

Commune de Courjeonnet

Carte Communale



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 29/04/2011
approuvant les dispositions de la Carte Communale.
Fait à Courjeonnet,
Le Maire, D. RUFIN



SOUS-PRÉFECTURE

24 JUN 2011

D'ÉPERNAY

Approuvé par arrêté préfectoral le -5 JUL. 2011
A Châlons-en-Champagne,
Le préfet,

le Secrétaire Général

Signé
Alain CARTON

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS	3
LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	5
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	7
1.1. Localisation.....	7
1.2. Intercommunalité.....	7
1.2.1. La Communauté de Communes de la Brie des Etangs.....	7
1.2.2. Le Pays Epemay - Terres de champagne	8
1.2.3. Autres intercommunalités.....	10
2. LES MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL ET LE PAYSAGE	11
2.1. Le milieu physique	11
2.1.1. La topographie	11
2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie	11
2.1.3. L'hydrologie	12
2.1.4. Risques naturels et technologiques	13
2.2. Le patrimoine naturel	14
2.3. Les milieux naturels	18
2.3.1. Les zones urbanisées.....	18
2.3.2. Les zones de cultures et de vignobles.....	19
2.3.3. Les Marécages de Saint-Gond	20
2.4. Le paysage	20
2.4.1. Les entités paysagères.....	20
2.4.2. Les points de repère et les sites particuliers	23
2.4.3. Les sensibilités paysagères.....	23
3. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	25
3.1. La typologie urbaine et l'architecture	25
3.1.1. La forme urbaine.....	25
3.1.2. Les caractéristiques architecturales.....	25
3.2. Le patrimoine historique	26
3.2.1. Le patrimoine architectural	26
3.2.2. Le patrimoine archéologique.....	27
4. LA POPULATION ET L'HABITAT	29
4.1. L'évolution démographique.....	29
4.1.1. La population de la commune	29
4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique	29
4.1.3. La structure par âge.....	30
4.2. Le parc de logement dans la commune.....	31
4.2.1. Le type de logements	31
4.2.2. L'âge des résidences principales.....	32
4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales	32
5. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI	33

5.1. Les activités économiques	33
5.1.1. L'activité agricole	33
5.1.2. L'artisanat et l'industrie.....	33
5.1.3. Les commerces, les services et les professions libérales.....	33
5.2. L'emploi.....	34
5.2.1. La population active.....	34
5.2.2. Les migrations alternantes.....	34
6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LA VIE LOCALE.....	35
6.1. Les équipements et services communaux	35
6.2. Les équipements scolaires.....	35
7. LES VOIES DE COMMUNICATION, LES RESEAUX ET LES DECHETS.....	36
7.1. Les voies de communication et les transports	36
7.2. Les réseaux	36
7.2.1. L'alimentation en eau potable	36
7.2.2. L'assainissement	36
7.2.3. L'électricité	36
7.2.4. La défense incendie	36
7.3. La gestion des déchets.....	37
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	37
 DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS.....	 39
1. LE CADRE REGLEMENTAIRE	41
1.1. Contenu et mesures de la Carte Communale.....	41
1.2. Effets liés à l'approbation de la Carte Communale.....	41
2. LES ORIENTATIONS RETENUES	42
2.1. Les enjeux	42
2.2. Développer l'urbanisation en tenant compte de la forme urbaine, des entrées de village et de la desserte en réseaux	42
 TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	 45
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	47
1.1. L'évolution des zones bâties.....	47
1.2. L'évolution des zones agricoles	47
1.3. La synthèse des impacts.....	47
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	48
2.1. L'intégration paysagère.....	48
2.2. La prise en compte de l'environnement.....	48

AVANT-PROPOS

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

Le Conseil Municipal a donc décidé l'élaboration d'une Carte Communale par délibération en date du 21 janvier 2009.

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

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles » (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Elles peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée (article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme).

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

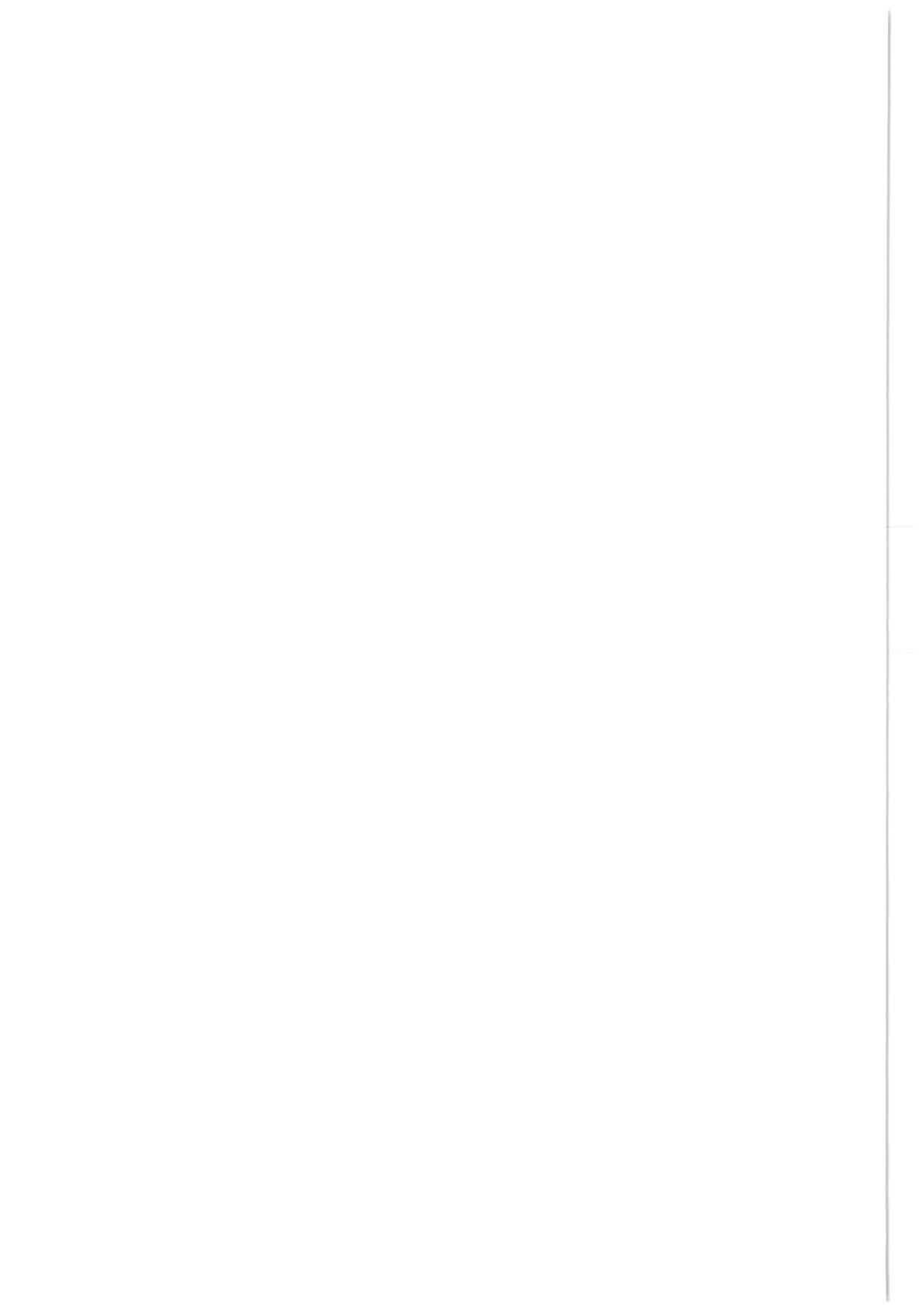
Par ailleurs, depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une Carte Communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (Art L. 211-1 du Code de l'Urbanisme) :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

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

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

LE DIAGNOSTIC COMMUNAL



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

Courjeonnet est une commune rurale d'une superficie de **555** hectares, localisée en région Champagne-Ardenne, à l'Est du département de la Marne. Elle recensait **50** habitants en 2007 (source : INSEE - populations légales 2007 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2010).

La commune appartient à l'**arrondissement d'Épernay**, commune située à 31 kilomètres, et au **canton de Montmort-Lucy**, commune localisée à environ 14 kilomètres au Nord. Elle se situe également à 44 kilomètres au Sud-Est de Châlons-en-Champagne, Préfecture de région.



Localisation de la commune de Courjeonnet (source : michelin 2008)

Le finage est limitrophe des communes marnaises de Coizard-Joches (au Nord-Est), Broussy-le-Grand (au Sud-Est), Broussy-le-Petit (au Sud), Reuves (au Sud-Ouest) et Villevenard (à l'Ouest).

1.2. Intercommunalité

1.2.1. La Communauté de Communes de la Brie des Etangs

La Communauté de Communes a pour objet d'associer des Communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

La commune de Courjeonnet adhère à la **Communauté de Communes de la Brie des Etangs** créée le 27 février 2003. Cette intercommunalité est venue remplacer le District Rural de la Brie des Etangs. Elle regroupe 21 communes : Bannay, Baye, Beaunay, Champaubert, Coizard-Joches, Congy, Corribert, Courjeonnet, Etoges, Fèrebrianges, La Caure, La Chapelle-sous-Orbais, Le Baizil, Mareuil-en-Brie, Margny, Montmort-Lucy, Orbais-l'Abbaye, Suizy-le-Franc, Talus-Saint-Prix, Villevenard, soit 4053 habitants au 1^{er} janvier 2010.



