

## **CHAPITRE II : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS**

**(notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme)**

### **Rappels**

#### **- Article L 110 du code de l'urbanisme :**

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

#### **- Article L 121-1 du code de l'urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

## 1 - PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

### 1.1 Développement démographique

Depuis 1999, la Commune de MONTRECOURT connaît une nette hausse démographique en raison d'un solde migratoire important (+4.3% par an).

Le diagnostic du SCOT identifie en effet une zone d'appel située à la frange Nord du territoire du Cambrésis, située aux Portes du Valenciennois. MONTRECOURT fait partie de cette zone d'appel, comme Vendegies/Ecaillon, Sommaing/Ecaillon, St-Python, Capelle et Escarmain, dont la hausse de population entre 1999 et 2006 est située entre 1 à 5%. Les communes voisines sont cependant en baisse de population pour Haussy et en stagnation pour Saulzoir, notamment dues à la faible disponibilité en logements.

La Commune remarque que la hausse de population de MONTRECOURT entre 1999 et 2006 est largement supérieure à 5% (+51 personnes en 7 ans pour 156 hab. en 1999, soit une hausse de plus de 32%).

D'après les données INSEE, on remarque que la population de MONTRECOURT est relativement âgée mais plutôt rajeunissante, en effet, le nombre de jeunes stagne alors que l'on enregistre un report de la tranche d'âges de 60-74 ans vers les 45-59 ans. La construction bénéficie au rajeunissement de la population sur la Commune.

Le document d'orientations générales du projet de SCOT (non encore approuvé) précise que les futurs documents d'urbanisme devront tendre à minima vers l'objectif démographique défini à 2.5 % par commune, en mettant en œuvre une politique du logement adaptée à la situation locale.

*Le Conseil Municipal et le Conseil Communautaire ambitionnent donc un développement communal compatible avec le futur SCOT de l'ordre de 2.5 à 3.0 % sur la période d'élaboration du document d'urbanisme, soit 10 à 12 ans environ.*

En sus de cet objectif, la collectivité souhaite prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements, et la forte rétention foncière sur les parcelles agricoles.

Cet objectif de développement à l'horizon 2020-2022 sera donc nettement inférieur à l'évolution démographique actuelle.

La commune de MONTRECOURT est attirante pour la construction en raison de sa situation géographique (à proximité immédiate de l'agglomération Valenciennaise), et de son cadre de vie composé par la Vallée de la Selle.



## **1.2 Développement économique**

La commune compte uniquement deux entreprises sur son territoire : un électricien plombier et une entreprise de transport marchandises. Quatre exploitations agricoles sont également présentes sur le territoire communal, pratiquant toutes l'élevage. Toutes ces entreprises procurent environ 15 emplois sur la commune.

L'évolution du taux de chômage est en baisse sur la commune depuis 1999. Le taux de chômage est passé de 13% en 1999 à 6.6% en 2006. Le développement des zones d'activités de l'Agglomération Valenciennoise joue un rôle dans cette évolution.

La Communauté de Communes du Pays Solesmois dispose de la compétence développement économique. Deux secteurs sont déclarés d'intérêt communautaire : la ZA de SOLESMES (dont une extension est en cours d'étude) et la ZA de St-PYTHON.

Il n'est pas prévu de création d'une zone d'activités intercommunale sur la commune de MONTRECOURT.

Cependant, les élus souhaitent pérenniser les activités existantes, et ne s'opposent pas à l'installation d'entreprises compatibles avec le caractère d'habitat à l'intérieur des secteurs constructibles.

### **Projet d'extension du Centre Equestre de SAULZOIR (Centre d'Equithérapie)**

La Commune de MONTRECOURT s'est tournée vers la révision de sa Carte Communale notamment pour intégrer le projet d'extension du Centre Equestre de SAULZOIR, en partie Nord du village, sur les parcelles cadastrées ZA 93 et 94 pour 3.48 ha.

#### Fonctionnement

Le centre équestre actuel de SAULZOIR dénommé « Les Ecuries du Camajey » fonctionne en SARL. La partie équipements et investissements est gérée par l'association « Equit'Action ».

#### Projet

L'objectif principal est le développement de l'activité équestre autour d'une structure adaptée (équithérapie), avec projet d'hébergements sur site, salle de séminaires..., pour l'organisation de manifestations diverses.

Le second objectif est basé sur la qualité architecturale des futurs bâtiments, en tirant profit de l'environnement existant (se rapprochant fortement de la démarche HQE).

L'accès principal se réalisera depuis Montrécourt par le Chemin rural de Saulzoir à Haussy depuis le RD 955. La Commune procédera à l'élargissement et au réaménagement de ce chemin.

A noter qu'il n'existe aucune structure adaptée handisport de ce type au Nord de Paris. Le projet respectera également les normes internationales en matière de sport adapté (pour la compétition), avec le soutien de la Fédération Française Handisport, la Fédération Française de Sport Adapté et la Fédération Française d'Equitation.

Les demandes de subventions sont en cours, le permis de construire devrait être déposé prochainement. Le permis de construire pourra émettre des prescriptions pour éviter toutes nuisances sonores et olfactives à proximité immédiate du site.

