



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



VAVRAY LE GRAND

Carte Communale



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à notre délibération de ce jour
Le: 5 décembre 2013



Le Maire Adjoint
Maxime GIRONDE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maxime Gironde'.

Vu pour être annexé à notre arrêté de ce jour
Le: 11 FEV. 2014

Le Préfet: le Secrétaire Général
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Francis Soutric'.



Sommaire

Première Partie : Analyse de l'état initial	4
Présentation de la commune	5
Environnement physique	7
Environnement naturel	10
Environnement agricole	14
Environnement paysager	16
Environnement urbain	19
Environnement socio-économique	24
Paramètres sensibles	29
Servitudes d'utilité publique	35
Deuxième Partie : Choix retenus	36
Troisième Partie : Incidences sur l'environnement	46

Première partie Analyse de l'état initial



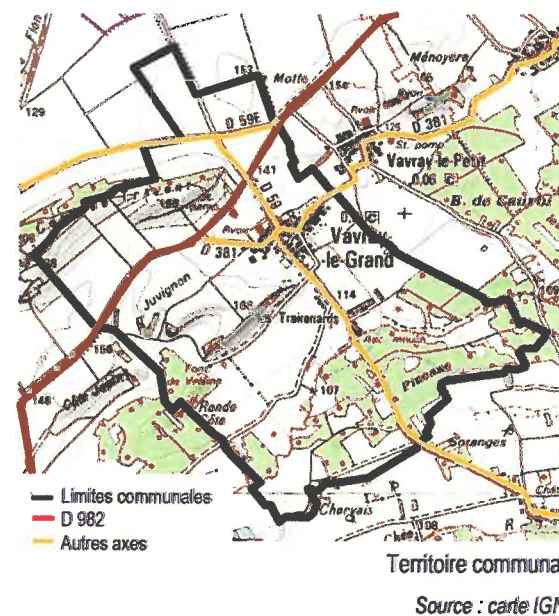
Présentation de la Commune

Situation géographique

- La commune de VAVRAY-LE-GRAND est localisée au Sud-est du département de la Marne.
- La commune s'étend sur 7,0 km².
- Au dernier recensement de l'INSEE, en 2008, la commune comptait 182 habitants. Au 1^{er} Janvier 2010, la population est estimée à 200 habitants.

VAVRAY-LE-GRAND dépend du canton de d'HEILTZ-LE-MAURUPT, situé à 10 km. Il regroupe 22 communes. Ce canton appartient à l'arrondissement de VITRY-LE-FRANCOIS, la grande ville la plus proche.

- La commune se trouve à 39 km au Sud-est de CHALONS-EN-CHAMPAGNE, la préfecture.
- VAVRAY-LE-GRAND est proche du parc naturel régional de la Forêt d'Orient à environ 43 km.



Localisation de VAVRAY-LE-GRAND dans le département
Source Internet

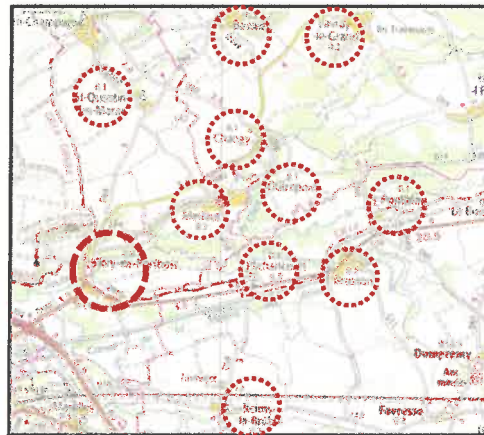
- Le territoire est entouré par les communes de :
 - BASSUET du Nord-ouest au Sud,
 - VAVRAY-LE-PETIT au Nord et à l'Est,
 - HEILTZ-L'EVEQUE au Sud-est,
- La commune fait partie de la Communauté de Communes de Champagne-et-Saux.

Accès

- L'accès principal se fait par la D381 et la D59 depuis la D982, au Nord. La D381 et la D59 se rejoignent au centre de la commune.
- La D59 relie VAVRAY-LE-GRAND à HEILTZ-L'EVEQUE.

Situation administrative :

- Les services administratifs sont représentés par la mairie.
- VAVRAY-LE-GRAND appartient au regroupement pédagogique intercommunal de 11 communes environnantes. Les élèves sont scolarisés à VITRY-EN-PERTHOIS.

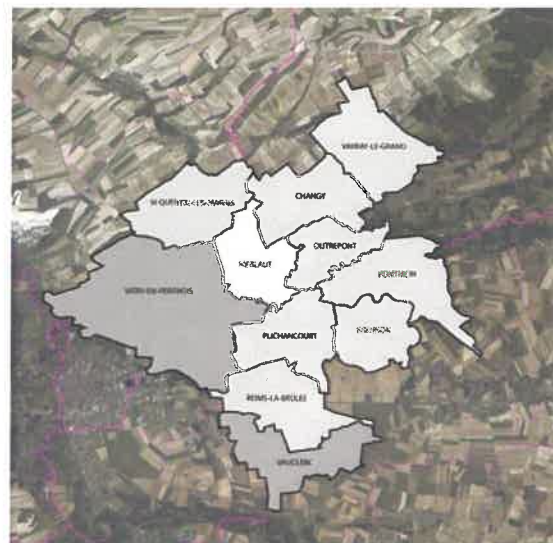


Regroupement pédagogique intercommunal

Source : TOPOS

La Communauté de Communes de Champagne-et-Saulx

- Son siège se situe à VITRY-EN-PERTHOIS, situé à 9,5 km de VAVRAY-LE-GRAND.
- Elle regroupe 10 communes.



- VITRY-EN-PERTHOIS et VAUCLERC appartiennent à la CC mais possèdent déjà un document d'urbanisme.
- MERLAUT n'appartient pas à la CC mais s'associe avec pour créer sa carte communale.

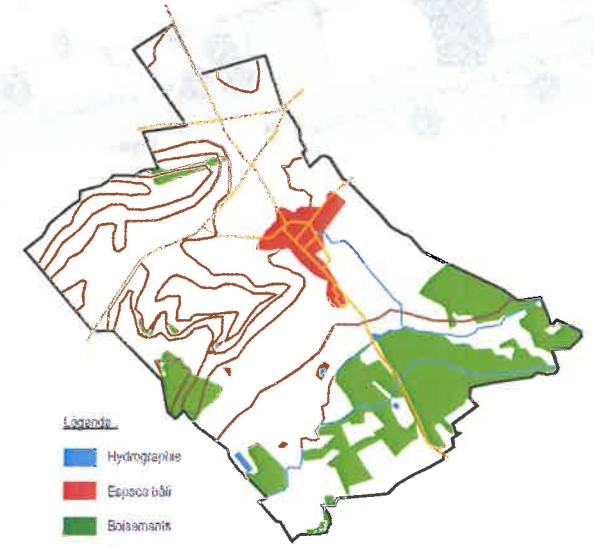
Communauté de Communes de Champagne-et-Saulx, et Merlaut

Source : TOPOS

Environnement physique

Topographie / géologie

- La commune de VAVRAY-LE-GRAND se situe au sein de l'entité géologique du bassin parisien. Les caractéristiques de ce bassin sont une succession de couches de roches sédimentaires traduisant des reliefs de côte appelés « cuestas ».
- Les « cuestas » sont dues à l'alternance de roches tendres et de roches dures soumises à l'érosion différentielle.



Topographie de VAVRAY-LE-GRAND

Source TOPOS



Topographie de VAVRAY-LE-GRAND

Source www.geoportail.fr

- Le village s'est installé à une altitude moyenne de 135 mètres.
- Au Sud, on retrouve des alluvions fluviales récentes ainsi que des grèzes calcaires.
- Le village repose des craies mameuses et des gaizes.
- Le Nord du territoire est composé d'alluvions et colluvions des fonds de vallons et bas de versants.



Perspective sur le village

Source TOPOS

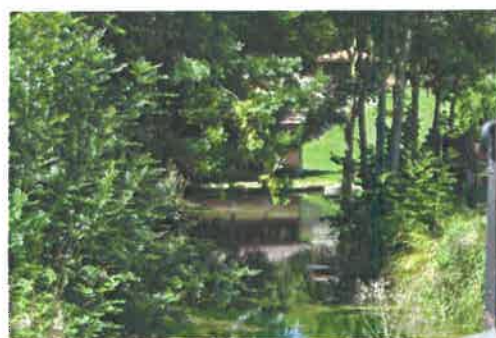
- Aucun facteur topographique ou géologique majeur n'est un frein à une éventuelle extension de la commune au contact de la partie actuellement urbanisée. A noter cependant que la commune s'est implantée sur un dénivelé prononcé et qu'il serait préférable de ne pas se développer sur les points hauts pour minimiser l'impact.

Hydrologie

- Le territoire de VAVRAY-LE-GRAND possède une hydrographie développée au Sud du ban communal.
- Deux cours d'eau passent au Sud de l'espace bâti, la Vière et le Flançon.
- Un cours d'eau relie le lavoir du village à la Vière.
- Quelques points d'eau sont disséminés sur la partie Sud du territoire.



Le Flançon
Source TOPOS



Cours d'eau dans le village
Source TOPOS

- Trois « arrêts de reconnaissance de catastrophe naturelle » (inondations, coulées de boue et mouvements de terrain) concernent la commune :
 - du 8 décembre 1982 au 31 décembre 1982,
 - du 1^{er} avril 1983 au 30 avril 1983,
 - du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999.

Bien que présent sur le territoire communal, le réseau hydrographique ne se trouve pas à proximité de l'espace bâti. Par conséquent, les risques naturels liés à l'hydrographie sont minimes il n'existe aucun bâtiment situé dans la zone inondable, même lors de crues exceptionnelles.

A ce titre, la situation hydrographique de la commune n'est pas un frein à un développement urbain de la commune.

- Le Flançon se jette dans la Vière au Sud-ouest de la commune.



Réseau hydrographique à VAVRAY-LE-GRAND
Source TOPOS

- Il conviendra tout de même à limiter la perméabilisations des sols dans le cadre d'aménagements groupés afin de limiter certains phénomènes de ruissellements.

Climatologie*

Le département de la Marne est soumis à un climat océanique dégradé avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique. La légère continentalisation se caractérise par une moindre humidité et une tendance au froid.