*Courjeonnet dans le territoire de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs
(source : www.reims.cci.fr)*

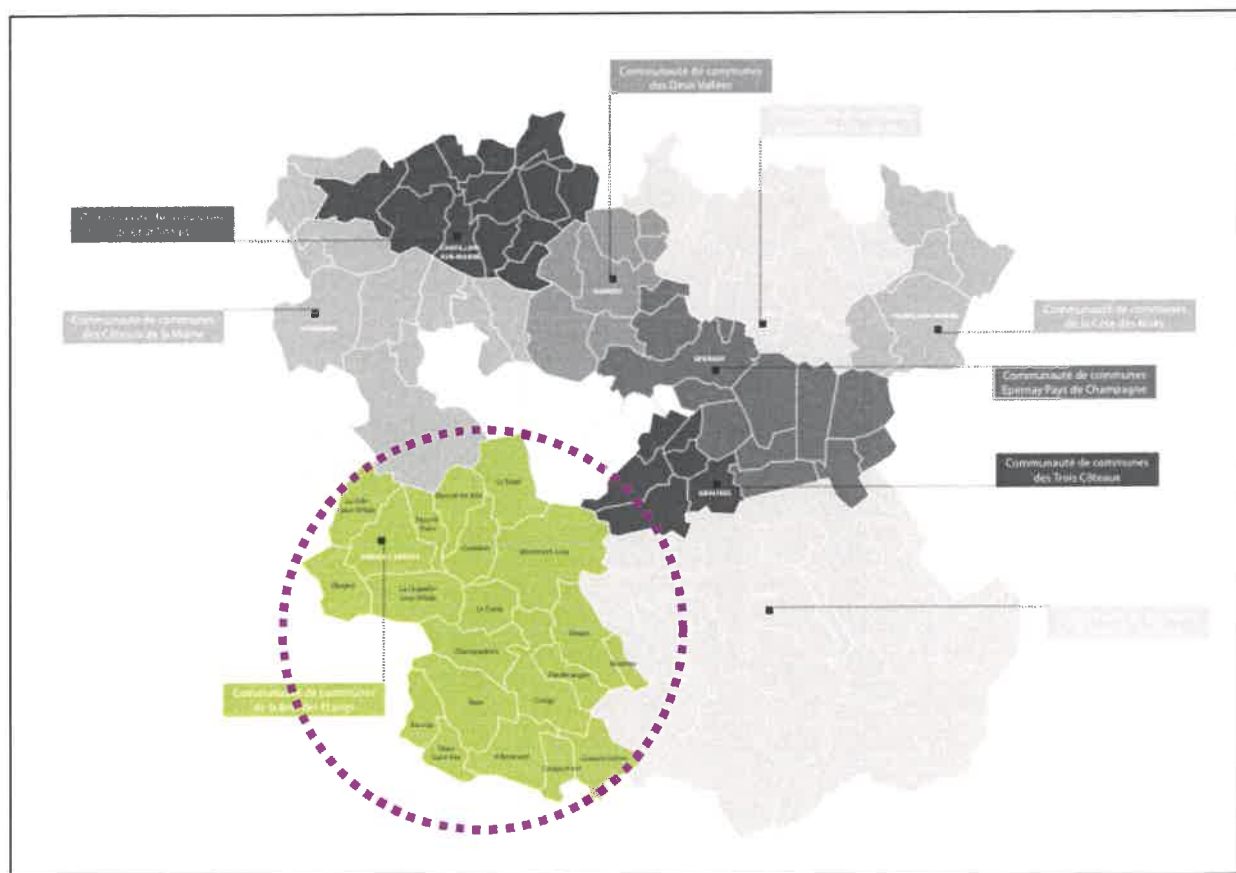
La Communauté de Communes de la Brie des Etangs a pour compétences :

- **L'eau**, traitement, adduction, distribution,
- **L'assainissement**, collectif et non collectif,
- **Les déchets**, Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés, Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés,
- **Les activités sociales**,
- **La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique**,
- **Les actions de développement économique**, Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières,
- **Les établissements scolaires**,
- **Les activités culturelles ou socioculturelles**.

1.2.2. Le Pays Epernay - Terres de champagne

La commune de Courjeonnet adhère au **Pays d'Epernay - Terres de Champagne** qui regroupe la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne, la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, la Communauté de Communes de la Côte des Noirs, la Communauté de

Communes de la Région de Vertus, la Communauté de Communes de la Brie des Etangs, la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne, la Communauté de Communes du Châtillonnais, la Communauté de Communes des Deux Vallées, la Communauté de Communes des trois coteaux, et des communes hors EPCI à fiscalité propre, soit 123 communes.



*La Communauté de Communes de la Brie des Etangs
dans le territoire du Pays d'Épernay Terres de Champagne
(Source : www.reims.cci.fr)*

Le **Pays** est un territoire de projet créé par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADT). Il a pour but de fédérer les acteurs locaux autour d'une charte, d'un conseil de développement et d'un contrat passé avec l'Etat et les régions et pour vocation de stimuler les initiatives locales et les pratiques participatives. Le pays est une structure d'organisation de projets. Il n'a pas de compétences propres.

La charte de pays, qui exprime le projet de développement durable du territoire, a été approuvée en 2004. Elle repose sur trois grandes ambitions :

- **La qualité** : préserver et valoriser l'excellence environnementale et patrimoniale et créer une politique touristique,
- **L'ouverture** : mieux valoriser le positionnement territorial, renforcer l'attractivité résidentielle, accompagner les acteurs économiques,
- **La cohésion** : renforcer les solidarités sociales et intergénérationnelles, développer une politique culturelle, sportive et festive, renforcer la coopération dans l'élaboration et le portage de projets.

1.2.3. Autres intercommunalités

La commune de Courjeonnet adhère également au :

- **Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM),**
- **SIVU d'études et d'aménagement des Marais de Saint-Gond.**

Par le biais de la Communauté de Communes, elle adhère au **Syndicat de Valorisation des Ordures Ménagères (SYVALOM).**

2. Les milieux physique et naturel et le paysage

2.1. Le milieu physique

2.1.1. La topographie

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

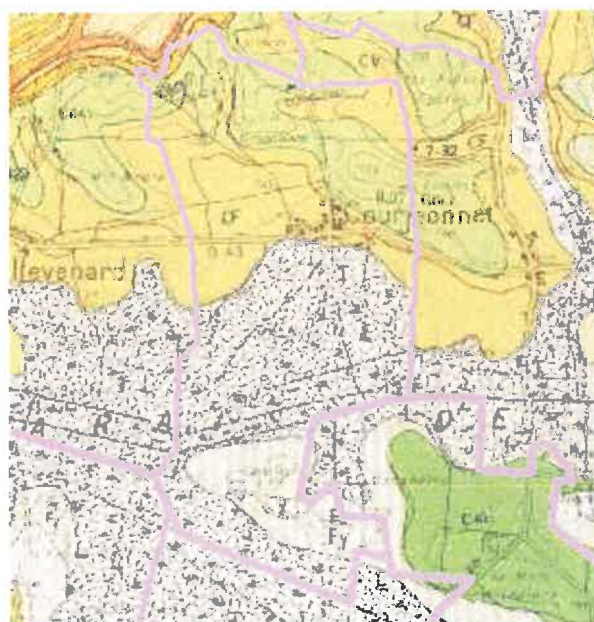
Les points les plus hauts localisés au centre du territoire, au lieu-dit « La Groseillère » culminent à un peu plus de 183 mètres d'altitude, tandis que les points les plus bas se situent aux alentours des 138 mètres d'altitude dans la partie Sud du territoire communal.

Le village, concentré dans la partie centrale du territoire communal, est implanté de part et d'autre de la RD 43. Son altitude varie entre 140 et 150 mètres.

La topographie molle du territoire, notamment du village communal, ne présente pas de contraintes particulières pour le développement de la commune. Néanmoins, il convient d'être vigilant au développement de l'urbanisation au niveau de la zone humide des Marais de Saint-Gond.

2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie

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



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

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

La craie est cependant peu présente sur le territoire communal de Courjeonnet. Une grande partie est essentiellement composée de formations superficielles et alluviales de différentes sortes.

Néanmoins, au Nord du finage, une couche de craie du Campanien Supérieur affleure. C'est une craie blanche, tendre et tachante, homogène. Par endroits, quelques niveaux à petits silex noirs peuvent être observés. Cette couche géologique est, par endroits, recouverte par un complexe colluvions-alluvions. Notamment présentes en bord des marais de Saint-Gond, les colluvions de bas-versant ont été étalées et mélangées aux alluvions.

Sur le reste du territoire communal, du centre jusqu'au Sud, affleurent des couches alluvionnaires exclusivement. On y retrouve beaucoup d'alluvions de type tourbes. En limite Sud du finage, on retrouve des alluvions récentes qui recouvrent des alluvions plus anciennes.

2.1.3. L'hydrologie¹

Aucun cours d'eau ne traverse le territoire communal de Courjeonnet. Néanmoins, dans toute la moitié Sud, de nombreux milieux humides se succèdent avec une présence importante de plans d'eau et d'étangs.

Toutefois, le territoire communal appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie**. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le dernier SDAGE Seine-Normandie datant de 1996 a été révisé afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Les projets de SDAGE ont ainsi été approuvés par chaque comité de bassin le 29 octobre 2009. Après arrêté préfectoral, les SDAGE démarrent en janvier 2010 pour une durée de six ans. Les SDAGE devront ensuite être révisés tous les 6 ans².

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 défis à relever :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