## 2 - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

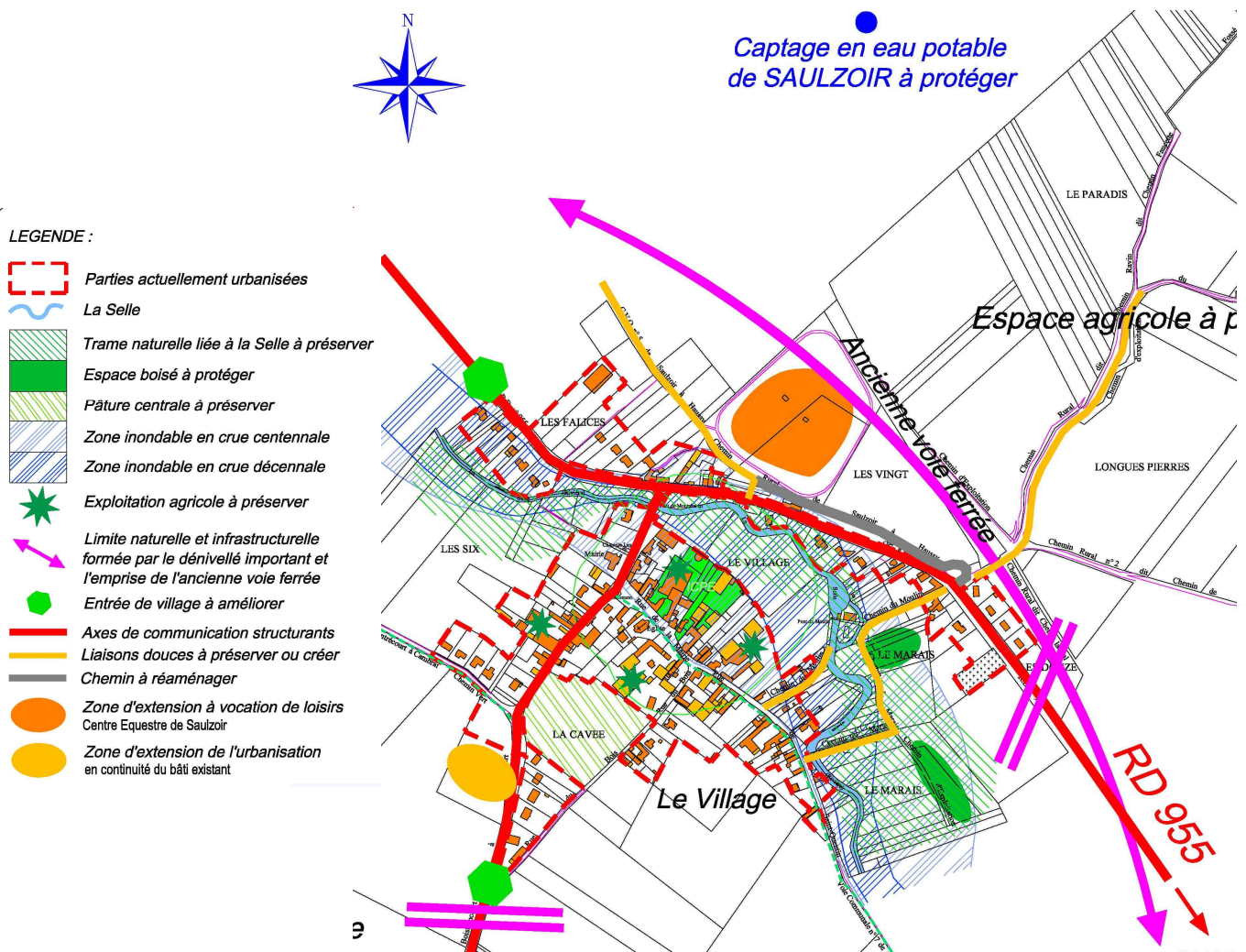
### 2.1 Objectifs d'aménagement

La commune de MONTRECOURT souhaite réorganiser son développement urbain depuis l'approbation de la Carte Communale en 2005, tout en respectant l'équilibre des espaces agricoles et naturels, formant l'identité du village.

Le projet d'aménagement et de développement de la Communauté de Communes et de la Commune prévoit :

- la préservation maximale de la trame naturelle liée à la Selle, par la prise en compte du risque d'inondation et par la protection des espaces naturels environnants,
- la prise en compte des risques de ruissellement sur le territoire, nouvellement identifiés depuis 2005,
- d'éviter le morcellement agricole en rendant à l'agriculture la totalité des secteurs d'extension encore disponibles dans la carte communale actuelle, en vue d'intégrer un nouveau secteur plus opportun en partie Sud-Ouest du village,
- de pérenniser la vocation de polyculture-élevage des exploitations en place, notamment par la préservation d'un maximum de pâtures attenantes aux corps d'exploitation,
- le maintien du comblement des quelques dents creuses persistantes dans le bourg, et la suppression des secteurs d'extension linéaire contraire aux normes urbanistiques actuelles,
- l'aménagement du secteur Nord du village réservée à l'extension du Centre Equestre de Saulzoir.

Une unique zone d'extension de l'urbanisation à usage d'habitat au Sud-Ouest du bourg a été privilégiée par rapport à des extensions de type linéaire ou déconnectées du village.



**Consommation d'espace depuis l'approbation de la Carte Communale en 2005** (voir plan page suivante)

La carte page suivante présente la consommation d'espace depuis l'approbation de la carte communale approuvée en 2005. Une répartition a été réalisée entre les terrains bâtis, les terrains encore disponibles et les terrains fortement touchés par la rétention foncière.

Les résultats sont les suivants, **sur les 6.72 ha de terrains à bâtir classés en 2005** :

- **36 % ont été bâtis, soit 2.41 ha** répartis en 21 terrains à bâtir, soit une moyenne de 1148 m<sup>2</sup>/terrain,
- **23 % sont encore disponibles** (Rue du Chemin Vert notamment), **soit 1.53 ha**,
- **et 41 % sont en forte rétention foncière**, car occupés par l'agriculture en nature de pâtures (Rue du Bois notamment), **soit 2.78 ha**.

La carte communale de 2005 présente à l'heure actuelle encore des possibilités d'extension correspondant à **4.31 ha**, apparaissant en déconnexion totale avec les objectifs municipaux et communautaires de préserver l'identité du village, de respecter les espaces agricoles et naturels (pâtures attenantes aux corps de ferme notamment), et de prise en compte des risques naturels.

**La municipalité et la CCPS souhaitent revoir le développement urbain communal pour maintenir un rythme de construction modéré et surtout compatible avec les documents supra-communaux à venir :**

- Le principal secteur d'extension encore disponible correspond à celui du Chemin Vert. Le maintien de ce secteur en zone urbanisable reviendrait à soutenir une urbanisation linéaire fortement consommatrice d'espace et coûteuse en allongement de réseaux et voirie, contraire à la loi S.R.U. et au Grenelle de l'Environnement, dont le principe même est d'éviter le mitage de l'espace et de privilégier la densification de l'urbanisation. La Carte Communale écarte donc toute nouvelle urbanisation sur ce secteur.

- Le second secteur encore disponible correspond à une parcelle de 2000m<sup>2</sup> en partie centrale de la Rue de Saint-Quentin, qui est maintenue dans le cadre du nouveau zonage car appartenant aux parties actuellement urbanisées et desservie par les réseaux, sans risque d'inondation.

- Tous les autres secteurs encore disponibles d'après la Carte Communale approuvée en 2005 (Rue du Bois) sont des pâtures quasiment attenantes aux corps de ferme de la Rue de la Mairie et de la Rue de Saint-Quentin. Ces parcelles sont en forte rétention foncière car elles sont les outils de travail des exploitations en place, la Collectivité souhaite pérenniser ces dernières et trouver une autre opportunité foncière pour l'accueil d'une nouvelle population. Ces parcelles sont également concernées par un risque de ruissellement d'eaux pluviales que la Commune souhaite écarter (voir p.11 et 96).





