

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE VILLERS-AUX-BOIS

51130 Arrondissement d'Epernay

Canton de Montmort Lucy

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

ETABLI PAR
DOQUET Patricia
ARCHITECTE - URBANISTE
19 RUE JEAN JAURES
51160 AY
TEL/FAX : 03 26 56 40 11

SOUS PREFECTURE D'EPERNAY

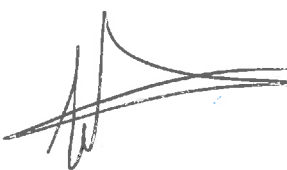
23 MARS 2015

COURRIER ARRIVE

Vu pour être annexé à la délibération n° 2014/13/11 en date du 06 11 2014

A Villers-aux-Bois, le 11/3/2015

LE MAIRE, Mr CANDOTTE Philippe



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

A Châlons en Champagne, le 03 AVR. 2015

LE PREFET

le Secrétaire Général chargé de l'administration
de l'état dans le département de la Marne

signé

Francis SOUTIER

SOMMAIRE

1. PORTRAIT DE LA COMMUNE

1.1. ENVIRONNEMENT

1.1.1. SITUATION	4
1.1.2. CARACTERES DU TERRITOIRE.....	4
1.1.2.1. Caractères géographiques	4
1.1.2.2. Patrimoine Architectural et Urbain	5
1.1.2.3. Evolution récente du parc	7
1.1.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	8
1.1.3.1. Les boisements	8
1.1.3.2. Ecologie et milieux naturels	8
1.1.3.3. Patrimoine archéologique	11
1.1.4. LA PREVENTION DES RISQUES	12
1.1.4.1. Les risques naturels	12
1.1.4.2. Les risques et contraintes diverses	12
1.1.5. LA VOIRIE ET LES RESEAUX	12
1.1.5.1. L'évolution de la voirie	13
1.1.5.2. La gestion de l'eau	13
1.1.5.3. L'assainissement	14
1.1.5.4. Autres	15

1.2. LA POPULATION..... 16

1.2.1. VARIATION DE LA POPULATION	8
1.2.2. LA POPULATION ACTIVE	8

1.3. LES LOGEMENTS..... 18

1.3.1. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	8
1.3.2. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	8

1.4. LES ACTIVITES..... 18

1.4.1. NIVEAU D'EQUIPEMENT	8
1.4.2. ACTIVITES ECONOMIQUES	8

2. ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE20

3. LE PARTI D'AMENAGEMENT22

3.1. PERIMETRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE	22
3.2. EXTENSION DE LA ZONE URBANISEE	24
3.3. SYNTHESE DE LA VOLONTE COMMUNALE	25

PREAMBULE

La loi S.R.U. n° 2000-1208 votée le 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

La loi du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » permet de simplifier et clarifier certaines dispositions de la loi S.R.U. et ouvre de nouveaux droits à toutes les communes. Ainsi elle confère à la carte communale son véritable statut de document d'urbanisme au même titre que le plan local d'urbanisme.

Le principal point essentiel en est la délimitation des secteurs constructibles où les permis de construire peuvent être délivrés, qu'il s'agisse d'extensions du bourg ou de hameaux existants ou de la création de nouveaux secteurs constructibles (par exemple, autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune qui est déjà desservie par les réseaux). Ces zones n'ont aucune obligation d'être d'un seul tenant.

Par délibération en date du 13 mai 2006, le conseil municipal de la commune de Villers-Aux-Bois a approuvé la carte communale.

Le conseil municipal a décidé la révision de la carte communale, par délibération le 9 juillet 2011.

La commune entend étendre une partie de son périmètre constructible.



PORTRAIT DE LA COMMUNE

1.1. ENVIRONNEMENT

1.1.1. SITUATION

La commune de Villers aux Bois est située au centre ouest du département de la Marne, à environ 16 km au sud d'Epernay.

Ce village rural est situé à 6.5 km de Vertus.

Il compte parmi les 26 communes regroupées dans la Communauté de Communes de la Région de Vertus créée le 29 décembre 1994, pour une population totale de 14238 habitants.

Cette communauté de communes exerce sur la commune dans les domaines de compétences tels : Eau , Traitement des déchets.

Le village est situé dans le bassin d'habitat de la ville d'Epernay, il compte parmi les communes du Pays d'Epernay et se situe dans le périmètre du SCOT de cette même agglomération.

Le Syndicat Intercommunal du Schéma Directeur de l'Agglomération Sparnacienne (SISDAS), créé le 6 février 1995, a mis en révision le 6 avril 1995, le Schéma Directeur approuvé le 7 décembre 1973.

Le SISDAS n'ayant depuis pas arrêté de projet de Schéma Directeur au 1 avril 2001 et conformément à la loi SRU, il a choisi de poursuivre la procédure selon le nouveau régime en s'appelant SCOTER (Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région).

Le périmètre du SCOTER a été approuvé le 12 juillet 2005 et comprend 101 communes faisant parties du bassin d'emploi d'Epernay.

Parmi les compétences du SCOTER qui sont à considérer dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, on retiendra particulièrement :

« Habiter et vivre mieux dans notre territoire » : il s'agit de maîtriser l'étalement urbain et privilégier la construction de logements diversifiés à l'intérieur des villes, des bourgs, des villages et hameaux, et de maintenir le commerce de proximité.

« Protéger le cadre de vie » en préservant le paysage et la nature.

1.1.2. CARACTERES DU TERRITOIRE

1.1.2.1. LES CARACTERES GEOGRAPHIQUES:

Villers aux bois est une commune agricole et boisée.

Le territoire communal de 511 ha est couvert pour 226 ha de bois, 159 ha de terres agricoles et 84 ha de prés.

La commune se situe dans la région géographique de « La Brie des étangs ».

Le village est situé sur le plateau boisé du vignoble de la Côte des blancs.

Il s'implante en lisière de forêt et s'organise sur un relief compris entre 190 et 240 m d'altitude.

Le plateau de la « Brie des étangs » culmine à 240 m, et la « Fosse d'Aubry » se situe à 190 m.

1.1.2.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN :

Construit sur un ancien site paléolithique et néolithique, le village est entouré au nord par le Bois d'Argensolle, à l'ouest par le Bois de Villers et au sud par la forêt de Vertus qui présente des caractéristiques types des forêts d'exploitation de la Brie des Etangs en limite avec la zone de la champagne crayeuse méridionale.

LE CHATEAU DE VILLERS AUX BOIS :

Il est implanté en limite forestière à l'ouest de la commune.

Cet édifice fut construit à l'emplacement d'un château médiéval qui abritait une ferme fortifiée et un relais de poste.

Seule une partie des douves de l'époque est encore visible.