¹ Source : *Schéma Départemental à Vocation Piscicole de la Marne, 2002.*

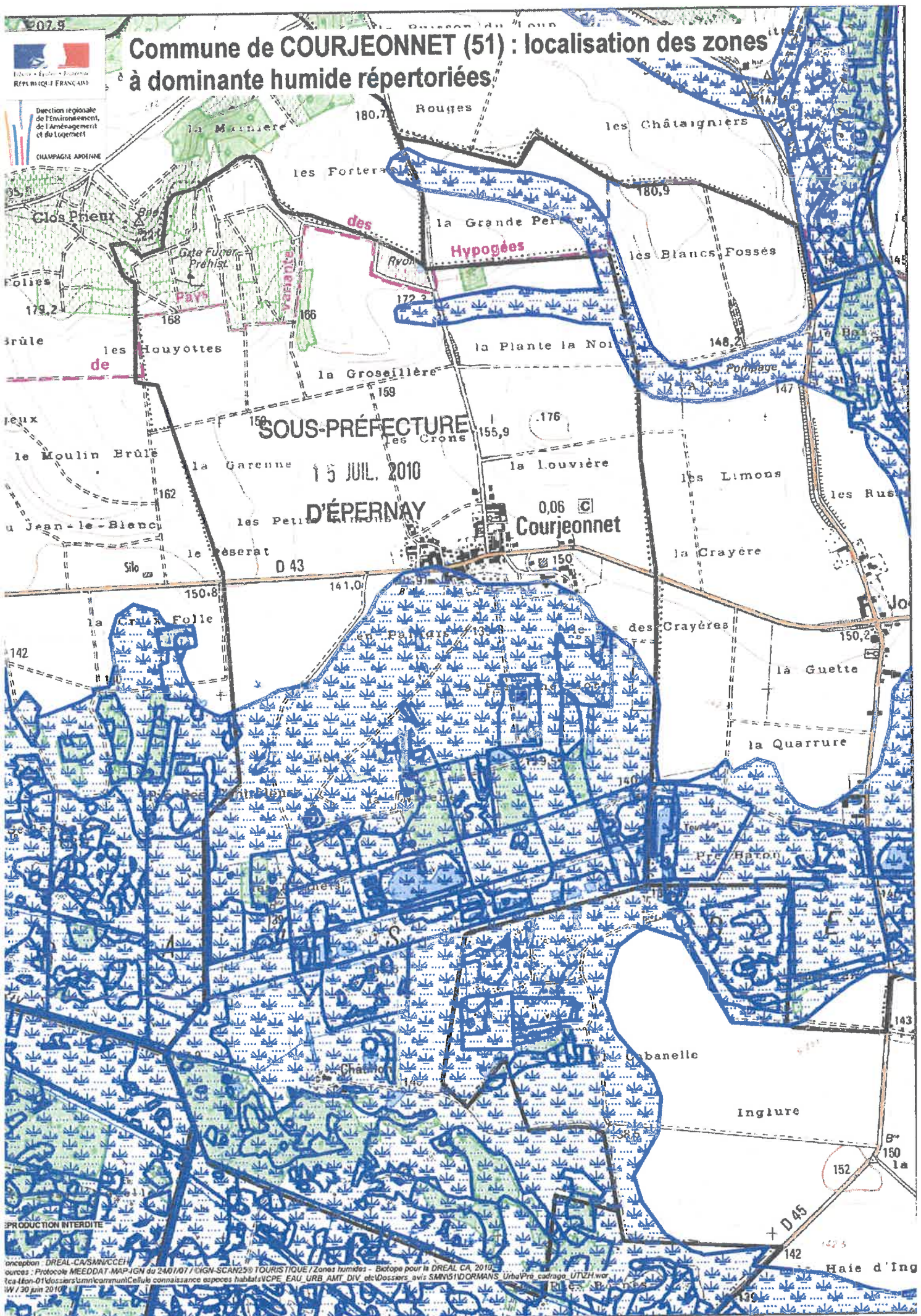
² Source : *www.eau-seine-normandie.fr*



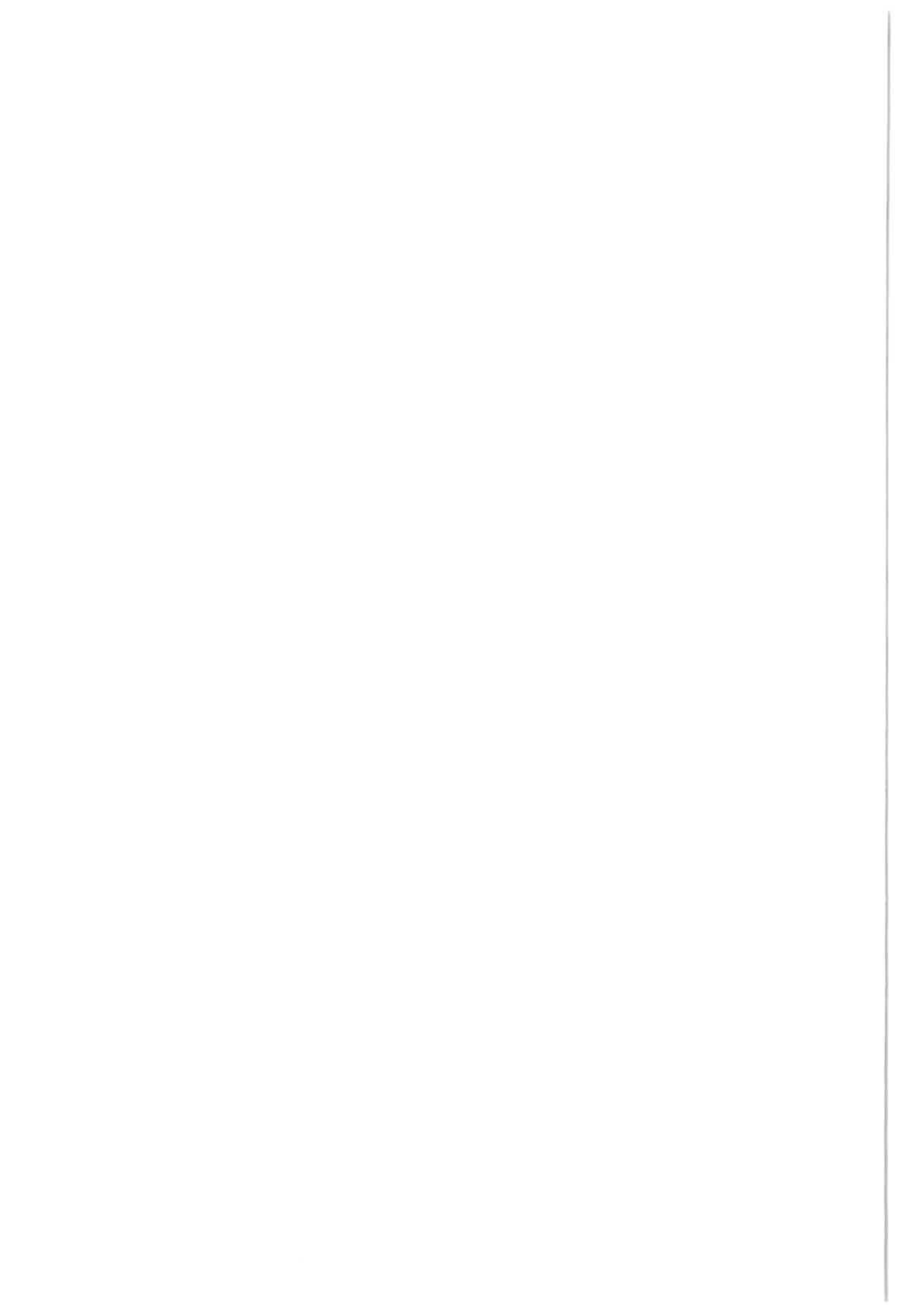
Commune de COURJEONNET (51) : localisation des zones à dominante humide répertoriées

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

CHAMPAGNE ARDENNE



PRODUCTION INTERDITE
Conception : DREAL-CA/SMN/CCEH
Sources : Protocole MEEDDAT-MAP-IGN du 24/01/07 / IGN-SCAN25® TOURISTIQUE / Zones humides - Biotopes pour la DREAL CA 2010
Rea-Mon-01/dossiers/sum/communi/Cellule connaissance especes habitats/VCPE_EAU_URB_AMT_DIV_etc/Dossiers_avis/SMN51/DORMANS_UrbaPro_cadrage_UTZHW
15/30 juin 2010



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

Par ailleurs, au titre du SDAGE, la commune est concernée par une zone humide (cf carte jointe).

Les zones humides sont des espaces de transmission entre la terre et l'eau, elles jouent un rôle fondamental pour la conservation de la biodiversité et contribuent à la qualité de la ressource en eau. Elles sont en outre reconnues pour concourir activement à la prévention du risque inondation par leur capacité à stocker les excédents d'eau en période de crue mais aussi à ralentir les écoulements de crue grâce à la rugosité de leur surface. Il en existe plusieurs types : marais, mares, bras morts de rivières, prairies humides, forêts alluviales, tourbières...

Les orientations à privilégier sont notamment de limiter l'artificialisation et la fragmentation de ces zones, de lutter contre l'imperméabilisation des sols, d'éviter le « recalibrage » des exutoires et d'encadrer très strictement le boisement artificiel des zones humides non boisées.

Les continuités écologiques formées par les zones humides doivent faire l'objet d'une prise en compte particulière, notamment dans le cadre des bassins versants.

2.1.4. Risques naturels et technologiques

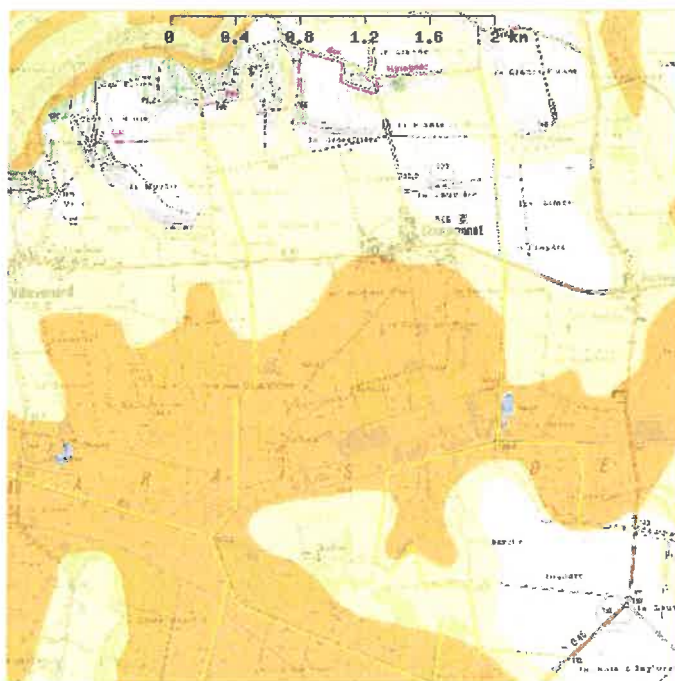
Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne, révisé par le Préfet en 2005, **la commune de Courjeonnet n'est soumise à aucun risque naturel ou technologique majeur.**

Néanmoins, la commune est concernée par **l'aléa retrait gonflement des argiles**³.

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. 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.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-après permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

³ Source : www.argiles.fr, Base de données sur l'aléa retrait gonflement des sols argileux, BRGM.



*Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles à Courjeonnet
(Source : www.argiles.fr)*

Sur le territoire communal de Courjeonnet, les secteurs concernés sont ceux où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Ainsi, toute la partie formant les Marais de Saint-Gond est concernée par un aléa moyen (en orange sur la carte ci-dessus). Les zones où l'on retrouve les complexes colluvions-alluvions sont concernées par un aléa faible (en jaune pâle). En blanc, on retrouve des zones où le risque est a priori nul.

La commune a connu un événement climatique ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle. Il était de type Inondations, coulées de boues et mouvements de terrains, et correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national en 1999.

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

2.2. Le patrimoine naturel

Les marais de Saint-Gond concernent une vaste partie de la commune de Courjeonnet. Leur intérêt majeur est traduit par l'existence :

- d'un Site d'Intérêt Communautaire
- d'une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux,
- d'une ZNIEFF de type I.

