

Commune de Vitry-en-Perthois

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 20/12/2011 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Vitry-en-Perthois,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 16/12/2010
APPROUVÉ LE : 20/12/2011

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)
Espace Sainte-Croix
6 place sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

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

Groupe
auddicé



environnement
Conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	5
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	7
1.1. Localisation.....	7
1.2. Intercommunalité.....	7
2. ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	9
2.1. La population	9
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	10
2.3. La structure par âge	11
2.4. La composition et la taille des ménages.....	12
3. LE PARC DE LOGEMENTS.....	13
3.1. L'évolution du parc de logements	13
3.2. Le type de logements.....	13
3.3. L'âge des logements.....	14
3.4. Le statut d'occupation des logements	14
4. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES.....	16
4.1. L'activité agricole.....	16
4.2. L'activité commerciale.....	16
4.3. L'activité artisanale et autre entreprise	16
4.4. Les services et professions libérales.....	16
4.5. L'activité industrielle	16
5. L'EMPLOI.....	17
5.1. La population active	17
5.2. Le type d'activités	18
5.3. Les migrations alternantes	19
6. VOIES DE COMMUNICATION	20
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
1. LE MILIEU PHYSIQUE	25
1.1. La topographie	25
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	25
1.3. L'hydrologie	26
1.4. Les risques naturels et technologiques.....	28
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	30
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	30
2.2. Les milieux naturels	31
3. LE PAYSAGE.....	35
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI.....	37
4.1. La typologie urbaine et l'architecture	37
4.2. Le patrimoine historique	40
TROISIEME PARTIE :	41

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT.. 41

1. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES, RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES	43
1.1. La population	43
1.2. L'habitat	43
1.3. Les activités économiques	43
2. LES OBJECTIFS	44
3. LES ORIENTATIONS DU PADD	44
3.1. Maîtriser l'urbanisation de la commune	44
3.2. Renforcer l'attractivité économique	45
3.3. Préserver les milieux naturels et l'environnement	45
4. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTEES PAR LE PLU	47
4.1. Les surfaces des zones	47
4.2. Les zones urbaines.....	49
4.3. Les zones d'urbanisation future	49
4.4. La zone agricole (zone A - anciennement NC)	51
4.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	51
5. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	53
5.1. Les zones urbaines.....	53
5.2. Les zones à urbaniser	62
5.3. La zone agricole	70
5.4. La zone naturelle	74
5.5. Les dispositions diverses.....	79

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR..... 81

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	83
1.1. L'évolution des zones bâties.....	83
1.2. L'évolution des zones agricoles	83
1.3. L'évolution des zones naturelles	83
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	84
2.1. La préservation de la morphologie urbaine	84
2.2. L'ordonnancement des zones d'urbanisation récente et future.....	84
2.3. La mise en valeur du patrimoine paysager et végétal (ZNIEFF).....	84
2.4. La prise en compte du risque d'inondation	84
2.5. Prise en compte des déplacements et du stationnement.....	84
2.6. Pérennisation des activités	84
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	85

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces

publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

.

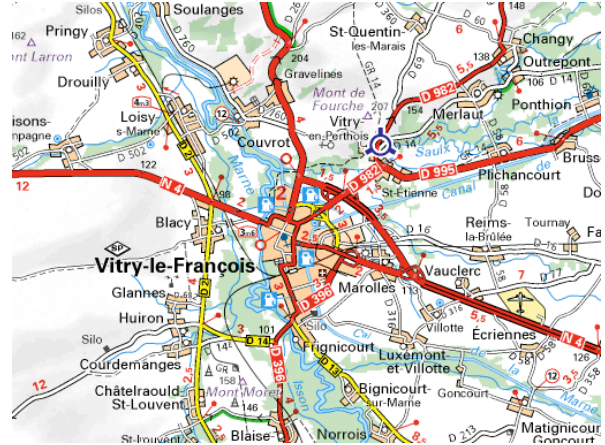
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Situation géographique et administrative

1.1. Localisation

D'une superficie de **1749 hectares**, la commune de Vitry-en-Perthois est une commune rurale localisée en Champagne-Ardenne, au Sud-Est du département de la Marne. Elle appartient au canton de **Vitry-le-François-Est** et à l'arrondissement de **Vitry-le-François**, ville localisée à 4 kilomètres au Sud-Ouest. La commune se situe également à 35 kilomètres au Sud-Est de Châlons-en-Champagne, Préfecture de Région.

Localisation de la commune de Vitry-en-Perthois (source : Michelin 2008)



Le banc communal est limitrophe des communes de Blacy (à l'Ouest), Couvrot (au Nord-Ouest), Loisy-sur-Marne (à l'Est), Marolles (au Sud), Merlaut (au Nord-Est), Plichancourt (à l'Est), Reims-la-Brûlée (au Sud-Est), Saint-Quentin-les-Marais (au Nord) et Vitry-le-François (au Sud).

Son territoire est traversé par :

- La **route nationale 4** relie Paris, Nancy et Strasbourg et plus localement les villes de Melun, Vitry-le-François et Saint-Dizier,
- La **route départementale 982** relie les villes de Vitry-le-François à Sainte-Menehould,
- La **route départementale 995** qui joint la commune de Vitry-en-Perthois à celle de Revigny-sur-Ornain.

1.2. Intercommunalité

1.2.1. La Communauté de communes de Champagne et Saulx

La commune adhère à la **Communauté de communes de Champagne et Saulx** créée le 16 décembre 1993 et qui regroupe les communes de, Brusson, Outrepoint, Plichancourt, Ponthion, Reims-la-Brûlée, Saint-Quentin-les-Marais, Vavray-le-Grand et Vitry-en-Perthois, soit 1 962 habitants au dernier recensement de 2006.

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.

1.2.2. Le Pays Vitryat

1.2.3. Autres structures intercommunales

La commune de Vitry-en-Perthois adhère également aux structures suivantes :

- au **Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne (SIEM)**,
- au **Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Marne Moyenne (SIAHMM)**,
- au **Syndicat Mixte du Sud-Est Marnais (SYMSEM)**, gestion des déchets.

1.2.4. Le Plan d'Occupation des Sols

La commune de Vitry-en-Perthois disposait d'un **POS approuvé le 18 janvier 2001**. Il a subi une modification à la fin de l'année 2001.

Les objectifs fixés dans le POS étaient :

- De maintenir le caractère bâti dans le centre de l'agglomération,
- D'utiliser l'ensemble des parcelles libres pour créer un ensemble homogène et cohérent,
- De permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales à l'intérieur du tissu urbain existant,
- Permettre le développement harmonieux du domaine bâti dans des secteurs bien situés et bien desservis,
- Veiller à la qualité de composition et de répartition des secteurs d'extension.

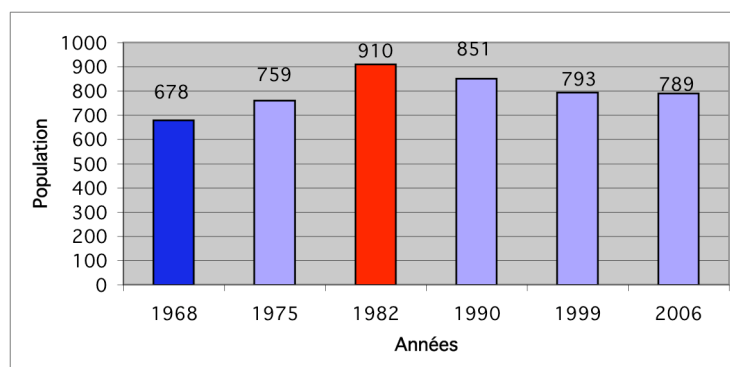
Le conseil municipal de Vitry-en-Perthois a prescrit sa révision valant élaboration d'un PLU par délibération en date du **02 avril 2009**. L'objectif est d'adapter le document d'urbanisme au contexte réglementaire mais aussi au contexte foncier et aux projets communaux actuels.

2. Évolution démographique

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 2006.

2.1. La population

Évolution de la population entre 1962 et 2006



Sources : RP 2006

Selon les données du recensement de la population de 2006, la commune de Vitry-en-Perthois a connu différentes variations de populations entre 1968 et 2006.

La commune a d'abord connu une période de forte croissance entre 1968 et 1982 avec une augmentation de sa population de 232 habitants soit une progression d'environ 34% en moins de 15 ans. Après 1982, la commune est entrée dans une tendance à la décroissance qui était encore visible en 2006. Les plus fortes décroissances enregistrées étaient durant les périodes 1982-1990 et 1990-1999 où l'on enregistrerait successivement 89 et 88 Pavois en moins.

Entre 1999 et 2006, la population Pavoise connaissait une nouvelle chute de son nombre d'habitants malgré tout dans des proportions moins importantes. La commune comptait 14 habitants de moins. Entre 1982 et 2006, l'évolution de la population était d'environ -13%.

Il est à noter que la population a rapidement progressé depuis le dernier recensement avec 900 habitants désormais recensés.

Comparatif de la croissance communale à l'échelle cantonale et départementale

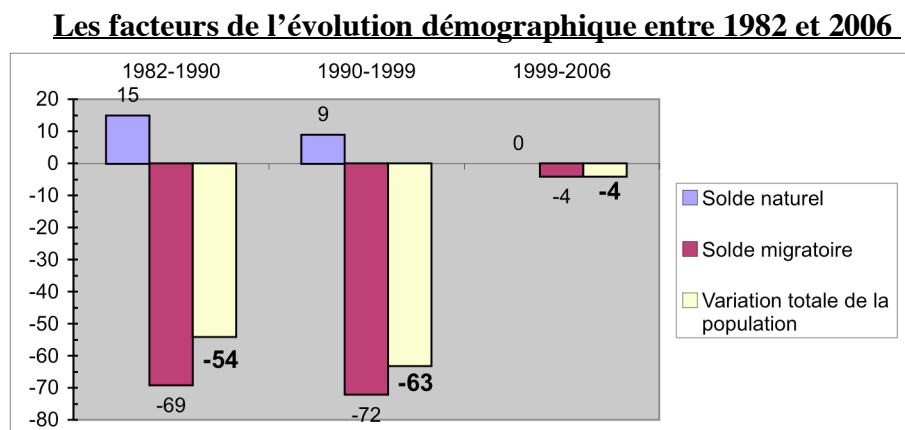
Entité administrative	Population sans doubles comptes				Croissance		
	1982	1990	1999	2006	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Vitry-en-Perthois	910	851	793	789	- 6,5%	- 6,8%	- 0,5%
Canton de Vitry-le-François Est ¹	7 701	7 917	7 654	8 238	+ 2,8%	-3,3%	+ 7,6%
Département de la Marne	543 627	558 217	565 229	565 841	+2,7%	+ 1,3%	+ 0,1%

Source : RP 2006

L'évolution de la population à l'échelle communale est totalement indépendante des situations aux deux échelons supérieurs. La période 1982-1990 montre le début de la décroissance à Vitry-en-Perthois alors qu'au niveau du canton et du département, la tendance est à la hausse. La perte d'habitants durant la période 1990-1999 dans la commune est confirmée à l'échelle du canton mais dans des proportions malgré tout, moins importante. Le département de la Marne continuait quant à lui sa croissance durant cette période. Entre 1999 et 2006, les évolutions varient différemment selon les échelons. Une légère baisse de la population est rencontrée à l'échelle de la commune alors que les deux échelons supérieurs décrivent une situation de croissance, dans des proportions plus importantes à l'échelle du canton.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

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.



Source : RP 2006

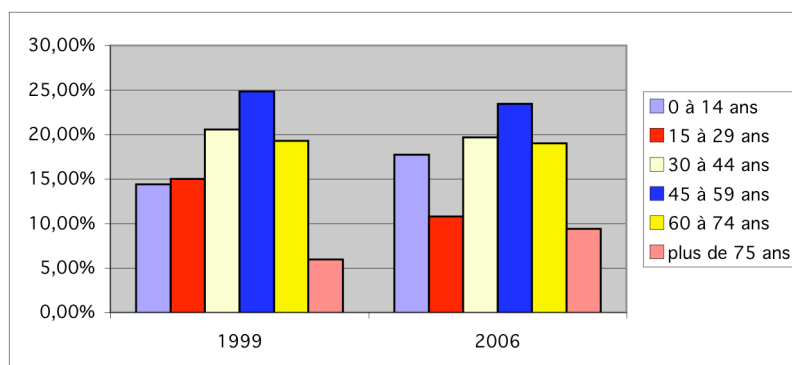
Durant la période intercensitaire 1982-1990, la diminution de la population s'explique par un solde migratoire négatif important non compensé par un solde naturel légèrement positif. Le même phénomène prend place entre 1990 et 1999 où les habitants perdus par le solde migratoire ne sont pas compensés par les 9 nouveaux habitants issus du solde naturel. C'est le solde migratoire qui enregistre la plus forte baisse avec - 72 habitants.

Enfin, entre 1999 et 2006, le phénomène est nettement moins important. La légère baisse de la population Pavoise s'explique par un solde migratoire légèrement négatif, faisant perdre 4 habitants à la commune.

La continuité de cette dynamique démographique passera notamment par un renforcement de l'attractivité communale et un développement de l'offre de foncier disponible.

2.3. La structure par âge

L'évolution de la structure par âge entre 1999 et 2006



Source : RP 2006

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- La proportion des moins de 14 ans a gagné 3 points entre les deux recensements, passant de 114 à 140 personnes,
- La tranche des 15-29 a diminué avec 5 points de moins de représentation (- 34 personnes),
- La représentation des 30-44 ans a diminué d'un point passant de 163 à 155 habitants,
- Les 45-59 ans sont les plus représentés dans la commune la tranche d'âge, ils étaient 197 en 1999 et n'étaient plus que 185 en 2006,
- Les 60-74 ans étaient restés relativement stables entre les deux recensements.
- Enfin, les classes d'âge les plus âgées ont augmenté entre les deux recensements. Elles sont passées d'environ 6% de la population en 1999 à presque 9,4% de la population totale en 2006, soit 74 personnes en 2006.

De ce constat général, il en ressort la présence d'une part importante des populations les plus jeunes puisqu'en 2006, plus de 48% de la population était âgée de moins de 45 ans.

Comparatif de la part des classes d'âge en 2006 entre la commune et son canton

Entité administrative	0 - 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Vitry-en-Perthois	17,7%	10,8%	19,6%	23,5%	19,0%	9,4%
Canton de V-le-Fr. Est	19,1%	14,4%	21,5%	23,6%	14,3%	7,1%

Source : INSEE - RP 2006

Globalement, la répartition des classes d'âges à l'échelle communale est semblable aux données cantonales. On constate néanmoins que les personnes âgées de plus de 60 dans la commune sont en nombre plus importantes qu'à l'échelle du canton.