Précipitations

- Le climat est de type océanique dégradé, marqué par des vents d'Ouest dominants et un régime pluvieux souvent abondant à l'automne.

- La station de SAINT DIZIER, située à 40 km de VAVRAY-LE-GRAND, enregistre une pluviométrie annuelle moyenne de 783 mm avec une variation mensuelle de 52 mm entre le mois le plus arrosé (décembre) et le mois le plus sec (juin).

Températures

- Le climat est assez doux de part ses influences océaniques et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est égale à 9,7 °C. L'amplitude thermique annuelle est de 15°C entre le mois de janvier (moyenne de 2.5°C) et le mois de juillet (moyenne de 17.5°C).

- Les données communales ne contredisent pas les données de la station de SAINT-DIZIER. Les données sont de toute manière difficilement comparables car elles ne disposent pas du même mode de traitement.

- Quoi qu'il en soit, les facteurs climatiques locaux ne peuvent raisonnablement pas interagir sur les réflexions communales en matière de projet urbain.



Données climatologiques
Source www.météofrance.com

Vents

- Les vents dominants viennent du secteur Ouest, en raison de la fréquence des systèmes dépressionnaires situés sur l'Atlantique.
- Toutefois, on peut noter un nombre important de situations avec vents de Nord-est (la Bise), notamment quand l'anticyclone continental de Sibérie se renforce, en Hiver et au Printemps.

*source : www.meteofrance.fr

Environnement naturel

Occupation des sols

■ L'environnement naturel de la commune de VAVRAY-LE-GRAND est très développé du fait du caractère rural de la commune. Il est composé d'espaces forestiers, d'espaces agricoles, de quelques vergers, de zones humides et de milieux plus spécifiques.

■ Il est important d'avoir conscience de ce patrimoine afin de ne pas l'exposer à d'éventuelles dégradations.

Espaces agricoles :

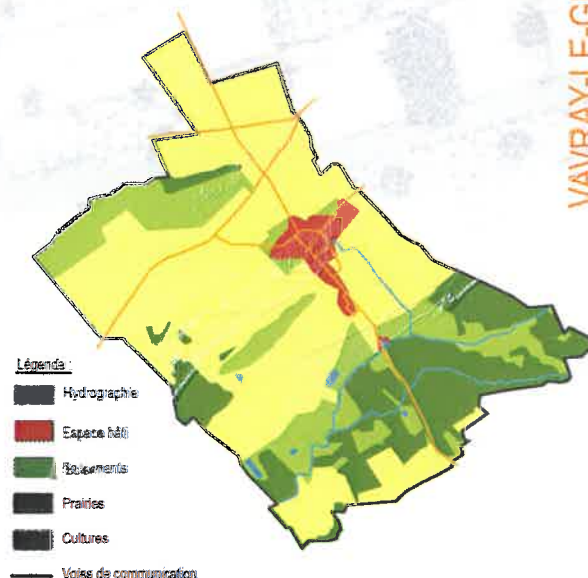
■ Les espaces agricoles correspondent aux espaces de cultures, de pâtures et aux superficies toujours en herbe.



Espace cultivé
Source TOPOS

■ Les espaces agricoles sont nombreux sur le ban communal, principalement composés de cultures. Ils se situent sur l'ensemble du territoire, hormis les limites Nord et Est.

■ Les espaces agricoles sont utilisés par la faune comme aire de nourrissage et terrain de chasse.



Environnement naturel de VAVRAY-LE-GRAND

Source TOPOS

■ De nombreuses haies ont été arrachées lors des remembrements. Les dernières subsistantes dans les espaces agricoles sont à préserver car :

- elles favorisent le rendement des cultures,
- elles fournissent à la terre un engrais naturel important pour leurs équilibres,
- elles servent de brise-vent de première qualité, régulent le climat local grâce à leurs ombres et à leurs actions sur le vent, ainsi, été comme hiver, la température à leurs proximités est plus clémente,
- elles régulent les eaux pluviales. Grâce à ses racines, la haie facilite l'infiltration de l'eau dans les nappes phréatiques, ainsi que le drainage du sol. Par cette action, elle limite considérablement l'érosion du sol,
- elles servent d'abris pour les insectivores (crapaud, lézard, merle, coccinelle, mésange, etc.), favorisant la régulation de certains insectes redoutables pour les cultures,
- etc.

Espaces forestiers

■ Les espaces forestiers sont situés pour la plupart au Sud du territoire.

■ La forêt se trouve être le refuge de nombreux animaux qui valorisent le patrimoine naturel du territoire. On retrouve plusieurs corridors au sein du ban communal.

■ La commune de VAVRAY-LE-GRAND est située en "Champagne Humide", région naturelle dont le taux de boisement est de 28 %. Celui de la commune est de 18.57 %, à comparer au taux de boisement moyen national de 28 % (source porter à connaissance).



Espace boisé
Source TOPOS



Carte des corridors biologiques

Source TOPOS

Milieux humides

■ La Vière, le Flançon et les différents points d'eau présents sur la commune ont généré à leur passage des zones humides où s'est développée une biodiversité extrêmement riche. Il est primordial de préserver ces milieux en les conservant à l'abri de l'urbanisation.

■ Qu'est ce qu'une zone humide ? Une zone humide est un secteur où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

■ Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».



Milieu humide

Source TOPOS

■ Ces zones humides offrent une végétation abondante qui permet d'assurer un équilibre au sein même de ces milieux. Elle est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

■ Les ripisylves accompagnant les cours d'eau ponctuent les prairies inondables et les pâtures. Une ripisylve est une forêt naturelle (sylva) des rives (ripa). Ce sont des bois et des forêts localisés de part et d'autre des cours d'eau.



Peupleraie à proximité du cours d'eau

Source TOPOS

La loi sur l'eau a pour objet une gestion équilibrée visant entre autre à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines [...];

- le développement et la protection de la ressource en eau ;

- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;

- la conservation et du libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations ;

- l'agriculture, [...] la pêche en eau douce, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et les sports nautiques ainsi que toutes autres activités humaines légalement exercées.

■ *Le milieu naturel est une des composante très importante dans la réflexion d'une commune sur son avenir. Il s'agit d'un atout indéniable et sa préservation, renforcée par un changement de mentalité sociétale dans un contexte de développement durable, doit être une pierre angulaire d'une politique communale.*

■ *Le réseau hydrographique se situe au Sud-est du territoire. Sa situation relativement éloignée de l'espace bâti font que les zones humides ne se trouvent pas à proximité du village et une éventuelle extension urbaine contiguë à l'existant, n'aura pas d'impact sur ces dernières.*

Environnement agricole

Caractéristiques du milieu local

- VAVRAY-LE-GRAND est un village agricole avec une superficie de labours d'environ 350 hectares. (donnée communale).



Localisation des bâtiments agricoles

Source : www.geoportail.fr

Les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental :

La distance d'implantation de tout bâtiment d'élevages (à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux), notamment les exploitations laitières ayant moins de 50 vaches laitières, moins de 50 veaux/bovins à l'engraissement, ou moins de 100 vaches allaitantes est de 50 mètres.

Les exploitations

- La commune compte deux exploitations sur son territoire.

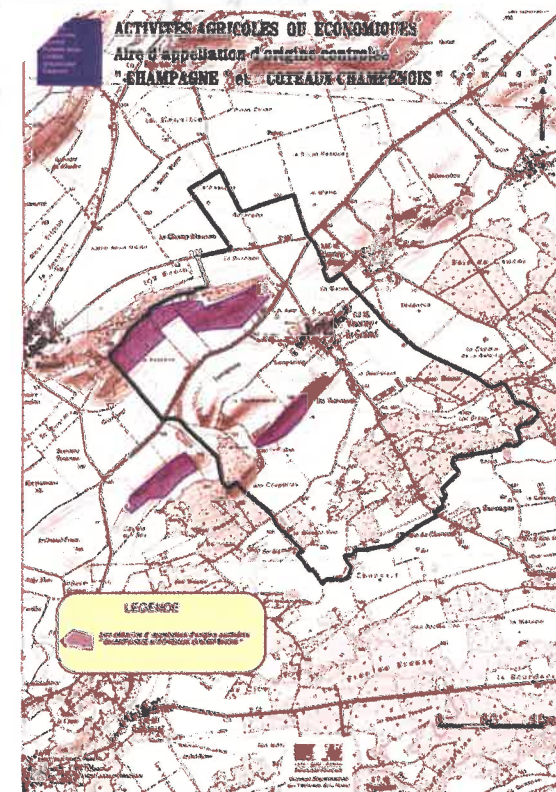
Ces exploitations sont liées à l'élevage. Le bâtiment n°1 relève du règlement sanitaire départemental, l'activité d'élevage concerne des bovins. Les bâtiments n°2 et n°3 relèvent de la même installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), l'activité d'élevage concerne des volailles.

Par ailleurs, deux exploitations liées à la réglementation des ICPE épandent leurs effluents sur le territoire de VAVRAY-LE-GRAND. Il s'agit de l'ICPE située sur le territoire et celle de l'EARL Sainte Marguerite à BUSSY-LE-REPOS (source DDCSPP - porter à connaissance).

Les exploitations soumises à déclaration ou à autorisation :

Les exploitations de 50 à 100 vaches laitières, de 50 à 400 veaux/bovins à l'engraissement, ou de plus de 100 vaches allaitantes sont soumises à déclaration impliquant des distances (de 50 mètres sur litière traditionnelle et 100 mètres en système lisier) à respecter par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions habituellement occupées par des tiers.

Les exploitations de plus de 100 vaches laitières ou de plus de 400 veaux/bovins à l'engraissement sont soumises à autorisation et la distance par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions des tiers est de 100 mètres.



AOC « Champagne et Coteaux Champenois »

Source : DDT de la Mame

VAVRAY-LE-GRAND dispose sur son territoire de zones de production de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne et Coteaux Champenois » (en violet sur la carte).

La commune fait également partie de l'aire géographique de l'I.G.P. « Volailles de la Champagne ».



L'épandage des effluents

Source : DDT de la Mame

Cette carte présente les espaces du territoire communal concernés par la dispersion des effluents d'élevages. VAVRAY-LE-GRAND n'est pas concernée par la dispersion d'autres types d'effluents.