Ils constituent près de 3 200 hectares qui occupent une grande partie de la vallée du Petit Morin et sont considérés comme l'une des tourbières alcalines les plus prestigieuses de la région. Les marais sont constitués par une variété de milieux, des plus humides (dans les zones basses tourbeuses hydromorphes) aux plus sèches (sur les zones légèrement plus hautes où affleurent la grève calcaire, appelées ici sécherons). On y rencontre les différents stades de la tourbière plate alcaline dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats :

- le bas-marais alcalin à laîche de Davall (*Caricion davallianae*) est un des groupements les plus remarquables de Saint-Gond et renferme un bon nombre d'espèces végétales rares ou protégées. Il se développe dans quelques zones très humides et est représenté par une communauté à mousses brunes et petites laîches (laîche de Davall, laîche jaunâtre, laîche vulgaire), accompagnées par le marisque, le choin noirâtre, le jonc à tépales obtus, la grassette commune, la parnassie des marais, la linaigrette à larges feuilles, la pédiculaire des marais et par de nombreuses orchidées (orchis

incarnat, orchis négligé, épipactis des marais, liparis de Loesel, orchis des marais, etc.),

- Localement (dans la commune de Reuves par exemple) se rencontre un groupement du Caricion lasiocarpae, relevant de la tourbière tremblante alcaline (habitat codé dans la typologie CORINE biotopes sous le numéro 545, non répertorié dans la base de données du logiciel utilisé ici et rangé sous le code 513), largement dominé par la laïche à fruit barbu accompagnée par les laïches raide et jaunâtre, le ményanthe trèfle d'eau, le gaillet des marais, la menthe aquatique et de nombreuses espèces protégées (germandrée des marais, grande douve, peucedan des marais, saule rampant...), ce qui confère à ce groupement une forte valeur patrimoniale, malgré sa faible représentation (1% de la surface totale de la ZNIEFF),

- la magnocariçaie et la cladiaie sont les deux habitats essentiels du marais (intérêt et superficie). La première est composée de touradons serrés de laïche paradoxale, laïche des rives, laïche hérissée, laïche paniculée, laïche vert-jaunâtre, laïche raide, etc. Entre les touradons se rencontrent l'écuelle d'eau, la renoncule petite douve, la gesse des marais, le jonc glauque, le peucedan des marais, le liparis de Loesel, la valériane officinale, le calamagrostis des marais, le marisque qui peut former par endroits un peuplement monospécifique, etc,

- la roselière est souvent située en mosaïque avec la cariçaie ou en marge de celle-ci ; il s'agit d'un peuplement dense et homogène de hauts hélrophytes composé presque exclusivement de phragmite et de calamagrostis des marais, avec le cirse des marais, la salicaire, la lysimaque vulgaire, la gesse des marais, la laïche paradoxale, le saule rampant, le lycoper d'Europe et le pigamon jaune,

- la mégaphorbiaie et la filipendulaie se rencontrent à la lisière des boisements, au niveau des layons de chasse ou colonisent les prairies abandonnées ; elles sont constituées par de hautes herbes où dominent la reine des prés et le cirse maraîcher. Ils sont accompagnés par l'euphorbe des marais, l'angélique sauvage, l'eupatoire chanvrine, l'ortie dioïque, le liseron des haies, le gaillet gratteron, le séneçon des marais, etc. Elle est parsemée, ainsi que la roselière et la cariçaie, d'arbustes (bourdaine, viorne obier) et de saulaies "en boule" (surtout saule cendré, plus rarement saule blanc, saule à oreillettes, saule fragile, saule pourpre, divers saules hybrides) avec quelques jeunes frênes, aulnes et bouleaux.

La forêt alluviale qui leur fait suite est représentée par la chênaie-frênaie à érables et l'aulnaie. Cette dernière a une strate arborescente presque exclusivement constituée d'aulne glutineux, plus rarement de bouleaux, avec pour la strate arbustive, le groseillier à maquereaux, la viorne obier, le cornouiller sanguin, le merisier, le fusain d'Europe et pour la strate herbacée la laïche des marais, la ronce bleue, la morelle douce-amère, l'iris jaune, la fougère femelle, la fougère mâle, le polystic spinuleux. Dans les zones moins inondées se développe l'aulnaie-frênaie dont la strate arborescente est constituée d'aulnes glutineux, de frênes et de quelques saules (saule blanc, saule cendré) avec, dans le tapis herbacé, une prédominance des grands carex et des fougères.

Les tourbières boisées sont représentées de façon assez homogène au niveau de l'ensemble des marais et sont un des éléments paysagers importants de la ZNIEFF. La couverture arborescente est dominée par les deux espèces de bouleaux : bouleau verruqueux et bouleau pubescent. Le sous bois et la strate herbacée sont très variable et constitués d'espèces relictuelles des milieux colonisés par la boulaie (la molinie bleue, le calamagrostis commun et le phragmite étant les plus représentés).

Au niveau des zones de transition entre les sécherons et les zones mouillées se développent la moliniaie qui forme une bande discontinue tout autour des marais. Elle se caractérise par un peuplement herbacé dense et largement dominé par la molinie bleue, avec le saule rampant (assez bien représenté dans ce type de milieu), l'œillet superbe, la renoncule à segments étroits, le cirse anglais, la gentiane pulmonaire, l'œnanthe de Lachenal, l'ophioglosse vulgaire, l'inule à feuilles de saule, le lotier à gousses carrées, le silaüs des prés, le genêt des teinturiers, etc. De nombreux saules sont implantés au sein de ce groupement, ainsi que des bouleaux verruqueux de plus en plus envahissants.

Sur les sécherons proprement dits se rencontre la pelouse mésohygrophile sur calcaire, dont le flore

est dominée par le brachypode penné et le brome érigé, mêlés à la brize intermédiaire, au fromental et à la laîche glauque. Elle présente de nombreuses orchidées (orchis grenouille, orchis moucheron, platanthère verdâtre, orchis militaire, etc.) et un cortège végétal très diversifié (gentiane germanique, chlorette perfoliée, campanule à feuilles rondes, oeillet superbe, lin purgatif, gaillet jaune, bugrane rampante, chardon roulant, serpolet commun...). Des fruticées à aubépines, églantiers, prunelliers et cornouillers envahissent la pelouse. Cà et là, on peut noter quelques arbres (chêne pédonculé, merisier, saules).

La prairie de fauche, aujourd'hui très réduite, est caractérisée par la présence de nombreuses graminées fourragères (avoine élevée, houlque laineuse, pâturin commun, fléole des champs, ray-grass) et par l'achillée millefeuille, la knautie des champs, le crépis bisannuel, la sanguisorbe officinale, etc. Dans les zones plus humides apparaissent le pâturin des marais, le gaillet des fanges, le triglochin des marais, la renoncule âcre, le jonc glauque, etc.

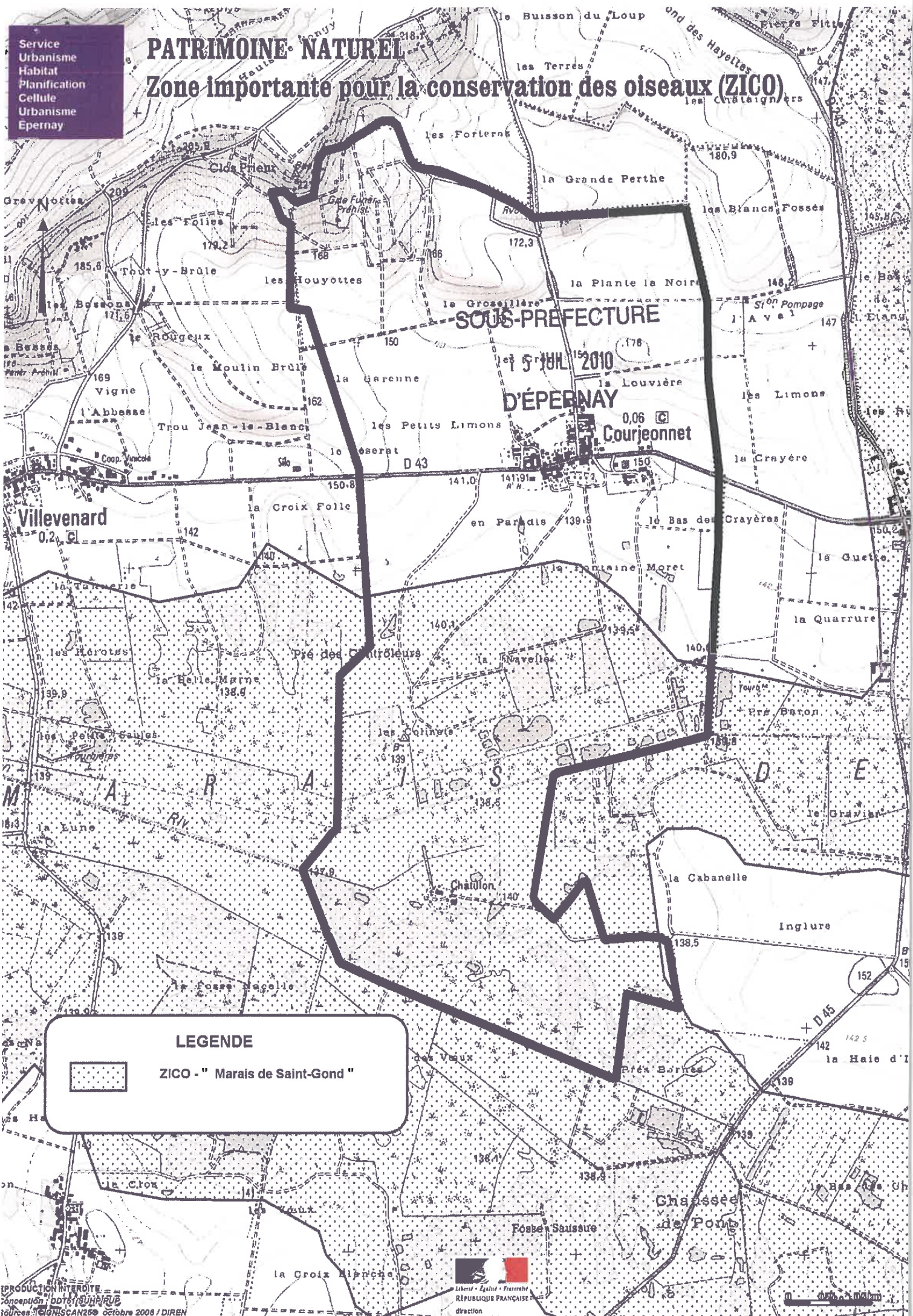
Le réseau hydrographique est constitué par le Petit Morin alimenté d'une part par des ruisseaux naturels (ruisseau du Moulin, le Coubersault, le Bonon, ruisseau des Suisses, ru des Moulins) et d'autre part par de nombreux canaux artificiels et fossés de drainage. Il a été également répertorié deux sources et une résurgence. La végétation immergée de la rivière appartient au Ranunculion fluitantis ; elle est caractérisée par la présence du callitriche à crochet, de la renoncule flottante, de l'élodée du Canada, du butome en ombelle, du rubanier simple, de la sagittaire flèche d'eau, du potamot coloré, du potamot à feuilles flottantes, etc. Dans les mares et les étangs, on peut observer des tapis de characées, des groupements à potamots et renoncules (potamot dense, potamot à feuilles perfoliées, potamot graminée, potamot à feuilles crépues, renoncule aquatique, renoncule à feuilles capillaires, etc.), des peuplements à lentille d'eau, des communautés flottantes à utriculaire (utriculaire commune et petite utriculaire). Sur les bords tourbeux des mares non aménagées, dans les anciennes fosses d'extraction de la tourbe et dans les fossés subsiste une végétation amphibie où se remarquent le flûteau fausse-renoncule (espèce très rare et très menacée), le samole de Valérand et le rubanier nain.