L'enjeu majeur sur le plan démographique 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 reste un élément indispensable pour maintenir la vitalité au territoire.

2.4. La composition et la taille des ménages

L'évolution du nombre des ménages entre 1975 et 2006 à Vitry-en-Perthois

Nombre des ménages					Croissance			
1975	1982	1990	1999	2006	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
242	302	311	335	355	+ 24,8%	+ 3,0%	+ 7,7%	+ 6,0%

Source : RP 2006

En parallèle de la forte diminution de la population depuis 1982, le nombre de ménages a progressé de manière constante depuis 1975. La période ayant connu les plus fortes hausse est 1975-1982, ce qui paraît logique étant donné qu'à cette période, la population Pavoise augmentait fortement.

L'évolution de la taille des ménages entre 1965 et 2006 à Vitry-en-Perthois

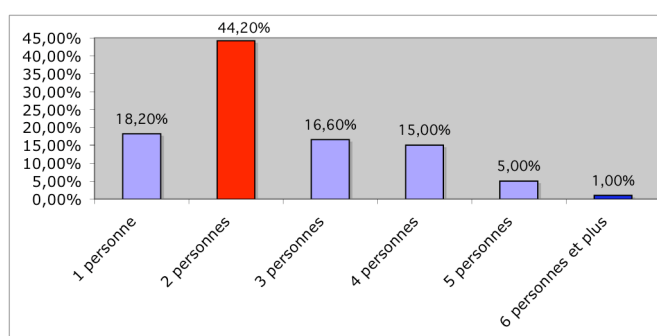
Taille des ménages					Croissance			
1975	1982	1990	1999	2006	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
3,1	3,0	2,8	2,4	2,2	- 3,2%	- 6,7%	- 14,3%	- 8,3%

Source : INSEE - RP 2006

On constate une diminution de la taille des ménages entre 1975 et le dernier recensement datant de 2006. On est ainsi passé de 3,1 occupants par résidences principales en 1999 à 2,2 occupants en 2006, soit environ un habitant de moins dans chaque résidence principale.

Ce phénomène est dû au desserrement de la population qui s'explique d'une part par la décohabitation des populations jeunes qui quittent le foyer parental, et d'autre part par l'éclatement des ménages créant des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne et par le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne.

Composition des ménages en 1999²



Source : RGP INSEE 1999

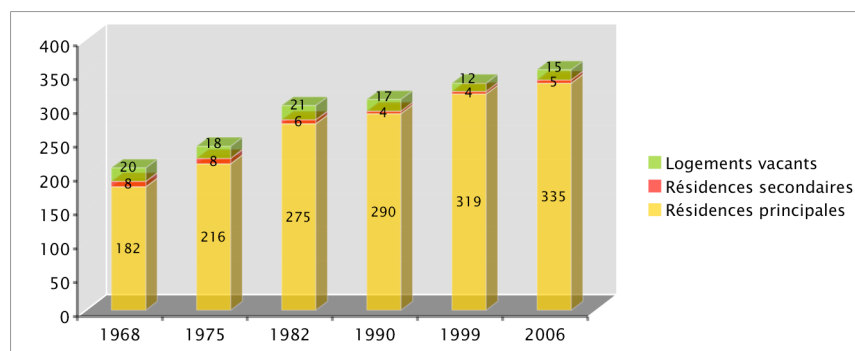
Selon le recensement de 1999, la majorité des ménages était composée de 2 à 4 personnes, soit environ 95%. Les couples sans enfant représentaient la part des ménages la plus importante avec 44,2% de représentation. Seulement 1,0% des ménages étaient constitués de 6 personnes, soit 3 ménages de 6 personnes et plus.

En ce qui concerne les ménages, l'enjeu communal est de continuer à prendre en compte leur évolution dans l'offre de logement tout en encourageant sa diversification afin d'éviter toute stigmatisation d'un type de ménage mono spécifique.

3. Le parc de logements

3.1. L'évolution du parc de logements

L'évolution du nombre de logements à Vitry-en-Perthois entre 1968 et 2006



Source : INSEE – RP 2006

L'évolution du nombre de logements sur le territoire communal ne suit pas l'évolution de la population. Ainsi, entre 1968 et 2006, le parc de logement a évolué de + 69%. La progression la plus rapide a eu lieu entre 1982 et 1990 avec une augmentation d'environ 27%.

Les résidences secondaires³ représentent une part infime du parc de logements. Passant de 8 en 1968 à 4 en 1999, il en était dénombré encore cinq en 2006.

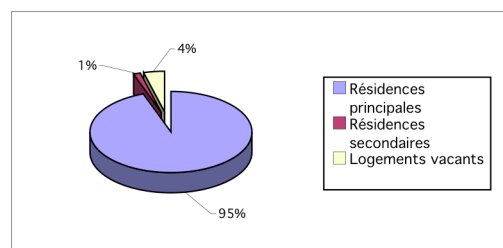
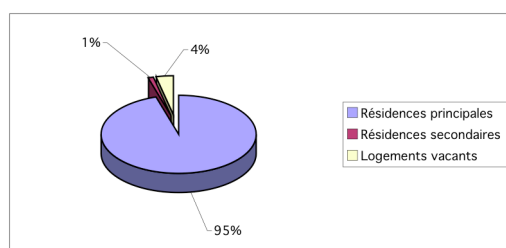
Quant aux logements vacants⁴, leur nombre a varié de 12 à 21 selon la période, il en était recensé 15 lors du dernier recensement de 2006.

En 2006, le parc de logement est en grande partie occupé par des résidences principales. Les résidences secondaires et logements vacants sont relativement peu nombreux. Il est donc important de permettre une nouvelle offre en logement étant donné que les possibilités d'investir des résidences secondaires et logements vacants sont moindres.

3.2. Le type de logements

Lors du recensement de la population de 2006, le parc de logements était composé de 355 logements contre 335 en 1999. La grande majorité des logements correspond à des résidences principales (335 logements sur 355 en 2006). On dénombrait une résidence secondaire de plus en 2006 qu'en 1999 et 3 logements vacants supplémentaires.

Les types de logements entre 1999 et 2006



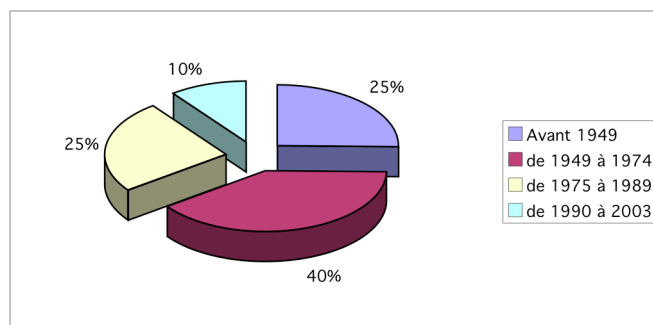
Sources : RP 2006

En 2006, 95% des résidences principales étaient des maisons individuelles, soit 335 résidences principales sur 355.

93% des logements de la commune étaient représentés par des maisons individuelles soit 330 maisons sur l'ensemble du patrimoine bâti de la commune. La part des 7% de logements collectifs recensés à Vitry-en-Perthois confirme la tendance rencontrée à l'échelle du canton (6,3% de logements collectifs).

3.3. L'âge des logements

Époque de construction des résidences principales en 2003



Source : INSEE - RP 2006

Le bâti ancien, datant d'avant 1949, représentait seulement 25% des résidences principales en 2006, soit 81 sur les 320 résidences principales construites avant 2004. La période 1949-1974 représente la période la plus marquée par la construction de nouvelles habitations. Ainsi, 40% du patrimoine bâti de la commune y fut édifié, soit 127 habitations sur 320.

La commune a connu une nouvelle vague de constructions neuves durant les deux périodes intercensitaires suivantes, avec 35% des résidences principales construites avant 2004, soit 112 sur 320.

3.4. Le statut d'occupation des logements

Le statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2006



Source : INSEE - RP 2006

Une très grande majorité des occupants des résidences principales était propriétaire de son logement en 2006, ce qui représentait 283 résidences sur les 335 résidences principales.

Cette part des propriétaires est très élevée par rapport aux tendances nationales qui enregistrent en 2006, selon les données de l'INSEE, un taux de ménage propriétaires de leur résidence principale de 57,2%. Cependant, il correspond aux taux que l'on retrouve dans les communes rurales.

En 2006, on dénombrait 13,1% de locataires, taux qui a légèrement augmenté depuis 1999 où les logements en location ne représentaient 12,2% des résidences principales de la commune. Cela représentait 44 résidences principales louées en 2006.

Concernant les logés gratuitement, ils sont passés au nombre de 18 à 8 entre les deux recensements.

Si la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants, elle pourrait contribuer au développement du logement locatif facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété. Il pourrait être envisagé d'amorcer une dynamique de création de logements locatifs qui entraîne une plus grande rotation des habitants, particulièrement de la population jeune et par conséquent une plus grande pérennisation des équipements publics.

4. Activités économiques et services

4.1. L'activité agricole

L'activité agricole-viticole est une activité structurante pour le tissu économique.

En effet, d'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, il existait encore **34 exploitations agricoles** en activité à Vitry-en-Perthois. On en comptait alors 4 de plus qu'en 1988. En 2000, la Superficie Agricole Utilisée de ces exploitations était de **1 175 hectares**, dont **1 024 de terres labourables** et **104 toujours en herbe**. 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 du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

La commune accueille également des élevages (152 vaches en 2000) générant ainsi des périmètres de réciprocité à prendre en compte dans la définition du projet urbain.

Il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire communal. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

La possibilité d'une diversification de cette activité, vers l'agrotourisme par exemple, devra également être prise en compte.

4.2. L'activité commerciale

La commune présente plusieurs commerces, un horticulteur, un magasin de produit viticole, jardinerie, un garage automobile, un boulanger.

4.3. L'activité artisanale et autre entreprise

On recense à Vitry-en-Perthois plusieurs activités artisanales dont un électricien, un peintre, un maçon, un installateur d'équipement thermiques.

4.4. Les services et professions libérales

Un cabinet d'infirmière est implanté à Vitry-en-Perthois.

4.5. L'activité industrielle

Plusieurs exploitations de carrières sont en cours sur le territoire, l'entreprise Roncari ayant des installations permanentes.

5. L'Emploi

5.1. La population active

Emploi de la population de 15 à 64 ans à Vitry-en-Perthois et dans son département entre 1999 et 2006

	1999		2006	
	Vitry-en-Perthois	Marne	Vitry-en-Perthois	Marne
Ensemble (15-64 ans)	535	377 948	484	376 790
Actifs	365 (68,2%)	259 650 (68,7%)	342 (70,7%)	269 028 (71,4%)
Actifs occupés	60,9%	60,2%	66,5%	64,0%
Chômeurs	6,5%	8,3%	4,1%	7,4%
Inactifs	170 (31,8%)	118 298 (31,3%)	142 (29,3%)	107 762 (28,6%)
Élèves, étudiants, Stagiaires non rémunérés	9,9%	6,7%	6,6%	7,5%
Retraités ou pré-retraités	10,3%	14,5%	13,8%	12,2%
Autres inactifs	11,6%	10,1%	8,9%	9,0%

Source : INSEE - RP 2006

Entre 1999 et 2006, la population active comprise entre 15 et 64 ans a connu une baisse de l'ordre de 23 actifs. Les parts des actifs occupés a augmenté tandis que celle des chômeurs a quant à elle augmenté.

En ce qui concerne les actifs occupés, ils sont plus nombreux en 2006 qu'en 1999 à l'échelle du département, avec une légère augmentation des actifs occupés (64% contre 60,2% en 1999) et une diminution du chômage (-1 point). Le taux de chômage est quant à lui plus important dans le département de la Marne (4,1% à Vitry-en-Perthois contre 7,4% dans la Marne en 2006).

Parallèlement, le taux d'inactifs, plus important à Vitry-en-Perthois que dans la Marne en 2006, a diminué entre les deux recensements. Cette baisse est due à la perte d'étudiants, élèves et stagiaires non-rémunérés et des autres inactifs⁵. On constatait en outre une légère augmentation du nombre de retraités.

Évolution de la population active à Vitry-en-Perthois entre 1999 et 2006

	1999	2006
Population active (15-64 ans)	365	342
Population active occupée	330	322
Chômeurs	35	20
Taux d'activité (%)	60,9%	66,5%
Taux de chômage (%)	6,5%	4,1%

Source : INSEE - RP 2006

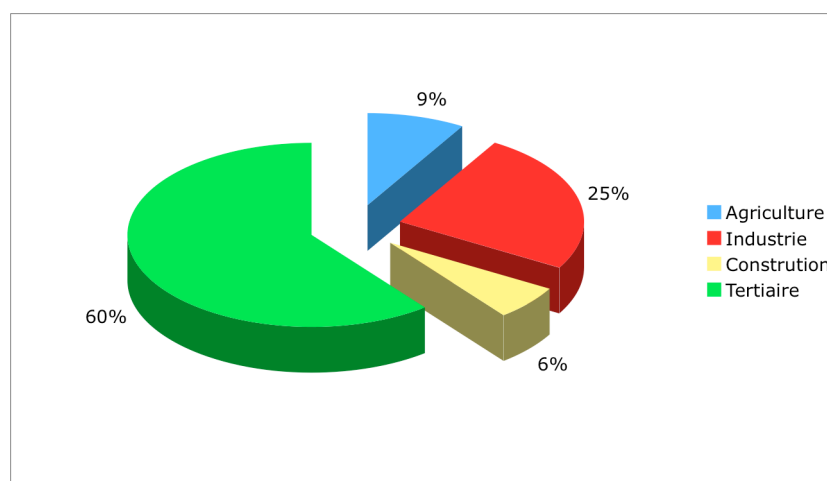
D'après le recensement de la population de 2006, la population active occupée représentait 322 personnes. Le taux d'activité, rapporté sur l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans, était de 66,5%. Il était en progression par rapport à 1999, et supérieur au taux d'activité national qui était de 63,6 % en 2006. Quant au taux de chômage, ce dernier a diminué entre les deux derniers

recensements. Le taux de chômage de Vitry-en-Perthois est néanmoins inférieur au taux national (7,9 %) extrait des données du recensement de 2006.

L'enjeu en matière de population active est de permettre une stabilisation des taux afin notamment de maintenir un équilibre entre les populations actives et inactives dans le but de pérenniser les activités existantes.