Environnement paysager

La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.

Situation paysagère intercommunale*

Le département de la Marne est divisé en 9 entités paysagères. La communauté de communes de Champagne-et-Saulx se situe dans le Perthois, une grande plaine triangulaire formée par la Marne et ses affluents qui ouvre sur la côte de Champagne.

Une entité paysagère est un grand ensemble constitué de sous entités cohérentes rassemblées dans un espace présentant une certaine homogénéité d'aspect, un certain nombre de caractères communs dans les formes du relief, l'hydrographie, la végétation etc.

Le Perthois est encadré au Sud par les plaines bocagères du Der, au Nord par le Vallage d'Argonne, ce qui en fait une part de la Champagne Humide et une exception en son sein.

Des quantités considérables d'alluvions et de colluvions s'y sont entassés, notamment lors du Quaternaire : les terrasses de grèves ont été ensuite entaillées par les rivières, surtout la Vère, la Chée et la Saulx, l'Orconté et la Marne, qui y coulent au milieu de larges plaines alluviales humides et plantées de peupliers.



Les paysages de la Marne

Source : INSEE

On y a exploité abondamment les sables, les argiles et les grèves pour la construction ; il en reste quantité d'étangs, plusieurs exploitations de matériaux et les tuileries de Pargny-sur-Saulx.

Les étendues agricoles, autrefois surtout destinées à l'élevage, sont maintenant orientées vers la grande culture céréalière.

La topographie de ce paysage, globalement peu accidentée, présente tout de même une alternance entre des zones légèrement vallonnées et des zones plus plates.

Situation paysagère communale

Trois entités paysagères peuvent être distinguées sur la commune : le paysage agricole rassemblant les cultures ; le paysage de boisements qui longe les différents cours d'eau et le paysage urbain.

Paysage agricole

Le paysage du territoire communal comprend des espaces ouverts. Les zones de labours, les prairies pâturées et les vignes donnent un paysage très aéré et visible depuis les zones bâties.

Quelques boisements et bosquets ponctuent ce paysage très linéaire, et font partie intégrante de l'espace agricole.

Depuis les espaces agricoles, il est possible de percevoir les autres entités paysagères du ban communal. Ces espaces se situent dans la partie Nord.



Paysage agricole et viticole

Source TOPOS

Le village est situé sur un terrain en pente et offre un léger paysage de vallée.

Entrée de ville en légère vallée

Source TOPOS



Entités paysagères de VAVRAY-LE-GRAND

Source TOPOS

Paysage de boisements

Les masses boisées se trouvent dans la partie Sud et sont à proximité des cours d'eau présents.



Espace forestier

Source TOPOS



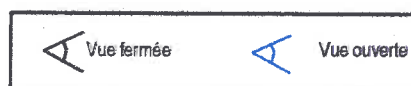
Paysage urbain

- Le village s'est développé à proximité de la départementale 982 et de part et d'autre des départementales 981 et 59. Ces dernières se croisent au centre de VAVRAY-LE-GRAND.
- On retrouve deux entités à l'intérieur du village : une première partie, en pente, où s'est implanté le centre ancien et une seconde, en contrebas, où se développent les extensions pavillonnaires.
- Selon l'entrée de village, le paysage urbain est ainsi très différent.



Rue du Moulin
Source TOPOS

Situation paysagère spécifique



➤ Les points de vues dominants

Ils sont à proximité du village et dirigés vers le Nord, et l'Ouest. Les échappées visuelles sont relativement nombreuses au Sud du ban communal jusqu'aux boisements, notamment depuis l'espace bâti légèrement en hauteur. L'activité agricole offre de large perspectives sur le territoire communal.

➤ Les points de vues « restreints »

La présence de boisements au Sud et à l'Est limitent les perspectives. Les points de vue « restreints » sont également dus à la configuration des routes (présence de virages, de boisements...). On les retrouve notamment au sein de l'espace bâti du centre-bourg, le plus dense.

- Les secteurs situés au Nord sont les points les plus hauts de l'espace bâti, il faudra donc éviter de construire sur les points hauts afin de réduire au maximum les impacts sur le paysage.

Environnement urbain

Morphologie urbaine

- Le développement urbain de la commune s'organise en étoiles le long des axes principaux.
- On distingue le centre bourg et les extensions pavillonnaires en contrebas.



Le développement urbain
Source TOPOS

- VAVRAY-LE-GRAND s'est tout d'abord développé le long de la D982 puis de part et d'autre de la D59.
- On retrouve un bâti ancien au Nord, étendu d'Est en Ouest et des extensions pavillonnaires au Sud.
- La commune possède un patrimoine architectural qu'il est important de préserver et de mettre en valeur, comme cet ancien pont.



Extension pavillonnaire
Source TOPOS



L'ancien pont à Vavray-le-grand
Source TOPOS

■ Beaucoup de constructions anciennes ont été rénovées et continuent à être entretenues. Ces maisons sont principalement d'anciennes fermes en pierres apparentes avec de hauts porches.

■ Ces rénovations permettent de conserver des constructions en harmonie avec l'architecture de VAVRAY-LE-GRAND et de mettre en valeur la forte identité villageoise de la commune.

■ Par ailleurs, elles offrent la possibilité d'un renouvellement urbain très important et de contrôler une trop forte extension urbaine.



Construction ancienne rénovée
Source TOPOS

■ Le bâti ancien se situe principalement en limite d'emprise et procure au village un aspect de densité.

■ Les extensions pavillonnaires, quant à elles, possèdent des clôtures relativement basses voire inexistantes. Elles offrent ainsi un bâti lâche et s'ouvrent sur l'emprise publique.



Bâti ancien
Source TOPOS



Nouvelle construction
Source TOPOS

■ Les secteurs pavillonnaires possèdent une homogénéité architecturale (toiture à deux pans, hauteur, couleur de toit...) mais ne reflètent pas l'identité villageoise du centre-bourg.

■ Une certaine hétérogénéité est remarquée chez ces pavillons, principalement au niveau de la couleur des façades et du traitement des clôtures.



Pavillons récents
Source TOPOS

Fonctionnement urbain

■ La commune bénéficie d'espaces publics agréables et au centre du village : l'aménagement près du lavoir et le terrain de foot. Ces espaces sont un réel atout car ils permettent les rencontres et les échanges au sein de VAVRAY-LE-GRAND.

■ Il est important de conserver ces espaces voire de les développer car ils permettent un certain dynamisme social entre les habitants.

■ Les déplacements extra communaux (travail, loisirs, services...) sont organisés de manière individuelle.
■ Il n'existe pas de ligne de bus passant par VAVRAY-LE-GRAND.



Des espaces publics agréables
Source TOPOS

Organisation urbaine



Rue du Moulin
Source TOPOS

■ Dans le village, on retrouve deux axes principaux. La Grande Rue et la rue de la Chaux (D 981) ne bénéficient pas d'une bonne visibilité et empêchent ainsi les automobilistes de rouler à une allure trop soutenue.

■ Au contraire, le deuxième axe, la Rue du Moulin (D59) est une grande ligne droite et peut inciter les conducteurs à une vitesse excessive.

■ Au sein du village, les rues secondaires sont souvent étroites, voire en impasse, et ne permettent pas aux véhicules de circuler à vitesse rapide.

■ Malgré une sectorisation du bâti ancien et des extensions pavillonnaires, les dents creuses à l'intérieur du centre-bourg ont tendance à être comblées.

Ceci est bénéfique pour la commune car on observe une gestion de l'extension urbaine.

■ Ces pavillons insérés au milieu de leur terrain permettent également d'aérer le centre ancien, souvent en limite d'emprise publique.



Nouvelle construction dans le centre-bourg

Source TOPOS

■ Les maisons d'habitations sont de type R+1+Combles (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles) ou R+Combles.

■ Les toits sont en général de couleur rouge.



Insertion paysagère d'un pavillon

Source TOPOS

Réseaux et Déchets

■ A l'heure actuelle, la commune possède un réseau unitaire pour l'assainissement.

■ Le réseau d'eau potable est exploité par la SAUR de BAR-SUR-AUBE. Un captage d'eau est présent sur la commune de St AMAND-SUR-FION. VAVRAY-LE-GRAND possède un château d'eau de 300m³.

■ Le ramassage des ordures ménagères est organisé de manière hebdomadaire, tout comme le ramassage des déchets recyclables. Seul le verre est amené volontairement.



Benne à verre mise à disposition des habitants

Source TOPOS

Le renouvellement urbain

Les dents creuses

■ La commune dispose de plusieurs parcelles non urbanisées pour l'instant représentant un potentiel de renouvellement urbain non négligeable.

■ Il s'agit de les différencier selon qu'elles soient urbanisables immédiatement ou qu'elles nécessitent un remembrement pour pouvoir être urbanisées.

■ Les parcelles concernées se situent à l'intérieur du périmètre constructible retenu par la commune hors extension et ne concernent donc pas les secteurs non urbanisables.

	Superficies
Dents creuses urbanisables immédiatement	1,71 ha
Remembrement nécessaire	0,32 ha
Totaux	2,03 ha

■ Les terrains actuellement libres dans la commune représentent 2,03 ha.

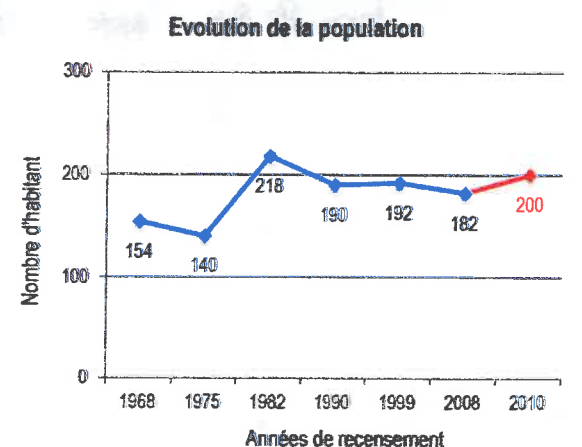
■ Cependant, ces chiffres sont à nuancer :

- plusieurs parcelles urbanisables immédiatement ont des superficies importantes : sur les superficies totales, 6 parcelles ont plus de 20 ares;
- les parcelles nécessitant un remembrement au préalable (0,32ha) sont difficilement mobilisables.