De nombreuses espèces végétales rares ou protégées (43 espèces) sont présentes dans la ZNIEFF : quatre sont protégées au niveau national, il s'agit de l'œillet superbe (en très forte régression et ne se rencontrant plus actuellement pour la Champagne-Ardenne que dans le marais de Saint-Gond), de la renoncule grande douve, du liparis de Loesel (orchidée dont les stations de Champagne-Ardenne figurent parmi les dernières de tout le quart nord-est du pays) et du sisymbre couché (en très forte régression, la Champagne contenant le plus grand nombre actuels de localités françaises où la plante est encore présentes). Ces deux dernières espèces sont inscrites comme espèces prioritaires de la directive Habitats (annexes II et IV), elles font également partie de l'annexe I de la convention de Berne et figurent dans la liste prioritaire du livre rouge de la flore menacée en France (catégorie vulnérable). Une vingtaine d'espèces sont protégées au niveau régional, notamment la laîche à fruits barbus, le mouron délicat (proche ici de sa limite de répartition vers le nord-est), la linaigrette à larges feuilles (qui a presque disparu de la plaine française), l'orchis des marais (qui a subi une des régressions les plus spectaculaires de la Champagne-Ardenne), le rubanier nain (plus grosse population régionale), la laîche paradoxale, le saule rampant, l'orchis négligé, l'orchis de traunsteiner, la grassette commune (rare en plaine et en très forte régression régionale), la petite utriculaire, la renoncule à segments étroits (les marais de Saint-Gond sont la seule station connue pour cette espèce dans le département), etc. Ils sont pour la plupart inscrits sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne, avec 19 autres espèces représentées sur le site : oenanthe de Lachenal, orchis incarnat, orchis grenouille, potamot coloré, ményanthe trèfle d'eau, pédiculaire des marais, renoncule aquatique, renoncule des champs, samole de Valérand, utriculaire vulgaire, berle à larges feuilles, etc.

Service
Urbanisme
Habitat
Planification
Cellule
Urbanisme
Epernay

PATRIMOINE NATUREL

Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)



LEGENDE

ZICO - " Marais de Saint-Gond "



La faune est également d'une richesse exceptionnelle, les groupes les mieux inventoriés étant les mammifères, les amphibiens et certaines catégories d'insectes dont les odonates et les lépidoptères (près d'une centaine d'espèces différentes répertoriée).

Les Libellules et les papillons ont des populations très diversifiées au niveau des marais et possèdent une douzaine d'espèces rares appartenant aux listes rouges régionales ou bénéficiant d'une protection nationale.

Les zones tourbeuses, les micro-dépressions, les suintements, les fossés et les ruisseaux sont riches en Odonates : une demoiselle, l'agrion de Mercure et une libellule, la cordulie à corps fin sont protégées en France, inscrites sur la liste rouge régionale et figurent dans le livre rouge de la faune menacée en France (catégorie vulnérable). Les marais de Saint-Gond constituent un site majeur (au niveau régional) pour la cordulie à corps fin, inscrite aux annexes II et IV de la directive Habitats (espèces d'intérêts communautaire et prioritaire). On peut également observer dans les marais la libellule fauve, la grande aeschne, le leste sauvage (très rare dans la Marne où il ne se rencontre que dans quelques localités) et le leste dryade, inscrits tous les quatre sur la liste rouge régionale.

Une grande diversité de papillons existe au niveau des sécherons et des lisières forestières. On y remarque un papillon protégé sur le territoire national, le damier de la succise, inscrit à l'annexe II de la directive Habitats, dans le livre rouge et sur la liste rouge des Lépidoptères de Champagne-Ardenne, de même que le flambé, le nacré de la sanguisorbe et le damier noir. L'écaille chinée, classée en annexe II de la directive Habitats est commune sur le site.

Les sauterelles et les criquets sont également bien représentés dans les prairies et les pelouses, avec une sauterelle inscrite sur la liste rouge régionale des Orthoptères, le conocéphale de Latreille. Les araignées sont très abondantes à Saint-Gond, dont la plus commune est l'épeire diadème. L'épeire fasciée, considérée comme assez rare dans le nord de la France, est ici bien représentée.

Les marais de Saint-Gond constituent un des milieux les plus favorables pour les amphibiens dans le département (biotopes variés, sites de reproduction nombreux). On y rencontre le triton crêté (mares de Reuves et d'Oyes), le crapaud accoucheur, le sonneur à ventre jaune et la rainette arboricole (tourbière de Villevenard, mares d'Oyes et de Reuves), protégés en France depuis 1993, inscrits à l'annexe II ou IV de la directive Habitats, à l'annexe II de la convention de Berne, dans le livre rouge et sur la liste régionale. Ils sont accompagnés par le triton palmé, le triton ponctué, le crapaud commun (assez fréquent sur le site), la grenouille verte (extrêmement commune) et la grenouille agile. Cette dernière, en régression, est inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats : observée en grand nombre à Saint-Gond, elle est en faible effectif dans le sud-ouest de la Marne et les marais sont un des sites majeurs du département pour cette espèce.

L'avifaune est particulièrement bien représentée sur la ZNIEFF : malgré une forte régression de l'intérêt du site depuis 1960 due à l'assèchement, c'est encore l'un des sites majeurs du département pour la diversité des oiseaux nicheurs, favorisée par la multiplicité des habitats qui leur sont offerts du fait de la juxtaposition de milieux humides (à végétation plus ou moins denses ou arbustive) et de milieux plus secs (avec une végétation rase à complètement boisée).

Plusieurs espèces d'oiseaux sont inscrites sur les listes européenne (directive Oiseaux), nationale (livre rouge de la faune menacée en France) ou régionale (liste rouge des oiseaux de Champagne-Ardenne) : des rapaces (faucon hobereau, busard Saint-Martin et busard des roseaux), des oiseaux d'eau (râle d'eau, sarcelle d'hiver et sarcelle d'été), des espèces paludicoles (phragmite des joncs, bouscarle de Cetti, bécassine des marais), prairiales (tarier d'Europe, vanneau huppé), ou forestières (pigeon colombin), des pies-grièches grise, écorcheur et à tête rousse et le torcol fourmilier. Les espèces fréquentant le site pour s'y nourrir, s'y abriter ou encore s'y rassembler sont également très nombreuses ; les marais de Saint-Gond constituent également une halte migratoire pour un bon

nombre d'espèces (tant du fait de leur grande superficie que de leur situation géographique) et un site privilégié pour l'hivernage de nombreux oiseaux. La richesse avifaunistique des marais a sensiblement régressé depuis les années soixante, avec la disparition d'espèces nicheuses remarquables (butor étoilé, râle des genêts, blongios nain, courlis cendré, hibou des marais, marouette poussin, marouette ponctuée, marouette de Baillon, busard cendré, locustelle luscinoïde, canard souchet, pic cendré, etc.).

De nombreux mammifères fréquentent également la zone : petits carnivores (putois, belette, fouine), chat sauvage, lièvre, lapin de garenne et de nombreux chevreuils et sangliers. C'est également le terrain de chasse d'une chauve-souris, le vespertilion à oreilles échancrées, inscrit à l'annexe II de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats, dans le livre rouge et sur la liste rouge régionale.

Outre leurs intérêts faunistique et floristique, les marais de Saint-Gond constituent un attrait paysager certain, en contre-bas du vignoble et à l'amorce des vastes plaines uniformes de la Champagne crayeuse. C'est aussi un site archéologique majeur (âge du fer) La ZNIEFF fait partie des Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (Z. I. C. O. CA 03 : marais de Saint-Gond) et a été proposée dans le cadre de la directive Habitats. Une réserve naturelle volontaire a été créée à Reuves le 13/01/95 (sur 64 ha 32a 91 ca) ; celle-ci est gérée par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne qui par ailleurs loue également une quarantaine d'hectares sur la commune d'Oyes. Le site est encore en assez bon état malgré les nombreuses atteintes dont il est l'objet et les menaces qui pèsent sur lui : assèchement, mise en culture (20% de la ZNIEFF), extraction de la tourbe, dégradation de la qualité de l'eau et de la nappe du Petit Morin (rejets d'industries agroalimentaires locales et intrants agricoles), populiculture, disparition des activités agricoles traditionnelles (fauche et pâturage). Le drainage constitue sur les marais de Saint-Gond une des menaces les plus importantes ; elle se traduit par une moindre inondation des secteurs sur tourbe qui induit un atterrissement (avec disparition des espèces des roselières et cariçaies, diminution de la faune paludicole) et une dynamique végétale plus forte (envahissement par les saules et autres ligneux).

2.3. Les milieux naturels

La commune de Courjeonnet présente trois grands types d'espaces spécifiques pour la faune et la flore : les zones urbanisées, les zones de cultures et de vignobles et les marécages.

2.3.1. Les zones urbanisées

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

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

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

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

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant

(thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse...

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

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

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

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

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

2.3.2. Les zones de cultures et de vignobles

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

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

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

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

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

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique

majeur. Cependant il est nécessaire de maintenir ou de reconstituer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

2.3.3. Les Marécages de Saint-Gond

Les marécages dits plus couramment « Marais de Saint-Gond », se situent à l'Ouest de la Champagne Crayeuse. Ils sont cernés à l'Ouest par la Cuesta d'Ile de France, au Nord par la butte de Toulon la Montagne et au Sud par le Mont Aout. Ils se sont mis en place au quaternaire par la capture de la rivière la Somme dans le lit de la Soude. La somme, qui s'écroulait dans le lit actuel du Petit Morin, modifia son parcours par l'accumulation de grèves. L'écoulement lent des eaux du Petit Morin et l'accumulation de décompositions végétales dans les zones creuses a créé de nombreuses poches de tourbes épaisses de 3 à 4 mètres.

2.4. Le paysage

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

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

2.4.1. Les entités paysagères

Le territoire communal de Courjeonnet correspond à plusieurs expressions naturelles de paysages typiques de la région. La grande partie représente la pleine expression de la Champagne Crayeuse, la partie Sud représente quant à elle la partie naturelle des Marais de Saint-Gond. Au Nord-Est, les paysages de coteaux montrent le début de la Cuesta d'Ile de France. Ces différents paysages proposent deux types de relief : des zones plates et des zones plus vallonnées. Ici, on peut retrouver ces différentes zones selon notre positionnement sur le territoire communal.

