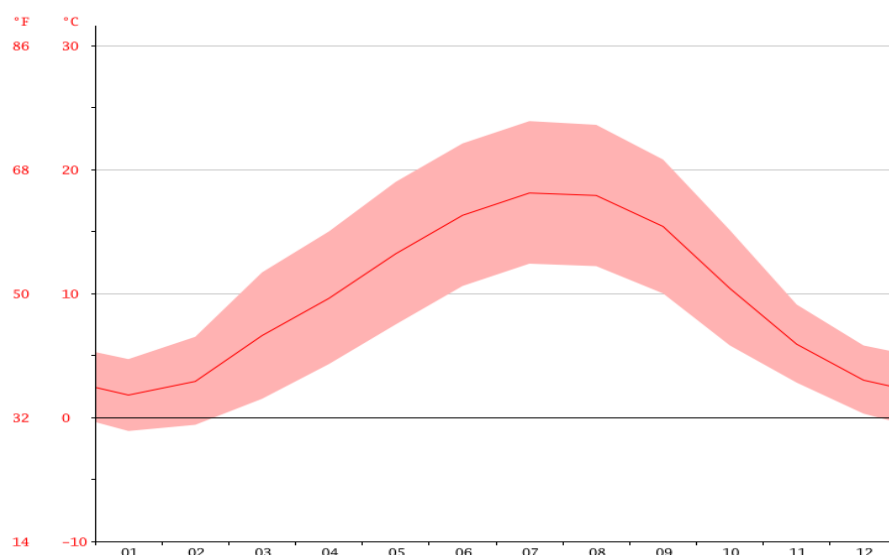
Le climat est de type « tempéré chaud». Les précipitations sont significatives, avec des précipitations même pendant le mois le plus sec. Sur l'année, la précipitation moyenne est de 640 mm.

DIAGRAMME CLIMATIQUE

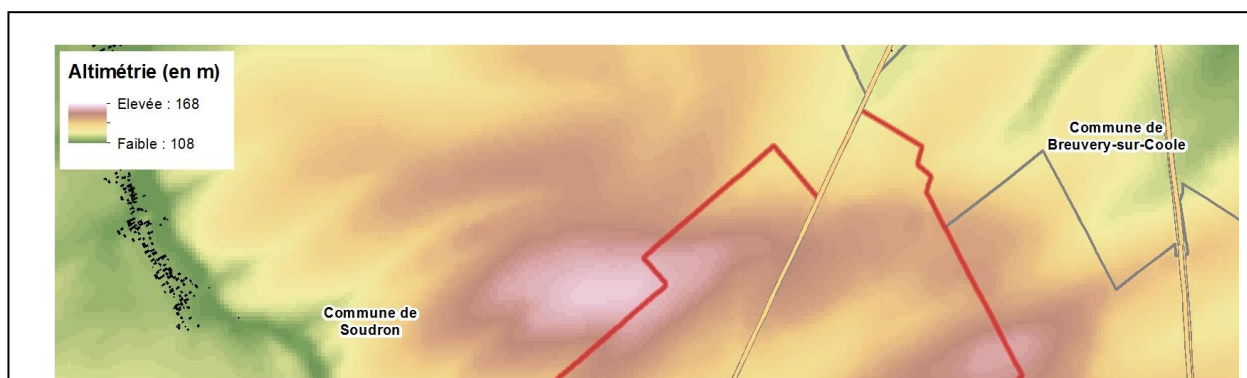


Des précipitations moyennes de 40 mm font du mois de mars le mois le plus sec. Le mois d'août, avec une moyenne de 70 mm, affiche les précipitations les plus importantes.

COURBE DE TEMPÉRATURE VATRY



Juillet est le mois le plus chaud de l'année. La température moyenne est de 18.1 °C à cette période. Au mois de Janvier, la température moyenne est de 1.8 °C. Janvier est de ce fait le mois le plus froid de l'année.



- Situation et contexte naturel.

La région Champagne-Ardenne s'oppose visuellement par une brusque transition, aux zones semi-boisées plus fraîches et plus variées de Champagne Humide qui l'enveloppent du Nord-est au Sud est, et à la Cuesta d'Ile de France à l'Ouest.

C'est essentiellement à la nature et à la configuration de son sol que la Champagne doit son individualité géographique. Ces terrains de craie, où la dénomination de Champagne dérive de l'aspect même du pays, ont en effet une physionomie tranchée.