Environnement socio-économique

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

L'évolution de la population de la commune



Source : INSEE, RGP, 2008

La commune de VAVRAY-LE-GRAND, a connu une évolution démographique relativement stable depuis 1990.

La plus forte augmentation (56%) a eu lieu entre 1975 et 1982.

De 1968 à 2008, la commune a connu une augmentation de sa population de 30 %.

Aujourd'hui, l'évolution démographique est de nouveau croissante. La population atteint 200 habitants (donnée communale) au 1^{er} janvier 2010.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.

La baisse de population entre 1982 et 1990 s'explique par un solde naturel positif qui n'arrive pas à compenser un solde migratoire fortement négatif.

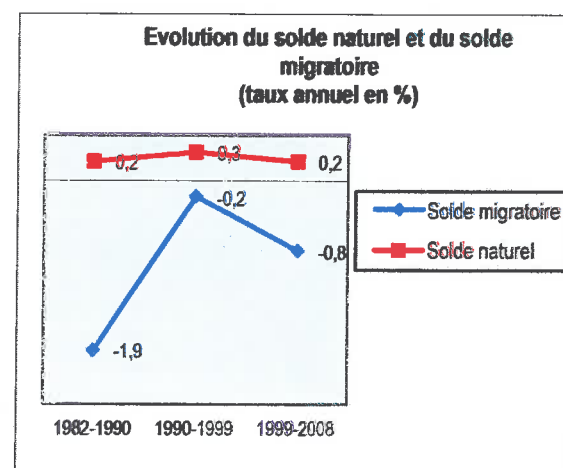
De 1990 à 1999, le solde migratoire augmentent de manière significative mais reste encore négatif. Le solde naturel subit une légère hausse qui lui permet de pallier à cette valeur négative. La commune gagne en population.

Après 1999, le solde naturel positif compense un solde migratoire devenu négatif. La population continue d'augmenter.

Entre 1999 et 2008, solde naturel et solde migratoire sont en baisse et ne se compensent plus.

Il est capital d'augmenter ces soldes en redonnant une certaine attractivité au territoire de VAVRAY-LE-GRAND, notamment pour les jeunes couples.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pendant une période donnée.
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.



Source : INSEE, RGP, 2008

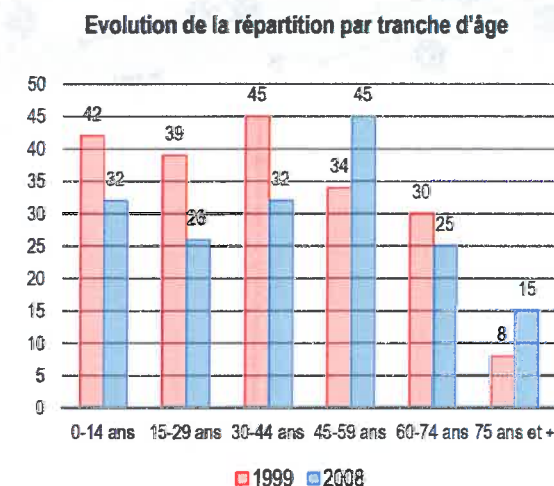
Structure par âges de la population

Entre 1999 et 2008, la structure de la population évolue comme suit :

- Baisse des classe d'âge de 0 à 44 et de 60 à 74 ans,
- Hausse des classes d'âge de 45 à 59 ans ainsi que de 75 ans et plus.

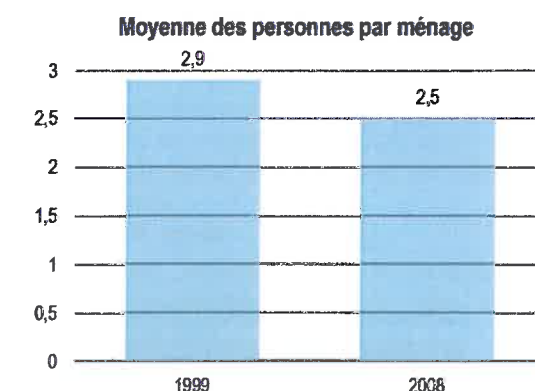
La classe d'âges la plus importante est celle des 45 à 59 ans puisqu'elle représente 24,7 % de la population totale.

La population à VAVRAY-LE-GRAND semble posséder une certaine dynamique.



Source : INSEE, RGP, 2008

Évolution des ménages



Source : INSEE, RGP, 2008

Tout comme la population, le nombre de ménages évolue de manière positive entre 1999 à 2008 (on passe d'une moyenne de 66 à 73 ménages).

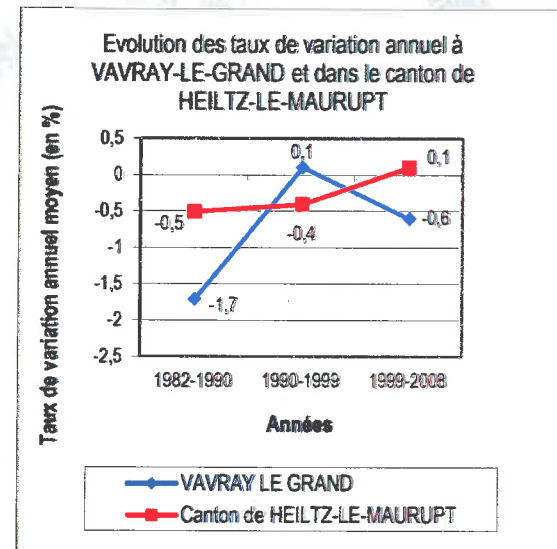
La moyenne des personnes par ménage décroît entre 1999 et 2008.

Cette diminution s'explique par le phénomène de desserrement des ménages, généralisé sur le territoire national.

La commune dans son environnement

Évolution comparée

- L'évolution comparée de la population entre la commune de VAVRAY-LE-GRAND et celle du canton de HEILTZ-LE-MAURUPT montre les taux suivent des tendances opposées.
- De 1982 à 1999, les deux taux de variation augmentent : celui du canton reste toutefois négatif contrairement à celui de VAVRAY-LE-GRAND qui devient positif.
- De 1999 à 2008, le taux de variation communal baisse et redevient négatif. Celui du canton quant à lui, continue d'augmenter et devient positif.



	Population en 1999	Population en 2008	Variation 1999-2008 (%)
VAVRAY-LE-GRAND	192	182	-0,6 %
Canton d'HEILTZ-LE-MAURUPT	3 513	3 543	0,1 %
Département de la Marne	565 153	566 010	0,0 %

Source : INSEE, RGP, 2008

- Le canton de HEILTZ-LE-MAURUPT regroupe en 2008, 3 543 habitants. La population de la commune en représente donc 5,1 %.
- Dans l'ensemble du département, la population est passée de 565 153 habitants en 1999 à 566 010 habitants en 2008 ; soit une hausse de 857 habitants.

La commune de VAVRAY-LE-GRAND est moins dynamique que le canton en 2008.

Les données plus récentes n'existant pas encore pour l'ensemble des entités administratives on ne peut réaliser de comparaisons plus proches dans le temps.

Logement et habitat

Résidences principales et résidences secondaires :

	1999	2008
Ensemble des logements	76	75
Résidences principales	64	68
Part dans l'ensemble des logements en %	84,2 %	90,7 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	1
Logements vacants	5	6

Source : INSEE, RGP 2008

- En 2008, le parc de logement se compose de 75 résidences dont 68 résidences principales.
- Il existe 1 résidence secondaire à VAVRAY-LE-GRAND. Ce type de logement est en baisse entre 1999 et 2008 (7 en 1999).

- Le nombre de logements vacants est en hausse. Il est nécessaire de remettre sur le marché immobilier ces logements permettant d'accueillir de nouvelles familles sans nouvelle consommation d'espace.

Les propriétaires et les locataires :

- En 2008, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (91,4 % des logements). Le nombre de locataires est en forte baisse puisqu'il représentait 7,8 % des logements en 1999 contre 2,9% en 2008.

- Tous les logements sur la commune de VAVRAY-LE-GRAND sont de type logement individuel en 2008.

Typologie des logements :

- En 2008, plus de 80 % des résidences principales ont quatre pièces ou plus.
- Il n'existe pas de logements ne comptant qu'une seule pièce sur la commune.

Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Le marché locatif peut donc être encore développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges et consécutivement un dynamisme communal.

Économie et vie sociale

POPULATION PAR STATUT EN 2008			
Statut	Hommes	Femmes	Ensemble
Actifs ayant un emploi	39	35	74
Chômeurs	5	3	8
TOTAL	44	38	82

Source : INSEE, RGP 2008

	Dans la commune	Dans la Marne	En Champagne-Ardenne (hors Marne)	Dans une autre région
Nb d'actifs travaillant ...	21	48	2	4
% age d'actifs travaillant ...	27,7 %	64,4 %	2,6 %	5,3 %

Source : INSEE, RGP 2008

La commune est largement concernée par les migrations pendulaires, puisque 72,3 % des actifs travaillent hors de la commune en 2008. Les principaux lieux de travail sont les pôles urbains environnants notamment VITRY-LE-FRANCOIS ou encore CHALONS-EN-CHAMPAGNE et SAINT-DIZIER dans une moindre mesure.

La commune est considérée comme « périurbaine », engendrant ainsi des flux migratoires quotidiens vers ces différentes aires urbaines.

Ces données sont issues du recensement de 2008. Il n'existe pas de données plus récentes.

Tissu des entreprises*

Quelques entreprises sont implantées à VAVRAY-LE-GRAND :

- Entreprise GIBEAUX Métallurgie.
- AB Services, entreprise multiservices.

Tissu associatif*

Une association est implantée à VAVRAY-LE-GRAND :

- Familles rurales

La population active

A VAVRAY-LE-GRAND, la population active en 2008 représente 45 % de la population.

On remarque que la part du nombre de chômeurs diminue entre 1999 et 2006. 9 personnes étaient au chômage en 1999 contre 8 personnes en 2008.

Le pourcentage de retraités a quant à lui augmenté entre 1999 et 2008 : 5,9 % contre 9,6 %.