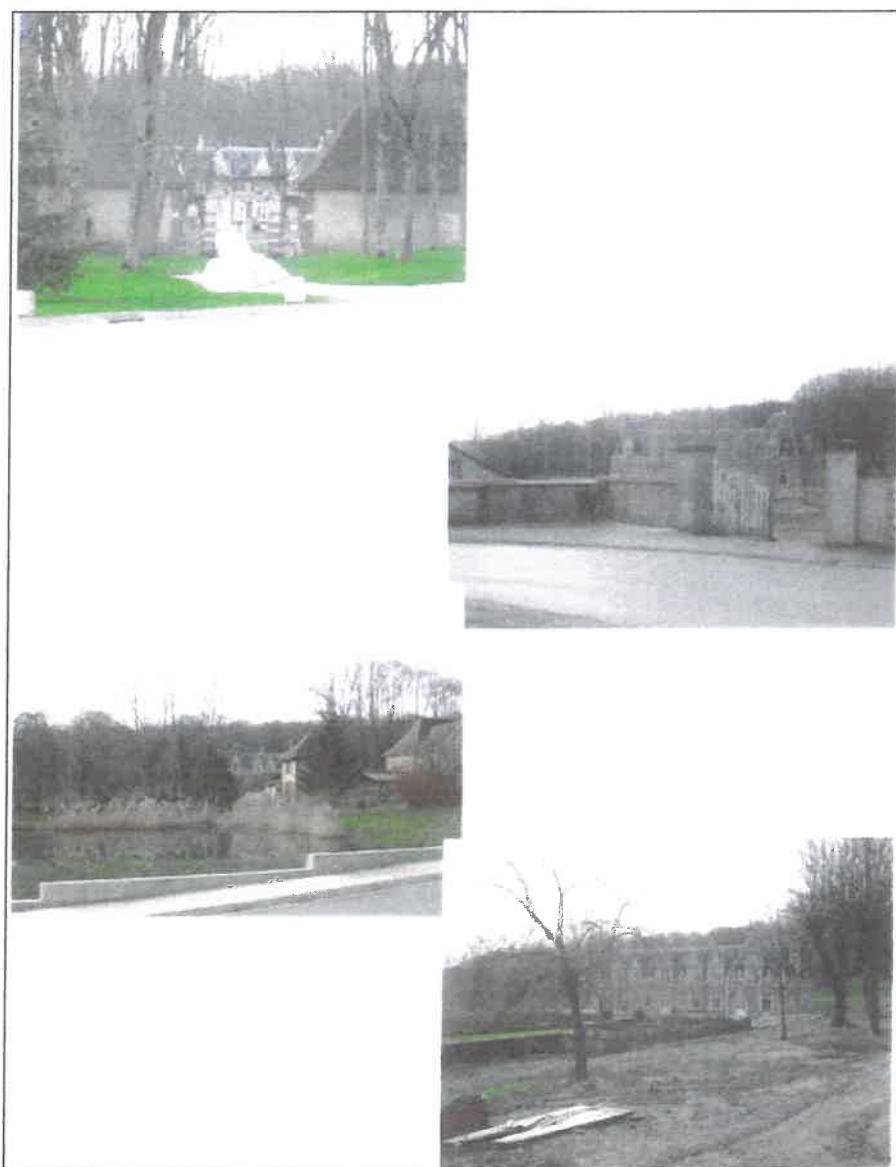
Le Château reconstruit en style néo-renaissance en 1885 sur les soubassements du 17^{ième} siècle est inscrit à l'inventaire **Supplémentaire des Monuments Historiques**, le 15 décembre 1980.

Conformément au Code du Patrimoine (article L621-31), une **servitude de protection**, dont la limite est définie par une **distance de 500 mètres** à partir de l'extérieur des parties protégées, est par ailleurs instituée autour du monument.

Ce périmètre englobe pratiquement dans sa totalité l'espace bâti de la commune.

Ainsi, les travaux sur les édifices inscrits à l'I.S.M.H. doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire pour toute intervention.

De même, les travaux sur les immeubles situés dans le périmètre de 500m autour de l'édifice sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.



LES CARACTERES DU BATI :

Le centre du village ancien est très aéré et se caractérise par des habitations à rez de chaussée, parfois à deux niveaux pour les constructions plus récentes.

Les maisons sont accolées ou séparées par des cours à caractère agricole ou des jardins et vergers.

Elles sont le plus souvent édifiées à l'alignement.

Le cœur du centre est composé de parcelles de jardin ou vergers préservées et entretenues.

Les matériaux locaux de construction :

Les façades sont lisses, l'animation étant reportée sur la couleur des enduits.

Quelques constructions disposent d'encadrements en brique en chaînage d'angle des portes et fenêtres.

La pente des toitures se situe entre 30° et 40°, parfois agrémentées de lucarnes.

La tuile plate a longtemps été le matériau de couverture (harmonisation des teintes). Elle est remplacée aujourd'hui par la tuile mécanique.

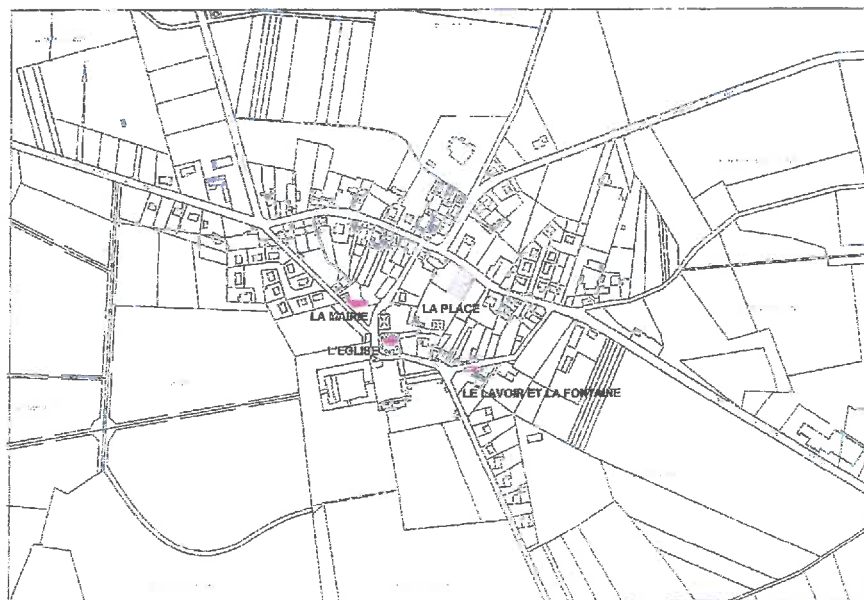
LES ESPACES PUBLICS :

Ils sont peu nombreux, puisque la commune ne comporte pas d'équipements publics spécifiques.

Ils s'apparentent à des places sur lesquelles se situent les bâtiments publics ou religieux tels que la mairie, l'église et le lavoir.

Leur caractère rural est prononcé, aucun aménagement particulier ne les caractérise.