Département du Nord

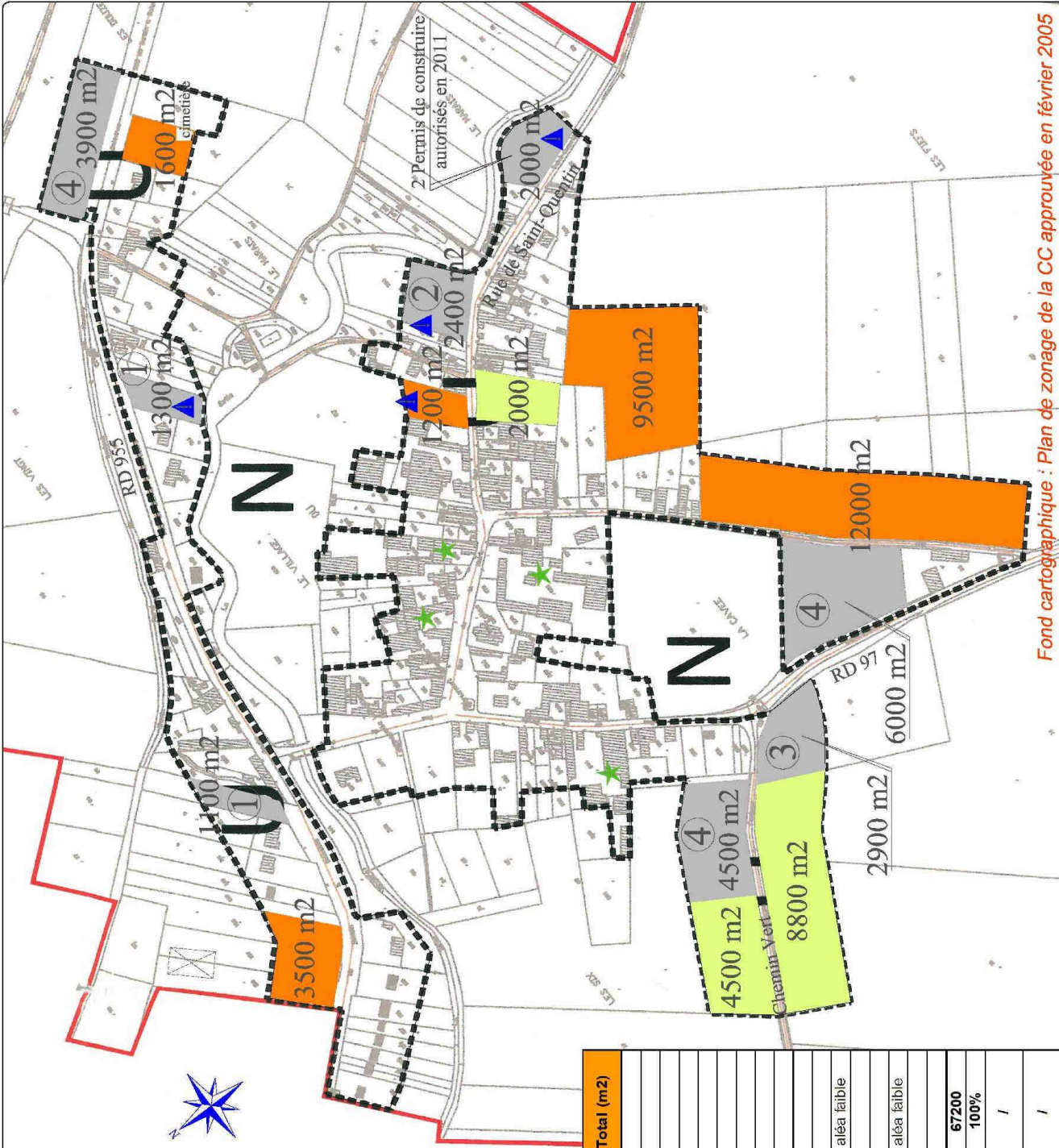
# Commune de MONTRECOURT

## Révision de la Carte Communale

### Consommation d'espace

depuis l'approbation de la CC en février 2005

-  Secteur bâti
-  Secteur libre
-  Secteur en rétention foncière
-  Secteur situé en zone inondable



Situation	Secteur Bâti (m²)	Secteur Libre (m²)	Secteur en rétention foncière (m²)	Total (m²)
Chemin Vert	4500		4500	
	2900		8800	
Rue de la Cavée	6000			
Route de Solesmes	1100		3500	
	1300			
	3900			
Rue de St-Quentin		2000	1600	
	2400		1200	
	2000			
Rue du Bois			9500	
			12000	
<b>Sous-Total (m²)</b>	<b>24100</b>	<b>15300</b>	<b>27800</b>	<b>67200</b>
<b>Pourcentages correspondants</b>	<b>36%</b>	<b>23%</b>	<b>41%</b>	<b>100%</b>
<b>Terrains à bâtir</b>	<b>21</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Surface moyenne des tab (m²)</b>	<b>1148</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Surface totale disponible restante</b>	<b>0</b>	<b>15300</b>	<b>27800</b>	<b>43100</b>

Fond cartographique : Plan de zonage de la CC approuvée en février 2005



**Dominique DRAIN**  
 Géomètre Expert - Ingénieur ESST  
 Hubert DERIEUX  
 Géomètre Expert DPLG - Ingénieur ESST

Voire conseiller, Votre partenaire

**BUREAU DE CAMBRAI**  
 76 bis, Rue de Péronne - BP 35 - 59401 CAMBRAI Cedex  
 Tél : 03.27.72.01.25 - Fax : 03.27.72.01.29  
 E-Mail : contact-cambrai@cdc-geosysteme.fr



08167-Zonage.dwg	Date	Modifications - Désignation
Fichier	27/07/2010	
8167 (JD)	28/07/2011	
Dossier		

**Prise en compte du projet de SCOT du Pays du Cambrésis arrêté le 06/01/2011 (document non encore approuvé donc non opposable)**

Bien que ce document supra-communal ne soit pas encore opposable, la Commune de MONTRECOURT et la CCPS ont souhaité se rapprocher des évolutions prévues par le futur SCOT du Cambrésis, notamment dans sa partie habitat. Il s'agit d'éviter une révision de la carte communale à court terme, même si une réflexion d'aménagement à plus grande échelle sera engagée par la Communauté à moyen terme.

Le projet de SCOT du Pays du Cambrésis s'est axé sur les objectifs suivants : garder et accueillir de nouvelles populations, diversifier la production de logements, limiter la consommation d'espace et qualifier les futures opérations d'urbanisme.

Pour limiter la consommation d'espace, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la valorisation du parc existant et à la mise en place d'une maîtrise foncière efficiente. Les documents d'urbanisme doivent donc recenser l'ensemble du foncier mutable offrant un potentiel de renouvellement urbain, identifier les dents creuses et possibilités de densification, identifier également les éventuelles friches industrielles.

Les documents d'urbanisme devront également tendre à minima vers l'objectif démographique défini par ce dernier, soit 2.5 % par Commune, en mettant en œuvre une politique du logement adaptée à la situation locale.

Un « compte foncier » sera attribué pour chaque commune pour l'ouverture des zones à urbaniser à usage d'habitat. Il permettra de déterminer, au regard de la dynamique démographique et du logement de la commune, les possibilités maximales d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les besoins d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation s'apprécieront en fonction de :

- l'évolution projetée de la taille des ménages définissant les besoins liés au desserrement des ménages,
- l'évolution projetée du rythme de renouvellement du parc (du notamment aux démolitions de logements ou aux changements de destination...),
- l'évolution projetée de la vacance des logements et du nombre de résidences secondaires (en se basant sur l'objectif général de 6% du parc de logements),
- l'évolution démographique défini par le projet de SCOT soit 2.5% environ,
- le pourcentage de logements à produire en tissu urbain (minimum 25%),
- un nombre minimum de logements à l'hectare pour les futures extensions.