5.2. Le type d'activités

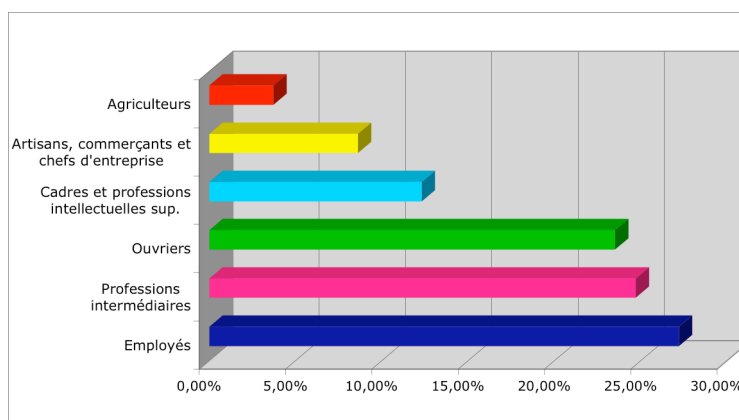
La répartition des actifs occupés selon l'activité économique en 1999⁶



Source : INSEE - RGP 1999

En 1999, la population des actifs occupés de Vitry-en-Perthois était majoritairement présente dans les secteurs du tertiaire avec plus d'un actif sur deux dans cette branche professionnelle. Ils se répartissaient ensuite dans les secteurs de l'industrie (21%), de l'agriculture (9%) et de la construction (6%).

Les actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle en 1999



Source : INSEE - RGP 1999

Les employés suivis des professions intermédiaires et des ouvriers étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Vitry-en-Perthois en 1999, soit environ 75% de la population des actifs occupés. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales. Suivent ensuite les cadres ou professions

intellectuelles et les artisans, commerçants et chefs d'entreprises agriculteurs avec une part totale de 20,9%. La catégorie socioprofessionnelle des agriculteurs ne représente quant à elle que 3,7%.

5.3. Les migrations alternantes

Les migrations domicile-travail des actifs de la commune en 2006

	à Vitry-en-Perthois	dans une autre commune de la Marne	en dehors du département de la Marne
Nombre d'actifs travaillant ...	61	239	29
Pourcentage d'actifs travaillant ...	18,5%	72,7%	8,8%

Source : RP 2006

En 2006, la grande majorité des actifs de 15 ou plus ayant un emploi, soit 268 sur les 329 recensés, changeait de commune pour se rendre sur son lieu de travail. Seulement 18,5% d'entre eux travaillent à Vitry-en-Perthois. Ce phénomène de migration pendulaire a lieu notamment vers le bassin d'emploi de Châlons-en-Champagne et la ville même de Châlons-en-Champagne.

Assez peu de personnes vivent et travaillent à Vitry-en-Perthois. La commune de Châlons-en-Champagne constitue un bassin d'emploi dont dépendent les actifs de la commune. Par conséquent, il est important que la desserte soit de qualité.

6. Voies de communication

Le territoire de Vitry-en-Perthois est desservi par :

- La **route nationale 4** relie Paris, Nancy et Strasbourg et plus localement les villes de Melun, Vitry-le-François et Saint-Dizier,
- La **route départementale 982** relie les villes de Vitry-le-François à Sainte-Menehould,
- La **route départementale 995** qui joint la commune de Vitry-en-Perthois à celle de Revigny-sur-Ornain.

Selon les données du Conseil Général de la Marne provenant du service de la gestion des routes et du matériel (mise à jour 1^{er} février 2005), la RN 4 connaît un trafic journalier supérieur à 10 000 véhicules, la RD 982 est fréquentée quotidiennement par 5 000 à 10 000 véhicules et la RD 995 par 2 500 à 5 000 véhicules.

6.1.1. Route classée à grande circulation

La commune, qui est traversée par les RN 4 et RN 44 classée route à grande circulation, se trouve concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation".

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présente article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la conservation projetée motive la dérogation.

6.1.2. Arrêté de bruit

La commune de Vitry-en-Perthois est également concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.

La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre. Ainsi, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures (arrêté du 24 juillet 2001) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et les isolements de façades requis.

- La **RN 4 et la RN 44 sont classées en catégorie 2** correspondant à un niveau sonore diurne de $L > 79$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $L > 74$ dB(A). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de **250** mètres de part et d'autre de la voie. (Cf. arrêté préfectoral 24 juillet 2001).

7. Les évolutions du Grenelle 2

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a apporté certaines modifications au Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 121-1 qui traite des conditions que les documents d'urbanisme doivent déterminer pour assurer un bon équilibre du territoire dans le respect du développement durable.

De nouvelles notions apparaissent donc sans que la traduction dans le PLU soit techniquement possible ou alors que la commune ne dispose pas de la compétence :

- L'amélioration des performances énergétiques : le PLU ne permet pas aujourd'hui de réglementer la performance des constructions, la réglementation thermique s'impose,
- Le développement des communications électroniques, la commune ne présente pas de projet particulier en la matière, la couverture numérique étant correcte,
- La diminution des obligations de déplacements, il s'agit là d'une réflexion à large échelle. Concernant la commune, le positionnement de zones d'activités en continuité de celle de Vitry-le-François a pour but de renforcer l'emploi local et donc de permettre aux habitants de travailler à proximité des zones de résidences,
- Le développement des transports collectifs : la réflexion est portée par le Conseil Général et dépasse donc les limites communales,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de sources renouvelables : il s'agit là de politiques nationales qui ne trouvent pas de traduction dans le PLU,
- la préservation et la remise en état des continuités écologiques : la prise en compte des ZNIEFF, la protection des boisements, l'identification des zones à dominante humide et des zones inondables contribuent au respect de ces objectifs.

**DEUXIEME PARTIE :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Le banc communal se situe aux confins orientaux de la Champagne où deux régions bien tranchées se distinguent : D'une part, le **Perthois**, région plate au sol très argileux et couvert de pâtures humides drainées par un lacs de fossés de bois et d'étangs. La Marne a abandonné de puissantes alluvions caillouteuses largement étalées en dépôt d'engorgement sur les argiles du Perthois. D'autre part, la **Champagne crayeuse**, où les craies forment un abrupt de côte dominant le Perthois. Les assises crayeuses plongent lentement vers l'Ouest/Nord-Ouest présentant ainsi les craies turoniennes, conaciennes et santoniennes.

La topographie s'élève ainsi graduellement : les altitudes varient de 100 à 108 mètres dans la vallée de la Marne, au Sud-Ouest et atteignent un maximum de 188 mètres dans la plaine de Champagne crayeuse au Nord-Est du territoire.

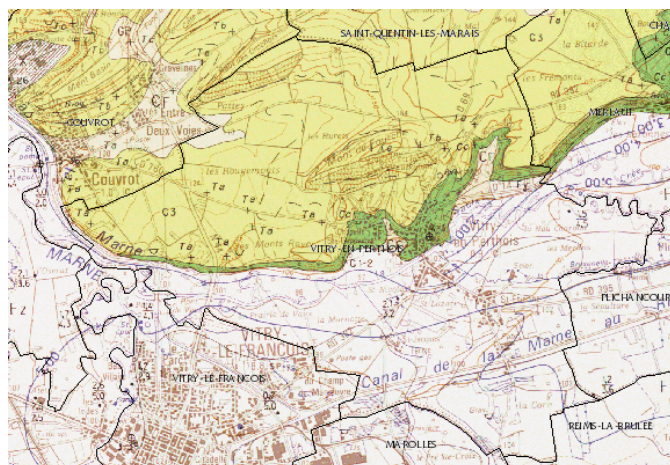
Le village se situe au cœur de la vallée de la Saulx, entre la vallée de la Marne et le plateau crayeux. Il culmine à une altitude moyenne de 136 mètres.

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes fortes pour le développement urbain de la commune. Toutefois, les points bas du territoire sont naturellement soumis aux risques d'inondation de la Marne qui doivent particulièrement être pris en compte dans l'ensemble de la réflexion.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

On retrouve deux entités géomorphologiques distinctes sur le territoire communal de Vitry-en-Perthois: le plateau de la champagne crayeuse et la vallée de la Marne et ses dépôts alluvionnaires.

L'ensemble de la champagne crayeuse ou champagne sèche est caractérisé par un sol pauvre et sec qui correspond à un affleurement des terrains du Crétacé supérieur, constitué par la craie.



*Le finage de Vitry-en-Perthois
sur la carte géologique de Châlons-en-Champagne (source : infoterre.brgm.fr)*

Sur la commune, les affleurements géologiques suivants se succèdent du Sud au Nord :

- **Alluvions anciennes de bas et très bas niveaux** : les alluvions anciennes qui s'étalement au Sud du finage constituent un complexe d'engorgement dû au difficile franchissement de la côte cénomano-turonienne en voie de surrection lente. Leur épaisseur est variable (juqu'à 7 mètres). En aval de Vitry-le-François, le dépôt alluvionnaire est important, surtout en rive gauche de la Marne. Les graviers en forme de dragées aplaties sont en calcaire dur provenant du Jurassique. Ils forment la partie la plus importante des alluvions.
- **Alluvions récentes** : Les limons de débordement recouvrent les alluvions anciennes et même la basse terrasse. Le matériel est un limon très argileux, jaunâtre. De nombreux ruisseaux plus ou moins parallèles à la Marne drainent les alluvions et donnent des sols hydromorphes.
- **Colluvions de fonds de vallées sèches** : Ces colluvions, peu présents et de manière ponctuelle, entre les couches alluvionnaires et du crétacé, résultent du lessivage des craies à nu sur les pentes labourées des vallons et des noues. En pied de versant, les dépôts sont des craies fines et boueuses, blanches à grises, qui proviennent de l'érosion de pentes particulièrement fortes. C'est le cas sur la rive droite de la Saulx entre Merlaut et Vitry-en-Perthois.
- **Cénomaniens moyen et supérieur** : il représente un léger affleurement au Nord des alluvions et colluvions récentes présentes sur le territoire communal. L'ensemble est constitué de craies grises, parfois gris verdâtre, de textures fines, compactes et dures à l'état sec. A l'état humide, le caractère marneux apparaît nettement. L'altération des fines particules glauconieuses colore superficiellement la craie en jaunâtre. La présence d'une nappe d'eau lui donne l'aspect et la consistance d'un mastic jaune.
- **Turonien** : L'affleurement le plus important date du turonien inférieur, il est composé d'une craie marneuse gris verdâtre. Cette craie est présente en gros bancs de 0,40 mètre chenalés à l'échelle pluridécamétrique. Ponctuellement, des affleurements du turonien moyen affleurent, ils sont constitués quant à eux de craies grises à blanches. La craie est encore grise à la base, marneuse et compacte. Elle se présente en bancs de 10 à 30 cm. En général, cet horizon renferme des lamellibranches.

Les aquifères sont ici constituées par la nappe de la craie et celle des alluvions de la Marne. Dans les vallées, la nappe de la craie se raccorde insensiblement à celle des alluvions, formant alors avec cette dernière un ensemble unique.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de Vitry-en-Perthois se caractérise par la présence de deux cours d'eau : la Marne et la Saulx.

1.3.1. La Marne

Prenant sa source en Haute-Marne, la Marne traverse entièrement le département de la Marne avant de se jeter dans la Seine dans le département de la Seine-et-Marne. La partie du cours de la Marne qui irrigue Vitry-en-Perthois est, d'après le Schéma Départemental des Vocations Piscicoles (mise à jour 03/03/08), comprise dans le tronçon E de ce cours d'eau.

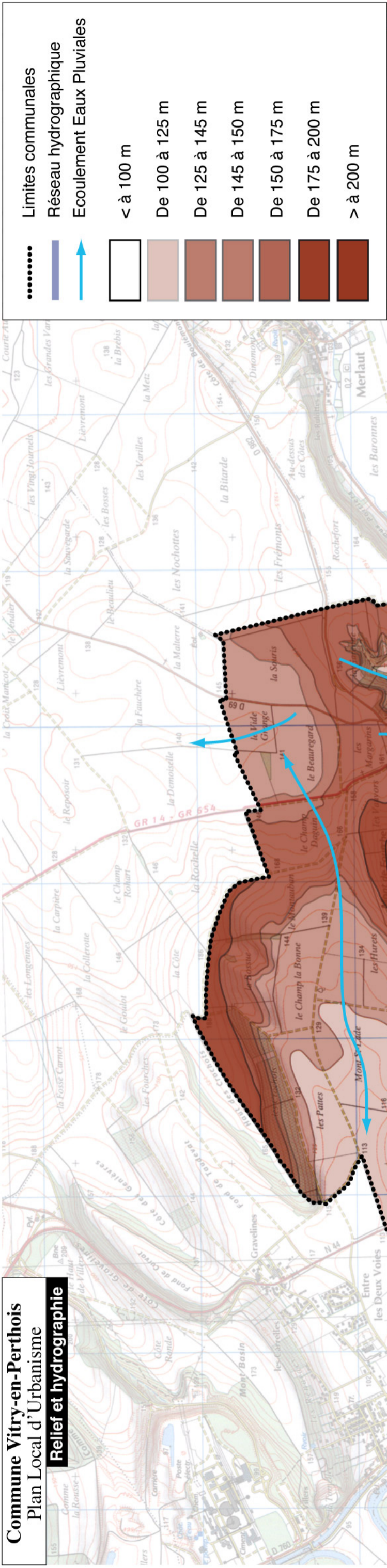
C'est un cours d'eau domanial de 2^{ème} catégorie en aval de Ponthion, rayé de la nomenclature des voies navigables, mais qui conserve une servitude de marchepied de 3,25 m. La police de l'eau est assurée par le Service de la Navigation de la Seine, arrondissement Champagne, subdivision de Châlons-en-Champagne, et la police de la pêche par la DDT –SEEP.

Le débit de crue avec une fréquence de retour de 10 ans est de 553,5 m³/s à la station de Châlons-en-Champagne. Le débit moyen interannuel est de 73,44 m³/s alors que le débit d'étiage moyen sur

Commune Vitry-en-Perthois

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrographie



cinq ans est de 10,3 m³/s. L'influence du barrage réservoir Marne sur les débits mensuels est très importante (Source : « Bilan et actualisation du schéma hydraulique du Bassin de la Marne », Entente Marne, 1997). En comparant les données antérieures et postérieures à 1974, on observe un écrêtement des crues les plus fréquentes et une réduction des débits moyens mensuels particulièrement au printemps (avril - mai) et un soutien d'étiage durant les mois d'été.

Tout le long de cette portion, il y a une alternance de tronçons quasi rectilignes conséquence de rectifications anciennes du tracé et de tronçons sinueux constitués de très larges méandres avec des zones de calme que sont les annexes hydrauliques. Les inondations du lit majeur de la Marne E sont influencées par la gestion hydraulique du Lac du Der. Elles sont réduites en durée et en fréquence notamment au printemps par l'écrêtement des crues. De plus, les communications entre les noues et le lit mineur sont réduites à cette même époque, ce qui minimise les surfaces de frai potentielles et les zones de refuges.