Une place publique donnant sur la rue principale, « de la Forêt Charbonnière » est agrémentée d'arbres à hautes tiges, encadrant une zone piétonne où peut se dérouler les manifestations telle que la fête foraine.



1.1.2.3. L'EVOLUTION RECENTE DU BATI :

Avant la mise place de la Carte Communale en mai 2006

Des lotissements se sont implantés en périphérie de ce centre.

Les constructions sont établies le long des routes mais d'une façon générale, assez dispersées et positionnées de façon aléatoire sur les terrains.

En 1976, le premier « Val d'Aubry » voit le jour le long de la voie communale n°2 en direction de Soulières. Il comporte 7 parcelles. Les constructions implantées au cœur de celles-ci sont entourées d'espaces plantés fournis.

En 1980, le lotissement « le Parc aux Cédres » est édifié. Ce groupement de pavillons s'organise autour d'une voie sans issue. En lisière de forêt il se situe en Amont du Château.

En 1983, un autre lotissement « Le village » s'implante, la voirie sans issue qui le dessert prend naissance dans la rue principale « rue de la forêt Charbonnière »

D'autres constructions autonomes se sont implantées le long de la RD 38 en direction de Montmort Lucy, en lisière de forêt.

Sur le territoire communal se situent une ferme au lieu dit « La folie », le long de la RD 38 en direction de Vertus , ainsi qu'un hameau au lieu dit « Le pavillon » en direction de Chaltrait.

Il n'y a pas de logements sociaux (HLM) et aucun projet ne figure dans la programmation 2003-2006, des logements bénéficiant d'un financement.

Par ailleurs, au regard de l'étude réalisée en 1998 par le bureau d'études « Citémétrie » pour la DDE de la Marne, il convient de signaler que « vu le niveau de confort du parc privé, une OPAH se justifie » à l'échelle du canton d'Avize, auquel la commune est rattachée.

La commune avait fait l'objet entre 2000 et 2005, de dépôt de 20 permis de construire et 18 déclarations de travaux et 9 certificats d'urbanisme.

De mai 2006 à mars 2013

A la mise en place de la carte Communale, de nouvelles parcelles constructibles ont vu le jour.

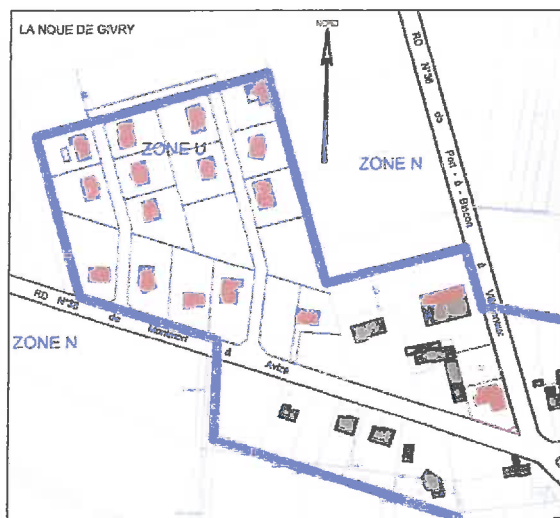
D'une part dans le cadre d'un lotissement privé, situé derrière le Val d'Aubry, 11 nouvelles constructions ont vu le jour.

D'un part dans le lotissement communal sur la route de Chaltrait, 17 parcelles ont été créées et à ce jour, 14 nouvelles constructions ont été édifiées.

Au cœur du village, on compte 9 constructions ou extensions d'habitations.

Ce qui porte à 34 nouvelles mises en chantier.

L'ouverture à l'urbanisation des deux zones de lotissement a permis d'augmenter significativement le parc de logements avec 25 nouvelles habitations.



Lotissement communal à l'Ouest



Lotissement à la Fosse d'Aubry au Sud

1.1.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.3.1. Les boisements

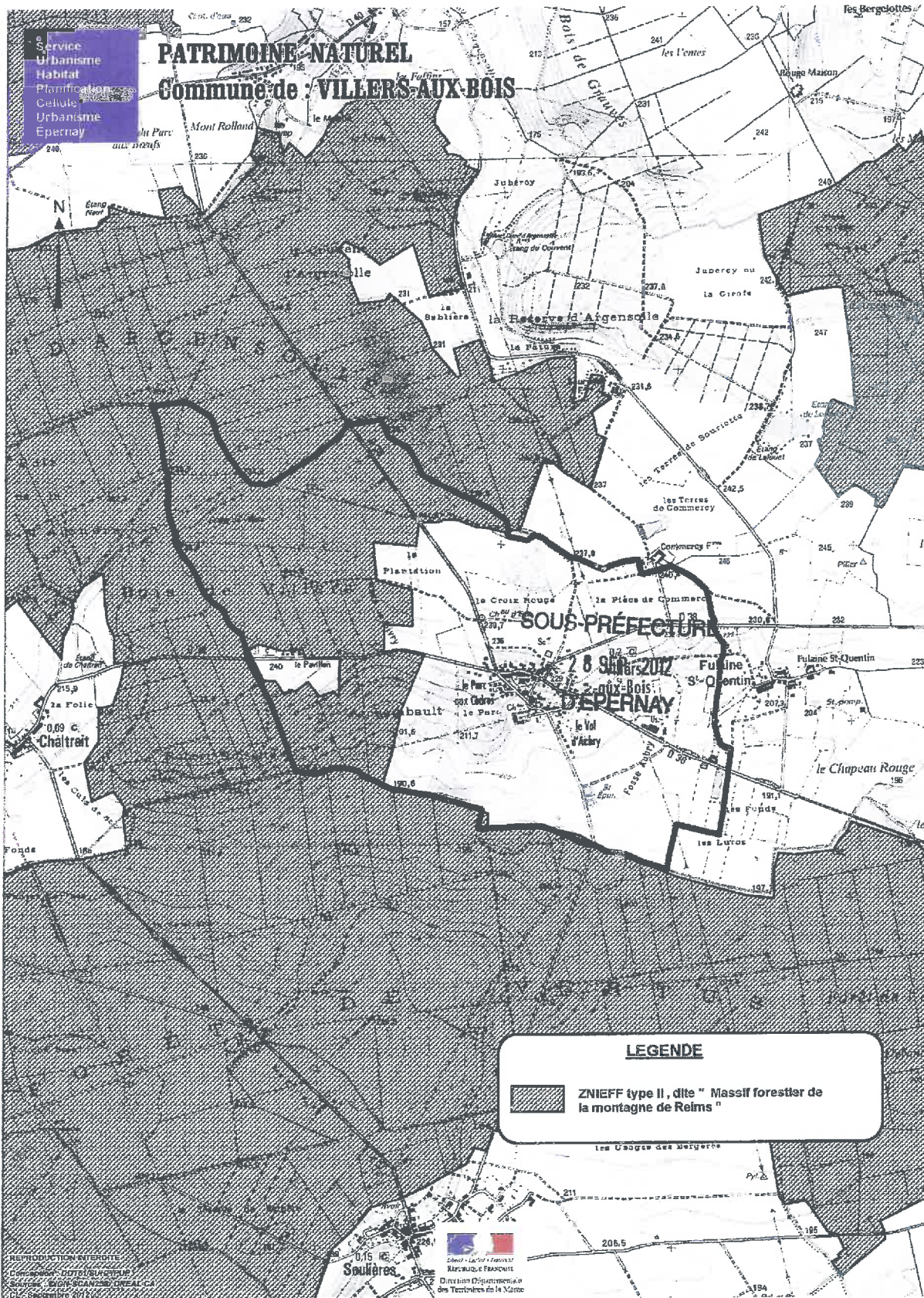
Les espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux.