*Le détail du compte foncier identifié pour la Commune de MONTRECOURT propose un besoin estimé à 11 logements à l'horizon 2020, dont 3 à pourvoir en tissu urbain et 8 à pourvoir en ouverture à l'urbanisation (voir page suivante - le détail des calculs est précisé en page 98).*

**Elaboration de la Carte Communale de MONTRECOURT - Proposition d'application du compte foncier**  
**Projet du 20/07/2011 d'après RGP 2011 - population 2008**

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements Vacants (LV)	% LV	Total Logements	Population	Taille moyenne des ménages	Evolution taille des ménages/ période	Taux d'évolution % sur période
Objectifs 2020	94	3	5	4,9%	102	234	2,50	-0,18	2,50
2008	85	3	5	5,3%	94	228	2,68	0,12	46,15
1999	61	2	8	11,3%	71	156	2,56	-0,01	1,30
1990	60	1	6	9,0%	67	154	2,57	/	/

Estimation des besoins en logements	Besoins en logements			Besoins en logements d'ici 2020	Besoins annuels projetés	Offre à pourvoir en logements d'ici 2020	Nombre
	1990-1999	1999-2008	2020				
1. Besoins liés au desserement des ménages	0	-3	6	6	0,50		
2. Besoins liés au renouvellement du parc	4	4	3	3	0,25		
3. Résidences secondaires réintroduites dans le parc de résidences principales	1	1	0	0	0,00		
4. Réduction du nombre de logements vacants (environ 6% des logements 2006)	2	-3	0	0	0,00		
5. Total des besoins en construction neuve à population identique	7	-1	9	9	0,75	Offre en tissu urbain existant (minimum 25%)	3
6. Production effective en logements sur la période (logements commencés)	1	14	/	/	/	Offre en ouverture à l'urbanisation (maxi 75%)	8
7. Besoins en logements liés aux nouveaux habitants (minima SCOT 2,5%)	/	/	2	2	0,17	Nombre de logements/ha à respecter	12
8. Total de l'estimation des besoins en logements	/	/	11	11	0,92	Possibilités d'ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat (ha)	0,67



## **Prise en compte de la dimension sociale**

***Bien que le rapport de présentation de la Carte Communale ne soit pas opposable aux tiers (art. R 124-1 du code de l'urbanisme) et que le code de l'urbanisme n'impose pas d'étudier la dimension sociale, bien que le SCOT et le PLH ne soient pas encore approuvés, la Commune a engagé une réflexion sur des logements à intégrer dans sa future opération d'aménagement.***

Selon le diagnostic du SCOT du Cambrésis de Septembre 2007, la typologie des logements construits entre 2000 et 2005, toutes communes de l'arrondissement confondues, se répartie de la façon suivante :

- 51% Individuel,
- 30% Collectif,
- 17% Groupé,
- 2% Résidence (étudiants, personnes âgées, tourisme).

Pour les communes de moins de 3000 habitants, la répartition se modifie profondément avec :

- 84% Individuel,
- 3% Collectif,
- 11% Groupé,
- 2% Résidence.

Comme le précise le SCOT, les communes rurales de moins de 3000 habitants se développent quasi exclusivement avec de l'habitat individuel pur. Les programmes collectifs sont partagés entre les deux pôles urbains de Caudry et Cambrai.

Cette organisation de production de logements montre trois dysfonctionnements majeurs :

- la surconsommation d'espace par la création de grande parcelle,
- la production exagérée de pavillons,
- et surtout l'inadéquation entre la production actuelle et les besoins futurs.

De façon générale, le phénomène de vieillissement de la population et de la décohabitation annonce l'émergence d'importants besoins en logements de plus petite taille. Les objectifs généraux consistent pour la construction neuve à diversifier typologiquement et géographiquement la construction, les opérations groupées et l'individuel pur sur de plus petites parcelles doivent se multiplier. Le parcours résidentiel doit conduire à la production de logements en direction des jeunes (locatifs, primo-accession), des personnes âgées, et des personnes les plus démunies.

Comme déjà évoquée, la Commune de MONTRECOURT profite d'une influence forte de l'agglomération Valenciennoise. La Commune ne disposant plus d'école, ni de commerces et de services sur son territoire, l'objectif de la municipalité ne correspond pas forcément à l'accueil d'une nouvelle population jeune avec enfants, mais plutôt à maintenir la population en place et à répondre à la demande existante en terrains à bâtir.

Sur la commune de MONTRECOURT, les derniers terrains à bâtir produits dans la Route de Solesmes, le Chemin Vert et le Haut de la Rue de la Cavée disposent d'une superficie moyenne de 1200m<sup>2</sup> environ.

***Comme le précise le futur SCOT, la Commune prend en compte le phénomène de surconsommation d'espace et souhaite réduire la superficie de l'individuel pur à une moyenne de 700 m<sup>2</sup> par terrain sur les prochaines opérations (en proposant des terrains variant de 500 à 800 m<sup>2</sup> environ).***

Les ménages de MONTRECOURT sont principalement composés de personnes seules (26.2%) ou de deux personnes (31.1%). Cependant, la taille moyenne des logements reste très importante sur la Commune. La réalisation de logements de plus petite taille est nécessaire.

D'après l'étude démographique, la population communale est également vieillissante : le nombre de jeunes diminue alors que celui des personnes âgées augmente. Ce constat nécessite la production de nouveaux logements adaptés à cette catégorie de population.

*Le second objectif de la Commune est donc de produire des logements de plus petite taille, à destination des jeunes couples et des personnes âgées souhaitant rester au village et libérer leur logement devenu trop grand. La Commune envisage de réserver une parcelle de 2000 à 3000 m<sup>2</sup> dans la Route de Solesmes ou*

la Rue de Saint-Quentin pour la réalisation d'une opération de quelques logements locatifs ou d'un petit béguinage.

### **Prise en compte de la desserte en réseaux**

Une synthèse et des documents graphiques sur l'état des réseaux VRD sont joints au présent dossier. Ces données ont été étudiées avant de définir les zones constructibles.

Les terrains ont été classés en zone SC (secteurs où les constructions sont autorisées), à condition qu'ils soient desservis en eau, électricité et assainissement, et par une voie carrossable.

L'objectif est d'éviter le surcoût des dépenses publiques (communales et intercommunales) causé par l'étalement linéaire.

Les viabilités minima existent dans toutes les rues du bourg ; les parcelles rendues constructibles disposent toutes d'une desserte en eau potable, assainissement et électricité. Une extension de ces réseaux sera nécessaire à l'intérieur de la zone d'urbanisation future Nord, à charge de l'aménageur.

Les parcelles ZA 93 et 94 du Centre Equestre seront desservies en réseaux à partir d'une percée réalisée sur les parcelles U 126, 929 et 930 pour relier la RD 955 (Route de Solesmes).

La parcelle ZB 15p sera desservie à partir de la Rue de la Cavée (RD 97), desservie en électricité et télécom. NOREADE précise qu'une légère extension des réseaux d'assainissement et d'eau potable sera nécessaire depuis le carrefour avec le Chemin Vert.