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

Localement, on peut distinguer trois entités paysagères principales :

- Le paysage urbanisé : le village,
- Le paysage de plaines cultivées et de vignes,
- Les Marais de Saint-Gond.

a) Le village

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

À Courjeonnet, le village n'est pas visible de très loin. Il se trouve encaissé au milieu des champs et des vignes, notamment du côté Nord de la commune avec les amplitudes d'un paysage vallonné.



Le village de Courjeonnet peu visible de l'extérieur

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

À l'intérieur du village, les constructions s'essaient de part et d'autre de la rue du Chêne la Jansonne et rue Saint-François. De même plusieurs habitations et bâtiments prennent place Rue des Vignes Basses. La configuration des parcelles et la grande mixité entre l'habitat et les bâtiments agricoles donnent à l'ensemble du village un caractère très ouvert et disparate amplifié par le fait que les constructions ne sont pas disposées à intervalle régulier.

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



Un bâti aéré où le végétal est omni-présent

b) La plaine agricole et les vignes

La plaine est ici consacrée à la culture céréalière et à la viticulture. Ces cultures diverses, exploitées sur des parcelles de grandes dimensions, le plus souvent de forme rectangulaire, composent sur la plaine une trame régulière.

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

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



Les vignes



Les bosquets et arbres isolés



Les cultures aux abords du village de Courjeonnet

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

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

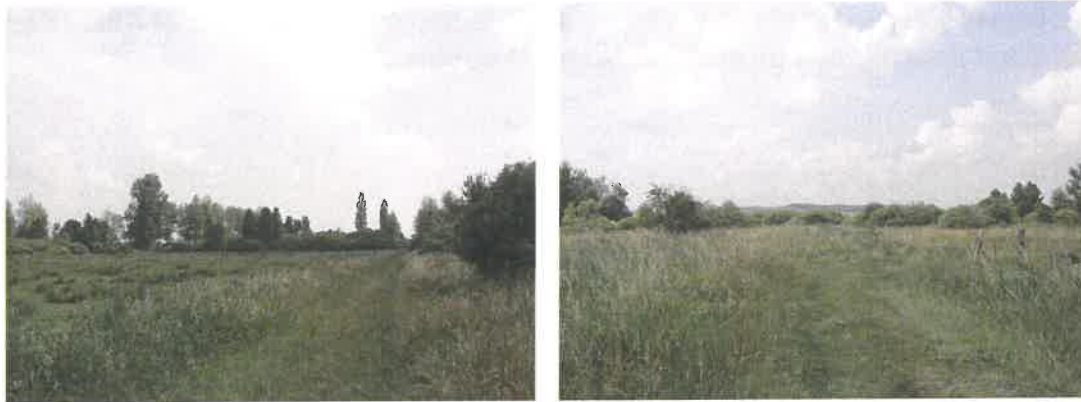
Ainsi le paysage évolue avec un rythme très rapide et ne propose des paysages identiques que sur de courtes périodes. Après les moissons, la gamme de couleurs commence à se restreindre pour devenir uniforme pendant toute la durée de l'hiver.

c) Les Marais de Saint-Gond

Sur la commune de Courjeonnet, cette bande marécageuse est présente sur toute la partie Sud du territoire. Celle-ci est visible au Nord de la commune étant donné les altitudes plus importantes que l'on peut y trouver, qui donne une ouverture sur le paysage lointain côté Sud.

Ce site remarquable est essentiellement composé d'une bande forestière. Celle-ci s'est progressivement mis en place depuis les opérations d'assèchement qui ont provoqué la mutation des pratiques agricoles. Ainsi, l'élevage et le pâturage ont progressivement été abandonnés dans les zones humides. Les marais, riches d'une flore diversifiée, se sont avec le temps boisés d'arbustes tels que les saules cendrés, les sureaux, les viornes, les troènes communs. De même, des arbres sont apparus tels que les aulnes glutineux, les bouleaux, les trembles, peupleraies...

Quelques parcelles de prairies subsistent de part et d'autre dans les secteurs où l'humidité semble moins présente ce qui permet le développement des graminées. Néanmoins, l'état des prairies révèle l'intérêt déclinant pour l'élevage.



Les Marais de Saint-Gond à Courjeonnet

2.4.2. Les points de repère et les sites particuliers

Sur le territoire communal de Courjeonnet, le silo présent à l'Est du territoire communal, sur la Route Départementale en direction de Villevenard est visible de loin.



Le silo vu du Nord du territoire communal

Cependant, cette construction ne représente pas une contrainte particulière vis-à-vis de futures constructions qui pourraient prendre place au sein du village vu la distance entre ce silo et les premières habitations du village.

2.4.3. Les sensibilités paysagères

Même si le village est situé en contrebas, une attention particulière devra être portée à l'implantation des éventuels secteurs d'extension, afin de ne pas dénaturer la vue d'ensemble.

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

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

éléments de paysage identifié, non soumis à un régime de déclaration préalable, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

3. La forme urbaine et le patrimoine bâti

3.1. La typologie urbaine et l'architecture

3.1.1. La forme urbaine

Le village se déploie de manière dissociée de part et d'autre de la rue Saint-François et du Chêne la Jansonne. La structure urbaine relativement lâche ne connaît pas d'organisation précise. La plupart des constructions anciennes se situent en limite de propriété. Cette particularité ne se confirme pas aux extrémités du village où nombreuses sont les constructions contemporaines construites en milieu de parcelle.

Des bâtiments qui composent les fermes sont disposés dans le cœur du village, celles-ci sont le plus souvent disposées autour d'une cour centrale.



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

3.1.2. Les caractéristiques architecturales

a) Le bâti ancien

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

D'une manière générale, le bâti ancien est composé d'un rez-de-chaussée surmonté soit d'un étage soit de combles aménagées. Il arbore d'imposantes toitures relativement raides constituées de deux ou quatre pans. Les ouvertures des façades sont très symétriques et régulièrement soulignées par des encadrements en briques. Elles sont parfois recouvertes de crépi. Les chaînages d'angle des constructions sont en brique ou bien en pierre.



Le bâti ancien à Courjeonnet (habitations, corps de ferme)

b) Le bâti récent

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



Le bâti récent sur la RD 68, à l'Ouest du village

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

3.2. Le patrimoine historique

3.2.1. Le patrimoine architectural

a) Les Monuments Historiques

La commune de Courjeonnet recense un Monument Historique. Il s'agit d'un **terrain renfermant des grottes préhistoriques**, situé au lieu dit « Les Houillotes », **classé MH** depuis le 14 mai 1926. La commune est riche en patrimoine architectural. Plusieurs bâtiments ou ensemble bâti sont inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel. On peut donc citer la Maison forte ou ferme de Châtillon, certaines maisons et fermes du village, l'église paroissiale Saint-François de Sales et plus largement le village entier de Courjeonnet.

Plusieurs objets du mobilier de l'église paroissiale Saint-François de Sales sont inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel.

b) Les abords des monuments historiques ⁴

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite " Solidarité et renouvellement urbain " (SRU), le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle. La notion de " co-visibilité " avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'ABF de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque.

S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple. La différence entre avis simple et avis conforme ne signifie pas que seul le second est obligatoire car les deux avis le sont.

Avis simple et avis conforme diffèrent sur d'autres points :

Pour l'avis conforme, l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la CRPS. Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord.

Pour l'avis simple, l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut " évoquer ", c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis - qu'il soit conforme ou simple - à la place des autorités déconcentrées.

3.2.2. Le patrimoine archéologique

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

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

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du code pénal, en

⁴ Source: <http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ».

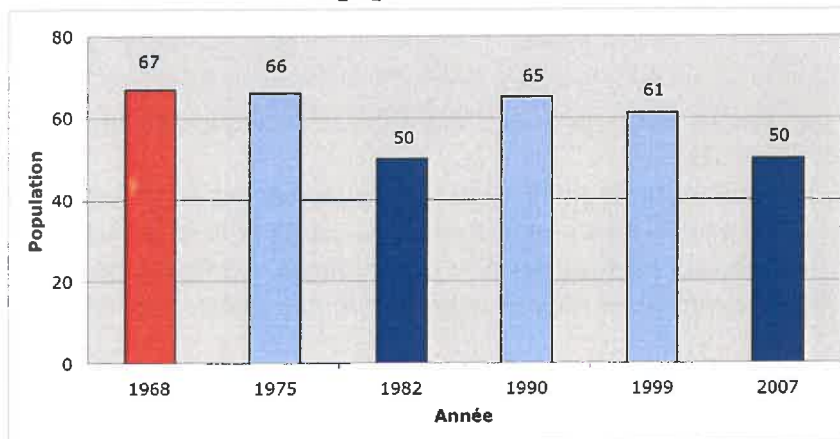
4. La population et l'habitat

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du recensement général de la population (RGP) de 1999 et les résultats du recensement de la population de 2007.

4.1. L'évolution démographique

4.1.1. La population de la commune

Évolution de la population entre 1968 et 2007



Source : INSEE – RP 2007

La population légale 2007, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010, fait état d'une population totale de 50 habitants à Courjeonnet.

L'évolution de la population s'est faite en plusieurs phases. La première, entre 1968 et 1982, est marquée par une baisse de 25% de la population, soit 17 habitants en moins. La période de 1982 à 1990 est marquée par un gain de population. On recense en 1990, 65 habitants, soit une hausse de 15 habitants par rapport à 1982. Suit une phase de décroissance entre 1990 et 2007 marquée par la perte de 15 habitants.