Cet ensemble appartient d'un point de vue géologique à l'arc du crétacé supérieur du Bassin Parisien. La Craie, roche sédimentaire formée par l'accumulation des restes calcaires de micro-organismes marins planctoniques, est blanche, poreuse, tendre et friable. Elle est susceptible de retenir une grande quantité d'eau ce qui la rend très gélive.

Cette friabilité de la roche a déterminé une topographie "molle", constituée de collines peu élevées (toponymes en Mont, ainsi qu'en Picardie) séparées par des vallons occupés par des cours d'eau intermittents, ou par des vallées sèches (toponyme en noue). L'inclinaison de toute cette surface vers l'Ouest, a orienté les cours d'eau et les vallées sèches dans le sens Est-Ouest et Nord-est/Sud-ouest.

- Approche visuelle.

Le terme de paysage est très peu utilisé pour qualifier cette vaste plaine crayeuse, on parlerait actuellement plutôt de non paysage. Effectivement ce territoire ne présente pas les caractères paysagers appréciés de tous avec des alternances de pleins et de vides qui rythment le déplacement. Son uniformité apparente laisse supposer à l'observateur qu'il s'agit d'un pays plat sans intérêt visuel.

Et pourtant ce paysage très contemporain, peut être la source des scènes fortes variées. Pour regarder et apprécier un territoire il convient d'en comprendre le sens premier, c'est-à-dire la réalité de sa géographie. Celle-ci propose au premier regard une planéité sans équivoque.

Cependant, bien que quelques points de vue permettent de voir à plus d'une dizaine de kilomètres, la plupart des vues sont nettement plus courtes. On peut considérer que la topographie propose deux types de reliefs :

1. Des zones vallonnées : il s'agit d'une succession d'ondulations de faibles amplitudes qui rythment la traversée de ce paysage ouvert. Ces ondulations proposent deux types de vues : lointaine si l'on se trouve sur un point haut, très proche si l'on se trouve sur un point bas.



2. Des zones plates: il s'agit de longues étendues marquées par une pente faible et régulière. Sur ces zones le panorama varie peu suivant l'emplacement de l'observateur. Elles sont situées le plus souvent dans des vallées à fond plat.



VATRY repose sur des couches crayeuses du CRETACE SUPERIEUR. Le santonien à *Micraster coranguinum* affleure de part et d'autre de la vallée de la Soude. C'est une craie blanche, compacte et homogène en petit banc sans macroflore visible.

Des alluvions anciennes tapissent le fond de la vallée au Sud de la zone urbanisée et couverte par l'espace agricole. Il s'agit de limons et graves crayeuses constituée de particules dont la taille est comprise entre les sables fins et les gravillons.

Les alluvions actuelles et subactuelles tapissent le fond de la vallée aux abords immédiats de la SOUDE. Il s'agit de limons et de tourbes reposant sur de la grève crayeuse des terrasses en parties érodées.

Un certain nombre de vallées sèches perpendiculaires à la Soude sont repérables. Ces vallées sèches sont constituées de graveluche dont l'épaisseur varie généralement entre 1 et 3 mètres, sous un sol de profondeur moyenne (0,50 m à 1 m).

✓ Site et topographie.

La commune de Vatry est une partie de la Champagne – crayeuse, très largement occupée par l'activité agricole. En effet, l'usage d'engrais puissants en ont fait un espace riche en valeur agronomique.

Sur le territoire communal, le grand plateau crayeux, assez peu accidenté, est traversé par la vallée de la soude selon l'axe Nord-Ouest/Sud-Ouest. Plusieurs lignes de force principales marquent le territoire communal : les lignes de fond de talwegs dont la plus importante correspond à la vallée de la Soude, et les lignes de crête de plateaux disposées selon l'axe Nord-Ouest/Sud-est.

Le village est localisé à l'intersection des quatre principales lignes de fond de Talwegs. La topographie du territoire communal est ainsi caractérisée par une altimétrie qui varie de 158 mètres maximum à 122 mètres en fond de vallée.

Les boisements riverains du cours d'eau marquent également fortement le paysage. Cette végétation qui borde de chaque côté la rivière offre un contraste important avec le reste du territoire communal correspondant à des espaces, au contraire, très ouverts, occupés par l'activité agricole intensive et dépourvus d'espace boisé.



L'entrée du village en venant par la route nationale est marqué par la présence des boisements d'accompagnement, mais un élément de grande hauteur signale Vatry lorsqu'on arrive de Châlons-en-Champagne : le château d'eau tout proche de la voie de circulation.