### **Prise en compte de la défense incendie**

D'après les relevés de débits et pressions du SDIS 59 de décembre 2009, la commune compte 6 points d'eau sur le village :

- Route de Solesmes : borne incendie de débit de 41 m<sup>3</sup>/h,
- Rue du Pont : borne incendie de débit de 102 m<sup>3</sup>/h,
- Rue de la Mairie : borne incendie de débit 123 m<sup>3</sup>/h, le problème d'accessibilité a été réglé,
- Rue du Chemin Vert : un nouvel hydrant a été installé récemment, de débit 130 m<sup>3</sup>/h,
- Rue du Bois : borne incendie de débit 114 m<sup>3</sup>/h,
- Rue du Pont : une aire d'aspiration aménagée à la Selle existe,

Le SDIS 59 avait remarqué en fin 2009 que le nombre de point d'eau était insuffisant dans la Route de Solesmes (côté Saulzoir), et dans la seconde partie de la Rue de St-Quentin (plus de 200m de déroulé de tuyau).

Après étude, la Commune a procédé à :

- l'installation d'un nouveau poteau incendie au mois de juillet 2010 à l'entrée de la Commune le long de la Route de Solesmes (RD 955).
- l'aménagement d'une aire d'aspiration à la Selle en fin juillet 2010 en seconde partie de la Rue de Saint-Quentin, avec le concours du SDIS 59 ; la signalisation sera installée prochainement.

Après étude avec le SDIS 59 :

- l'aménagement du futur secteur d'extension à usage d'habitat devrait être sécurisé par le récent poteau incendie installé à l'angle du Chemin Vert et de la Rue de la Cavée (débit de 115 m<sup>3</sup>/h sou 1 bar),
- le projet de centre équestre nécessitera quant à lui un besoin en eau de l'ordre de 480m<sup>3</sup> d'après le SDIS59 : la Commune et NOREADE étudient la possibilité d'implantation d'une nouvelle aire d'aspiration à la Selle au droit de ces parcelles.  
Le cas échéant, le centre équestre devra prévoir une défense incendie interne respectant les directives de la circulaire 465 du 10 décembre 1951.

A l'heure actuelle, ce sont donc 6 poteaux incendie et 2 aires d'aspiration qui sont recensées par le SDIS 59.

## **2.2 Zonages particuliers**

### **2.2.1 Reconstruction à l'identique** (art. L 111-3 et R 124-3 du code de l'urbanisme)

La commune n'a pas délimité de secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée.

### **2.2.2 Secteur réservé à l'implantation d'activités**

*L'article R 124-3 du code de l'urbanisme précise : « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

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

Aucun projet de création de zone d'activités ou d'implantation d'entreprises industrielles ne touche la Commune de MONTRECOURT. Cependant, la Commune a souhaité identifier clairement le secteur constructible réservé à l'extension du centre équestre de SAULZOIR, pour éviter un aménagement à usage d'habitat.

### **Classement d'un secteur réservé à l'implantation d'activités agricoles, sportives et de loisirs : « SCa »**

Au vu de l'importance de la superficie du projet de centre équestre (adaptée aux personnes handicapées) sur près de 3.5 ha environ, le groupe de travail a souhaité identifier clairement son périmètre et créer un secteur « SCa » spécifique réservé :

- **aux activités agricoles** : en raison de la nature d'élevage d'équidés du futur site,
- **sportives** : en raison du futur centre équestre, de type structure adaptée handisport,
- **et de loisirs** : en raison de son aménagement extérieur à vocation de loisirs, et des éventuels hébergements touristiques qui pourraient s'y joindre (organisation de compétitions, week-end sportifs, stages, séminaires...).

Le projet de l'association Equit'Action repose sur le développement d'une structure équestre adaptée (équithérapie), couplée à un projet d'hébergement sur site, avec possibilité de création de salles de séminaires.

Ce projet est unique au Nord de PARIS et reçoit le soutien de trois fédérations nationales : la Fédération Française Handisport, la Fédération Française de Sport Adapté, et la Fédération Française d'Équitation. Le projet respectera également les normes internationales en matière de sport adapté.

Les demandes de subventions sont en cours, le permis de construire devrait être déposé prochainement.



Les Écuries de Camajey

**PLAN DE MASSE FIGURATIF**



Projet de Centre d'Equithérapie - M. HANIQUE, Architecte

Raccordement aux réseaux existants dans la Route de Solesmes et création d'une liaison piétonne pour intégration du nouveau quartier (liaison avec le centre-bourg).

### 3 – JUSTIFICATION DU ZONAGE

#### 3.1 La zone constructible SC

Ce sont les secteurs où les constructions sont autorisées. Il s'agit de zones déjà équipées en voirie et réseaux.

La **zone SC** concerne les terrains qui font manifestement partie du périmètre actuellement urbanisé du village, et les extensions dans les parcelles contiguës à ce tissu bâti.

Sur les terrains libres, ce secteur accueillera les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service et toutes les constructions à usage d'activités non nuisantes et compatibles avec le caractère d'habitat.

Elle comprend également le **secteur SCa**, secteur réservé à l'implantation d'activités agricoles, sportives et de loisirs, qui recevra le projet d'extension du centre équestre de SAULZOIR.

L'extension de l'urbanisation reste limitée par :

- les grandes parcelles de culture existantes en périphérie du bourg,
- les contraintes topographiques et notamment la présence de la rivière la Selle et l'ancienne voie ferrée,
- les secteurs à risques,
- les contraintes d'aménagement aux abords des routes départementales,
- les périmètres de protection des exploitations pratiquant l'élevage et la préservation des pâtures attenantes.

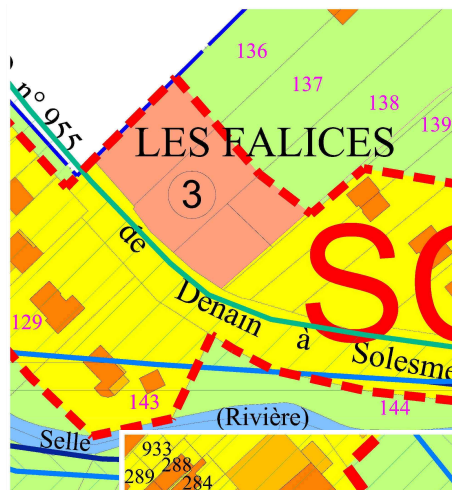
Le secteur constructible (SC) de la commune de MONTRECOURT est constitué de 2 périmètres correspondant au Village.

#### Le Village

Ce secteur comprend la partie actuellement urbanisée du village avec ses dents creuses et la zone d'extension à usage d'habitat située Chemin de Saulzoir à Montrécourt.

#### • Route de Solesmes :

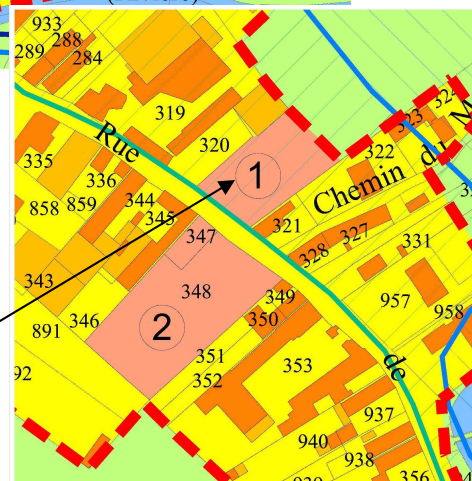
- En limite avec Saulzoir, la façade des parcelles ZA 136 à 138 est maintenue en zone constructible car elle appartient aux parties actuellement urbanisées. Ces dernières sont desservies par les réseaux passant dans la Route de Solesmes. Un nouveau poteau incendie vient d'être installé en façade de ces parcelles.