Aucune forêt soumise au régime forestier ne concerne le territoire de la commune.

1.1.3.2. Ecologie et milieux naturels.

- Les Z.N.I.E.F.F. (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ont été révélées par l'inventaire national du patrimoine naturel de 1982. Bien qu'elles ne soient pas légalement opposables aux tiers, il faut malgré tout les prendre en compte lors de tout projet de planification.

Le territoire de la commune de Villers aux Bois abrite la ZNIEFF de type II n° 210009833, intitulée « Massif Forestier et Etangs Associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy ».



• LA PRESERVATION DES ZONES HUMIDES

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides. A ce titre ces zones humides doivent être protégées ; en conséquence toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté sont interdits dans ces zones. Elles sont situées en zone N.

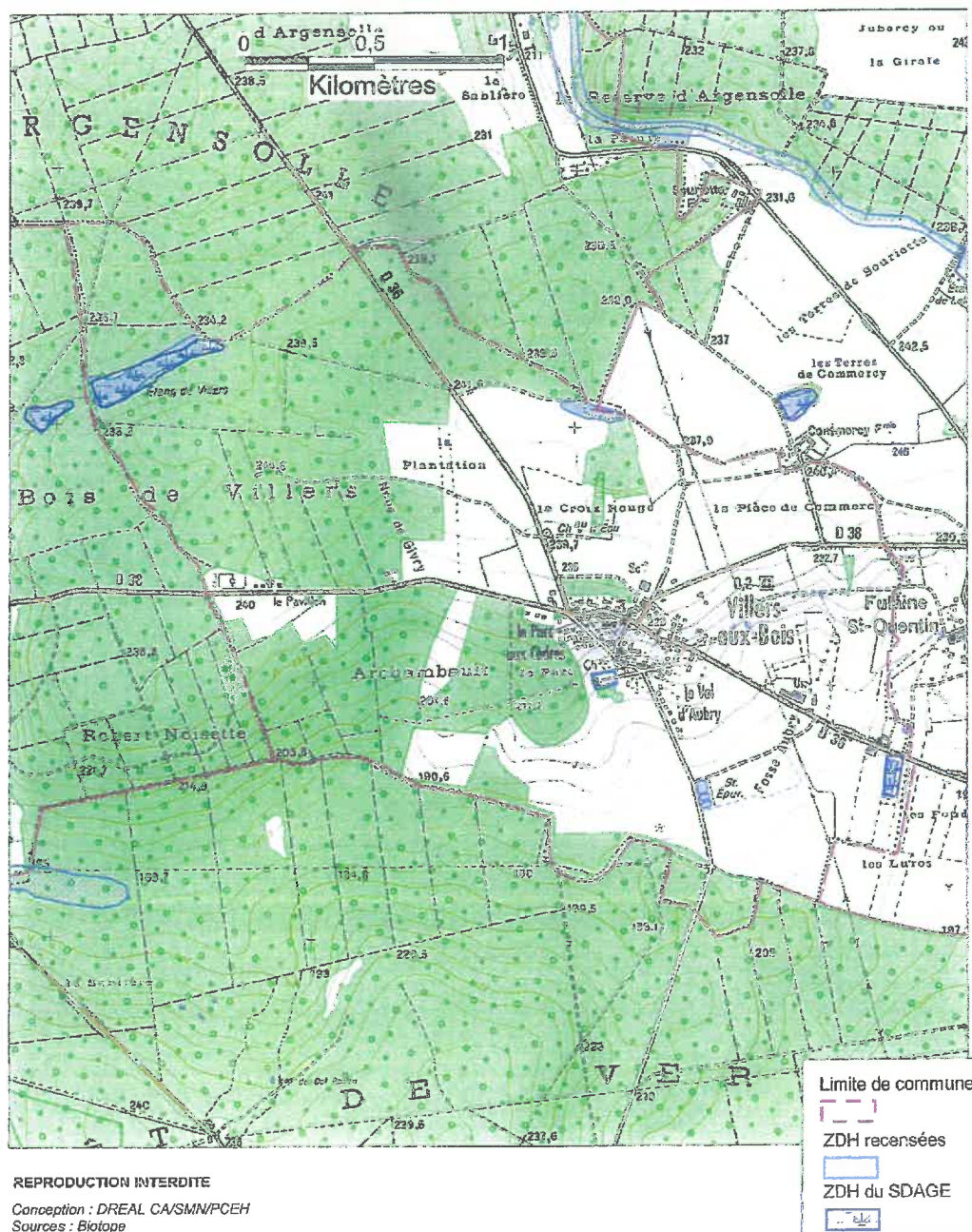


Commune de Villers-aux-Bois Zones à Dominante Humide (ZDH)