1.3.2. La Saulx

C'est un cours d'eau domanial de 2^{ème} catégorie, greffé d'une servitude de passage de 3,25 m sauf sur certains secteurs de rives de la commune de Merlaut. La police de l'eau est assurée par le Service de la Navigation du Nord-Est, subdivision de Bar-le-Duc. La partie du cours de la Saulx qui irrigue Vitry-en-Perthois est, d'après le Schéma Départemental des Vocations Piscicoles (mise à jour 03/03/08), comprise dans le tronçon A de ce cours d'eau.



(Source : www.geoportail.fr)

Actuellement, la Saulx A présente une alternance de tronçons rectilignes de tronçons sinueux. L'écoulement est cassé (plats-lents entrecoupés de faciès rapides localisés). Ces zones sont la conséquence de nombreux seuils jalonnant tout le cours. Les profondeurs sont faibles et constantes, les sous-berges sont rares. Les tronçons sinueux présentent une variété de profondeurs : zones concaves des méandres, reculées et noues. Les écoulements sont plus diversifiés.

La Saulx a été aménagée de 1982 à 1987 par la protection de berges, seuils stabilisateurs, enlèvement des embâcles, taille, élagage, abattage sélectif, coupure sèche, recalibrage... les objectifs de l'aménagement du cours d'eau étaient la réduction de la submersion des terres par les crues, la stabilisation du lit de la rivière et l'amélioration de la capacité d'écoulement. Ces aménagements n'ont pas été sans répercussions sur la diversité de l'habitat piscicole, avec certains tronçons chenalisés. Actuellement, la priorité est la réduction et la destruction des berges.

1.3.3. La Bruxenelle

La Bruxenelle est un cours d'eau de 2^{ème} catégorie qui prend sa source à l'aval de Maurupt-le-Montois et se jette dans la Saulx sur le territoire de Vitry-en-Perthois. Le fond de vallée est occupé progressivement vers l'aval par une très étroite bande d'alluvions.

Cette rivière accueille des zones de frayères à truite fario et à grenelle. La qualité de l'habitat piscicole est relativement monotone.

1.3.4. Le SDAGE Seine-Normandie

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 ans.

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.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ».

1.4. Les risques naturels et technologiques

La commune de Vitry-en-Perthois est référencée dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)** de la Marne, car elle est soumise au **risque naturel « inondation »**, ainsi qu'au **risque technologique « rupture de barrage »**.

Elle est également retranscrite dans l'**Atlas de Zone Inondable de la Marne** (secteur Vitry-le-François) diffusé le 1^{er} janvier 2004.

Le portail de la prévention des risques majeurs indique que la commune est aussi concernée par le **risque de remontées de nappes phréatiques** dont une cartographie précise les différentes sensibilités selon les sites.

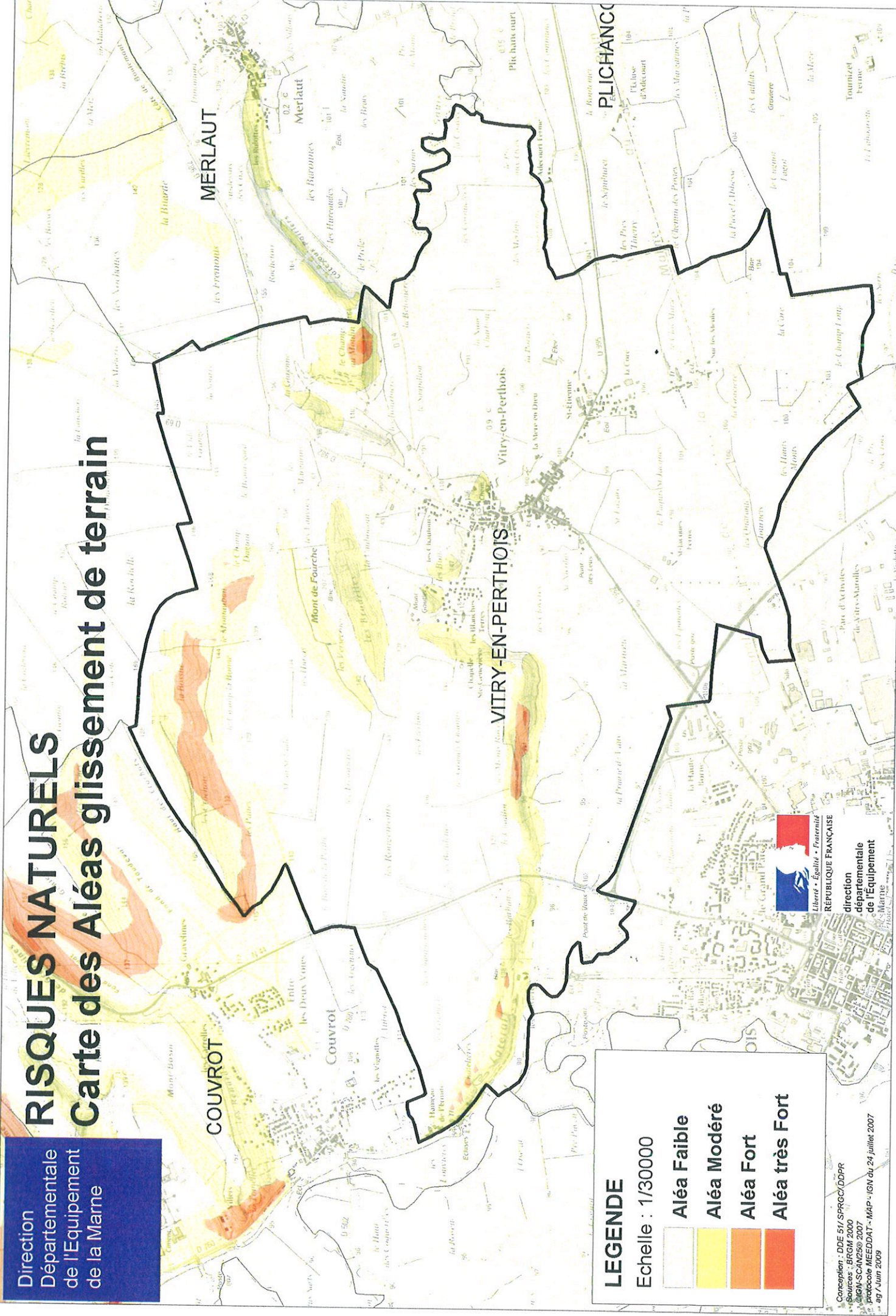
1.4.1. Le risque inondation

Les inondations peuvent se traduire de différentes façons soit par **débordement direct** (lorsque le cours d'eau sort de son lit pour occuper son lit majeur), par **débordement indirect** (lorsque les eaux remontent par les nappes phréatiques, alluviales, les réseaux d'assainissement ou d'eaux pluviales), par **stagnation des eaux pluviales** (lorsqu'à l'occasion de pluies anormales, la capacité d'infiltration, d'évacuation des sols ou du réseau d'eaux pluviales est insuffisante). Dans ces trois premiers cas, il s'agit d'inondation de plaine.

Direction
Départementale
de l'Équipement
de la Marne

RISQUES NATURELS

Carte des Aléas glissement de terrain



LEGENDE

Echelle : 1/30000

Aléa Faible

Aléa Modéré

Aléa Fort

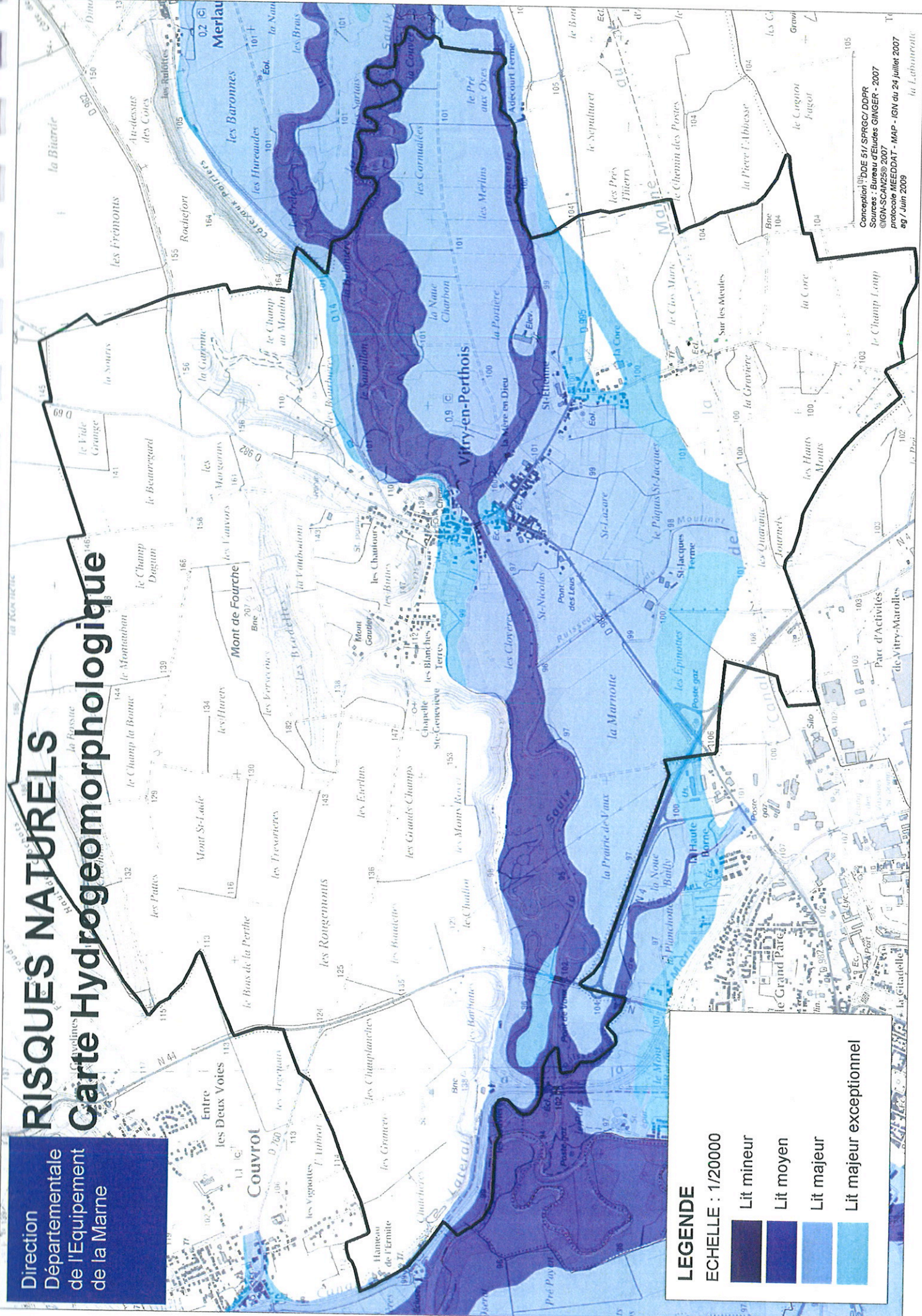
Aléa très Fort



Direction
Départementale
de l'Équipement
de la Marne

RISQUES NATURELS

Carte Hydrogeomorphologique



LEGENDE

ECHELLE : 1/20000

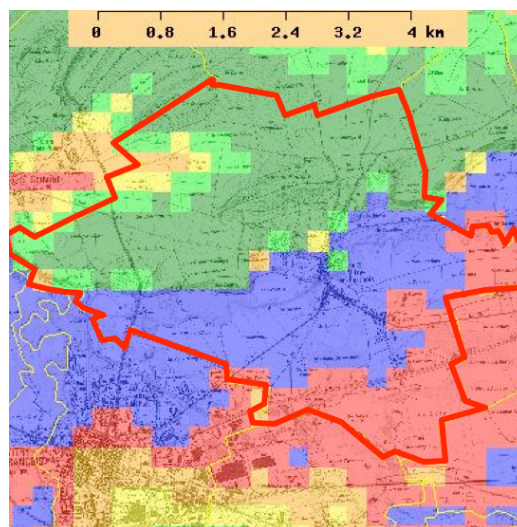
	Lit mineur
	Lit moyen
	Lit majeur
	Lit majeur exceptionnel

Conception : DDE 51/SPRGO/DDR
Sources : Bureau d'Études GINGER - 2007
©IGN-SCAN259 2007
Procédure MEEDDAT - MAP - IGN du 24 Juillet 2007
ag / Juin 2009

Les inondations peuvent également provenir de **crues torrentielles**, ou de **ruissellements en secteur urbain** (lorsqu'à la suite de pluies intenses, l'eau ruisselle fortement et ne peut s'infiltrer à cause de l'imperméabilisation des sols et la conception urbaine, saturant les capacités du réseau d'évacuation des eaux pluviales et envahissant alors l'espace urbain).

Dans le cas de Vitry-en-Perthois, le risque d'inondation est principalement lié à des inondations de plaine, lorsque la Marne sort de son lit. La carte des sensibilités de remontées de nappes phréatiques indique les secteurs de la commune où le risque est le plus important.

La partie en bleue présente la nappe sub-affluente, les parties au Sud (en rouge) sont les zones où les sensibilités sont très fortes. Vers le Nord, hormis quelques secteurs en zones orangés, jaune (sensibilité moyenne), le reste du territoire communal est concerné par des sensibilités faibles à très faibles (verts).



Source : www.inondationsnappes.fr

Selon l'article L. 562-4 du code de l'environnement, « Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ».

1.4.2. Le risque barrage

Le risque barrage est un événement accidentel se produisant sur un ouvrage « grand barrage », comportant à la fois un réservoir d'une capacité égale ou supérieure à 15 millions de m³ et une digue d'une hauteur d'au moins 20 mètres. La manifestation du risque barrage est la rupture de digue. Cette rupture, qu'elle soit partielle ou totale, entraînerait le déferlement d'une onde de submersion, plus ou moins importante, provoquant en aval une inondation.

1.4.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

La commune est référencée à l'inventaire des communes concernées par des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain.

Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	04/02/1983
Inondations et coulées de boue	01/04/1983	30/04/1983	16/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	05/05/2006	05/05/2006	01/12/2006

(Source : www.prim.net, Mise à jour : 22/01/2009)

Néanmoins, ces éléments ne sont répertoriés qu'à simple titre informatif. En effet, ils représentent des phénomènes aléatoires, comme le troisième répertorié qui représente la tempête de fin 1999.