✓ Patrimoine archéologique

Sur le territoire communal de Vatry, quatre sites archéologiques ont été recensés et sont localisés sur plan. Ces documents ne représentent que l'état actuel des connaissances et ne présagent en rien de découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.

Quatre zones archéologiques sensibles ont été recensées à ce jour et correspondent aux sites suivants :

1. « Les Crayères »
2. « Le Vaudrillon »
3. « La Pinette »
4. « Les Brulys »

En conséquence, conformément au décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, devra obligatoirement être consultée pour avis, au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, la : *Direction Régionale des Affaires Culturelles*
Service Régional de l'Archéologie,
3, Faubourg Saint Antoine
51000 Châlons-sur-Marne
Tél : 03.26.68.28.94

1. à l'intérieur des zones particulièrement sensibles définies sur plan, pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune ;

2. en ce qui concerne le reste du territoire de la commune pour les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 1000 m2 et plus.

Par ailleurs, cette même direction souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers soumis à l'étude d'impact et / ou à l'enquête publique (installations classées, voiries, réseaux, etc) afin de pouvoir effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

Enfin, il est indispensable de rappeler les lois suivantes qui constituent le code Législatif et Réglementaire de Protection et de Conservation du patrimoine Archéologique :

- loi du 27 sept. 1941 (art 14 relatif aux découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (art 322.1 – 322.2 du nouveau Code Pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détériorations de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.

✓ L'espace agricole.

L'espace agricole couvre la majorité du territoire de la commune. Il est constitué de parcelles rectangulaires disposées entre les voies de communication (route nationale, voie ferrée, chemin d'exploitation), de part et d'autre de la vallée de la Soude jusqu'aux limites communale. Le paysage agricole est essentiellement constitué de champs ouverts (open-fied). L'économie agricole repose principalement sur la culture de céréales.

L'étude d'impact du dossier d'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique pour la création de l'aérodrome, présente l'état du milieu naturel. Un extrait consacré à la faune et la flore des cultures peut être rappelé ici :

« Quelques espèces végétales sont étroitement liées aux moissons sur craie : *Iberis amara*, *reseda phyteuma*, *Galeopsis augustifolia*... Les vastes espaces cultivés de la Champagne crayeuse abritent également quelques espèces animales dont les plus représentatives sont :

– Des oiseaux : le busard St.Martin, le busard cendré (LR), la perdrix grise, la caille des blés, le vanneau huppé, l'alouette des champs, le cochevis huppé (LR), le pipit rousseline (LR), la bergeronnette grise et la bergeronnette printanière, le traquet pâle, le bruant jaune, le bruant proyer... L'oedicnème criard (LR) et l'outarde canepetière (LR) qui fréquentent encore quelques secteurs de la Champagne n'ont pas été observés lors de l'étude du terrain.

– Des mammifères : le lapin de garenne, le lièvre, le rat taupier (*Arvicola terrestris*), le campagnol des champs (*Microtus arvalis*), le rat des moissons (*Micromys minutus*), le renard, l'hermine, la belette, le chevreuil....

Intérêt biologique : Bien qu'abritant quelques espèces sensibles et notamment des oiseaux, les cultures, « surreprésentées » ici, ne constituent pas des espaces écologiquement prioritaires ».

✓ Les espaces verts et les espaces boisés.

La commune de Vatry bénéficie en effet d'un maillage bocager. Il est plus ou moins dense selon les caractéristiques locales du territoire : caractéristiques liées au relief et à l'hydrologie et d'où découle l'occupation du sol qui en est faite. Ce maillage, constitué par le réseau de haies, joue un rôle moindre dans la constitution de réserve de biodiversité.



Dans la commune de Vatry, ces espaces boisés riverain de la rivière couvrent environ 9 hectares. **L'étude d'impact du dossier d'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique pour la création de l'aérodrome**, consacre un chapitre à la présentation de la faune et la flore repérable dans les espaces verts et boisés le long des rivières, et peut être rappelé ici :