SOUS-PRÉFECTURE

28 SEP. 2012

D'ÉPERNAY

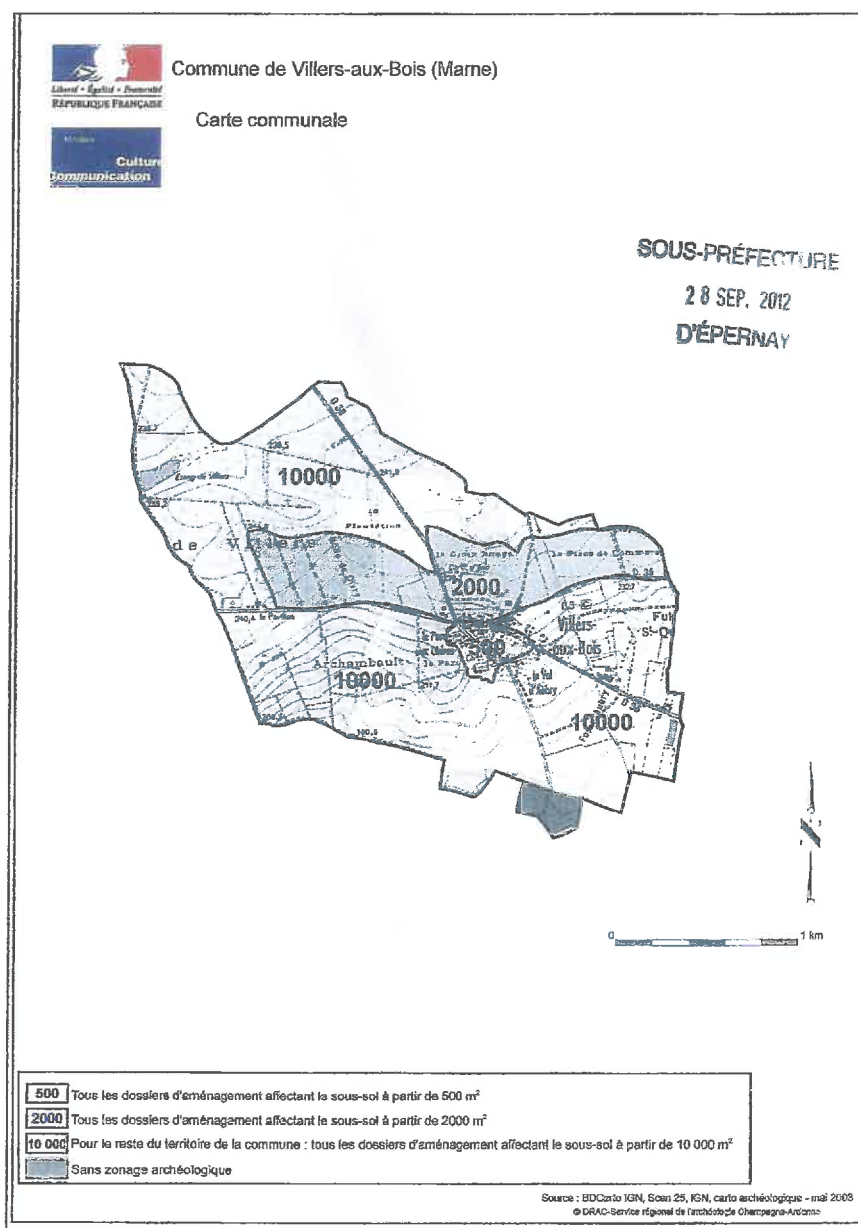


1.1.3.3. Patrimoine Archéologique

A l'heure actuelle, quatre types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune. Au centre du village ce seuil est de 500 m, et au nord de 2000 m.

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine (livre 1^{er}-titre 1^{er} ; livre V- titre II-III-IV)
- Articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 du Code de l'Urbanisme
- Code pénal, article R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1, 724-1.
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux



1.1.4. LA PREVENTION DES RISQUES

1.1.4.1. Les risques naturels.

Glissement de terrains :

L'étude théorique réalisée par le B.R.G.M en 2000, à l'échelle de la région du vignoble champenois, a déterminé une classe d'aléa faible à moyen de glissement de terrain, sur le territoire de la commune.

En 2008, le BRGM a étudié l'aléa lié au retrait gonflement des argiles. Cette étude classe la commune de Villers aux bois en catégorie faible à moyen.

Cavités souterraines naturelles :

L'inventaire départemental des cavités souterraines (hors mine) de la Marne, a répertorié sur la commune deux cavités, localisées au Trou de Villers aux Bois au lieu dit « la pièce du château » et dans le bois d'Archambault au lieu dit « le bois du puits ».

1.1.4.2. les risques et contraintes diverses.

Carrière :

Aucune carrière autorisée n'est recensée sur le territoire de la commune.

Gaz de France :

Gaz de France ne possède pas actuellement de canalisation de transport de gaz naturel sur le territoire concerné et aucun projet de pose de gazoduc ou d'accessoires techniques concernant cette commune.

Permis miniers :

Le territoire de la commune n'est couvert par aucun permis de recherche.

Installation relevant du régime de la déclaration et ne générant pas de périmètre d'isolement :

- EARL PERCHAT-GIMONET, élevage de vaches allaitantes, à la ferme de la Folie située le long de la route vers Vertus. Elle reste isolée.

Elevages dont les épandages d'effluents sont réalisés sur le territoire communal :

- Epandage d'effluents d'un élevage de 160 vaches allaitantes soumis à déclaration appartenant à EARL PERCHAT-GIMONET à Villers aux Bois. Cette zone est située au nord de la commune, éloigné de la zone urbanisée.
- Epandage d'effluents d'un élevage de bovins à l'engraissement appartenant à M. ROUYER Michel à Montmirail.

1.1.5. LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Le village est situé au croisement de la départementale D36 reliant Port à Binson à Villeseneux et de la départementale D38 reliant Montmort-Lucy à Avize.

1.1.5.1.1. L'évolution de la voirie

Depuis 2008, la commune a procédé à l'établissement d'un PAV E, plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements publics. A ce jour des travaux de sécurisation le long du lotissement communal route de Chaltrait et au carrefour de la RD n°38 et RD n°36 ont été réalisés.



1.1.5.2. Gestion de l'eau

La commune est alimentée en eau potable par un château d'eau situé en amont du village le long de la D 36. Ce château d'eau est alimenté à partir de deux forages situés sur la commune de Vert-Toulon. Il n'existe aucun captage public d'alimentation d'eau potable, ni de périmètres de protection sur le territoire de la commune.

1.1.5.3. L'assainissement

Le réseau d'assainissement se compose de deux parties :

Une plus ancienne non séparative, située le long de la rue principale « rue de la Forêt Charbonnière » et descendant le long de la rue de Soulières.

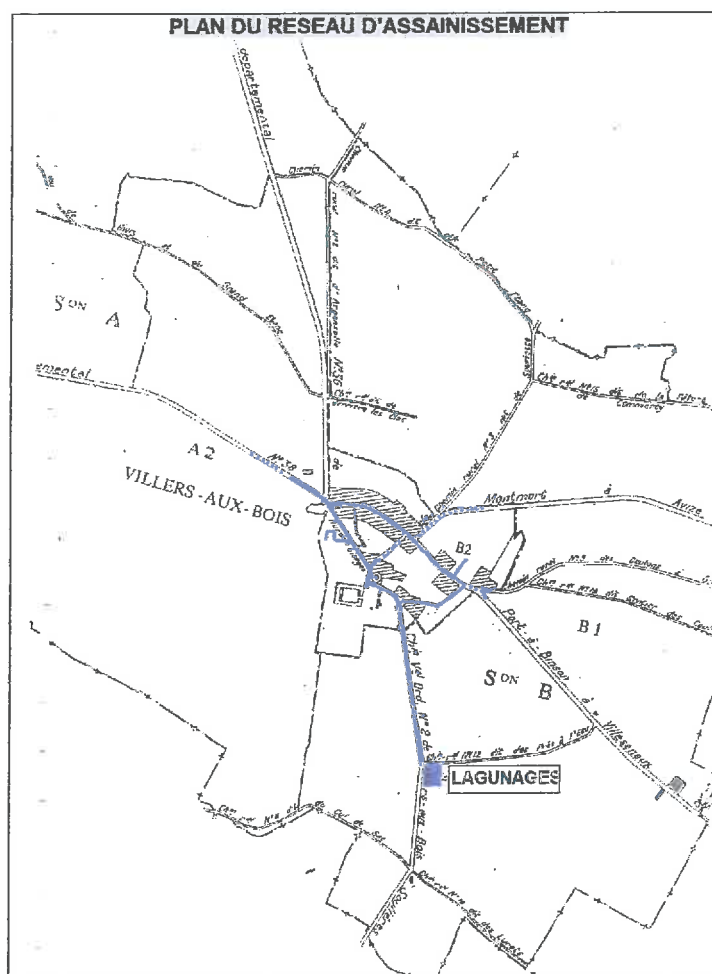
Un autre réseau récemment repris, séparatif, qui prend naissance dans la rue du Château et descend le long des voies jusqu'au système d'épuration.