Le risque inondation présent sur le territoire communal doit faire l'objet d'une attention particulière dans le PLU. Sa prise en compte passera par une réflexion sur la gestion de l'urbanisation existante et sur la définition des zones d'extension future.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

D'après les données recueillies auprès de la DREAL Champagne-Ardenne, la commune est concernée par l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne**.

Une **ZNIEFF** est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région. Elle ne correspond pas à une protection du milieu naturel. Elle donne simplement une information quant à la qualité biologique des sites naturels, et répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Il existe deux types de ZNIEFF, les **ZNIEFF de type I** et les **ZNIEFF de type II**. Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Le territoire communal est concerné par quatre ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type I « Bois et rivières de la Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Couvrot » (n°SPN 210008983)⁷**

Cette ZNIEFF, couvrant plus de 257 hectares, est constituée de milieux riverains typiques de la vallée comprenant des bois alluviaux, des peupleraies plantées, des groupements marécageux, des milieux aquatiques divers, des prairies de fauche ou pâturées et quelques cultures. Les boisements représentés sont l'ormiaie-frênaie inondables et la chênaie pédonculée-frênaie mésophile. De nombreuses essences s'y rencontrent. La végétation aquatique est typique avec des espèces peu courantes comme l'hydrocharis petit-nénuphar, le nénuphar jaune etc. Différents secteurs marécageux se remarquent le long de la rivière, dans les petites dépressions et plus particulièrement au niveau des noues. Les prairies de fauche sont constituées par de nombreuses graminées.

- **ZNIEFF de type I « Pelouses et Bosquets de la côte de Merlaut à Vitry-en-Perthois » (n°SPN : 210008992)⁸**

Cette ZNIEFF, couvrant plus de 29 hectares, occupe un versant exposé Sud de la Côte de Champagne, non loin de Vitry-le-François. Elle est essentiellement constituée de pinèdes thermophiles à pins sylvestres et de pelouses plus ou moins envahies par les broussailles et les accrues feuillues. Il s'agit des dernières pelouses importantes de la Côte de Champagne. Elles sont caractérisées par la chlorette perfoliée, le peucedan herbe-aux-cerfs, le polygale du calcaire, la coronille minime, le genêt pileux, la globulaire...

Le sites est un grand refuge à papillons, criquets colorés, criquets chanteurs et sauterelles. On peut également y trouver une espèce d'origine méridionale, la mante religieuse. Cette zone est actuellement en bon état de conservation. Toute création de carrière dans cette zone est actuellement écarté.

- **ZNIEFF de type II « Vallée de la Saulx de Vitry-en-Perthois à Sermaize-lès-Bains » (n° SPN : 210020213)⁹**

Cette ZNIEFF, couvrant plus de 4 219 hectares, représente surtout un vaste ensemble de boisements alluviaux (environ 40% de la superficie totale), de prairies fauchées ou pâturées (près du quart de la superficie) et plus localement de marais, de formations à grandes laîches de végétations à hautes herbes. Les rivières, les noues et les bras morts possèdent des groupements aquatiques localement bien développés et sont ourlés par une belle ripisylve. Certaines cultures, gravières et peupleraies font également partie de cette zone.

- **ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay » (n° SPN : 210008896)¹⁰**

Cette ZNIEFF, couvrant plus de 13 080 hectares, possède des milieux alluviaux encore riches en faune et flore et présente une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe 8 de la directive Habitats : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, roselières, groupements aquatiques de rivière, du canal, des noues et des bras morts, des plans d'eau...

Les forêts sont encore assez bien représentées, mais régressent de plus en plus au profit des peupleraies monospécifiques. La ZNIEFF comporte une des rares stations de la vallée renfermant encore une forêt alluviale subclimatique bien caractéristiques. Deux types de boisements se rencontrent : ce sont l'ornaie-frênaie inondable et la chênaie pédonculée.

- **Zone RAMSAR**

Le territoire de la commune est concerné par une zone RAMSAR. Une zone RAMSAR est un territoire classé en application de la convention internationale du 02 février 1971 relative aux zones humides d'importance internationale migration des oiseaux d'eau.

En Champagne-Ardenne, la zone RAMSAR « les Etangs de la Champagne Humide » représente la plus vaste du territoire métropolitain. Elle s'étend sur 235 000 hectares. Cette zone a été notifiée par la France, au titre de la convention du 05 avril 1991, comme mosaïque particulièrement intéressante, en particulier pour ce qui concerne les oiseaux d'eau.

Cette notification n'engendre pas de contrainte réglementaire, mais constitue une reconnaissance, un label de l'intérêt écologique de la zone qu'il convient de prendre en compte dans tout projet d'aménagement.

L'existence de telles zones présente un intérêt biologique et scientifique avec la conservation d'un patrimoine exceptionnel, mais aussi un important intérêt cynégétique et piscicole. De plus ces secteurs constituent un ensemble paysager remarquable qu'il convient de préserver pour le plaisir du promeneur local comme celui du vacancier (lieu de promenade et de loisirs importants, présence du GR14, pêche dans la Marne, les ruisseaux et étangs).

2.2. Les milieux naturels

La commune regroupe plusieurs grands types d'habitats où faune et flore y sont distincts :

- la zone urbanisée et ses jardins,
- la zone agricole,

- les zones de boisements,
- les vallées et les milieux humides associés,
- les gravières.

2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins

Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de la flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offre de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Chouette effraie, Hirondelle de fenêtre...

On recense de nombreux espaces verts privatifs au cœur du bâti, qui accueillent une faune particulière (Pie bavarde, Rouge queue à front blanc...), et une flore constituée d'espèces diverses (noisetiers, forsythias...).

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, Grive musicienne, Acenteur mouchet, Mésange charbonnière...

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

Les 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 du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux...

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

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

- **la cohérence et la continuité d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **et 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.**

2.2.2. La zone agricole

Les labours occupent une large partie du territoire. Au point de vue botanique, ces zones représentent des milieux très appauvris, où seules quelques espèces végétales spontanées résistantes aux phytocides peuvent subsister en limite de culture.

Les bordures étroites et herbeuses, autour des parcelles et le long des chemins, profitent ainsi à des espèces banales et résistantes, comme le Plantain majeur, le Trèfle rampant, l'Armoise vulgaire...

Cette diversité de plantes très localisées constitue un des supports essentiels au développement des chaînes alimentaires dans ce type d'écosystème.

Ces bandes herbeuses apportent à certaines espèces animales spécialisées un complément de nourriture et fournissent des possibilités supplémentaires d'abri. Ce sont pour la plupart des espèces relativement peu exigeantes comme l'Alouette des champs, le Bruant proyer, la Perdrix grise. On peut également observer des espèces prédatrices, comme le Busard cendré, le Busard Saint-Martin ou encore le rare Milan royal, soulignant malgré tout les bonnes potentialités en espèces-proies des zones de cultures.

Les cultures profitent à un petit nombre d'espèces peu exigeantes et spécialisées (rongeurs, insectes) et par 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.

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur, sauf si elles sont accompagnées d'éléments diversificateurs, comme les bosquets, les bandes boisées qu'il est donc particulièrement intéressant de maintenir ou de recréer.

2.2.3. Les zones de boisements

Les boisements occupent principalement la vallée de la Marne et de la Saulx. Ils se présentent principalement sous deux formes : peupleraies et taillis de feuillus. Les futaies résineuses sont très peu représentées.

Vallée Sur les alluvions modernes, la forêt ripariale, ou ripisylve, est très souvent remplacée par des peupleraies, formations artificielles qui cependant peuvent reprendre un caractère semi-naturel quand leur entretien est négligé, et que les espèces de la ripisylve envahissent les sous-bois (« aulnaie-peupleraie à grandes herbes »).

Localement, on rencontre également l'aulnaie, l'aulnaie-frênaie et la tremblaie. Des parcelles peuvent présenter l'aspect d'un jeune taillis de régénération, où l'abondance des essences pionnières y est plus marquée avec le Saule marsault, le Frêne, le Tremble... Les bois traités en taillis-sous-futaie présentent quelques beaux chênes âgés. Très souvent la plantation de peupliers de culture a tendance à remplacer la régénération naturelle de ces boisements.

Les lisières présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre la forêt et l'espace agricole.

On y dénombre une **grande variété d'animaux forestiers ou des lisières** :

- **insectes** et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...)
- **amphibiens et reptiles** (Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...)
- **oiseaux** (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...),
- **mammifères** (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

2.2.4. La vallée de la Marne et de la Saulx et les milieux humides associés

La vallée représente un des écosystèmes les plus productifs sur le plan de la flore et de la faune.

Cette zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques est un écosystème aux potentialités multiples : celles de ces deux milieux auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles issues de l'interaction de ces deux éléments.

La Marne est bordée par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau. Ces dernières constituent un écrin fondamental pour la faune dans les vastes étendues cultivées. Les boisements alluviaux sont riches en essences variées (le Saule blanc, le Frêne élevé, l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé, l'Erable sycomore...).

Ces bois de feuillus constituent également un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux, comme des pics et autres passereaux insectivores.

L'ensemble de cette biocénose des zones humides constitue un riche patrimoine naturel, indispensable à l'équilibre biologique et hydrologique de la vallée.

2.2.5. Les gravières

Les gravières présentes sur le territoire sont issues de l'exploitation des alluvions anciennes. Elles constituent un élément important du réseau local de zones humides et favorisent la diversité écologique en constituant des habitats complémentaires ou des zones de repli pour la faune et la flore du milieu aquatique de la vallée de la Marne.

La diversité des groupements végétaux susceptibles de se développer dans les gravières en eau repose pour beaucoup sur les choix d'aménagement opérés après exploitation du gravier (présence de berges adoucies, de lames d'eau d'épaisseur variée en étiage...). Les conditions particulières liées à la variation du niveau de la nappe alluviale (marnage), aux possibilités et aux modalités de sédimentation sur certaines berges, interviennent aussi fortement. Les groupements végétaux répertoriés dans les gravières sont :

- la saulaie blanche inondable,
- les groupements prairiaux pionniers à inondation temporaire,
- les phragmitaies et les glycériaies,
- les groupements de plantes flottantes ou enracinées et les groupements d'exondation prolongée.

On note particulièrement la présence potentielle du Plantain d'eau à feuilles de graminée (très rare) ou à feuilles lancéolées (rare), du Bident radié (rare), du Pâturin des marais, de la Pulicaire vulgaire et enfin de la Germandrée des marais (ces 3 dernières espèces étant protégées).

Concernant la faune, la particularité du milieu est nettement caractérisée par la nidification de la Sterne pierregarin (îlots de sables et graviers cernés par l'eau), du Petit Gravelot et des hirondelles de rivage et par le séjour plus ou moins prolongé de divers anatidés (Canard souchet, Canard chipeau, Sarcelle d'été...).

3. Le paysage¹¹

Implanté entre le Perthois et la champagne crayeuse, le finage de Vitry-en-Perthois s'étend sur plusieurs grandes unités paysagères distinctes :

- Le plateau agricole,
- Les coteaux viticoles,
- La Vallée de la Saulx
- Le paysage urbain,
- La Vallée de la Marne.

3.1.1. Le plateau agricole

La plaine agricole présente un paysage ouvert où le moindre élément de verticalité est visible de très loin. La topographie et les vastes ondulations engendrent une relative animation du paysage alternant des points de vues très vastes à partir des points hauts et des vues plus cadrées à partir des fonds de vallons.

Les parcelles cultivées, vastes et géométriques, font évoluer ce paysage au cours des saisons selon le type de culture.



3.1.2. Les coteaux viticoles

Au Nord du territoire, au cœur du plateau agricole, les coteaux les plus pentus, orientés Sud, sont occupés par la vigne qui crée un paysage particulier caractéristique de la région.



3.1.3. La Vallée de la Saulx

Le territoire de Vitry-en-Perthois est traversé d'Est en Ouest par la Saulx qui par les boisements qui l'accompagnent associé aux topographies les plus planes qui forme une réelle coupure et fermeture du paysage du finage communal.

3.1.4. Le paysage urbain

Le village implanté de part et d'autre de la Saulx est perceptible de manière différente au sein du territoire.

A partir du Sud ou de l'Est, la présence des boisements accompagnant les cours d'eau ferment le paysage et limitent les vues sur le village.

Inversement, la topographie animée du territoire permet à partir des points hauts de surplomber le village et d'appréhender son organisation et ses points les plus importants.



Concernant le village, la densité des constructions limite l'appréhension des espaces périphériques. Inversement, la partie côté Sainte-Etienne où l'urbanisation est plus lâche offre de nombreux axes de vues sur la vallée.

3.1.5. La vallée de la Marne et le Perthois











Au Sud du territoire, le paysage s'ouvre sur le Perthois du fait de la topographie très plane. Seuls les boisements accompagnant les boisements, le canal et la RN 4 génèrent des éléments d'animation.