Paramètres sensibles

Naturels

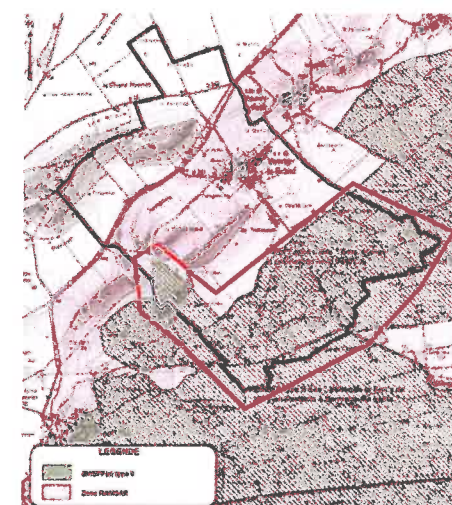
VAVRAY-LE-GRAND possède une partie de son territoire dans deux ZNIEFF de type II : elle possède des espaces naturels et patrimoniaux liés à son cours d'eau.

Ces ZNIEFF se trouvent au Sud du territoire.

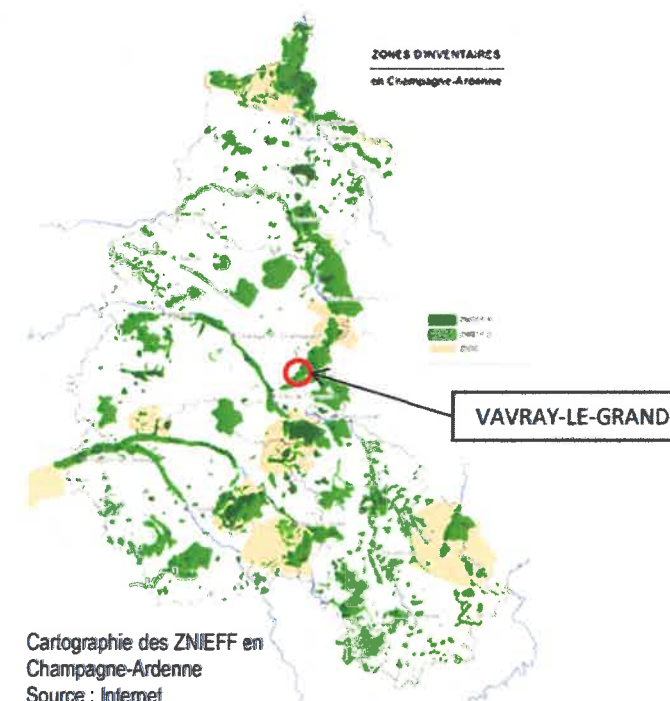
Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I (zones plus réduites) et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

ZNIEFF II : Vallée de la Saulx de Vitry-en-Perthois à Sermaize-les-Bains.

Elle dispose d'une superficie de plus de 4000 ha. Elle correspond au lit majeur de la Saulx, de l'Ormain et de la Chée à l'exception des zones urbanisées, depuis Vitry-en-Perthois jusqu'à Sermaize-les-Bains. Elle fait partie du réseau international des zones humides de la convention de Ramsar depuis 1991. Elle représente surtout un vaste ensemble de boisements alluviaux (environ 40% de la superficie totale), de prairies fauchées ou pâturées (près du quart de la superficie) et plus localement de marais, de formations à grandes laïches et de végétations à hautes herbes.



Carte des ZNIEFF de type II sur le territoire communal
Source Porter à Connaissance



Cartographie des ZNIEFF en Champagne-Ardenne
Source : Internet

ZNIEFF II : Bois, étangs et prairies du Nord Perthois.

D'une superficie de plus de 10000 ha, cette ZNIEFF occupe une vaste dépression située de la Côte crayeuse champenoise, entre Changy, Possesse, Heiltz-l'Evêque et Neffancourt. Elle renferme des bois typiques de la Champagne Humide, des prairies de fauches ou pâturées, des cultures, quelques étangs et leur végétation riveraine. Elle comprend 4 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables.

Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 sur le territoire.

■ Une ZNIEFF est un secteur du territoire national à l'intérieur duquel les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel, défini par un périmètre et une liste de communes concernées, caractérisé par des éléments physiques et écologiques remarquables. Les ZNIEFF sont répertoriées sur l'ensemble du territoire national dans le cadre d'un programme initié par le ministère de l'environnement et le Muséum National d'histoire naturelle en 1982.

■ L'intérêt de chaque Z.N.I.E.F.F. repose sur sa faune et sa flore des, espèces protégées, des espèces menacées, rares ou remarquables, et des espèces ou associations d'espèces caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Portée juridique d'une ZNIEFF :

■ Eclaire les décisions de protection et d'aménagement du territoire sans se substituer aux études d'impact des projets.

■ L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, il signifie simplement que le site a été répertorié.

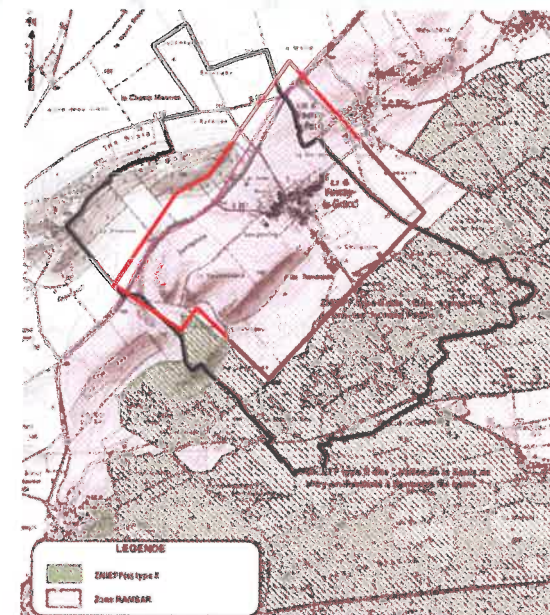
■ En matière d'aménagement, il est un outil d'appréciation ou d'aide à la décision et n'impose en lui-même aucune contrainte juridique directe, même si ses données doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme ou les études d'impact.

■ Il s'agit d'un instrument évolutif de sensibilisation au respect de l'environnement et à la protection de la nature.

■ Le but de cet inventaire est d'éviter que les enjeux d'environnement ne soient détectés trop tardivement. La consultation de cet inventaire est ainsi obligatoire pour un certain nombre d'études préalables à des chantiers d'aménagement.

■ La présence d'une ZNIEFF dans une commune est une preuve de la qualité environnementale du territoire communal et un atout pour un développement du tourisme rural.

■ VAVRAY-LE-GRAND fait également partie de la zone RAMSAR, convention destinée à créer un réseau international de zones humides, notamment pour la protection des oiseaux d'eau.



Carte de la zone RAMSAR sur le territoire communal
Source Porter à Connaissance

■ La commune de VAVRAY-LE-GRAND est traversée par la Vière. Celle-ci implique une ripisylve assez développée et des zones humides au bord des lits mineurs.

■ La loi sur l'eau (3 janvier 1992) a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

■ La commune de VAVRAY-LE-GRAND dépend du SDAGE du bassin Seine-Normandie et le développement de son urbanisation devra y être conforme.

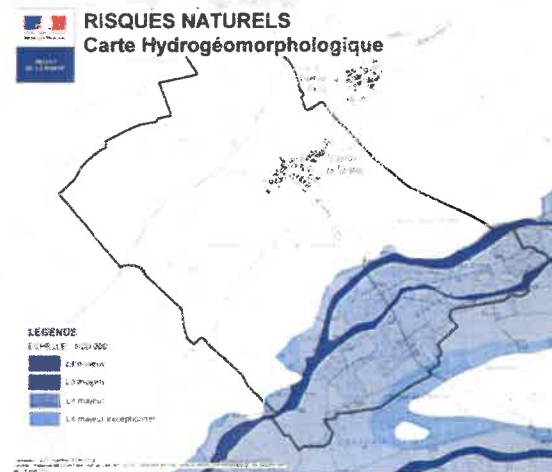
Paysages

■ La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme dans son article 3 la nécessité de prendre en compte les paysages et intègre une nouvelle dimension dans la conception de leur préservation.

Agricoles

■ Une installation classée pour la protection de l'environnement est recensée sur le territoire. Il s'agit d'un élevage de volailles de l'EARL des SORANGES.

Risques d'inondation

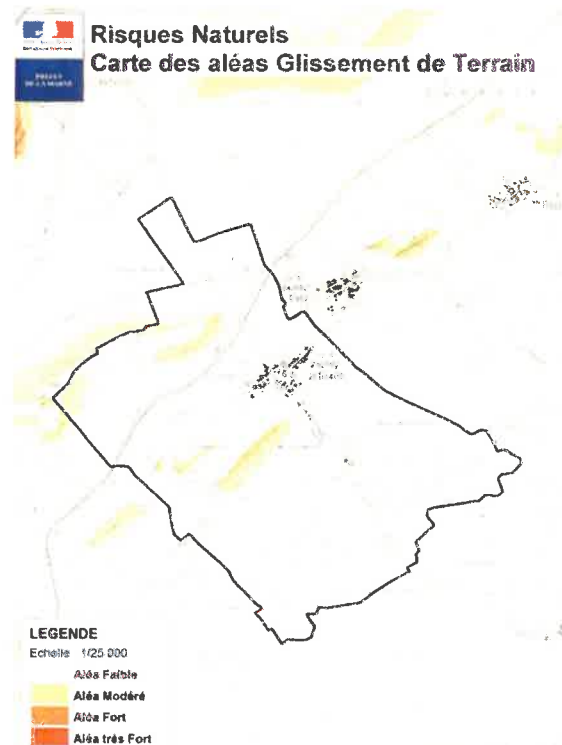


■ Le risque d'inondation concerne dans une moindre mesure le territoire communal.

■ Les cartes ci-jointes montrent les zones potentiellement inondables de la commune, elles se basent sur la topographie et permettent une première approche du risque d'inondation. La commune de VAVRAY-LE-GRAND est comprise dans le PPRI du secteur de VITRY-LE-FRANCOIS, prescrit en 2003.

■ Nous pouvons noter que l'espace bâti n'est pas touché par le phénomène d'inondation, même lors de crues exceptionnelles. Seules la partie Sud du territoire est concernée.

Risques de glissement de terrain



■ L'ensemble du territoire de VAVRAY-LE-GRAND possède un aléa faible quant aux glissements de terrain.