Au devant des constructions récentes le long de la RD 38 en direction de Montmort, un réseau séparatif a été réalisé financé par les particuliers et rejoint le réseau communal au croisement avec la RD 36.

Le système de traitement des eaux usées est composé de trois lagunes prévues à l'origine pour 300 habitants.

Ces lagunes se situent en aval, le long de la route communale n°2 reliant Villers aux Bois à Soulières.

Les collectivités doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement, dont les zones d'assainissement non collectif « où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs et si elles le décident, leur entretien. »



1.1.5.4. Autres

Déchets

La collecte des déchets est de la compétence de la Communauté de communes de la région de Vertus.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers de la Marne approuvé le 18 juin 1996, a fait l'objet d'une révision adoptée par la commission consultative lors de la séance du 25 juin 2002. Il a été approuvé le 18 décembre 2003 par arrêté préfectoral.

Informations Télédiffusion de France (T.D.F.)

Télédiffusion de France, établissement public d'Etat, rappelle les règles à respecter en cas de construction ainsi que les droits et prérogatives dont il bénéficie :

En cas d'édification d'une construction qui, en raison de sa situation, de sa structure ou de ses dimensions est susceptible d'apporter une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision aux occupants des habitations situées dans le voisinage (article L112-12 du Code de la construction et de l'Habitation), précise les responsabilités du constructeur et les obligations qui lui incombent quant au rétablissement des conditions de réception satisfaisante qui doit s'effectuer en tout état de cause sous le contrôle de TDF.

TDF dispose d'un droit permanent d'occupation du domaine public et il a le droit d'établir sur les propriétés privées, une servitude aux termes du décret n°77-1998 du 28-09-1977 ; « l'Etat peut établir des conduites ou supports sur le sol ou le sous-sol des propriétés non bâties qui ne sont pas fermées de murs ou autres clôtures équivalentes.

1.2. LA POPULATION

Au dernier recensement en 2009, la population sans double comptage était de **276 habitants**.

1.2.1. VARIATION DE LA POPULATION

Entre 1975 et 1990 le nombre d'habitants avait augmenté de 84%. Cette augmentation importante de la population correspondait à l'implantation de trois lotissements construits successivement en 1976, 1980 et 1983 qui représentent 27 pavillons individuels.

La variation annuelle moyenne de la population sur la période 1999-2009 est de +2.1%, contre -1.4% la période précédente.

Une période d'accroissement de la population fait suite à une période de fuite de la jeune population.

En 2009 la population était de 276 habitants.

Au dernier recensement du printemps 2013, le nombre d'habitants était de 318 habitants. Il a augmenté environ de 14% depuis 2009.

A ce jour presque 19% de la population est âgée de moins de 15 ans, et 60% à moins de 45 ans.

L'édification de deux nouveaux lotissements depuis 2006 a donc permis l'installation de jeunes familles.

Villers-aux-Bois (51630 - Commune)

Chiffres clés

Mise à jour le 28 juin 2012

Évolution et structure de la population

Géographie du 01/01/2011

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	159	139	197	256	225	276
Densité moyenne (hab/km2)	31,1	27,2	38,0	50,1	44,0	54,0

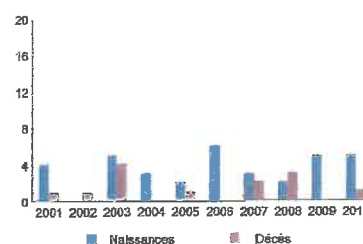
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1979	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,9	+5,1	+3,3	-1,4	+2,1
- due au solde naturel en %	-0,3	+0,8	+1,3	+0,6	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,6	+4,3	+2,0	-2,0	+1,4
Taux de natalité en ‰	7,6	14,9	18,0	12,8	11,7
Taux de mortalité en ‰	10,5	7,0	5,1	7,3	5,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



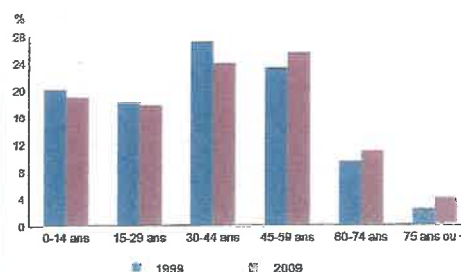
Source : Insee, État civil

POP T3 - Population par sexe et âge en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	152	100,0	124	100,0
0 à 14 ans	35	22,9	17	13,7
15 à 29 ans	25	16,7	23	18,6
30 à 44 ans	36	23,6	30	23,9
45 à 59 ans	36	23,6	34	27,4
60 à 74 ans	17	11,1	13	10,3
75 à 89 ans	3	2,1	7	5,6
90 ans ou plus	0	0,0	0	0,0
0 à 19 ans	41	27,1	24	19,7
20 à 64 ans	98	64,5	85	68,4
65 ans ou plus	13	8,3	15	12,0