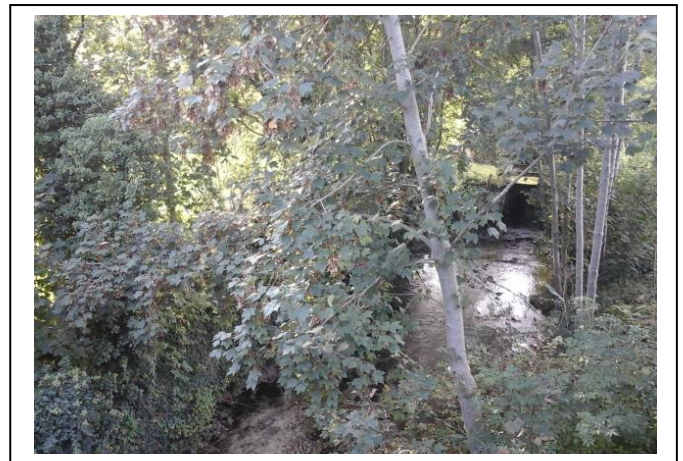
« La végétation riveraine des rivières Somme et Soude est principalement représentée par des forêts. Par endroit se développant quelques hautes herbes. Les végétations aquatiques et amphibies y sont peu diversifiées ».

Les forêts de bordure des rivières sont dominées par *Fraxinus excelsior* et *Acer pseudoplatanus*. *Betula pendula*, *Ulmus glabra* et *Tiliacortyphyllos*, espèces compagnes, sont peu représentées. Au contact du cours d'eau apparaissent *Alnus glutinosa* et *Salix alba*. Des peupliers hybrides ont également été plantés en remplacement des essences indigènes.

Les arbustes sont représentés par : *Sambucus nigra*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum opulus*, *crataegus monogyna*...

Le tapis herbacé est constitué de : *Arum maculatum*, *Brachypodium sylvaticum*, *Rubus caesius* ; *Solanum dulcamara*, *Scrophularia nodosa*, *Primula veris*, *Geum urbanum*, *Heracleum sphondylium*, *Hedera helix*...

Ces forêts ne recèlent pas d'espèces remarquables ; on note toutefois la présence de *Ulmus glabra* dans le vallon de la Crayère Chevala, orme assez rare localement. Par ailleurs, les forêts riveraines constituent les principaux boisements feuillus de la champagne crayeuse, ils ont donc un intérêt local à ce titre.



✓ Concernant les végétations des hautes herbes

Très peu présentes dans la zone d'étude (lieu-dit Les Rigoles à Vassimont-et-Chapelaine), ces végétations sont composées de : *Phragmites australis*, *Calystegia sepium*, *Solanum dulcamara*, *Lythrum salicaria*, *Mentha aquatica*, *Sparganium erectum*, *Epilobium hirsutum*, *Iris pseudacorus*, *Filipendula ulmaria*....

Intérêt floristique :

Il n'y a pas d'espèce particulièrement intéressante et ces milieux sont localement, trop faiblement représentés pour constituer un habitat potentiellement riche....

✓ La faune des cordons riverains de la Somme et de la Soude

- **Mammifères** : dans ces milieux, les espèces rencontrées ne diffèrent pas sensiblement de celles des pinèdes. Notons toutefois la présence du ragondin, en bordure de la Somme ;
- **Oiseaux** : les cordons riverains accueillent une avifaune diversifiée avec par exemple : l'épervier d'Europe, la buse variable, la brondée apivore, la poule d'eau, le pigeon ramier, le pigeon colombin (LR), la tourterelle turque et la tourterelle des bois, la chouette hulotte, le pic-vert, le pic épeiche, l'accenteur mouchet, le rossignol, le rouge-gorge, le merle, la grive

musicienne, la mésange, la sittelle torchepot, le grimpereau des jardins, le troglodyte, le pinson des arbres, le serin cini, le geai, la pie, le corbeau freux, la corneille...

- **Reptiles et amphibiens** : en bordures des cours d'eau, on note la présence de : la couleuvre à collier, l'orvet, le crapaud commun, la grenouille rousse, la grenouille verte, la grenouille agile. Tous les reptiles et amphibiens sont protégés.

- **Insectes** : Odonates (libellules) : les espèces observées sont : *Ischnura elegans*, *Coenagrion puella*, *Sympecma fusca*, *Lestes sponsa*, *Enallagma cyathigerum*, *Erythromma najas*, *Calopteryx splendens*, *libellula depressa*, *Orthetrum cancellatum*, *Aeschna grandis* (***), *Anax imperator*, *Cordulia aenea*, *Sympetrum striolatum*, *Sympetrum sanguineum*... La faune de libellules ne présente pas d'espèce caractéristique, hormis *Aeschna grandis*, rare en plaine. Les espèces rencontrées en bordure de cours d'eau et des petits étangs sont régionalement courantes.