#### • Rue de Saint-Quentin :

- les élus ont souhaité maintenir en zone constructible les parcelles U 317p et 347-348, pour combler deux dents creuses situées en centre-bourg. Desservies par les réseaux et la défense incendie, et en nature de friche, ces dernières profiteront d'un aménagement possible.

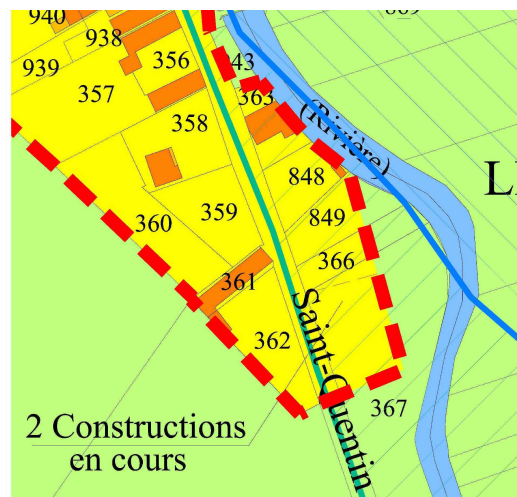
Une rehausse du niveau Rdc sera nécessaire sur la parcelle U 317, située en aléa inondation faible (hauteur de submersion inférieure à 0.50m).



- les élus ont souhaité également maintenir en zone constructible les façades des parcelles U 366, 367, 848 et 849 pour équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de cette voie, desservie par tous les réseaux VRD. Ces parcelles ont fait l'objet d'un permis de construire groupé pour deux logements individuels locatifs.

La profondeur de constructibilité a cependant été réduite au maximum pour autoriser une implantation d'habitation qu'en aléa inondation faible (retrait maximal de 20m par rapport à l'alignement).

Une rehausse du niveau Rdc sera nécessaire sur ces parcelles, situées pour majorité en aléa inondation faible (hauteur de submersion inférieure à 0.50m).



- **Rue de la Cavée (RD 97) :**

- L'unique secteur d'extension urbaine est situé dans la Rue de la Cavée, également Route Départementale n°97. Les élus ont souhaité intégrer la majeure partie de la parcelle ZB 15 en zone constructible pour équilibrer le tissu bâti le long de cette voie, et permettre la réalisation d'une opération d'aménagement de 8 logements environ, sur une superficie de 0.67 ha, correspondant aux besoins en logements identifiés en page 86.

La parcelle ZB 15 a déjà fait l'objet d'un lotissement de 3 terrains à bâtir en 2009 avec accès depuis le Chemin Vert, les constructions seront presque achevées sur ces trois nouvelles parcelles.

Le nouveau secteur ne pourra pas être accessible par le Chemin Vert. Comme étudié avec le Conseil Général du Nord, l'accès à ce secteur devra se réaliser par un accès unique et sécurisé sur la RD 97.

Cet aménagement privilégiera également une percée unique du talus existant en front à rue pour desservir plus facilement les logements à partir d'une voirie centrale à créer. Cette parcelle est en effet implantée environ 2 mètres au-dessus du niveau de la RD 97.

La Commune précise que cette voirie nouvelle permettra de déboucher à plus long terme sur le Chemin Vert, et de revoir le plan de circulation avec la mise en place d'un éventuel sens unique au vu de la faible largeur de chaussée du Chemin Vert.

Le futur aménageur devra donc préserver une bande de 8m de largeur minimum permettant de prolonger la voirie à plus long terme en vue d'une extension future.

Au vu des nombreuses contraintes naturelles du territoire (zone inondable, risques de ruissellement, topographie, préservation des pâtures attenantes aux corps de ferme...), la collectivité n'a pas eu d'autre choix que d'orienter son développement vers le secteur Sud-Est du bourg.



*Proposition de principe d'aménagement du secteur d'extension à usage d'habitat  
Rue de la Cavée – RD 97*

- **Chemin de Saulzoir à Montrécourt – Lieudit « Les Vingt » :**

- les parcelles ZA 93 et 94 faisant l'objet du projet d'extension du Centre Equestre de SAULZOIR sont classées en secteur SCA pour 3.48 ha.  
Ces parcelles sont actuellement propriété du Centre Equestre et occupées par un manège à ciel ouvert et des pâtures.

Ce secteur, implanté en partie Nord du village et à proximité immédiate du centre-bourg par la RD 955, constitue une zone d'extension réservée aux activités agricoles, sportives et de loisirs.

Le classement de ce secteur déjà occupé par le Centre Equestre de SAULZOIR permettra notamment :

- d'éviter tout risque d'inondation et de ruissellement à la fois pour les employés de la future structure, les sportifs équestres (et notamment les personnes à mobilité réduite), les visiteurs mais également les équidés, en raison de sa situation en hauteur,
- de rester à proximité immédiate du centre bourg et du centre équestre existant, avec une liaison possible par le CVO n°5, et la réalisation d'un accès piétonnier entre la Route de Solesmes et l'entrée du Centre Equestre (voir plan page suivante), réduisant ainsi les déplacements automobiles,
- de respecter l'urbanisation globale de la Vallée de la Selle engagée par la Communauté de Communes du Pays Solesmois, car la Commune voisine de SAULZOIR dispose dans son PLU d'une zone à urbaniser 1AUa située à environ 85m du secteur SCa classé sur MONTRECOURT (voir plan page suivante).