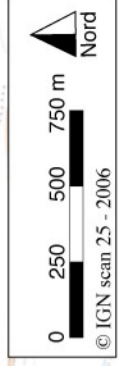
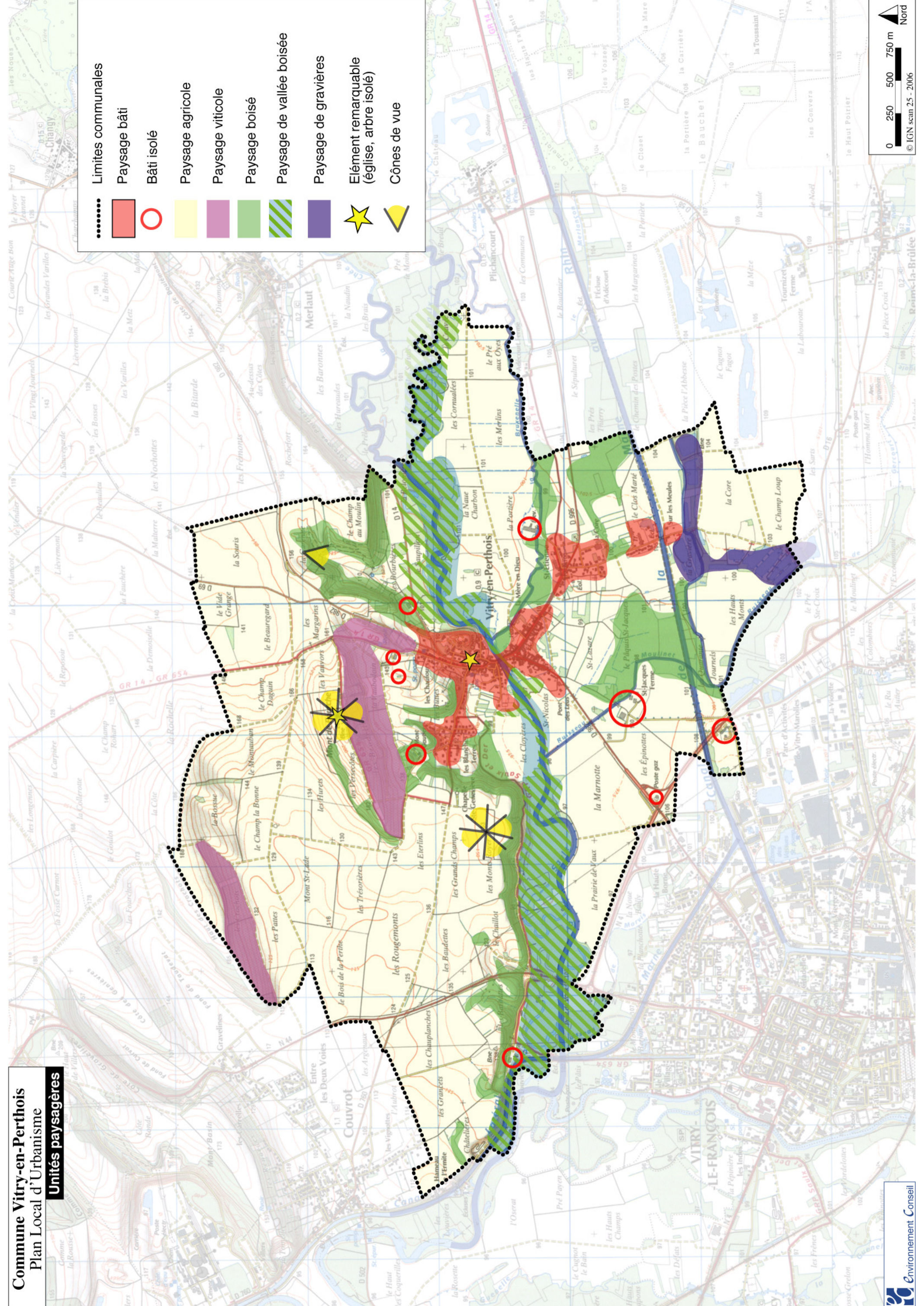
Le paysage de plaine évolue du fait des activités de carrières qui laissent place ensuite à des plans d'eau.



Commune Vitry-en-Perthois
Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères

	Limites communales
	Paysage bâti
	Bâti isolé
	Paysage agricole
	Paysage viticole
	Paysage boisé
	Paysage de vallée boisée
	Paysage de gravières
	Élément remarquable (église, arbre isolé)
	Cônes de vue



4. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

4.1. La typologie urbaine et l'architecture

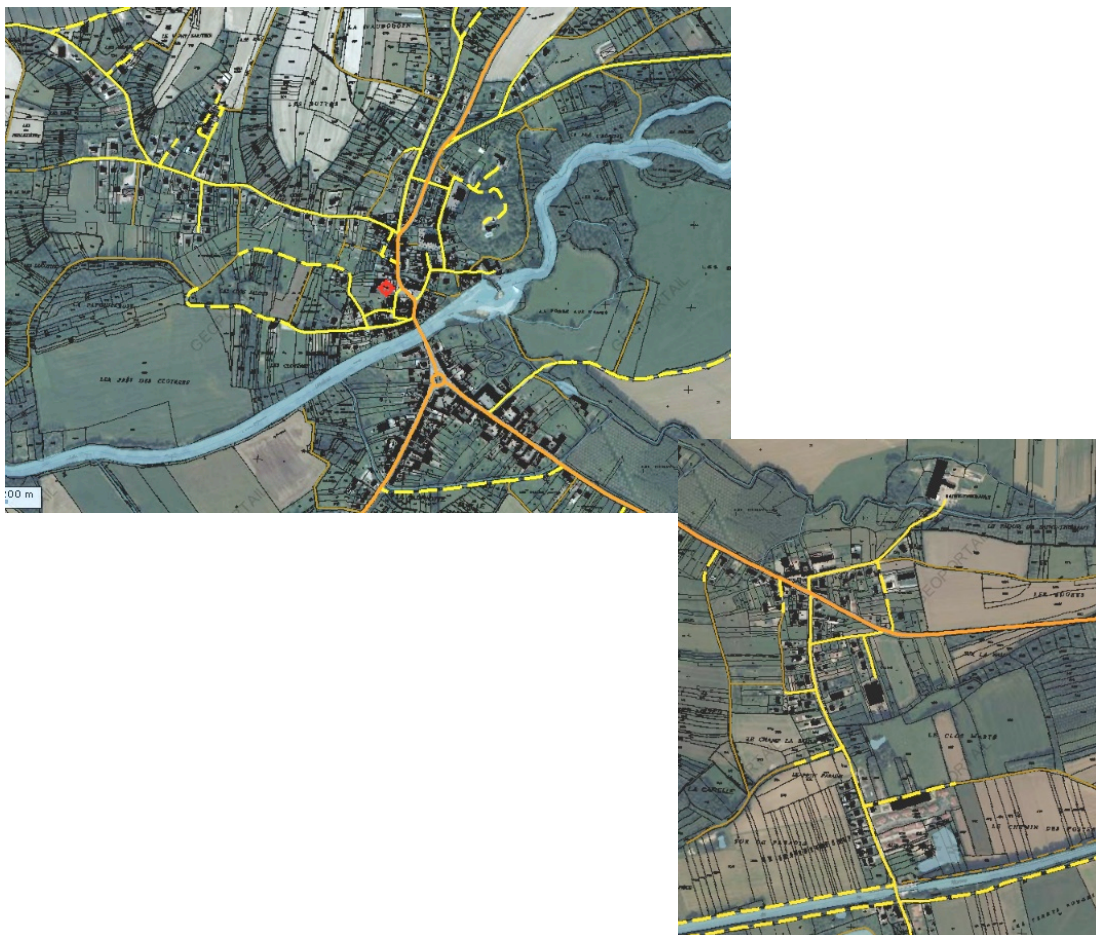
4.1.1. La forme urbaine

Le village implanté, perpendiculairement à la vallée inondable, le long des RD 995 et 982 présente une structure relativement linéaire de type village-rue.

De manière générale, l'urbanisation ancienne est dense et continue : parcellaire profond, maisons blocs avec pignon sur rue ou en alignement de type R+1. L'arrière des parcelles est souvent occupé par des vergers ou des jardins.

Par ailleurs, l'urbanisation de Saint-Etienne et la rue Sainte-Geneviève vient en opposition avec la partie la plus ancienne par une urbanisation plus lâche.

En effet, concernant les implantations récentes, le dessin parcellaire est orthogonal et répétitif et l'implantation des habitations souvent en recul, voire au centre des terrains.



4.1.2. Les caractéristiques architecturales

a) Le bâti ancien

D'un point de vue architectural, l'habitat traditionnel est constitué alternativement ou conjointement des matériaux comme la craie, la brique rouge, la pierre de taille.

Les toitures traditionnelles sont à deux pans, relativement peu pentues et couvertes le plus souvent de tuiles mécaniques qui ont remplacé les tuiles canal. Le faîtage est généralement parallèle à la rue.

De manière globale, l'architecture variée du village présente un ensemble relativement hétéroclite où l'unité des constructions est plus liée aux volumes qu'aux façades.



b) Le bâti récent

Les constructions récentes présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés.

Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures.

Le plus fréquemment, le faîtage est parallèle à la voie de communication, la toiture a deux ou quatre pans et couverte de tuile mécanique.

Il est à noter l'attention qui a été portée pour l'intégration des constructions neuves situées à proximité de l'église que se soit en ce qui concerne les hangars agricoles ou les pavillons.



4.1.3. Les contraintes au développement.

Les contraintes majeures au développement sont :

- la zone inondable couvrant le Sud du territoire
- la topographie générant des pentes fortes soumises au ruissellement,
- la proximité des zones AOC.

4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Les monuments historiques

La commune dispose sur son territoire de 2 monuments historiques, la croix de calvaire classée le 25 août 1930 et l'enceinte protohistorique inscrite le 26 février 1991. Accompagnant la révision du PLU, à l'initiative de l'ABF a proposé de modifier ces périmètres afin de les mettre en adéquation avec les enjeux réels du territoire.



4.2.2. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol. Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

1. Projections démographiques, résidentielles et économiques

1.1. La population

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à atteindre 1050 habitants.

Au-delà du constat d'une évolution de sa population, actuellement de 900 habitants, la commune prend en compte les nombreuses demandes de terrains à bâtir qu'elle reçoit.

En effet, le bilan du POS indique que la commune ne dispose pas du foncier lui permettant de répondre à ces sollicitations, certaines zones 1 NAH étant difficilement aménageable.

Ainsi, en mettant son document d'urbanisme en révision, les élus souhaitent recréer les conditions favorables à l'accueil de nouvelles populations.

1.2. L'habitat

Compte-tenu du phénomène régulier de desserrement de la population, il est envisagé un abaissement de l'occupation des logements à 2 habitants/logement.

Ainsi, pour un maintien de la population à 1050 habitants, il faut envisager 525 logements soit 75 logements supplémentaires.

1.3. Les activités économiques

Compte-tenu des projets recensés sur la zone INAI, il est important d'intégrer ce développement au PLU, de le préciser à travers des Orientations d'Aménagement et d'envisager un développement à plus long terme.

2. Les objectifs

Les élus ont donc souhaité reconsidérer l'ensemble de leur document en y inscrivant un nouveau projet notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Les objectifs initiaux sont globalement repris, ajustés et complétés en fonction des évolutions précitées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Des orientations d'aménagements particulières complètent donc le PADD sur les secteurs d'extension. Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

La révision du POS et sa transformation en PLU intègrent plusieurs objectifs :

- Assurer un développement maîtrisé de la commune,
- Pérenniser le potentiel économique du territoire,
- Valoriser le cadre de vie communal.

L'évolution des objectifs se traduit donc par une transformation du zonage, tant sur le plan de l'appellation des zones que sur le tracé et du règlement qui s'y applique.

3. Les orientations du PADD

3.1. Maîtriser l'urbanisation de la commune

3.1.1. Assurer une urbanisation modérée

Souhaitant profiter de son attractivité actuelle, compte-tenu de sa situation vis-à-vis de Vitry-le – François et des infrastructures routières, la commune souhaite poursuivre son développement pour atteindre 1050 habitants à échéance de 5-10 ans.

Au-delà des dents creuses et des zones prévues par le POS, le développement du village est envisagé sur plusieurs secteurs, à savoir :

- Le secteur « Paradis »,
- Le secteur « les Buttes ».

3.1.2. Préserver le centre ancien

En parallèle de la modification du périmètre de protection des monuments historiques, la commune souhaite la prise en compte de la partie la plus ancienne du village.

3.1.3. Maintenir la mixité sociale

Le taux de logement locatif est tout à fait satisfaisant pour un territoire rural, ainsi le développement envisagé est avant tout résidentiel dans la continuité de l'existant.

3.1.4. Faciliter les déplacements

La configuration du village entraîne une situation problématique quant à la circulation automobile. L'un des enjeux du PLU est d'améliorer la situation en réservant les terrains nécessaires à l'élargissement des voies.

Par ailleurs, pour ne pas reproduire cette situation, dans le cadre d'une future urbanisation, la commune souhaite prévoir une desserte cohérente et de qualité pour tous les nouveaux quartiers et ainsi faciliter les communications urbaines.

L'objectif pour la commune est de mieux appréhender les déplacements des habitants sur l'ensemble du territoire communal.

3.2. Renforcer l'attractivité économique

3.2.1. Développer l'activité économique

Le développement d'une zone d'activités en limite de la RN 4 va développer le potentiel de la commune, là aussi relativement attractive vis-à-vis des activités économiques, cherchant un site facile d'accès et offrant une vitrine intéressante.

La zone prévue par le POS devrait donc être aménagée assez rapidement. La commune souhaite anticiper l'avenir et étendre sa zone d'activités et être ainsi prête à accueillir de nouvelles activités.

Cette politique de développement est une nouvelle source de dynamisme pour le territoire et favorise ainsi la mixité urbaine.

3.2.2. Maintenir le maintien de l'activité agricole et viticole

Les activités agricoles et viticoles structurent le tissu économique de la commune et leur préservation, en terme d'espace mais aussi d'outil de production, est un enjeu important pour les élus.

3.2.3. Permettre la diversification des activités touristiques et de loisirs

De nombreuses activités de carrières modifient le territoire et créent des étangs qui sont alors un potentiel pour une diversification des activités sur le territoire.

La commune souhaite donc valoriser cette opportunité à travers un secteur spécifique dédié aux activités de tourisme et loisir.

3.3. Préserver les milieux naturels et l'environnement

3.3.1. Prendre en compte les risques naturels

L'ensemble du territoire et le cœur du village sont concernés par des zones inondables. Ces zones font l'objet d'une attention particulière sur le plan de zonage et sont, par nature, naturellement préservées.

Par ailleurs, les coteaux et le viticole et le relief associé sont à l'origine de ruissellements impactant directement les zones bâties. Là encore, la commune souhaite prendre en compte ce facteur dans la réflexion sur ces extensions mais aussi pour mettre en place des équipements limitant cet aléa.

3.3.2. Protéger les éléments paysagers et naturels

La commune dispose d'un patrimoine naturel et paysager très riche, à travers les coteaux viticoles d'une part mais aussi l'ensemble des milieux humides associés aux cours d'eau qui la traverse, notamment la Saulx.

La commune souhaite donc préserver ces espaces qui contribuent au cadre de vie et à la qualité du territoire.

Par ailleurs, la commune envisage de requalifier les Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'identifier les boisements réellement intéressants à protéger.

4. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

4.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

Zones	POS	PLU révisé
Zone UD	57,90	44,18
Secteur UDa		16,99
Secteur UDb		1,4
Zone UY		14,60
Zone 1 AUH	7,20	2,17
Zone 2 AUH	11,50	11,02
Zone 1 AUI	16,90	22,74
Zone 2 AUI		12,92
Zone A	1176,50	736,12
Secteur Av		67,20
Zone N	481	525,67
Secteur Na		3,07
Secteur Nb		47,82
Secteur Nd		8,14
Secteur Nh		4,60
Secteur Nj		1,8
Secteur Ni		219,76
TOTAL	1693,10	1739,22

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision du PLU, les appellations ont été revues et simplifiées de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (naturelles).

Au-delà de la différence de surface globale, due à l'approximation des techniques de calcul à l'époque de l'élaboration du POS, il est à noter :

- une évolution de la zone UD de 5,5 hectares, correspondant majoritairement aux espaces urbanisés depuis l'approbation du POS
- la création d'une zone UY de 14,6 hectares, correspondant à la « régularisation » d'activités existantes,
- une réduction des zones 1 AUH/2AUH de 5,36 hectares, permettant de limiter l'impact foncier des zones d'habitat
- une évolution des zones 1AUI/2AUI de 18,8 hectares, principalement sous forme de réserve foncière

- une réduction de la zone A de 373 hectares, due notamment au transfert des zones de carrières dans la zone N et à la création de secteurs particuliers.
- une évolution de la zone N de 328 hectares.