Intérêt faunistique :

La faune observée ne présente pas d'espèces vraiment remarquables. Celles rencontrées sont très habituelles de ces milieux. Notons toutefois que les milieux « humides » sont très peu représentés en Champagne crayeuse et qu'ils constituent à ce titre un intérêt local ».

Extrait de l'étude d'impact de l'Europort

✓ Hydrographie – hydrogéologie

La commune de VATRY est traversée du Sud-Est au Nord-Ouest par le cours d'eau la SOUDE. Cette rivière prend naissance sur le territoire de Soudé à environ 13 km au Sud-Est, à une altitude de 157 mètres.

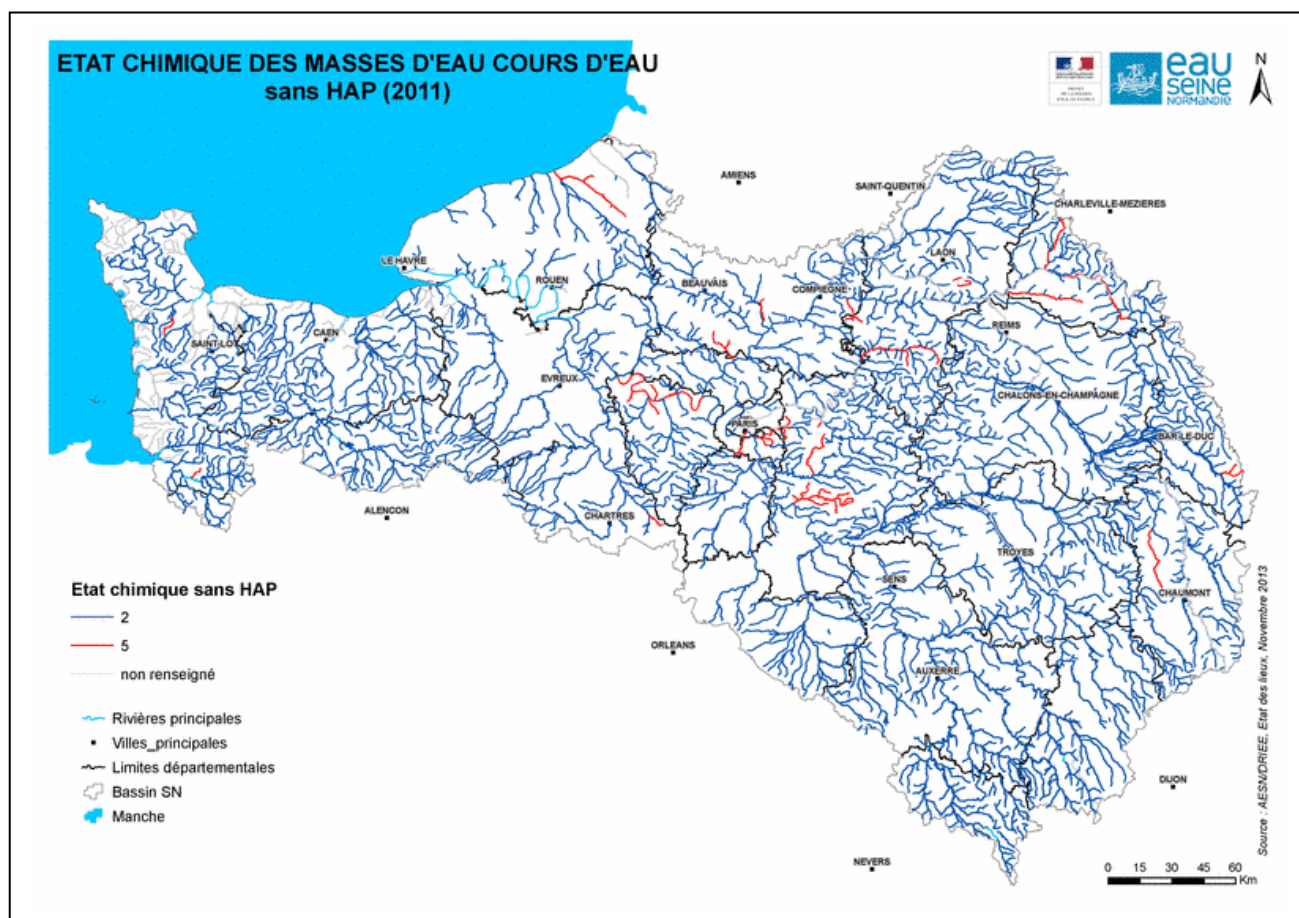
La Soude qui constitue une des deux branches mères de la Somme-Soude, affluent de la Marne ; a baigné trois villages depuis sa source lorsqu'elle arrive à Vatry. Son débit est assez faible et irrégulier.