Seuls quelques secteurs, principalement au Nord-ouest, ont un aléa modéré.

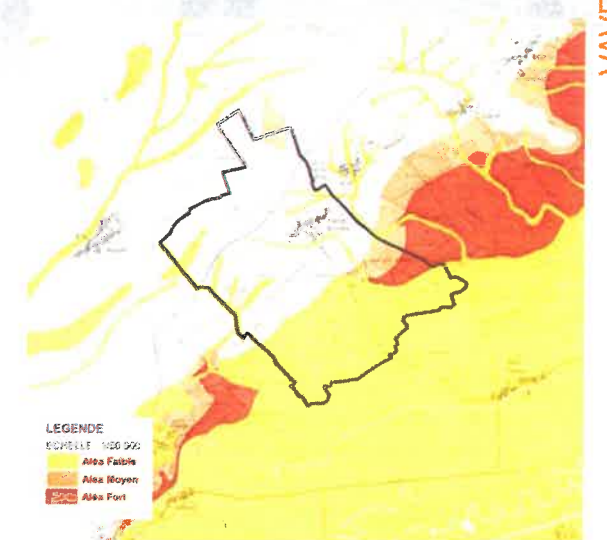
Aléa retrait et gonflement des argiles

■ L'aléa retrait-gonflement des argiles concerne la commune.

■ En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.

■ Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

■ Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Carte des aléas retrait-gonflement des argiles
Source : Porter à Connaissance des Services de l'Etat

■ A VAVRAY-LE-GRAND, l'aléa est faible voire inexistant sur la majeure partie du territoire. Cependant, au Sud-est, il existe une zone d'aléa moyen et une zone d'aléa fort mais qui n'est pas à proximité de l'espace bâti.

■ Cette situation ne devrait pas gêner le développement éventuel de la commune.

Salubrité et Sécurité Publique

Article R111-5 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article R111-8 du Code de l'Urbanisme

■ L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés **dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.**

Article R111-9 du Code de l'Urbanisme

■ Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, **ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.**

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

■ En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

■ **En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques** fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

■ En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Les Servitudes d'Utilité Publique

■ EL7 : Circulation routière – Servitudes d'alignement

Elle concerne **la route départementale n°58.**

Cette servitude s'attache à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales.

Cela entraîne une servitude non confortandi pour les immeubles bâtis frappés d'alignement et une servitude non aedificandi pour les immeubles non bâtis.

■ T7 : Relations aériennes – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (*couvre l'ensemble du territoire communal*).

Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne qui entraîne des règles particulières de dégagement applicables à certains aérodromes affectés à la défense – **aérodrome de Saint-Dizier / Robinson – 288 NGF**

■ PT3 : Télécommunications – Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications.

Il s'agit pour le réseau local urbain, d'un appui et d'un passage en terrains privés avec établissement de supports.

Pour le réseau interurbain, la présence de câbles entraîne en terrains privés une servitudes non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

Sur le réseau national, la présence de câbles souterrains entraîne en terrains privés une servitudes non aedificandi de 3m à raison de 1,5m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

Deuxième partie

Choix retenus



Choix retenus par la commune

La Carte Communale de VAVRAY-LE-GRAND respecte les principes énoncés dans le Code de l'urbanisme aux articles L 110 et L121-1 :

Article L 110 :

"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.

Article L 121-1 : "Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°) L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

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

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

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

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

Principe général lié à la carte communale

▪ Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du zonage retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

▪ Conformément à l'article R. 124-2 du Code de l'Urbanisme, « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

Orientations générales souhaitées par la commune

▪ La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme).

▪ Les huit grands principes que la commune garde à l'esprit pour élaborer son périmètre sont :

- 1 - Permettre l'implantation de nouvelles constructions.
- 2 - Prendre en compte les contraintes sur la commune (boisements, zones humides, bâtiments agricoles...).
- 3 - Permettre le développement des activités en place.

▪ Dans la commune de VAVRAY-LE-GRAND, la rénovation des bâtiments existants devra privilégier la reconstruction sur la même emprise et respecter les volumes existants des bâtiments d'origine.

Principe général lié au périmètre constructible

▪ Les constructions à usage d'habitat existantes au sein des zones bâties principales sont toutes intégrées au périmètre constructible. Plus largement le périmètre a intégré l'ensemble des parties actuellement urbanisées.

▪ Le périmètre est essentiellement limité à l'existant. Une particularité vient déroger à cette règle. C'est l'intégration de parcelles permettant à la commune d'étendre sa zone bâtie et de proposer à moindre coût un nouvel espace constructible.

▪ Un périmètre spécifique lié à l'activité est réalisé au Sud-est et à l'Ouest de l'espace bâti.

• 4 - Limiter la profondeur de la zone constructible pour éviter autant que possible les constructions en seconde ligne sur l'ensemble de la zone bâtie (à l'exception des coeurs d'îlot) tout en laissant la possibilité de construire des annexes à l'habitation.

• 5 - Traiter de manière uniforme l'ensemble des constructions existantes dans l'enveloppe villageoise de VAVRAY-LE-GRAND.

• 6 - Densifier le secteur urbain actuel en privilégiant les espaces déjà desservis par les réseaux et par la voirie notamment en tenant compte de l'équité spatiale.

• 7 - Limiter la consommation des espaces agricoles de qualité.

• 8 - Limiter l'urbanisation linéaire en favorisant le maintien de la forme du village.

▪ Le périmètre constructible découle de ces huit grands principes.



Périmètre constructible de VAVRAY-LE-GRAND
Source TOPOS

▪ Le recul du périmètre fixé par la commune par rapport à l'emprise publique est dans la plupart des cas de 50 mètres. D'une manière générale, le tracé n'est pas rectiligne.

Il suit parfois le parcellaire lorsque cela est cohérent pour :

- laisser la possibilité de construire sur l'ensemble de la parcelle lorsque celle-ci est incluse dans l'ambiance urbaine,
- ne pas inclure des parcelles vierges où la présence des réseaux n'est pas établie ou insuffisante afin d'éviter à la commune de supporter des travaux trop coûteux.

Il observe le recul de 50 mètres déterminé par le conseil municipal lorsque :

- la profondeur de la parcelle ne permet pas de l'intégrer entièrement,
- à noter toutefois un recul de 40 mètres au Sud-est du périmètre (voir par ailleurs).

▪ Les constructions en seconde ligne, bien que spatialement possibles ne sont pas favorisées par le périmètre.

▪ Les parcelles arrières devraient servir essentiellement à l'implantation d'annexes pour les constructions principales établies en première ligne.

▪ Il est entendu que la Carte Communale ne peut pas interdire les constructions en seconde ligne de manière stricte. C'est la délimitation du périmètre qui laisse ou non cette possibilité. Un périmètre peu profond (- de 50 mètres) limite ce phénomène au contraire d'un périmètre profond (+ de 50 mètres) qui l'encourage.

▪ Le code de l'urbanisme ne faisant pas de distinction entre les constructions principales et les annexes, il convient de ne pas trop limiter la profondeur du périmètre au risque de ne pas pouvoir réaliser d'annexe à une distance acceptable sur sa parcelle. Un compromis doit être trouvé entre la volonté de limiter les constructions en seconde ligne et celle de laisser les pétitionnaires jouir pleinement de leur parcelle en cas de projet d'annexes.

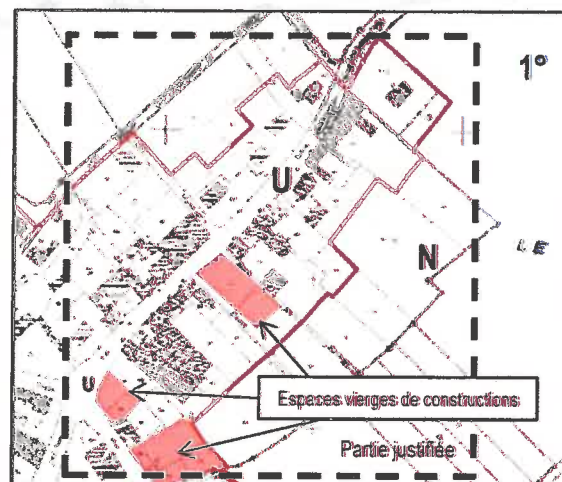
▪ Le périmètre respecte donc une profondeur de construction permettant l'implantation d'un bâtiment annexe à l'arrière des constructions à usage d'habitation sans toutefois garantir l'impossibilité spatiale de construire des constructions en seconde ligne.

▪ La présente Carte Communale permet donc de limiter l'urbanisation en se préservant de l'effet "boule de neige". La dernière construction devenant l'avant dernière lorsqu'une nouvelle s'implante à côté, le bâti peut s'étendre en théorie sans limite.

▪ Elle permet surtout de maîtriser l'urbanisation de la commune (seules les parcelles au sein du périmètre sont constructibles) en évitant un étalement urbain et de préserver son cadre de vie.

▪ Elle permet également aux activités présentes au Sud-est et au Nord-ouest de l'espace bâti (périmètre vert sur la représentation en haut à gauche) d'envisager un développement.

Justifications spécifiques du périmètre constructible



Partie Nord-est de VAVRAY-LE-GRAND
Source TOPOS

Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.

Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.

Le périmètre se limite à l'existant et intègre toutes les constructions à usage d'habitat. Les bâtiments implantés au Nord-ouest du périmètre (en bleu) sont à vocation agricole et sont à ce titre exclus du périmètre. Disposant d'un périmètre de réciprocity de 50 mètres, ils n'impactent pas les dents creuses situées au centre du bourg.

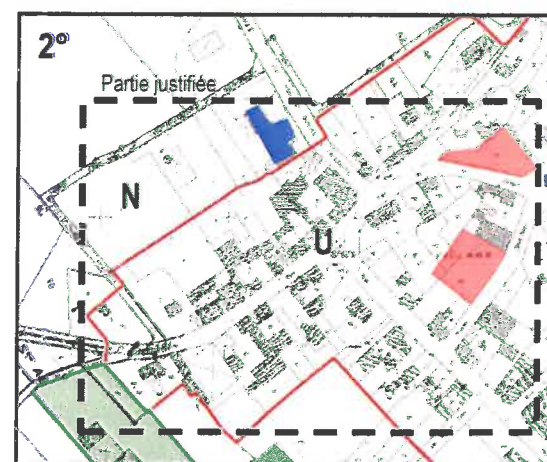
De même, un bâtiment implanté plus au Sud (dont une partie apparaît en vert) dont le périmètre de réciprocity atteint 100 mètres, amène un décrochement du périmètre constructible dont la profondeur est limitée à 40 mètres sur une bande Ouest.