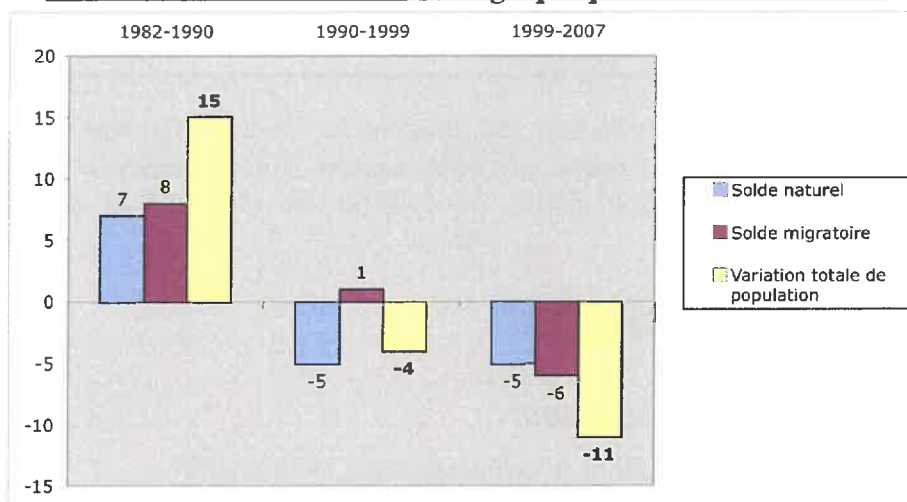
Le maintien de la population en place et l'accueil de nouveaux habitants est un enjeu primordial pour la commune afin d'inverser la dynamique démographique qui semble s'engager. Une extension maîtrisée et cohérente de la commune permettrait l'arrivée de nouvelles populations, par le biais l'implantation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

4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique

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

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

Les facteurs de l'évolution démographique entre 1968 et 2007



Source : INSEE - RP 2007

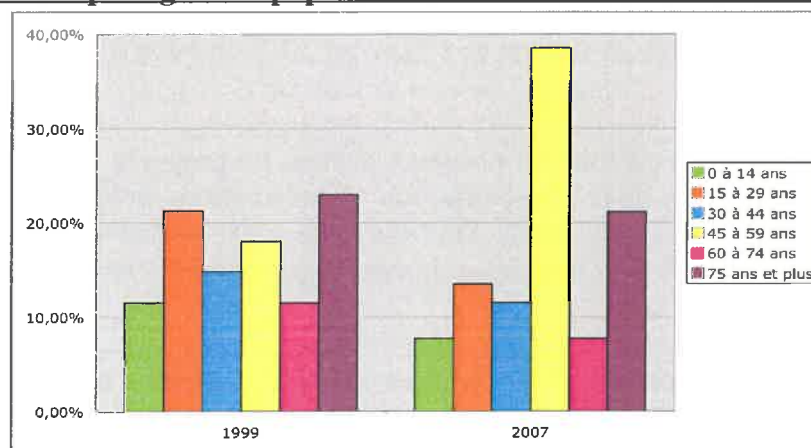
L'augmentation de population, sur la période 1982-1990, s'explique par un solde migratoire et un solde naturel tous deux positifs.

Entre 1990 et 1999, la diminution de population s'explique par un solde naturel négatif. Le solde migratoire positif durant cette période est insuffisant pour atténuer le solde naturel.

Entre 1999 et 2007, la tendance est toujours à la décroissance. La baisse de population s'explique cette fois par des soldes migratoire et naturel négatifs. On enregistre pour cette période la perte de 11 habitants.

4.1.3. La structure par âge

Structure par âge de la population de la commune entre 1999 et 2007



Source : INSEE - RGP 1999 et RP 2007

Concernant l'évolution entre les deux derniers recensements, la part des classes d'âge des 0-14 ans avait diminué, passant de 11,5% en 1999 à 7,7% en 2007. La part des 15-29 ans avait connu la même tendance tout comme la catégorie des 30-44 ans.

Les 45-59 ans constituent la classe d'âge qui a connu la plus grande évolution. Ils représentaient en 2007, 38,5% de la population communale, soit 20 habitants sur les 52 que compte le village. On enregistre pour la part des 45-59 ans une augmentation de 20% entre 1999 et 2007.

La part des 60-74 ans avait diminué entre les deux recensements d'environ quatre points. La part des personnes âgées de 75 ans et plus avait légèrement diminué entre 1999 et 2007. Il est à noter

que cette catégorie était assez représentée dans la commune en 2007 avec 21% de la population communale soit 11 habitants.

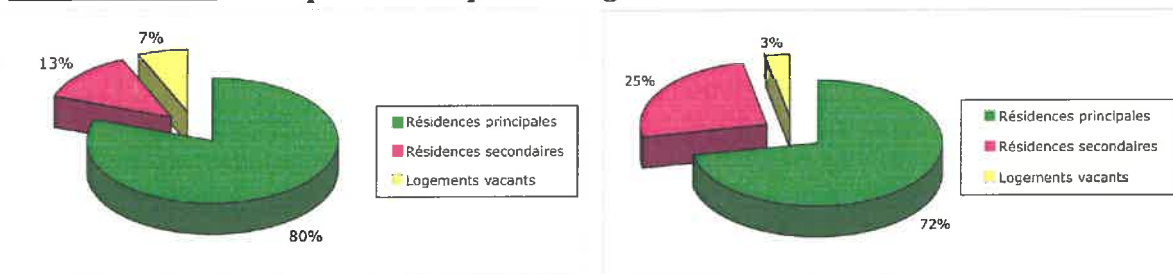
De ce constat général, il en ressort surtout la présence d'une part majoritaire des populations les plus âgées puisqu'en 2007, plus de 67% de la population était âgée de plus de 45 ans.

Sur le plan démographique, l'enjeu majeur est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal, dans un cadre maîtrisé, tout en maintenant une mixité dans les classes les plus âgées. L'accueil d'une population jeune est un élément indispensable pour apporter de la vitalité au territoire.

4.2. Le parc de logement dans la commune

4.2.1. Le type de logements

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



Source : INSEE – RP 2007

Entre 1999 et 2007 le nombre de logements a augmenté d'un logement, soit 32 logements en 2007 contre 31 en 1999. En 2007, les résidences principales représentaient la majorité des logements : 23 résidences principales sur 32 logements en 2007, soit 2 résidences principales en moins par rapport à 1999.

En parallèle, la part des résidences secondaires et logements occasionnels a doublé, passant de 4 logements en 1999 à 8 en 2007. Les logements vacants sont aussi en baisse, passant de 2 en 1999 à un seul en 2007.

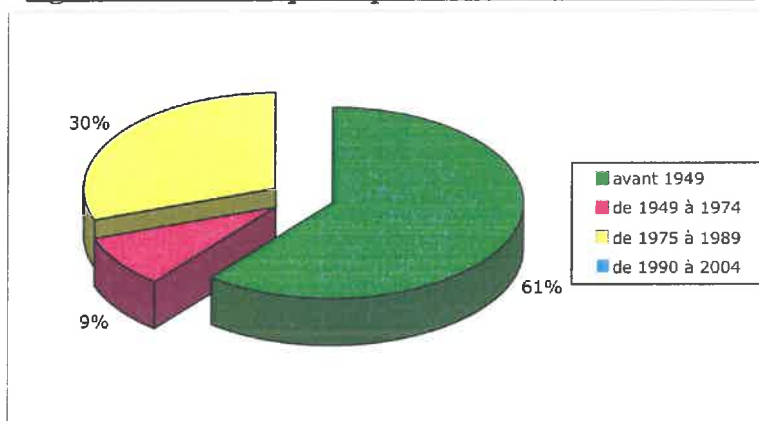
La totalité des résidences principales se caractérise par des logements individuels, les 32 résidences principales sont des maisons.

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué entre 1999 et 2007. Il était de 2,5 en 1999 contre 2,2 en 2007.

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

4.2.2. L'âge des résidences principales

Age des résidences principales construites avant 2005

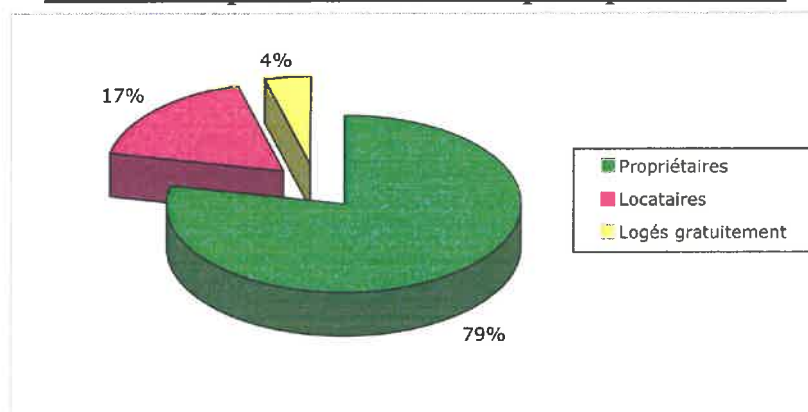


Source : INSEE – RP 2007

Selon les données du recensement de la population de 2007, plus de la moitié des résidences principales de la commune de Courjeonnet a été édifiée avant 1949, c'est-à-dire 14 sur les 23 résidences principales recensées en 2007. Ensuite, c'est durant la période intercensitaire allant de 1975 à 1989 que l'on retrouve la deuxième part la plus importante de résidences principales avec 7 résidences. Les autres constructions ont été édifiées de manière plus ponctuelle. Nous noterons qu'il n'est comptabilisé que plus 2 résidences principales datant de la période 1949 – 1974 et aucune datant de la période 1990-2004.

4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales en 2007



Source : INSEE – RP 2007

Selon le Recensement de la Population de 2007, la majorité des occupants était propriétaire de leur logement (18 résidences principales sur 23), soit 79%. Toutefois, la part des locataires, qui occupaient en 2007, 4 résidences principales sur 23, reste non négligeable compte tenu du caractère rural de la commune et de sa taille. On dénombrait 4% de logés gratuitement soit une seule résidence principale sur les 23 recensées.

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

5. Les activités économiques et l'emploi

5.1. Les activités économiques

5.1.1. L'activité agricole

D'après le dernier Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAU) occupait 874 hectares de terres labourables. Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune.

Toujours selon le Recensement Général Agricole de 2000, il existait 18 exploitations agricoles sur le territoire communal. Toutefois, les données communales réactualisées indiquent que la commune compte actuellement **11 exploitations agricoles**. L'activité principale des exploitants sur le territoire communal est la viticulture.

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

Les réflexions concernant l'extension du village doivent prendre en compte l'impact sur les exploitations, en terme de réduction de surface agricole. Il est donc souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique générateur d'activité sur le territoire communal.

5.1.2. L'artisanat et l'industrie

La commune de Courjeonnet ne dispose d'aucune activité artisanale. Elle dispose néanmoins d'une entreprise appartenant à M. André NOMINE MILLION. Aucun salarié n'est recensé dans cette entreprise communale.

5.1.3. Les commerces, les services et les professions libérales

On recense un à deux négociants sur le territoire communal. Un reflexologue exerce sur la commune.

Les habitants se déplacent vers les communes d'Epernay et de Montmort-Lucy pour les autres besoins. Il en est de même pour les autres professions libérales.

5.2. L'emploi

5.2.1. La population active

L'évolution de l'occupation de la population des 15-64 ans entre 1999 et 2007

	1999	2007
Population (15-64 ans)	36	32
Actifs	27	25
Actifs occupés	75%	75%
Chômeurs	-	-
Inactifs	9	7
Retraités ou pré-retraités	8,3%	6,1%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	16,7%	9,1%
Autres inactifs	-	6,1%

Source : INSEE – RP 2007

D'après le recensement de la population de 2007, 25 personnes étaient actives parmi les 32 habitants âgés de 15 à 64 ans. L'ensemble des actifs avait un emploi. On ne dénombre en 2007 aucun chômeur sur le territoire communal de Courjeonnet.