4.2. Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

4.2.1. La zone UD

a) Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone urbaine UD couvrait la zone bâtie du village de Vitry-en-Perthois, avec spécifiquement le centre ancien classé en UDa et des secteurs inondables rue Saint-Lazare et rue Saint-Etienne en UDb.

b) Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU reprend globalement le tracé de la zone UD en y apportant quelques évolutions :

- Une extension sur la zone I NAH rue des vignes, aujourd'hui construite,
- Une extension sur la zone I NAH rue des Berquigny, desservie et urbanisable au coup par coup.

4.2.2. La zone UY

Afin de prendre en compte 3 activités économiques et permettre leur pérennisation, une zone UY est prévue dans le PLU :

- en limite de Couvrot, pour une activité artisanale,
- de l'autre côté du canal, afin de prendre en compte la déchetterie de la Communauté de Communes de Vitry-le-François,
- autour de l'activité du carrier où sont implantées des installations permanentes.

Seule l'activité artisanale en limite de Couvrot avait été intégré au POS par une révision simplifiée.

4.3. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

4.3.1. Caractéristiques de la zone 1 AUH

La zone 1 AUH, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue de l'extension de l'habitat, des activités commerciales et des services voire de certaines activités agricoles.

a) Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Le POS présentait 7 zone INAH :

- rue de la Chapelle,
- rue des Vignes,
- chemin des Clognes,
- ruelle Goblet,
- chemin des Berquigny,
- rue de la Lunerose,
- chemin de l'Enclos.

b) Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Les zones rue des Vignes et chemin de l'Enclos sont désormais classées en zone UD car urbanisées depuis l'approbation du POS. Par ailleurs, le chemin des Berquigny est également classé en zone UD car la parcelle étant desservie peut être aménagée au coup par coup.

Les zones chemin des Clognes, rue de la Chapelle (légèrement réduite pour prendre en compte la réalité du terrain et l'aménagement opérationnel) et rue de la Lunerose sont reconduites en zone 1 AUH pour préserver un potentiel de développement.

Enfin, ruelle Goblet, la zone I NAH est supprimée car les conditions d'accès ne permettent pas de desservir les parcelles et les constructions implantées ne permettent pas d'envisager un élargissement de la rue.

4.3.2. Caractéristiques de la zone 1 AUI

a) Analyse par rapport à l'ancien document du POS

En limite Sud du territoire, le long de la RN4, le POS délimitait une zone INAI afin de permettre l'implantation d'activités économiques profitant de bonnes conditions de desserte, de l'effet vitrine de la RN 4 et de la proximité de Vitry-le-François.

b) Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU reconduit cette zone 1 AUI en l'étendant entre la RD 982 et le chemin de Marolles jusque la ferme. En effet, la zone initiale faisant l'objet d'un projet, la commune a souhaité dès maintenant étendre les capacités d'extension. L'ensemble des réseaux est bien située à proximité directe de la zone via la RD 982 et le chemin rural des Michottes.

4.3.3. Caractéristiques de la zone 2 AU H

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, leur ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone est alors classée en réserve foncière, 2 AU.

a) Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Le POS délimitait une vaste zone 2 NAH sur le secteur Paradis.

b) Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Prenant en compte les risques d'inondation et le besoin de maîtriser la consommation foncière, la zone 2 AUH du secteur Paradis est réduite en préservant une forme urbaine cohérente.

Par ailleurs, une nouvelle zone est prévue pour diversifier les possibilités d'accueil de nouvelles populations de part et d'autres de la rue du Mont de Fourche et du chemin du Vaubodouin.

4.3.4. Caractéristiques de la zone 2 AUI

Afin de permettre le développement de la zone d'activité, à long terme le PLU délimite une zone 2 AUI en continuité de la zone 1 AUI, entre le canal, la ferme et les boisements.

4.4. La zone agricole (zone A - anciennement NC)

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées.

a) Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone agricole, NC, couvrait une large partie du territoire communal et était divisée en trois parties, où deux utilisations du sol s'opposaient :

- La zone INC couvrant tout le plateau agricole
- Le secteur INCv couvrant le vignoble,
- Le secteur NCI, couvrant une partie de la vallée destinée aux activités de carrières et à leur reconversion en plans d'eau.

b) Analyse par rapport au nouveau document du PLU

La zone A, agricole, ne reprend dans le PLU que les parcelles à vocation purement agricole ou viticole par un secteur spécifique Av.

4.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

a) Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone naturelle ND occupait toute la surface correspondant à la zone submersible de la vallée.

La zone N comprenait deux secteurs :

- NDa, correspondant à une emprise d'équipements communaux (terrain de football),

- NDb, correspondant à la protection des 2 ZNIEFF type 1.

b) Analyse par rapport au nouveau document du PLU

La zone N reprend sa vocation de prise en compte de la zone inondable.

Afin de préciser certaines occupations du sol, le PLU présente plusieurs secteurs :

- Na, reprenant l'emprise communale,
- Nb, reprenant la protection des ZNIEFF,
- Nd, délimitant un stockage de déchets enterrés,
- Nl, destiné aux activités de carrières,
- Nj, secteur de jardins situé en cœur d'îlots soumis au risque d'inondation,
- Nh, identifiant le « château », construction isolé initialement classé en zone NC mais ne présentant pas d'activités agricoles.

5. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

5.1. Les zones urbaines

5.1.1. La zone UD

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, afin de gérer l'implantation des clôtures élément important dans la forme urbaine,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée, ceci afin d'imposer les règles du PLU à toutes les parcelles et éviter que les règles ne s'appliquent qu'au contour d'un projet laissant à place des non-sens en terme d'aménagement.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions à destination d'industrie,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs.

La zone UD étant destiné à l'habitat, les occupations du sols qui sont non compatibles avec cette vocation sont interdites. Par rapport au POS, il est précisé que les industries sont interdites car cette distinction n'était pas faite, ces installations étant nuisantes voire dangereuses pour la population.

Par contre, compte-tenu du caractère rural de la commune, les installations classées agricoles ne sont pas interdites mais soumises à condition pour ne pas bloquer leur évolution.

Quant aux carrières, il n'est pas utile de les interdire compte-tenu du parcellaire de la zone U qui interdit de fait leur ouverture.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination artisanale, de bureaux ou agricole sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Cette disposition permet d'envisager une mixité urbaine en préservant les habitants de toute nuisance.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages

graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Cette disposition permet d'envisager une mixité urbaine en autorisant une palette plus large d'activités en préservant les habitants de toute nuisance.

Tout projet en secteur UDb doit faire l'objet d'un avis des services compétents et ne doit pas entraver la libre circulation des eaux. *Cette disposition impose la prise en compte du caractère inondable de ce secteur.*

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3,5 mètres de largeur.

Cet article reprend les dispositions générales permettant d'assurer une desserte correcte des terrains. La mention relative aux impasses est supprimée car compte-tenu de la densité et complexité du parcellaire, des impasses pourraient être envisagées pour désenclaver des parcelles.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

Cet article reprend les dispositions générales permettant d'assurer la création de voies adaptées au trafic envisagé.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
 - eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Cet article reprend les dispositions générales permettant d'assurer une bonne alimentation des constructions qui le nécessitent et de gérer les conditions de rejet des eaux usées tout comme la gestion des eaux usées.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article ne peut plus être réglementé en l'absence de justifications relatives à l'assainissement individuel.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition reprend celle du POS. Les règles concernant les RD 995 et 982 sont supprimées car ces voies ne sont plus classées à grande circulation, l'article L. 111-1-4 ne s'applique donc plus.

Afin de prendre en compte les caractéristiques du centre ancien, il est prévu que Dans le seul secteur UDa, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce dernier cas, l'alignement doit être matérialisé par un mur-bahut de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La notion de hauteur minimale pour les clôtures est supprimée car jugée trop importante, et contraignante, par rapport à l'existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de

l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*

- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal correspondant à la moitié de leur hauteur absolue. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau.

Cet article reprend les conditions générales du POS.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*

- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 6 mètres l'une par rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

Cet article reprend les conditions générales du POS en intégrant le changement de destination aux règles puisque de nombreuses constructions anciennes, fermes ou granges peuvent être réhabilités et dans ces conditions il est important de préserver des distances suffisantes en terme de sécurité, de co-visibilité et d'éclairément.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface de l'unité foncière, à l'exception du secteur UDa, non réglementé.

Cet article reprend les conditions générales du POS en ne prévoyant aucune dérogation puisque cet article est réglementé pour gérer la forme urbaine et ne doit donc pas distinguer les typologies de bâtiment.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 10 mètres mesurée au faîtage de la toiture.

Cet article reprend les conditions générales du POS en ne prévoyant aucune dérogation pour les nouveaux bâtiments agricoles puisque cet article est réglementé pour gérer la forme urbaine et

l'impact sur le paysage et ne doit donc pas distinguer les typologies de bâtiment.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article reprend les dispositions générales du POS afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le village.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).

Les terrassements et talutages sont limités à 0,8 mètres par rapport au terrain naturel, *pour éviter les « maisons buttes » en opposition avec les caractéristiques architecturales urbaines.*

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade, *afin de limiter leur impact tout en permettant la requalification des constructions anciennes avec des produits contemporains.*

Toitures

La pente des toits ne doit pas être supérieure à 45°.

Cette règle est simplifiée pour laisser plus de liberté dans les constructions tout en interdisant tout projet en total décalage avec l'environnement urbain.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites.

Dans le PLU, il est préféré une règle concernant la hauteur maximale pour éviter tout projet dénaturant le cadre urbain, sachant que la hauteur minimale était jugée trop importante et peut se trouver inopportune dans un secteur très dense.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, hors garage. Une seule place est exigé dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes.

Le PLU reprend les règles du POS tout en précisant que les places doivent être prévues hors garage. En effet, l'expérience montre que les garages changent rapidement de destination et que les voitures sont rapidement garées sur les espaces publics. Par ailleurs, dans le cadre d'une réhabilitation d'une construction ancienne il est important de prévoir le stationnement, problématique majeure, tout en ne bloquant pas les projets, c'est pour cela qu'une place est imposée.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme de plantations, afin d'assurer une intégration des nouvelles constructions.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Tout projet de construction doit comporter un programme de plantations, afin d'assurer une intégration des nouvelles constructions.

5.1.2. La zone UY

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, ceci dans le cadre de la réforme du Code de l'Urbanisme de 2007 afin de gérer l'implantation des clôtures élément important dans la forme urbaine,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée, ceci afin d'imposer les règles du PLU à toutes les parcelles et éviter que les règles ne s'appliquent qu'au contour d'un projet laissant à place des non-sens en terme d'aménagement.

ARTICLE UY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les affouillements et exhaussements des sol,
- les constructions à vocation de sports et loisirs.

Cette zone est destinée à 3 activités existantes, artisan en limite de Couvrot, implantation du carrier Roncari, déchetterie de la CC de Vitry-le-François, sur des surfaces limitées. Afin de permettre l'implantation de tout type d'activités, seules les constructions agricoles et à vocation de sports et loisirs sont interdites.

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones limitrophes.

Cette règle permet d'éviter de rendre inconstructible une parcelle voisine.

En respect de l'arrêté préfectoral, le PLU prévoit que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 8 mètres d'emprise.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Les règles générales sont reprises pour l'accès des parcelles de la zone UY. Considérant l'importance des véhicules desservant les activités, un accès minimal de 8 mètres est prévu.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

Les règles générales sont reprises pour la desserte des parcelles de la zone UY.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Compte-tenu du classement à grande circulation de la RN 4, l'article L. 111-1-4 s'applique, ainsi le PLU prévoit que aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

La zone d'activités entraîne la circulation de véhicules, parfois imposant, ainsi afin de faciliter l'accès aux parcelles, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques à l'exception des :

- prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*

- reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles*

règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,

- équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 6 mètres, par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*

- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé *afin de permettre l'optimisation des parcelles.*

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière, *afin de permettre l'optimisation des parcelles.*

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 20 mètres mesurée au faîtage de la toiture sauf pour les bureaux limités à un R+4, *afin de prendre en compte les caractéristiques des bâtiments artisanaux ou industriels.*

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*

- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Compte-tenu des caractéristiques particulières des bâtiments d'activités, cet article se limite à la rédaction générale.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est imposé 2 places de stationnement par logement, 1 place par emploi pour les activités économiques.

Comme pour toutes les zones, le stationnement est une thématique importante, ainsi le PLU prévoit une réglementation adaptée aux activités.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

5 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Cette rédaction permet d'assurer au minimum l'insertion des bâtiments d'activités dans le paysage, s'agissant de zones relativement isolées.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

5.2. Les zones à urbaniser

5.2.1. La zone 1 AUH

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, ceci dans le cadre de la réforme du Code de l'Urbanisme de 2007 afin de gérer l'implantation des clôtures élément important dans la forme urbaine,

- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée, ceci afin d'imposer les règles du PLU à toutes les parcelles et éviter que les règles ne s'appliquent qu'au contour d'un projet laissant à place des non-sens en terme d'aménagement.

ARTICLE 1 AUH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- les constructions à destination d'industrie,

- les affouillements et exhaussements des sols,

- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,

- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,

- les habitations légères de loisirs.

La zone 1 AU étant destinée à l'habitat, les occupations du sol qui sont non compatibles avec cette vocation sont interdites. Par rapport au POS, il est précisé que les industries sont interdites car cette distinction n'était pas faite, ces installations étant nuisantes voire dangereuses pour la population.

ARTICLE 1 AUH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination artisanale, de bureaux ou agricole sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Cette disposition permet d'envisager une mixité urbaine en préservant les habitants de toute nuisance.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Cette disposition permet d'envisager une mixité urbaine en autorisant une palette plus large d'activités en préservant les habitants de toute nuisance.

ARTICLE 1 AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3,5 mètres de largeur.

Cet article reprend les dispositions générales permettant d'assurer une desserte correcte des terrains.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

Cet article reprend les dispositions générales permettant d'assurer une desserte correcte des terrains en limitant à 8 mètres l'emprise minimale, 10 mètres étant jugés trop importants compte-tenu de l'emprise des zones envisagées.

ARTICLE 1 AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Cet article reprend les dispositions générales permettant d'assurer une bonne alimentation des constructions qui le nécessitent et de gérer les conditions de rejet des eaux usées tout comme la gestion des eaux usées.