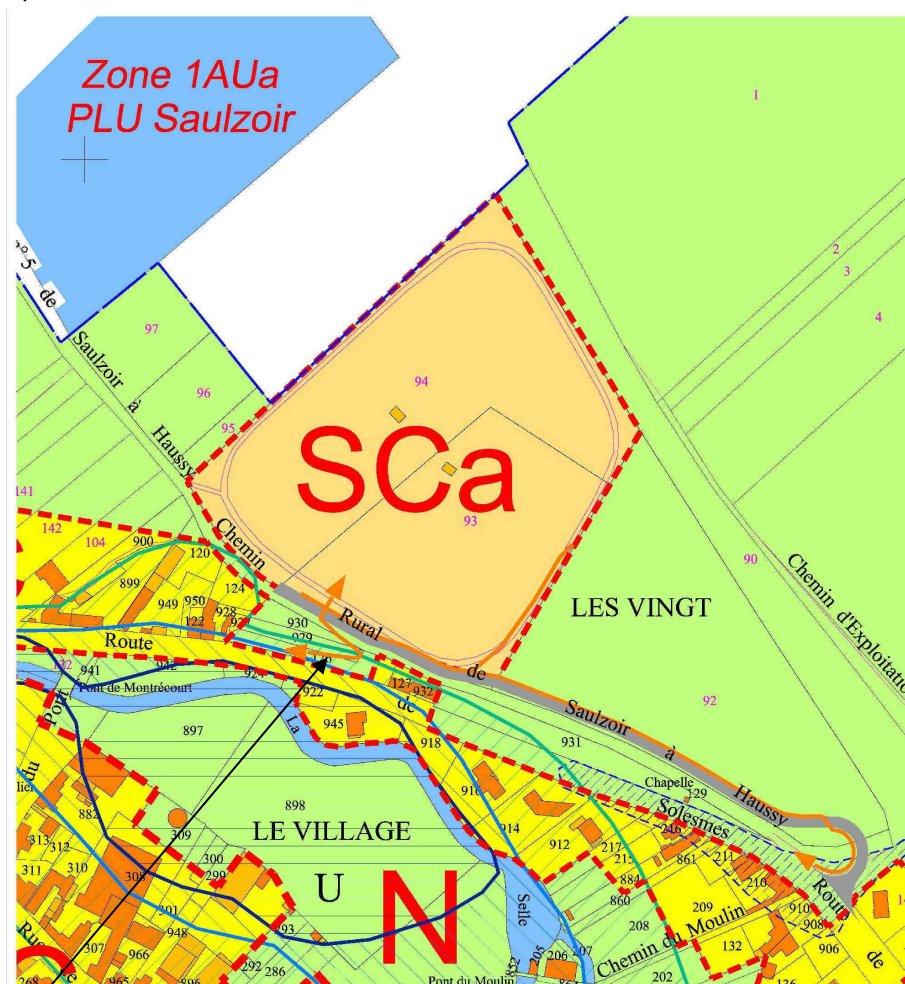
L'orientation générale d'aménagement de ce secteur consiste à réaménager le Chemin rural de Saulzoir à Montrécourt pour desservir le futur centre équestre (voir plan de principe ci-dessous).

Le débouché sur la RD 955 devra faire l'objet d'un aménagement de qualité pour permettre un accès simple et sécurisé à la zone. Un rayon de courbure assez large devra être trouvé pour permettre une bonne giration des camions et remorques.

La desserte VRD du secteur a été étudiée en présence des concessionnaires de réseaux. Les parcelles ZA 93 et 94 seront desservies à partir d'une percée réalisée sur les parcelles U 126, 929 et 930 pour raccordement aux réseaux existants Route de Solesmes.

Au niveau de la défense incendie, après étude avec le SDIS 59, le projet de centre équestre nécessitera un besoin en eau de l'ordre de 480m<sup>3</sup> : la Commune et NOREADE étudient la possibilité d'implantation d'une nouvelle aire d'aspiration à la Selle au droit des parcelles U 126, 929 et 930. Le cas échéant, le centre équestre devra prévoir une défense incendie interne respectant les directives de la circulaire 465 du 10 décembre 1951.

L'implantation des bâtiments prévue essentiellement en partie Nord du secteur n'engendrera pas de nuisances sonores ni olfactives à proximité du site (voir projet p.90). L'attention du pétitionnaire sera cependant portée sur ce point.



Proposition de principe d'aménagement du secteur d'extension Nord - lieu-dit « Les Vingt » (Objectif : liaison commune à créer à partir de la RD 955)

#### **Bande pour liaison piétonne et passage de réseaux**

Le cadre paysager environnant composé par la végétation linéaire de l'ancienne voie ferrée et du chemin rural de Saulzoir permettra une bonne insertion du projet dans le site.

Les moyens de préservation de l'environnement seront assurés par la plantation de nouveaux massifs arborés répartis sur le site.



### 3.2 La zone naturelle N

Ce sont les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :

- l'adaptation,
- du changement de destination,
- de la réfection ou de l'extension des constructions existantes,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, des exploitations agricoles ou forestières, et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. L 124-2 et R 124-3 du code de l'urbanisme).

Il s'agit de zones insuffisamment équipées ou non équipées, destinées à faire l'objet d'une protection pour les espaces agricoles ou naturels, ou accueillant des équipements collectifs.

La zone naturelle, dite zone N, comprend toutes les zones non classées précédemment. Elle comprend notamment les espaces à vocation agricole et naturelle : les pâtures, les grandes parcelles de cultures, la majeure partie de la vallée de la Selle et les espaces boisés, ne pouvant intégrés le secteur constructible.

**Elle comporte également les parcelles exclues de la zone constructible de la carte communale approuvée en 2005, dont les justifications sont explicitées ci-après.**

*Les parcelles ci-dessous appartiennent à la zone naturelle, elles ne sont pas rendues constructibles pour les raisons suivantes :*

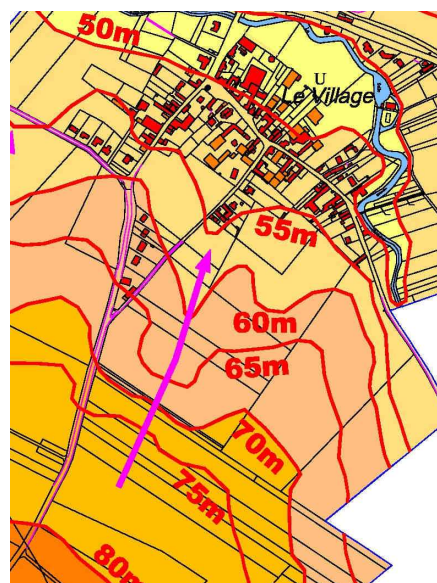
#### **Le Village**

- RD 955 (côté Solesmes) :
  - la parcelle U 947, *classée constructible dans la Carte Communale approuvée en 2005*, intègre la zone naturelle pour préserver un espace inconstructible autour du cimetière, notamment en vue d'une extension de ce dernier. Il s'agit également d'éviter la multiplication des accès privés sur la route départementale n°955.
  - la parcelle ZA 92, *initialement proposée en secteur constructible dans le dossier de 1<sup>ère</sup> enquête publique*, a fait l'objet d'un refus de la part des Services de l'Etat en raison d'un parti d'aménagement trop ambitieux et d'une situation extérieure au village. Cette parcelle ne peut être rendue constructible en vertu de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.
- Rue de la Cavée :
  - la parcelle ZB 59, *classée en zone naturelle dans la carte communale de 2005*, est maintenue inconstructible en raison de sa nature de pâture centrale attenante à l'exploitation agricole de la Rue de la Mairie, et nécessaire à la pérennité de cette dernière. Au vu de sa centralité, cette parcelle aura cependant vocation à être aménagée à long terme.
- Chemin Vert :
  - les parcelles ZB 13p, 14p et 76p, *classées constructibles dans la Carte Communale approuvée en 2005*, intègrent la zone naturelle en raison de leur vocation agricole principale, mais également pour éviter l'aggravation de l'urbanisation linéaire initiée dans le Chemin Vert. Il s'agit notamment d'éviter des coûts importants en allongement de réseaux à supporter par la municipalité.

La collectivité remarque également que la largeur actuelle de la chaussée ne permet pas le croisement de deux véhicules, elle souhaite donc stopper pour l'instant l'urbanisation le long de cette voie.

La Commune précise cependant qu'une urbanisation sera possible à plus long terme, après réalisation d'un bouclage de voirie avec la RD 97, et mise en place d'un sens unique (voir détail p.93).