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

1.2.2. LA POPULATION ACTIVE

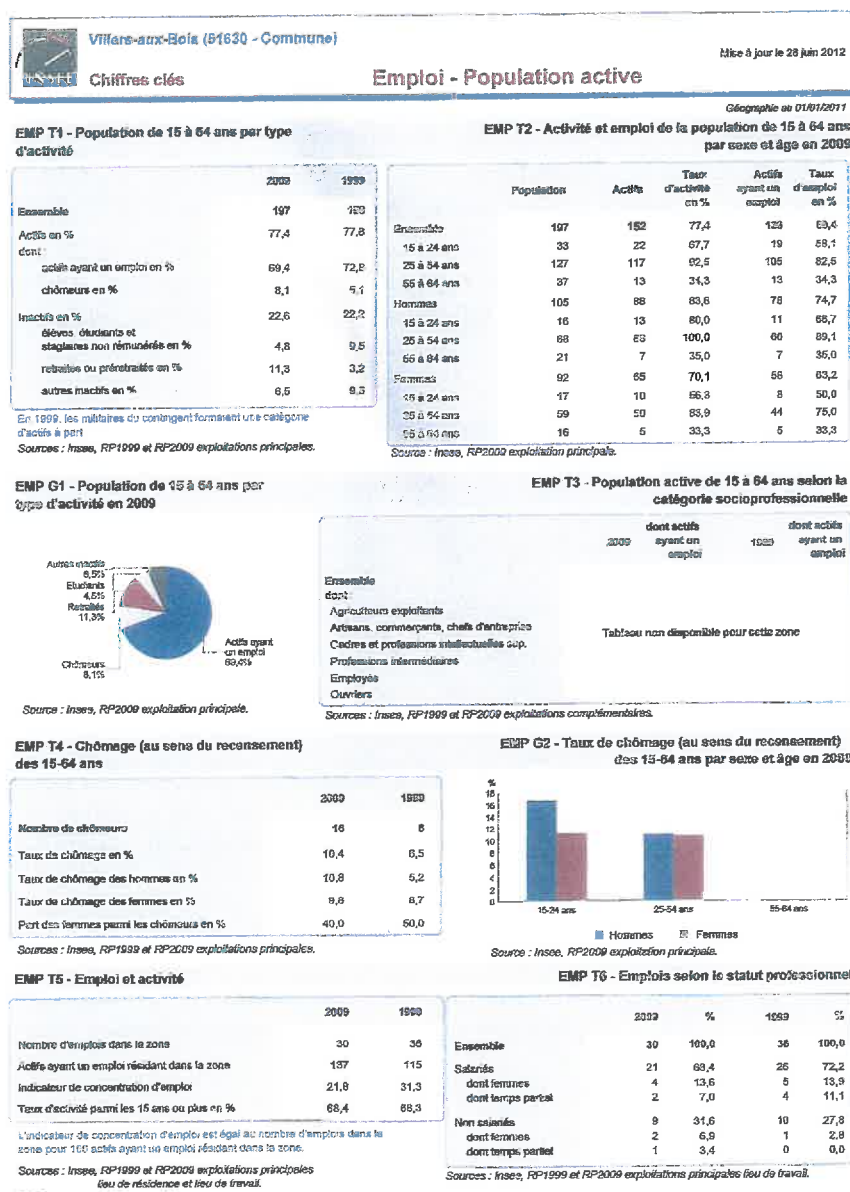
La population active totale a augmentée de 25% entre 1999 et 2009. Cela correspond à l'arrivée de jeunes familles.

Elle compte 152 actifs dont 136 ont un emploi.

Le pourcentage global de chômeurs au sein de la population active est de 8.1 %. En nombre de personnes cela représente 16 individus qui sont principalement des jeunes hommes de moins de 25 ans pour 16% d'entre eux.

La plupart des actifs ayant un emploi ne travaillent pas dans la commune. Seulement 8.5% d'entre eux. Depuis 1999, on constate une baisse de l'ordre de 1.9% du nombre d'actifs travaillant sur la commune ; cependant le nombre d'emplois sur la commune est resté identique à celui de 1999, à savoir 12 emplois au total.

Le reste des actifs se répartit principalement dans le département soit 87.7% et notamment sur les villes d'Epernay et Vertus et les bourgs environnants. 88.5% des actifs sont salariés.



1.3. LES LOGEMENTS

1.3.1. TYPLOGIE DES LOGEMENTS

Le parc de logements est composé dans sa quasi-totalité de logements individuels.

On compte au printemps 2013, 123 résidences principales soit 24 logements de plus qu'en 1999. En 2009, le nombre de logements vacants était de 7, il est de 10 en 2013.

Les logements anciens correspondant au noyau historique, construits avant 1975 représentent environ 38% des résidences principales.

On assiste à un rajeunissement du parc de logements du fait de la construction de logements neufs qui représente presque 19% des résidences principales.

La majorité des logements, soit 62 %, sont spacieux et comportent 5 pièces et plus. Pour 38 % d'entre eux le chauffage est « tout électrique ».

1.3.2. L' OCCUPATION

La majorité des logements sont occupés par les propriétaires. Seuls 14% des logements sont loués à titre privé, soit 15 logements au total.

Aucun logement à caractère social (HLM) n'existe sur la commune.

Au regard de l'âge des occupants, seulement 4 résidences principales sont occupées par des ménages de moins de 30 ans, ce qui démontre encore la très faible part de jeunes ménages dans la commune.

En 2009, seulement 33% des ménages occupent leurs logements depuis moins de 5 ans ; ceci indique l'installation de jeunes ménages sur la commune.

1.4. LES ACTIVITES

1.4.1. NIVEAU D'EQUIPEMENT

La commune a un niveau d'équipement 0 au niveau de l'inventaire communal de 1998.

Pour les services de proximité elle dépend de la commune bourg de Vertus située à 6.5 km.

Des commerçants ambulants alimentent la commune.

Un boulanger passe chaque jour et un épicier-boucher dessert la commune sur un rythme hebdomadaire.

La commune est incluse dans le périmètre scolaire de la commune centre de Vertus. Les transports scolaires de la communauté de communes de la région de Vertus assurent quotidiennement l'acheminement des élèves. On compte 52 enfants de moins de 15 ans.

1.4.2. ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune abrite peu d'entreprises.

- Une petite scierie artisanale
- Sté PROFILAM SA, société de construction métallique qui compte une vingtaine de salariés
- 3 électriciens
- Un auto-entrepreneur en plomberie
- Une ferme agricole au lieu dit « La folie » à l'écart du centre village

2. ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE

- La présence du Château, dans son espace arboré, offre une vue de qualité.

« Il est impératif de préserver ce cône de vue et de le maintenir dégagé. Cela implique également que l'ensemble des zones actuellement définies comme constructibles à court ou moyen terme, fasse l'objet d'une redéfinition générale visant à implanter les constructions et définir leur architecture d'une manière plus harmonieuse et de rendre inconstructibles certaines parties essentielles proches de l'église » (extrait du porter à connaissance DDE janvier 2005)

- Les deux nouvelles zones d'habitat.

Au Sud :

Le lotissement situé à la fosse d'Aubry a été édifié à l'arrière du lotissement situé le long de la route de Soulières, autour d'une voirie centrale en raquette. On compte 11 parcelles toutes construites à ce jour. Ce nouveau quartier crée un nouveau front urbain au sud de la commune, tout en préservant la vue sur la rive Ouest de la route où se situe la propriété du château.



A l'Ouest :

Le lotissement communal situé le long de la route de Chaltrait, s'organise autour d'une voirie à deux accès depuis la route. On compte 17 parcelles dont 15 sont actuellement construites ou en cours de constructions.

Ce lotissement crée également un nouveau front urbain à l'entrée du village. La végétation encore très jeune masque encore peu les nouvelles constructions.