La commune s'alimente en eau potable dans une nappe contenue dans la craie.

✓ Qualité des eaux.

La qualité des eaux superficielles de l'Yèvre est bon état. L'Agence de l'eau Seine-Normandie Agence estime que 25% des eaux du bassin se sont améliorées entre 2007 et 2010, et l'on atteint une proportion de 31% des portions de rivières en bon état. Mais ce résultat cache une amélioration spectaculaire, car un seul paramètre décline à lui tout seul un grand nombre de

portions de cours d'eau, les "hydrocarbures aromatiques polycycliques" (HAP). Sans eux, 92 % des rivières du bassin sont en bon état chimique.



2EME PARTIE : DEFINITIONS DES GRANDS PRINCIPES ET ORIENTATIONS

A- LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

✓ Les servitudes d'utilité publique (cf. document en annexe).

La carte communale doit tenir compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol dans ces dispositions. Ci-dessous quelques exemples:

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906. Article 298 de la loi de finances du 13 Juillet 1925. Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 modifiée, Décret n°67-886 du 6 Octobre 1967, Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970, Circulaire 70-13 du 24 Juin 1970.

- Servitude relative aux routes départementales.

Les dispositions de la Carte Communale ne sont pas en contradiction avec ces servitudes.

✓ Informations utiles.

Présence d'une usine de déshydratation située à l'extrémité Ouest du chemin du Vaubonnet, au Nord de la rivière, en limite avec la commune de Soudron, est isolée du village par le rideau végétal créé par les boisements riverains de la Soude.

B - LA DELIMITATION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE C

Les réflexions menées avec le Conseil Municipal de la commune ont permis de mettre en évidence une ligne directrice pour l'élaboration du projet de Carte Communale que l'on peut définir comme suit : "préserver la qualité et le cadre de vie de la commune". Les perspectives d'aménagement durable vont se traduire à travers le zonage qui va définir des espaces constructibles et des espaces où les constructions ne sont pas admises.

Le territoire de la commune de VATRY est partagé en deux zones :

- ✓ la zone constructible : ZC
- ✓ la zone non constructible : ZNC

a) LA ZONE C.

La zone constructible, dite zone « C », couvre une superficie représentant presque 2% du territoire communal. Elle tire son fondement juridique de l'article R 124-3 du Code de l'Urbanisme :

Elle est beaucoup moins importante que l'ancienne zone constructible de l'ancien document d'urbanisme (POS).

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées [...] »
(extrait)

La zone C correspond à la zone déjà bâtie de la commune ou susceptible de l'être. Elle est une zone équipée. Elle est définie comme urbanisée ou urbanisable. Les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme). Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

La zone C couvre la partie agglomérée des constructions de la commune c'est-à-dire essentiellement le centre-bourg. Les espaces d'extension choisis tiennent compte des servitudes et contraintes du territoire. Ils sont principalement définis par des parcelles situées en continuité du bourg.

Il s'agit d'un espace urbanisé qui correspond au tissu ancien du bourg ainsi qu'à ses extensions contemporaines. Il est à vocation principale d'habitat mais intègre également des équipements et des services sous condition d'être compatibles avec l'habitat.

➡ La création de la zone constructible C sur le bourg répond à l'objectif de développement de l'habitat, des services et des équipements, sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels.

Son contour s'appuie de fait sur la limite physique entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels. Elle inclut des espaces non bâtis, au sein du bourg. Ces « dents creuses » accueilleront la totalité du développement résidentiel programmé dans la carte communale, dans une logique de densification des espaces bâtis. La notion de « cœur de village » reste ainsi la référence.

La commune souhaite maîtriser le développement de son urbanisation et se libérer par une réflexion aboutie des contraintes du règlement national d'urbanisme mais aussi d'autres aléas rencontrés par la commune lors de demandes d'autorisation d'occupation du sol.

En favorisant une urbanisation maîtrisée et réfléchie, la commune vise à préserver ses espaces naturels et notamment ses surfaces boisées et ses espaces agricoles. Pour ce faire, la commune a réduit les zones urbanisables.

En fonction des contraintes présentes sur la commune (topographie, exploitations agricoles), les secteurs possibles pour l'urbanisation sont limités (2%).