Le périmètre intègre toutes les constructions à usage d'habitat et limite le développement linéaire sur la RD 381 à l'Est.

Dans ce secteur, le périmètre se limite à l'existant car la commune ne désire pas favoriser l'urbanisation linéaire.

Les réseaux sont disponibles au droit de chaque parcelle située en limite d'emprise publique et les accès ne sont pas à créer puisque déjà existants à partir de la voirie déjà en place.

Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à 3 constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 3 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 4480 m².



Partie Ouest de l'espace bâti
Source TOPOS

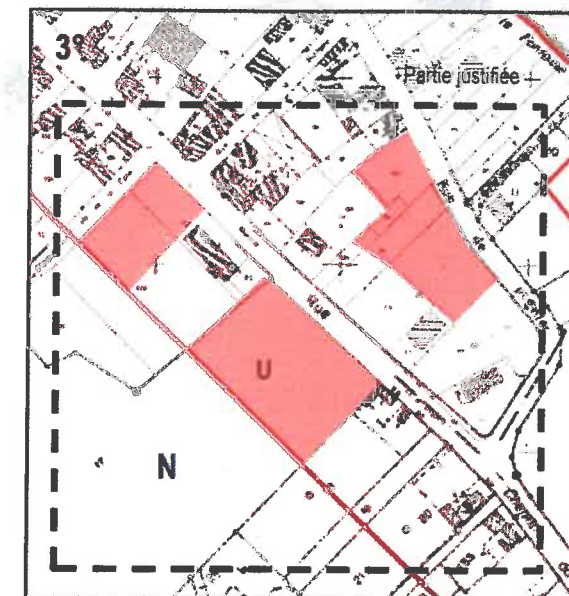
Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à 2 constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 2 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 2225 m².

Le périmètre constructible dans cette zone est limité principalement au parcellaire mais ne favorise pas pour autant les constructions en seconde ligne au regard de la configuration des constructions existantes. La profondeur des parcelles permettra aux propriétaires de construire des annexes.

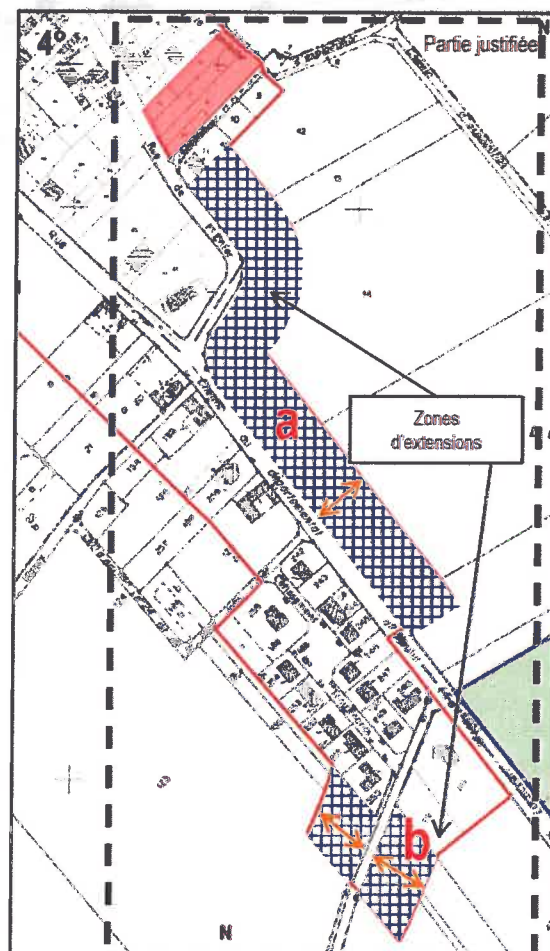
Le périmètre se limite à l'existant et intègre toutes les constructions à usage d'habitat.

Les réseaux sont disponibles au droit de chaque parcelle située en limite d'emprise publique et les accès ne sont pas à créer puisque déjà existants à partir de la voirie déjà en place.

Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à 8 constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier sans prise en compte de la rétention foncière. Ces 8 constructions potentielles représentent une surface disponible de 10380 m². Il est difficilement envisageable de déboucher dans ces secteurs sur une densité plus importante au regard des habitudes connues.



Partie centre-Ouest du village
Source TOPOS



Le périmètre englobe toutes les constructions à usage d'habitat. Il se limite à l'existant en intégrant uniquement les parties actuellement urbanisées. La densification de l'espace bâti offre des possibilités à construire suffisantes.

Deux espaces (croisillons bleus) vierges de construction peuvent être considérés comme des extensions bien que l'un d'eux (a) fasse partie intégrante de la partie actuellement urbanisée au regard de la définition donnée par les jurisprudences présentées dans le code de l'urbanisme dans son article L111-1-2.

Pour rappel, la partie actuellement urbanisée peut être définie par les 3 affirmations suivantes :

- 1° un secteur où est groupé un nombre suffisant d'habitation,
- 2° un terrain bordant un secteur de constructions agglomérées,
- 3° un terrain desservi.

Pour être totalement juste, il est utile de compléter ces propos en indiquant que de nombreuses jurisprudences supplémentaires viennent ajuster ces 3 grands principes de base.

Bien qu'étant pour une grande part intégrées à la partie actuellement urbanisée, nous souhaitons faire un focus sur ces zones (a et b de la carte précédente).

La zone Est (a) représente 1,45 ha. Cette zone prend en partie appui sur la RD59. Il est également à noter que les réseaux sont au droit des parcelles incluses à cette extension. La profondeur du périmètre de cette zone est limitée à 40 mètres afin de préserver au maximum l'espace agricole situé à l'arrière. Une telle limitation permet également d'éviter les constructions en seconde ligne.

Enfin la densification de ce secteur permettrait de rétablir une certaine équité spatiale le long de la rue du Moulin.

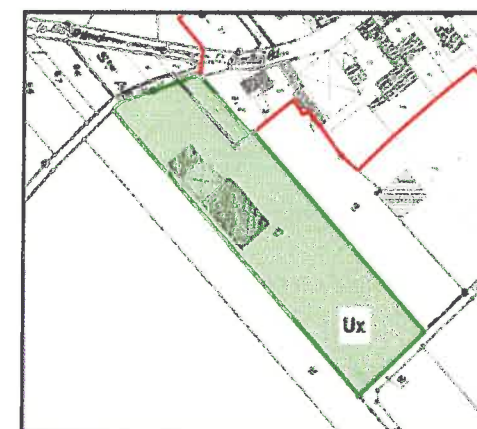
La zone Sud-ouest (b) représente 4594 m². Il s'agit d'une extension positionnée en continuité du lotissement des Trairenards dont l'ensemble des lots est actuellement construit.

La profondeur du périmètre de cette zone Sud-ouest est limitée à 40 mètres (flèche orange) afin de limiter son impact sur les espaces cultivés. Sa longueur est également limitée à 50 mètres.

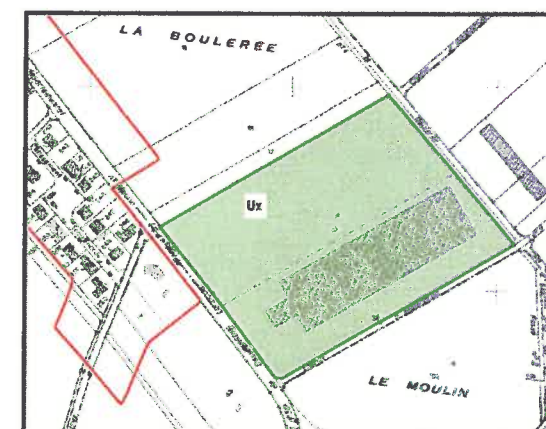
En terme d'extension urbaine, les choix de la commune ont été guidés par les différents critères suivants :

- les caractéristiques du milieu physique,
- la volonté de densifier l'enveloppe villageoise,
- le respect des contraintes agricoles,
- l'impact paysager des futures constructions,
- la présence des réseaux et de la voirie,
- les finances communales.

Le potentiel de densification dans ce secteur est estimé à 17 constructions au regard de la configuration des terrains, de la localisation des constructions déjà existantes et de la mobilisation du foncier. Ces 17 constructions potentielles représentent une surface disponible proche de 2,2 ha.



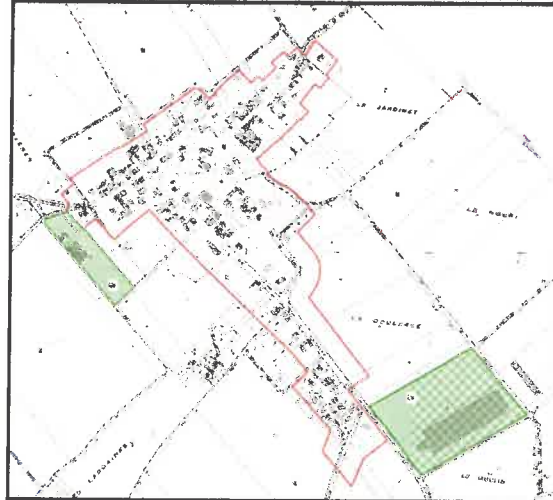
Conformément à l'article R124-2 du code de l'urbanisme, les périmètres constructibles des cartes communales « peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».



C'est à ce titre que deux périmètres spécifiques aux activités sont instaurés au Sud-Est et au Nord-Ouest de l'espace bâti épousant le foncier déjà occupé par plusieurs activités économiques (l'entreprise multiservices « AB Services » et l'entreprise « Gibeaux » spécialisée dans la métallurgie). Leur superficie totale est de 6,2 ha. Cette surface correspond aux parcelles qui sont la propriété de l'entrepreneur.

Conclusion générale liée au périmètre constructible

- Le périmètre constructible respecte la forme urbaine et l'extension retenue permet un développement de la population pour les 10 prochaines années.
- La profondeur du périmètre constructible a été limitée pour conserver la structure urbaine du village.