ARTICLE 1 AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article ne peut plus être réglementé en l'absence de justifications relatives à l'assainissement individuel.

ARTICLE 1 AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition reprend celle du POS. Les règles concernant la RD 995 sont supprimées car ces voies ne sont plus classées à grande circulation, l'article L. 111-1-4 ne s'applique donc plus.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE 1 AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

Cet article reprend les conditions générales du POS en imposant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs, l'implantation en limite n'est plus limitée à une seule limite séparative afin d'optimiser les parcelles et favoriser la densité.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE 1 AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux habitations non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter un recul l'une par rapport à l'autre d'au moins 6 mètres.

Cet article reprend les conditions générales du POS pour assurer une cohérence avec l'article 1 AU7.

ARTICLE 1 AUH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles du POS sont reprises afin de préserver une cohérence en terme de forme urbaine et de densité.

ARTICLE 1 AUH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 10 mètres mesurée au faîtage de la toiture.

La hauteur est réduite par rapport au POS, en cohérence avec la zone UD et parce que cette hauteur est jugée tout à fait suffisante au regard des constructions récemment implantées en zone UD.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE 1 AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article reprend les dispositions générales du POS afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le village.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).

Les terrassements et talutages sont limités à 0,8 mètres par rapport au terrain naturel, *pour éviter les « maisons buttes » en opposition avec les caractéristiques architecturales urbaines.*

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade *afin d'assurer une cohérence avec la zone UD.*

Toitures

La pente des toits ne doit pas être supérieure à 45°.

Une règle est créée afin d'interdire tout projet en total décalage avec l'environnement urbain pour laisser tout étant laissant assez de liberté dans les constructions

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites.

Dans le PLU, il est préféré une règle concernant la hauteur maximale pour éviter tout projet dénaturant le cadre urbain, sachant que la hauteur minimale était jugée trop importante et peut se trouver inopportune dans un secteur pavillonnaire.

ARTICLE 1 AUH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, hors garage.

Le PLU reprend les règles du POS tout en précisant que les places doivent être prévues hors garage. En effet, l'expérience montre que les garages changent rapidement de destination et que les voitures sont rapidement garées sur les espaces publics.

ARTICLE 1 AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, talus et remblais, doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à assurer une harmonie avec le secteur.

Par ailleurs, 10% de l'opération doivent être réservés à des espaces verts, *afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions et rester en cohérence avec le caractère rural du village.*

ARTICLE 1 AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

5.2.2. La zone 1 AUI

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, ceci dans le cadre de la réforme du Code de l'Urbanisme de 2007 afin de gérer l'implantation des clôtures élément important dans la forme urbaine,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée, ceci afin d'imposer les règles du PLU à toutes les parcelles et éviter que les règles ne s'appliquent qu'au contour d'un projet laissant à place des non-sens en terme d'aménagement.

ARTICLE 1 AUI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage agricole, *la zone A leur étant réservée*
- les affouillements et exhaussements des sol, *pouvant contribuer à un mitage de l'occupation des sol et limiter les possibilités d'organisation cohérente de la zone,*
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, *une déchetterie existant en zone UY,*
- les constructions à vocation de sports et loisirs, *incohérentes avec une zone d'activités économiques.*

ARTICLE 1 AUI 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et intégrées au bâtiment d'activités.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones limitrophes.

Cette règle permet d'éviter de rendre inconstructible une parcelle voisine.

En respect de l'arrêté préfectoral, le PLU prévoit que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Toute construction est admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement, *afin d'assurer une urbanisation organisée et cohérente, notamment sur les thèmes des dessertes et de l'insertion paysagère.*

ARTICLE 1 AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 8 mètres d'emprise.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

- les voies nouvelles doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Les règles générales sont reprises pour l'accès des parcelles de la zone 1 AUI, l'emprise minimale étant ramenée à 8 mètres pour éviter la création de voies surdimensionnées.

ARTICLE 1 AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

Les règles générales sont reprises pour la desserte des parcelles de la zone 1 AUI.

ARTICLE 1 AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article ne peut plus être réglementé en l'absence de justifications relatives à l'assainissement individuel.

ARTICLE 1 AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'emprise de la RN 4 et de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Le PLU reprend les règles issues de l'étude Entrée de Ville réalisée antérieurement dans le POS.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE 1 AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 6 mètres, par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE 1 AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé afin de permettre l'optimisation des parcelles.

ARTICLE 1 AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Cet article n'est plus réglementé afin d'optimiser les parcelles et limiter les consommations foncières inutiles comme pouvait l'imposer le POS avec une emprise au sol maximale de 50%.

ARTICLE 1 AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 20 mètres mesurée au faîtage de la toiture, pouvant être dépassée en fonction d'un impératif technique, *afin de prendre en compte les caractéristiques des bâtiments artisanaux, commerciaux ou industriels.*

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE 1 AUI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Compte-tenu des caractéristiques particulières des bâtiments d'activités, cet article se limite à la rédaction générale.

ARTICLE 1 AUI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est imposé 2 places de stationnement par logement, 1 place par emploi pour les activités économiques.

Comme pour toutes les zones, le stationnement est une thématique importante, ainsi le PLU prévoit une réglementation adaptée aux activités.

ARTICLE 1 AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager.

5 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Cette rédaction permet d'assurer au minimum l'insertion des bâtiments d'activités dans le paysage, s'agissant de zones relativement isolées.

ARTICLE 1 AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

5.2.3. Les zones 2 AU et 2 AUI

Il s'agit de zones à caractère naturel non équipées destinées à l'extension, à long terme, sous forme organisée des zones d'habitat ou d'activités.

Réglementairement, en l'absence de toute construction existante et toute construction nouvelle étant interdite, les articles ne sont pas réglementés, mis à part les articles 6 et 7, obligatoires mais rédigés d'une manière très générale.

5.3. La zone agricole

En respect de l'arrêté préfectoral, le PLU rappelle que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des RN 4 et 44, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet

2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôts non agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,

La liste des interdictions est adaptée pour bien limiter les occupations du sols possibles aux activités agricoles.

Dans le seul secteur Av, toutes les constructions sont interdites à l'exception des loges viticoles *afin de protéger au maximum le vignoble.*

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites postérieurement à une construction agricole existante, *rendant ainsi toute sa valeur à la notion d'exploitation agricole.*

Sont également autorisés :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre de réciprocité ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU, *en cohérence avec les notions de réciprocité,*
- les activités piscicoles et aquacoles et équipements nécessaires à ces activités, *permettant la diversification des activités,*
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone, *pour éviter tout aménagement non agricole qui pourrait présenter un impact sur l'environnement ou le paysage,*
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole si ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent, *également pour permettre la diversification des activités,*
- tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, *sachant que d'autres réglementations d'appliquent à ces*

installations il n'est pas souhaité les bloquer à l'échelle du PLU,

- tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Afin de prendre en compte la zone inondable, toute construction ou installation admise ne doit pas porter atteinte à la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles générales du POS sont reprises.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Les règles générales du POS sont reprises.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Comme dans le POS, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au titre de l'article L. 111-1-4, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RN 4 et 44 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies communales et routes départementales, *règle équivalente à celle du POS.*

Dans le secteur Av, les loges viticoles doivent s'implanter en recul d'au moins de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, *règle équivalente à celle du POS.*

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 12 mètres mesurée au faîtage de la toiture, pouvant être dépassée en fonction d'un impératif technique, *en cohérence avec les règles du POS.*

Dans le secteur Av, la hauteur des loges viticoles est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit, règle équivalente à celle du POS.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Compte-tenu des caractéristiques particulières des bâtiments agricoles, cet article se limite à la rédaction générale.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

5.4. La zone naturelle

En respect de l'arrêté préfectoral, le PLU rappelle que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des RN 4 et 44, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

S'agissant d'une zone principalement destinée à la protection des espaces, toutes les constructions sont interdites à l'exception des dispositions de l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans toute la zone N:

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au moment de l'approbation du présent PLU, *afin de prendre en compte les constructions existantes,*
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Afin de prendre en compte la zone inondable, toute construction ou installation admise ne doit pas porter atteinte à la libre circulation des eaux.

Le secteur N1 étant réservé aux carrières, le règlement prévoit des dispositions particulières :

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

Et suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de 50 m² au plus,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m².

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les règles générales sont reprises.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Les règles générales sont reprises pour cette zone pratiquement inconstructible.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au titre de l'article L. 111-1-4, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RN 4 et 44 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des

constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial est limitée à 50 m², *afin de limiter le mitage du territoire et d'éviter la transformation en habitation.*

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage de la toiture, *afin de limiter les volumes et d'éviter tout transformation en habitat.*

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, *afin de permettre l'évolution de l'existant et ne pas figer la situation,*
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, *là encore pour prendre en compte la situation existante car l'application des nouvelles règles pouvant rendre inconstructible certains terrains,*
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, *ces constructions pouvant présenter des caractéristiques techniques ou architecturales particulières (transformateur, salle des fêtes...).*

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

5.5. Les dispositions diverses

5.5.1. Les emplacements réservés

N°	Longueur	Objet	Bénéficiaire
ER n° 1	215 m	Elargissement de voirie (7 m)	Commune
ER n° 2	539 m	Elargissement de voirie (10 m)	Commune
ER n° 3	491 m	Elargissement de voirie (7 m)	Commune
ER n° 4	96 m	Elargissement de voirie (7 m)	Commune
ER n° 5	444 m	Elargissement de voirie (10 m)	Commune
ER n° 6	292 m	Elargissement de voirie (10 m)	Commune
ER n° 7	404 m	Elargissement de voirie (10 m)	Commune

N°	Longueur	Objet	Bénéficiaire
ER n° 8	165 m	Elargissement de voirie (10 m)	Commune

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n° 9	397 600 m ²	Déviations RN44	Etat

La mise en place de plusieurs emplacements réservés s'inscrit dans un objectif global de créer des dessertes suffisantes des zones d'urbanisation futures tout en assurant des liaisons avec le tissu urbain existant.

Les ER sont reconduits du POS, à l'exception de ceux qui ont été mis en œuvre. L'ER situé rue des Ravats est porté à 10 mètres afin d'assurer une meilleure desserte du secteur compte-tenu des spécificités locales.

5.5.2. Les plans d'alignement

Une servitude d'alignement accompagnant le tracé de la RD 13 est reportée au PLU.

5.5.3. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Le PLU prévoit le classement de 158 hectares en EBC. Le tracé reprend celui du POS.

***QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR***

1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. L'évolution des zones bâties

La zone UD et ses secteurs sont étendus de 5,5 hectares correspondant principalement à l'urbanisation de zones 1 NAH du POS. A l'exception du chemin des Berquigny, la zone UD ne présente que peu de possibilités d'urbanisation nouvelle.

La capacité réelle d'extension, 2,2 hectares, est comprise dans les zones 1 AUH dont la surface est beaucoup plus cohérente que celle prévue au POS. Par ailleurs, la réserve foncière est maintenue à 11 hectares.

A raison de 800 m² par parcelle et d'un indice de rétention de 0,2, le PLU permet d'envisager environ 25 constructions, soit 50 habitants, à court terme et une centaine, soit 200 habitants à plus long terme. Plusieurs modifications du PLU permettront d'ouvrir progressivement à l'urbanisation ces zones 2 AUH, en cohérence avec l'objectif de développement communal.

Compte-tenu de l'attractivité du territoire, le PLU réserve une large place à l'accueil d'activités. En effet, 15 hectares sont destinés à des activités existantes et près de 20 hectares permettent, comme l'habitat, de prévoir le développement à long terme. Une modification du PLU permettra également de phaser l'implantation d'activités.

1.2. L'évolution des zones agricoles

Malgré une réduction de la surface de la zone A, en partie artificielle car correspondant au transfert de la zone de carrières, l'ensemble des parcelles agricoles et viticoles sont préservées à travers la zone A et son secteur Av.

Bien entendu, la création de zones d'activités se fait au détriment de zones agricoles.

1.3. L'évolution des zones naturelles

La protection des espaces naturels est un objectif majeur pour les élus. Ils contribuent à l'attractivité de la commune en terme touristique, de cadre de vie...

La zone N couvre globalement l'intégralité de la zone inondable et ZNIEFF. L'impact sur le milieu naturel est réduit car le règlement limite fortement les possibilités de construction.

Enfin, le classement en EBC est reconduit dans le PLU, l'objectif général étant bien la préservation des boisements.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation de la morphologie urbaine

La zone UD et son règlement adapté au centre ancien, UDa, sont reconduits dans le PLU. Par ailleurs, les règlements des autres zones présentent un cadre commun afin d'assurer une préservation globale de la morphologie urbaine.

2.2. L'ordonnancement des zones d'urbanisation récente et future

Les zones 1 AUH présentent chacune une surface relativement faible limitant les possibilités d'urbanisation massive.

En les localisant en continuité directe du village, il est ainsi éviter tout mitage. Par ailleurs, le règlement est sensiblement le même que pour la zone U permettant alors une meilleure cohérence.

Enfin, concernant les principales zones d'extension, liées au développement des activités économiques, les Orientations d'Aménagement permettent à la commune de fixer un cadre général d'aménagement notamment afin de prévoir une communication logique et cohérente et une bonne insertion paysagère.

2.3. La mise en valeur du patrimoine paysager et végétal (ZNIEFF)

Les sites les plus sensibles, notamment les ZNIEFF de type I sont maintenus en zone N, les préservant de tout aménagement.

2.4. La prise en compte du risque d'inondation

La zone inondable est prise en compte à travers la zone N, évoquée ci-dessus. Par ailleurs, des parties du village, situées dans cette zone, ont été identifiées spécifiquement.

2.5. Prise en compte des déplacements et du stationnement

Le règlement, les emplacements réservés et les Orientations d'Aménagements combinent leurs dispositions pour une meilleure prise en compte des déplacements, au sein des zones et entre celles-ci, et du stationnement qui constitue une problématique majeure, y compris en zones rurales où plusieurs véhicules sont classiquement recensés par foyer.

2.6. Pérennisation des activités

Le PLU prévoit le développement des activités de carrières, la pérennisation des activités artisanales existantes et développe l'offre d'accueil destiné à de nouvelles activités artisanales, commerciales ou industriels, profitant de l'attractivité du territoire.

Toutefois, l'ensemble de ces développements se fait au détriment des surfaces agricoles, sans pour autant toucher particulièrement une exploitation.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
réduction de l'espace agricole	Préservation du cadre de vie
imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel
	Aménagement cohérent des zones 1 AU
	Développement des activités (artisanales et industrielles)
	Prise en compte des paysages et cônes de vues
	Prise en compte des zones à caractère inondable
	Protection des boisements