Le périmètre délimité permet l'urbanisation de terrains dont les caractéristiques permettront une viabilisation rapide et sans atteintes graves sur l'environnement naturel ou à la pérennité des activités agricoles. L'urbanisation doit se faire en fortifiant les Hameaux existants, généralement sur du linéaire, dans les « dents creuses » et, ou, en face du linéaire existant, en prenant soin d'exclure les espaces verts et les espaces boisés.

La limite de la zone constructible C ne porte pas atteinte aux espaces agricoles présents autour du bourg en ne prévoyant pas d'extension contraignante de l'urbanisation sur des parcelles agricoles viables et exploitées. Elle exclut également les bâtiments d'exploitation : ces bâtiments ont en effet vocation à rester en zone NC où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de celles nécessaires « à l'exploitation agricole ou forestière ».

Les principales zones d'extension de l'urbanisation se concentrent autour des noyaux bâtis actuels représentés par le centre bourg. Le potentiel foncier de développement de l'habitat est insatisfaisant sur les dents creuses du bourg pour répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic.

Enfin, la zone constructible C s'appuie sur l'emprise foncière de l'ancien document d'urbanisme.

✓ DENTS CREUSES.

Les dents creuses ne suffiront pas à couvrir le besoin en foncier. En effet, la rétention foncière, qui est une réalité dans les communes rurales, a fait l'objet d'un débat lors des consultations publiques. Certaines parcelles font l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires - qui souhaitent conserver leurs parcelles pour leurs enfants- et la temporalité de leur libération échappe à la collectivité.

Le potentiel foncier identifié est un stock global. Il n'est donc pas mobilisable immédiatement. On estime environ avec les voiries, à 50% ce rétention foncière.

De manière générale, ce potentiel foncier n'a pas vocation à devenir entièrement des réserves foncières. La collectivité, au regard de son projet, doit aussi identifier et inclure d'autres parcelles mobilisables dans le périmètre constructible.

La demande des terrains sur le territoire est assez fréquente. Des personnes viennent assez souvent se renseigner en mairie sur les terrains disponibles. Etant bien située, Vatry reste très attractif et il arrive également que des promoteurs immobiliers viennent se renseigner. Le dernier lotissement (12 maisons) constitue un exemple concret de l'intérêt porté à la commune.

Pour satisfaire les besoins futurs et permettre à la commune d'atteindre ses objectifs, le conseil envisage d'ouvrir à la construction des petites extensions. Nous rappelons à toutes fins utiles que ces parcelles étaient déjà incluses dans le périmètre constructible de l'ancien document d'urbanisme, le POS.

✓ LES EXTENSIONS.

Les extensions définies sur la commune ont été délimitées en fonction des parties actuellement urbanisées de la commune et des équipements présents à proximité immédiate de ces extensions. La commune a également instauré une taxe d'aménagement sur ce secteur. Dans le cadre de la préservation du cadre de vie et de l'identité de la commune, la Carte Communale permet de préserver la perspective formée par la silhouette du bourg.

Aussi, les deux parcelles envisagées sont comprises dans le périmètre éloigné du captage d'eau et seront impactées par des mesures contraignantes (cf carte n°2). Cela peut décourager les futurs acquéreurs.

Il s'agit des parcelles: 5854.23m² et celle de 1697.35 m². En effet, « A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, peuvent être réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants liés à ces travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent ». (Article R1321-13 du CSP).

b) LA ZONE NC.

La zone non constructible NC de la carte communale n'autorise en effet que « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes » (article R 124-3 du Code de l'Urbanisme). Dans cette zone, sous réserve du respect des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-13, R.111-14-1 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1° 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 ;

2° Les constructions ou 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 ;

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 Livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».

3EME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

I DES ENJEUX, DES SOUHAITS

A. LES ENJEUX : principales caractéristiques et enjeux de la commune sont.

- ✓ un territoire dont la population se maintient autour de 150 habitants.
- ✓ une agriculture, ressource importante de la commune
- ✓ un village de taille humaine marquant le territoire
- ✓ une pression foncière maîtrisée
- ✓ des espaces de respiration
- ✓ des paysages à mettre en valeur.

B. DEVELOPPEMENT DURABLE ET AMENAGEMENT

Les enjeux définis sur la commune impliquent, dans un souci d'équilibre et de développement durable, le respect des éléments suivants :

- ✓ maîtriser l'urbanisation et le développement de la commune,
- ✓ maîtriser la gestion des réseaux,
- ✓ conforter la zone déjà bâtie tout en structurant les extensions,
- ✓ préserver le patrimoine paysager et architectural (espaces naturels, constructions, ...),
- ✓ protéger les espaces agricoles qui ont un rôle économique important dans la commune, mais aussi paysager,
- ✓ respecter les espaces de servitudes et contraintes.