Entre 1999 et 2007, la population inactive a connu quelques changements. Le pourcentage de retraités a diminué, passant de 8,3% en 1999 à 6,1% en 2007. Les élèves et les étudiants ont de même vu leur pourcentage diminuer avec la perte de presque huit points.

Enfin, la part des autres inactifs (femmes et hommes au foyer, personnes en incapacité de travailler...) a augmenté entre 1999 et 2007, passant de 0% de la population à 6,1%.

5.2.2. Les migrations alternantes

Les déplacements domicile-travail en 2007

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant ...	18	7
Pourcentage d'actifs travaillant ...	72%	28%

Source : INSEE - RP 2007

Selon les données du recensement de 2007, sur les 25 personnes actives ayant un emploi à l'époque, 18 personnes, soit 72%, travaillaient dans la commune de Courjeonnet. Seulement 28% des actifs ayant un emploi se rendaient dans une autre commune. Les actifs travaillant dans la commune sont en majorité les exploitants agricoles.

6. Les équipements publics et la vie locale

6.1. Les équipements et services communaux

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

6.2. Les équipements scolaires

Les élèves de maternelle et de primaire se rendent à Congy, où un service de cantine est également assuré. Le ramassage scolaire est géré par le Communauté de Communes de la Brie des Etangs. *font*

Les collégiens fréquentent l'établissement de Montmort-Lucy. Les lycéens quant à eux se rendent vers les établissements de Sézanne (lycée général et professionnel) et d'Avize (lycée viticole). Le transport des élèves est assuré par le Conseil Général de la Marne.

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

7.1. Les voies de communication et les transports

Le territoire communal et le village sont traversés par :

- la RD 43, qui relie Villevenard à Coizard-Joches,
- une voie communale assure la liaison entre le village et la commune de Congy située au Nord.

Le village de Courjeonnet se situe à quelques kilomètres de la route départementale 951 qui relie, sur un axe Nord-Sud, les communes de Montmort-Lucy et de Sézanne.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la gestion est effectuée par la Communauté de communes de la Brie des Etangs. Dès juillet 2009, la société fermière sera la Lyonnaise des Eaux.

Un captage est présent sur le territoire communal de Coizard-Joches.

La production couvre les besoins actuels en eau potable.

7.2.2. L'assainissement

L'ensemble du village est en assainissement individuel.

7.2.3. L'électricité

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

7.2.4. La défense incendie

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

Pour la défense extérieure contre l'incendie, la commune est actuellement en cours de réalisation de réserves incendie d'une capacité totale de 120 mètres cubes.

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

- L'ensemble des bâtiments soit accessible aux engins d'incendie ainsi que la totalité des façades pour les bâtiments industriels, en tout temps et toute circonstance (le dispositif d'ouverture des portails d'accès aux résidences, s'il existe, sera compatible avec le triangle de la polycoïse des sapeurs pompiers),
- La défense extérieure contre l'incendie soit par un ou plusieurs poteaux d'incendie conforme à la norme NFS 61-213, en application de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié (habitation),

du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public et de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951. Les poteaux d'incendie peuvent être remplacés par des réserves artificielles ou naturelles, le dispositif retenu étant validé par le SDIS,

- En fonction de leur activité, la plus grande surface non recoupée des bâtiments industriels soit limitée à 2000 m² pour le stockage de matériaux et 4000 m² pour les zones d'activité,
- Les bâtiments et monuments historiques soient considérés comme des établissements recevant du public, au titre de la desserte et de la défense extérieure contre l'incendie.

7.3. La gestion des déchets

La gestion des déchets est gérée par la Communauté des communes de la Brie des Etangs. Le ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine au porte-à-porte. Le ramassage des ordures issues du tri sélectif a lieu une fois toutes les trois semaines.

Concernant le ramassage collectif de verre, une benne en apport volontaire est présente sur le territoire communal, rue des Bûchettes.

Il existe deux déchetteries à Montmort-Lucy et Fèrebrianges.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Voir Annexes Servitudes d'Utilité Publique (plan et liste).

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS

1. Le cadre réglementaire

1.1. Contenu et mesures de la Carte Communale

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

- L'article L. 110 : le territoire français est le patrimoine commun de la nation,
- L'article L. 121-1 : les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels,
 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques,
 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- L'article L. 111-1-1 : les Cartes Communales doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des Schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, elles doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement.

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées (U) et les secteurs où les constructions ne sont pas admises (N), à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles » (articles L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

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

Par ailleurs, « ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée ».

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

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une Carte Communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme) : « Les conseils municipaux de communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

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

2. Les orientations retenues

La commune de Courjeonnet a décidé d'élaborer une Carte Communale pour planifier l'urbanisation de son territoire en cohérence avec l'existant. L'objectif était ainsi de prendre en compte la forme urbaine du village, les entrées de village et la desserte en réseaux.

2.1. Les enjeux

Pour délimiter la zone constructible, ont été prises en compte :

- **La forme du village** : le village se déploie de part et d'autre de la RD 43 et des rues perpendiculaires à la départementale,
- **Les entrées de village**,
- **La desserte en réseaux** (voirie, eau potable, électricité). La délimitation de la zone constructible a été étudiée en rapport avec les réseaux existants et leurs capacités.

2.2. Développer l'urbanisation en tenant compte de la forme urbaine, des entrées de village et de la desserte en réseaux

Le développement de l'urbanisation a eu lieu dans un premier temps de part et d'autre des rues Saint François et du Chêne la Jansonne.

Peu à peu, des constructions ont été édifiées aux extrémités du village mais toujours dans la continuité du bâti existant. L'implantation de ces constructions s'est faite en toute logique étant donné que les réseaux desservent les parcelles situées de part et d'autre de la voirie.

À travers la délimitation de la zone U urbanisable, l'objectif des élus est donc de permettre le comblement des dents creuses, d'autoriser la construction de part et d'autre des voiries lorsqu'un côté de la voirie est déjà construit par question d'équité, et de prendre en compte la desserte en réseaux, tout en définissant des limites claires à l'urbanisation.

Dans la **partie Nord du village**, le zonage englobe l'ensemble des parcelles construites et les dents creuses de la rue du Chêne la Jansonne. La parcelle n°22 est desservie par les réseaux et intégrée à la zone U par question d'équité. En revanche, les parcelles n°33 à 38 ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux et notamment la voirie. L'aménagement de cette zone entraînerait un coût trop important pour la commune qui préfère laisser ces parcelles en zone N inconstructible.

Plus à l'Ouest, le tracé de la zone U se base sur la construction existante rue du Veyreux, avec une limite cohérente de l'autre côté de la voie.

La **limite Ouest** de la zone urbanisable est fixée par le chemin des Petits Limons. Par contre, afin de prendre en compte la zone humide, les parcelles 10 et 12 sont maintenues en zone N expliquant un décalage de part et d'autre de la RD.

Au Sud, le tracé se base sur l'arrière de toutes les parcelles de la partie basse du village, à l'exception des parcelles 13, 108, 107 et 103 où le tracé prend en compte la zone humide.

Les parcelles n°17, 18, 19, 21 et 23 ne sont pas classées en zone U, ces dernières étant enclavées et insuffisamment desservies par les réseaux.

Les parcelles n°30 et 31 ne sont pas intégrées à la zone U afin de conserver une forme urbaine régulière. De plus, la parcelle 30 n'est pas desservie par l'ensemble des réseaux ce qui justifie cette délimitation.

La **limite Est** de la zone urbanisable est fixée par la parcelle 15 afin de privilégier une entrée de ville harmonieuse et une forme urbaine cohérente vis-à-vis de la ferme située de l'autre côté de la RD. Par contre, afin de permettre le développement de l'activité, l'ensemble de l'exploitation est maintenu en zone N. En effet, le classement en zone U pourrait compromettre l'implantation de nouveaux bâtiments sur la parcelle 31.

Enfin, **au Nord-Est du village**, afin de conserver une forme urbaine homogène, seule une partie des parcelles n°13, 14, 15 et 38 est prise en compte dans la zone U. L'autre raison avancée pour justifier ce zonage est la longueur des parcelles. En considérant l'intégralité des parcelles, les élus s'exposent à des constructions en double rideau.

Seule l'intégration de la construction de la parcelle n°69 et par cohérence d'une partie de la parcelle 37 génère une rupture du tracé.

Telle que délimitée, la zone U offre un potentiel urbanisable tout à fait satisfaisant au regard de la taille actuelle du village et du souhait de la commune d'intégrer progressivement de nouvelles populations.

En effet, la Carte Communale permet d'envisager une douzaine de constructions assurant donc un développement modéré de la commune tenant compte à la fois de la desserte en réseaux et de la forme urbaine du village.

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

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

1.1. L'évolution des zones bâties

La Carte Communale délimite une zone U qui permet une délimitation cohérente de la zone constructible étant donné qu'il ne sera permis de construire que dans les dents creuses et en face de parcelles déjà construites : soit en densifiant plutôt qu'en étendant l'urbanisation.

La zone U n'englobe que des secteurs actuellement desservis par les réseaux.

En l'absence de règlement, une attention particulière devra être portée sur les permis de construire déposés sur les zones basses du village en raison de la proximité des Marais de Saint Gond.

Le risque de remontée de nappes sera à considérer lors de l'urbanisation des parties basses du village. Le reste de la zone urbanisable n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique majeur.

1.2. L'évolution des zones agricoles

La zone U ainsi définie, n'engendre pas de réelle consommation de l'espace agricole sur le court à moyen terme. Seules quelques parcelles situées aux extrémités ont été intégrées à la zone afin de créer des entrées de village harmonieuses.

Il est à noter que le périmètre de réciprocité concernant l'exploitation à l'Est du village est inscrit sur le plan de zonage.

1.3. La synthèse des impacts

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

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. L'intégration paysagère

La zone U n'étend pas davantage l'entité urbanisée vers l'extérieur étant donné qu'elle se limite à maintenir la possibilité d'urbaniser dans les dents creuses et de part et d'autre des voiries existantes. Ainsi, la perception actuelle du paysage bâti ne sera pas dénaturée.

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

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

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

2.2. La prise en compte de l'environnement

La zone Natura 2000 des Marais de Saint-Gond présente au Sud du territoire fait l'objet de protections particulières. Elle est par conséquent classée en zone naturelle N.

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

La zone humide est également intégralement classée en zone N.

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