3. LE PARTI D'AMENAGEMENT

En 2006, la commune exprimait le souhait de modérer l'évolution du bâti sur la commune. Au niveau quantitatif, la capacité à 300 équivalents habitants du système d'épuration en place (lagunage) limitait les possibilités d'extension urbaine.

Au vu de l'objectif énoncé à la mise en place de la Carte Communale en 2006, les objectifs d'une vingtaine de nouvelles constructions ont été atteints. La capacité du système d'assainissement est à ce jour quasiment atteinte.

Les projets communaux

Depuis 2006, la commune a investi dans des locaux attenants à la mairie, afin de créer un bureau et une salle du conseil, conformes aux nouvelles normes thermiques. A l'étage de ce bâtiment, un logement locatif a également bénéficié d'une réhabilitation.

La salle de mairie, ancienne, ainsi que la salle des associations annexe, vont également bénéficier de travaux de rénovation très prochainement afin d'avoir une salle de réception pour les manifestations communales ainsi que les mariages et autre réunions familiales.

3.1. PERIMETRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE

En 2006, lors de la mise en place de la carte communale, les impératifs énoncés dans le porter à connaissance, notamment la préservation du cône de vue du château le long de la VC n°2 de Villers aux Bois à Soulières et la préservation du paysage à caractère rural de la commune, avaient été pris en compte.

La capacité du réseau d'assainissement était apparue comme un impératif incontournable et l'ai encore à ce jour.

Le périmètre ainsi défini intégrait les limites urbaines existantes et les extensions à court terme avec la création de deux lotissements, au sud et à l'ouest.

Au-delà de ses extensions urbaines réalisées, la capacité d'accueil de la commune peut se faire par la densification des constructions à l'intérieur du périmètre au rythme des opportunités foncières qui pourraient apparaître.



PERIMETRES ANNEXES

Il existe des constructions sur le territoire communal, situées en dehors du périmètre défini.

Il s'agit d'une part du hameau « le pavillon » situé à l'ouest, le long de la RD 38 en direction de Montmort. Il comporte quelques constructions individuelles. Ce périmètre est inchangé. D'autre part une zone à l'Est en direction de Vertus concerne une ferme au lieu dit La pièce Saint Quentin. Ces zones sont inchangées.

Par ailleurs, il existe trois zones classées A (artisanales), l'une située le long de la RD 36 en direction de Vertus où se situe l'entreprise Profilam, une autre à l'Est à l'entrée du village, abritant une ancienne entreprise d'élevage de poules, et enfin une au nord qui abrite une ancienne scierie convertit en entrepôt. Ces zones sont inchangées afin de conserver un tissu à vocation artisanale.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE THEORIQUE A L'INTERIEUR DU TISSU URBAIN EXISTANT

On peut compter une douzaine de terrains potentiellement constructibles à l'intérieur du tissu actuellement urbanisé. La plupart de ces terrains sont des jardins attenants aux habitations situées le long des voies.

La surface des terrains répertoriés représente environ 19 800 m² avec une moyenne de 1650 m² par parcelle potentielle.

Cependant la faible densité des constructions et l'aspect paysager dû à la présence de nombreux jardins sont des caractéristiques intrinsèques du cœur de village.

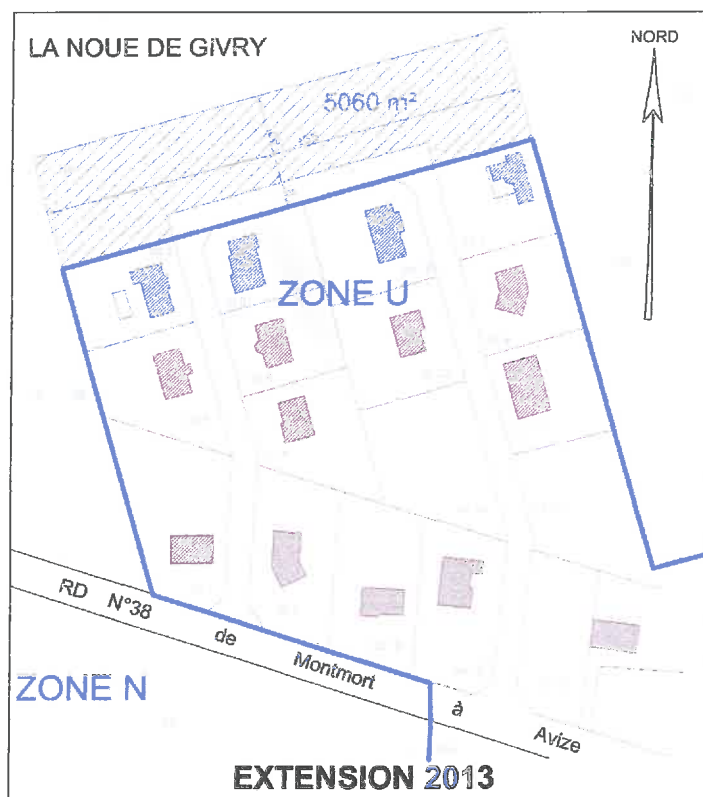


potentiel théorique des terrains à bâtir au cœur du village 2013

3.2. EXTENSION DE LA ZONE URBANISEE

Le souhait d'extension urbaine envisagé par la municipalité reste très ponctuel. Il concerne uniquement la partie arrière du lotissement municipal situé aux abords de la RD 38 en direction de Montmort.

La commune possède encore une partie de l'ancienne parcelle (N°39) qui a été morcelée pour créer le lotissement. Au nord, la voirie d'accès réalisée dans le lotissement longe une parcelle de 5060 m² environ d'une profondeur de 37 m en moyenne.



3.3. SYNTHESE DE LA VOLONTE COMMUNALE

La commune souhaite la révision de la carte communale applicable depuis 2006 afin d'agrandir une partie de la zone constructible au niveau du lotissement communal situé au Nord-Ouest.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle de 5060 m² environ permettrait le développement de certains projets municipaux.

La commune ne dispose pas de bâtiment permettant de stocker le matériel d'entretien des espaces extérieurs, elle souhaiterait disposer d'un bâtiment communal.

Il est aussi envisagé d'aménager un terrain de jeux pour enfants, compte tenu que dans cette nouvelle zone pavillonnaire, de nombreuses familles viennent de s'installer.

Enfin la municipalité envisage de développer une offre de logements locatifs qui permettrait d'accueillir des personnes à mobilité réduites ou des personnes âgées ce qui permettrait aux habitants âgés de la commune d'envisager de rester dans le village; Dans le cas de la réalisation de ce programme, des services à la personne pourraient être aussi organisés avec des services compétents. Le long de la voirie une zone de parking pourrait être également aménagée afin de disposer de 5 à 7 places de parking public pour dégager la voirie interne parfois encombrée. La parcelle pourrait être divisée en différents lots afin de développer les différents programmes évoqués.

SOUS PREFECTURE D'EPERNAY

23 MARS 2015

COURRIER ARRIVE