C. LES SOUHAITS DE LA COMMUNE.

La commune essentiellement rurale souhaite aujourd'hui :

- ✓ un développement le plus harmonieux possible,
- ✓ accueillir de nouveaux habitants
- ✓ permettre le maintien des activités existantes
- ✓ respecter les activités agricoles présentes sur le territoire,
- ✓ valoriser son patrimoine agricole et naturel.

La commune cherche à optimiser son développement et son aménagement. Il s'agit d'une part d'offrir des disponibilités foncières et d'autre part d'insérer de nouvelles habitations dans le territoire communal sans en perturber le fonctionnement. Il s'agit aussi de préserver et de mettre en valeur l'identité de la commune par le maintien de ses activités et des espaces naturels et agricoles et de prendre en compte les servitudes et contraintes existantes sur le territoire.

II. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES.

A) Les constructions.

Le nombre de constructions possibles sur l'espace "restant à utiliser" est difficile à évaluer car de nombreuses parcelles situées dans la zone constructible sont localisées à l'arrière de constructions existantes ou enclavées par des constructions.

Si l'on prend en compte l'ensemble des parcelles, y compris celles les moins accessibles, la commune compte très peu de terrains disponibles à la construction.

La commune souhaite disposer des réserves foncières pour accueillir de nouveaux habitants dans les années à venir. Le vieillissement de la population constitue un risque indéniable pour le développement de la commune et aura un impact sur les besoins futurs en logement. L'évolution tendancielle est favorable à la commune.

Pour maintenir sa population actuelle, la commune doit enregistrer 2 logements par an et plus encore pour se développer. Le passage de logements vacants en résidences principales pourrait atténuer cet effort de construction (7 en 2013).

Compte-tenu de son projet de développement démographique, le projet de carte communale de Vatry propose suffisamment d'espace pour pouvoir accueillir toutes les nouvelles constructions, même **dans le cas d'une rétention foncière importante (hypothèse probable)**.

B) Les choix du zonage

La première démarche pour définir le zonage a été la prise en compte des éléments remarquables du territoire : la zone naturelle, silhouette générale du bourg et activités agricoles de la commune.

La zone constructible.

La zone constructible a pour vocation principale d'accueillir le développement de l'habitat sur le territoire communal. Elle permet pour l'essentiel de satisfaire à l'objectif démographique que s'est fixé la commune.

Les extensions d'urbanisation définies sur la commune ont été délimitées en fonction des parties actuellement urbanisées de la commune et des équipements présents à proximité immédiate de ces extensions. Dans le cadre de la préservation du cadre de vie et de l'identité de la

commune, la Carte Communale permet de préserver la perspective formée par la silhouette du bourg.

Afin d'atteindre l'objectif démographique défini par l'équipe municipale, la commune de Vatry prévoit la réalisation de 15 logements au sein du bourg.

✓ Les espaces agricoles.

L'activité agricole représente la principale activité économique de la commune. Afin de la préserver, la zone constructible de la Carte Communale impacte très peu et ne concerne que des parcelles non exploitées.

✓ Les réseaux

Afin de permettre aussi la mise en valeur des réseaux existants et de les optimiser, les extensions choisies ne se sont pas faites au-delà des possibilités techniques actuelles. Indirectement, l'objectif est alors aussi la densification et l'optimisation de l'espace constructible.

AU REGARD DES PRINCIPES DEFINIS AUX ARTICLES L.110 ET L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME Article L.110.

Les choix retenus par la commune en matière de zonage répondent aux principes de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, à savoir, aménager le cadre de vie et assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

RECAPITULATIF DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE.

D'une manière générale, la maîtrise de l'urbanisation souhaitée par la commune contribuera à limiter les nuisances ou pollutions en matière environnementale. Mais même si le développement de l'urbanisation est prévu notamment en partie en comblement du tissu urbain actuel, et en évitant les extensions urbaines trop importantes, les futures zones constructibles se situent essentiellement sur des terrains non urbanisés.

L'ensemble des dispositions de la Carte Communale contribue à atteindre l'objectif de respect et de mise en valeur du cadre de vie.

ANNEXES CARTES DE ZONAGE