Périmètre constructible de VAVRAY-LE-GRAND
Source TOPOS

Selon l'article L110 du Code de l'Urbanisme, les décisions d'utilisation de l'espace prises par les collectivités publiques doivent :

- gérer le sol de façon économe :** la commune de VAVRAY-LE-GRAND favorise par l'intermédiaire de la carte communale, l'implantation de nouvelles constructions dans les dents creuses ou dans la zone d'extension retenue.
- assurer la protection des milieux naturels :** les zones humides n'ont pas été intégrées au périmètre et les parcelles situées à proximité de celles-ci n'ont été que partiellement intégrées, lorsqu'elles étaient bâties.
- assurer la protection des paysages :** les constructions de logements sur les parcelles de l'extension retenue s'intégreront parfaitement au paysage urbain de la commune, des constructions à usage d'habitat étant situées à proximité immédiate. Le développement linéaire a été proscrit et l'enveloppe du village conservée.

La commune devrait veiller de manière générale à l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le site urbain : la plantation d'arbres fruitiers ou feuillus en fond de parcelle permettrait de créer une ceinture verte autour du bâti, et d'assurer la transition entre l'espace urbain et les espaces ouverts naturels déjà bien présents au sein du village. Les haies monospécifiques seraient à proscrire au profit de haies vives polyspécifiques.

L'extension retenue permet de répondre à court et à moyen terme aux objectifs de développement urbain et aux objectifs démographiques que la commune de VAVRAY-LE-GRAND s'est fixés.

Le périmètre constructible permet d'envisager la densification de 30 constructions liées à l'habitat principal (voir démonstration page 44) comme indiqué dans les justifications particulières précédentes (1° / 2° / 3° et 4°).

Le comblement des dents creuses permettra une structuration du paysage urbain et marquera plus nettement l'entrée de village.

assurer la sécurité et la salubrité publiques : chaque partie intégrée au périmètre dispose de la présence des réseaux au droit des parcelles ou au plus proche sur l'emprise publique. Les dents creuses ont été intégrées au périmètre lorsqu'elles étaient raccordables aux réseaux et lorsque la sécurité des futurs habitants était assurée.

rationaliser la demande de déplacements : le périmètre retenu n'accentue pas l'enveloppe urbaine. La taille du village et les services présents en son sein ne permettraient pas dans tous les cas d'augmenter de manière significative le besoin en déplacement.

Selon les éléments statistiques (données INSEE de 2008):

L'enjeu primordial de la carte communale est de renforcer l'urbanisation de l'espace bâti en permettant un comblement des dents creuses et un renouvellement urbain dans le centre bourg tout en développant le village de manière maîtrisée et réfléchie.

Population actuelle	182 habitants
Taille moyenne des ménages	2,5 habitants par foyer
Nombre de logements	68
Logements vacants	6
Surface du périmètre constructible lié à l'habitat	21,39 ha
Surface du périmètre lié à l'activité	6,2 ha
Surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension	1,9 ha
Surface des dents creuses	2,03 ha
Potentiel total de logements	30 (3+2+8+17)

Le phénomène de desserrement des ménages :

- 2,9 personnes par ménage en 1999 contre 2,5 en 2008 soit une perte de 0,4 personne par ménage sur la dernière période intercensitaire.
- Quelle moyenne à l'horizon 2023 ? Nous pouvons estimer que ce phénomène continuera à s'accroître dans les années à venir et qu'il avoisinera les 2,1 personnes par ménage vers 2023. A ce titre, à population constante, la commune de VAVRAY-LE-GRAND enregistrerait un besoin de 87 logements au lieu de 68 aujourd'hui soit 19 de plus (182 habitants / 2,1 personnes par foyer = 87 logements).
- En conclusion, le phénomène de desserrement des ménages absorberait 63,3% des constructions potentielles offertes par le périmètre constructible de la carte communale estimées à 30.
- Le développement démographique de la commune ne pourra se réaliser qu'à l'aide des 17 constructions restantes (36 constructions potentielles en densifiant le périmètre et en ajoutant les logements actuellement vacants – 19 absorbées par le desserrement des ménages). Cela correspondrait à une augmentation de la population en 2023 estimée à 36 habitants soit une population totale de 218 habitants.
- Toutefois, gardons à l'esprit que malgré la volonté de densification dans la loi SRU, les terrains constructibles proposés dans le périmètre sont essentiellement des terrains privés. A ce titre, le nombre affiché d'habitants attendus dans le tableau ci-dessus risque d'être moins important bien que le phénomène de rétention foncière soit difficilement quantifiable.
- La commune de VAVRAY-LE-GRAND souhaite ne pas dépasser le nombre de 250 habitants à l'horizon 2023. Elle approuve ce périmètre constructible et se laisse la possibilité de le réviser dans les années à venir à condition d'avoir densifier avec cohérence et pragmatisme son espace urbain actuel.

Troisième partie

Incidences sur l'environnement



Les incidences sur le milieu physique

• Topographie :

▪ Les incidences du périmètre de la Carte Communale sur la topographie sont inexistantes. Les deux secteurs pouvant selon les points de vues être considérés comme des extensions sont intégrés à l'enveloppe urbaine.

• Géologie :

▪ La présente Carte Communale n'a aucune incidence sur la géologie de la commune.

• Hydrologie :

▪ Le Projet de Carte Communale ne modifie pas le fonctionnement hydrologique de la rivière et des fossés présents sur la commune. Les incidences sont donc positives pour la situation hydrologique de la commune.

▪ Les terrains situés en zone humide n'ont pas été intégrés au périmètre constructible, les terrains à proximité immédiate susceptibles d'avoir un impact sur ce genre de zone ont également été retirés du périmètre.

▪ Le périmètre a été limité en profondeur par endroit afin de limiter les incidences sur les zones humides et les cours d'eau (ruisseaux) conformément aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie.

▪ Les futurs pétitionnaires pourront laisser le maximum de surfaces en herbes afin de limiter le ruissellement et permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer sur place. Les pétitionnaires devront favoriser la plantation d'arbres à essences locales.

• Climat :

▪ Le climat local est sensiblement influencé par la topographie et notamment les vents locaux. Avec l'ensoleillement, ce sont des critères à prendre en compte lors de l'implantation d'une construction.

▪ En ce sens, l'urbanisation du secteur ne doit pas impacter les maisons déjà existantes. L'extension retenue respectera cette exigence.

▪ Le choix de l'architecture devra prendre en compte les caractéristiques climatiques locales même si ces dernières ne devraient pas avoir d'impacts très marqués.

Les incidences sur l'environnement naturel

• Environnement naturel intra-urbain :

■ L'environnement naturel intra-urbain est caractérisé par la présence de prés, de vergers, de potagers et de friches que l'on retrouve à l'intérieur des espaces urbanisés. Ces derniers ont un rôle fondamental au sein des villages, ils se situent généralement à l'arrière des parcelles ou entre deux constructions.

Ce milieu représente un intérêt d'un point de vue :

- environnemental, puisqu'il permet le maintien d'une faune et d'une flore spécifique,
- paysager, en apportant un aspect aéré au village,
- hydrologique, grâce à son rôle épurateur : il favorise l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et réduit le ruissellement.

■ Ces écosystèmes sont relativement bien représentés sur l'ensemble du ban communal. La commune devra veiller à les prendre en compte en encourageant le maintien de certains vergers et la plantation d'arbres à hautes tiges. De ce fait, elle pourra apporter certaines préconisations allant dans ce sens pour les volets paysagers des futures demandes de permis.

■ Les vergers et jardins servant de ceinture verte autour du village sont préservés, le périmètre étant limité en profondeur en arrière de parcelle. En revanche, la zone de jardins/vergers située au centre du périmètre peut difficilement être exclue au regard de la réglementation en place.

• Environnement forestier :

■ Les principaux boisements se situent au Sud-Est du ban communal.

■ Les incidences sont positives, les espaces forestiers peu nombreux étant préservés de toute urbanisation.

• Environnement agricole :

■ Le milieu agricole nécessite une attention particulière en zone rurale, puisqu'il structure le paysage et contribue à son entretien ; il favorise la présence d'espaces ouverts.

■ L'objectif de la Carte Communale est de concilier l'urbanisation et les espaces agricoles. C'est un document qui ne permet pas de gérer les espaces agricoles. En revanche, le périmètre constructible épargne les espaces agricoles extérieurs à la zone urbanisée actuelle hormis le secteur Ouest pouvant être considéré comme une extension et une partie du secteur Est pouvant être considéré de la même manière. Le périmètre constructible n'engendre aucun enclavement de parcelle agricole. Et ne rogne sur aucun parcelle viticole.

• Zones humides :

■ Ces espaces sont caractérisés par une biodiversité allant de moyenne à élevée en fonction de la présence ou non d'une ripisylve notamment. Elles abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.

■ Depuis la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, cet écosystème doit être préservé. La protection des zones humides a été affirmée par le SDAGE.

■ De ce fait, aucune zone humide n'a été intégrée au périmètre constructible de la Carte Communale.

Les incidences sur le paysage

■ Le paysage de la commune de VAVRAY-LE-GRAND offre aujourd'hui une diversité qu'il est intéressant de conserver.

■ Le choix des végétaux devra se faire en fonction de l'existant.

■ La densification envisagée impacte peu le paysage urbain. L'enveloppe du village affichera une altitude identique à aujourd'hui sur une bande constructible d'une cinquantaine de mètres de profondeur au maximum. La proximité de constructions à usage d'habitat favorisera l'intégration de cette extension mesurée.

Les incidences sur l'environnement urbain

• Morphologie urbaine :

■ Les futures constructions ne devraient pas trancher avec l'existant si ce n'est pour y intégrer des installations liées aux économies d'énergies et à la préservation de l'environnement.

■ Les espaces retenus dans la Carte Communale, tous situés à proximité du cœur du village, devront permettre une intégration rapide des nouveaux habitants au reste du village.

• Réseaux :

Voirie :

■ Le réseau de voirie est satisfaisant pour la taille de la commune.

■ L'ensemble des parcelles mobilisées dans le cadre de la densification de la commune sont desservies par des voies existantes.

Eau et assainissement :

■ Les réseaux sont situés à proximité immédiate de l'ensemble des parcelles situées au sein du périmètre constructible.