- Rue du Bois :
  - les parcelles ZB 77, 53, 65, 64, 31 et 32p, classées constructibles dans la Carte Communale approuvée en 2005, intègrent la zone naturelle pour les raisons suivantes :
    - éviter toute nouvelle urbanisation linéaire le long de cette voie de faible largeur ne disposant pas de liaison avec la RD 97 (impossibilité de croisement entre deux véhicules dans sa partie Nord et partie non carrossable et non entièrement viabilisée dans sa partie Sud), il s'agit d'éviter des dépenses communales importantes en voirie et réseaux,
    - préserver la vocation agricole de ces pâtures quasiment attenantes aux corps de ferme proches de la Rue de la Mairie et de la Rue de Saint-Quentin, et sur lesquelles la rétention foncière est très importante,
    - écarter tout risque de ruissellement d'eaux pluviales issues des espaces agricoles situés plus au Sud, notamment au vu du sous-bassin versant existant et dirigé vers ces parcelles (voir cartographie de la ligne de thalweg ci-contre).



*Et, de façon générale, d'un nombre de terrains à bâtir suffisant compte tenu de l'évolution démographique précisée par la Commune, la Communauté de Communes et le projet de SCOT du Cambrésis.*

### **3.3 Capacité d'accueil de la nouvelle Carte Communale**

- **Rétention foncière**

La commune de MONTRECOURT est fortement concernée par le phénomène de rétention foncière : tous les propriétaires ne sont pas vendeurs de leurs terrains, surtout en milieu rural. Il sera donc appliqué à la capacité d'accueil des parties actuellement urbanisées un coefficient de rétention foncière.

La faible disponibilité des terrains à vendre sur la Commune est principalement due à son caractère rural, les terrains constituent en effet l'outil de travail des exploitations agricoles en place. La Commune estime que plus de la moitié des terrains libres situés dans les parties actuellement urbanisées ne seront pas bâtis dans les 10 ans.

*Cependant, le coefficient de rétention foncière a été fixé à 30% en partie urbanisée.*

- **Hypothèses retenues pour le calcul de la capacité d'accueil**

- Durée de validité supposée du plan de zonage : 10 ans
- Taux de rétention de l'offre foncière :
  - 30% en parties actuellement urbanisées
  - Néant pour les secteurs à urbaniser
- Surface moyenne des terrains à bâtir : 700 m<sup>2</sup>
- Largeur de façade moyenne : 18 à 20 mètres

- **Besoin en logements dus à la baisse de la taille des ménages**

La taille moyenne des ménages de la commune de MONTRE COURT était de 2.68 personnes aux recensements de 2008. Le diagnostic du SCOT du Pays du Cambrésis indique une moyenne de 2.5 hab/foyer en 2006 sur l'ensemble de l'arrondissement de CAMBRAI. La taille des ménages de MONTRE COURT devrait donc se rapprocher de cette moyenne en 2020. Ce chiffre a été estimée à 2.5 hab/foyer en 2020.

Cette tendance nationale observée est le résultat des phénomènes nationaux tels que la décohabitation, la progression des ménages monoparentaux et l'allongement de la durée de vie.

La conséquence directe de cette baisse est un besoin en logements supérieurs pour une population identique en 2020 soit :

- 228 personnes (en 2008) / 2.50 personnes par foyer (en 2020) = 91 logements nécessaires,
- 91 logements nécessaires – 85 logements existants (résidences principales) = 6 logements nécessaires.

Les besoins liés à la baisse de la taille des ménages peuvent donc être estimé à **6 logements**.

- **Besoins liés au renouvellement du parc**

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements sont estimés à **3 logements** à l'horizon 2020. Ce sont des logements actuels qui seront éventuellement démolis, agrandis ou changés de destination. Il faudra donc en reconstruire un certain nombre pour maintenir la population actuelle.

- **Réduction du nombre de logements vacants / résidences secondaires**

Les logements vacants recensés en 2008 sont au nombre de 5, même si la Commune précise qu'à l'heure actuelle subsistent réellement environ 3 et 4 logements.

Dans l'évolution projetée de la Commune en 2020 :

- la commune maintiendra son nombre de logements vacants à 5, soit 4.9% du parc, soit un chiffre en dessous de la moyenne de 6% de logements vacants préconisée par le projet de SCOT,
- la commune conservera également le même nombre de résidences secondaires (3).

Les besoins liés à la réduction du nombre de logements vacants et de résidences secondaires sont nuls.

- **Besoins en logements liés aux nouveaux habitants**

Le projet de SCOT se base sur une augmentation à minima de 2.5% d'évolution démographique à l'horizon 2020, ce qui correspond à une augmentation minimale de 2.5% \* 228 hab. = 6 habitants, soit 6 / 2.50 = 2.4 logements.

La Collectivité part sur une base de **2 logements** pour l'accueil des nouveaux habitants.

- **Total de l'estimation des besoins en logements (voir tableau du compte foncier p.86)**

Au vu des besoins cités ci-dessus, ce sont donc au total **11 logements (6+3+2)** qui sont nécessaires au bon développement de la Commune de MONTRE COURT.

- **Capacité d'accueil de la partie actuellement urbanisée**

Compte tenu des dents creuses encore présentes au sein du village, la partie actuellement urbanisée comporte quelques possibilités d'accueil :

<b>Situation</b>		<b>Capacité d'accueil</b>
<b>Le Village</b>	Route de Solesmes	3
	Rue de Saint-Quentin	3
<b>Total</b>		<b>6</b>

Les dents creuses de faible largeur et les parcelles constituant des jardins d'agrément dépendants d'une habitation riveraine n'ont pas été comptabilisées.

- **Capacité d'accueil des extensions urbaines à usage d'habitat**

Pour atteindre les objectifs communaux, la capacité d'accueil des extensions urbaines calculée est supérieure à la capacité d'accueil des parties actuellement urbanisées. Le besoin a été estimé à 8 logements en ouverture à l'urbanisation.

<b>Situation</b>		<b>Capacité d'accueil</b>
<b>Le Village Lieudit « Les Vingt »</b>	Rue de la Cavée – RD 97	8 (0.67 ha)
<b>Total</b>		<b>8</b>

- **Capacité d'accueil des extensions urbaines à usage d'activités**

Pour accueillir le projet de centre d'équithérapie, la carte communale comprend un secteur réservé à l'implantation d'activités agricoles (liées uniquement au besoin d'élevage du centre), sportives et de loisirs.

<b>Situation</b>		<b>Capacité d'accueil</b>
<b>Le Village Lieudit « Les Vingt »</b>	Chemin rural de Saulzoir à Montrécourt	3.48 ha (centre équestre)
<b>Total</b>		<b>3.48 ha</b>

- **Résultat de l'étude de la Carte Communale**

La partie actuellement urbanisée et les extensions urbaines envisagées par la Commune et la CCPS offrent environ 14 logements possibles pour les 10 prochaines années :

- 6 logements en tissu urbain existant (dont 4 réellement disponibles compte tenu d'une rétention foncière de 30%),
- 8 logements en ouverture à l'urbanisation.

**La Commune précise que cette enveloppe constructible permettra une augmentation démographique de l'ordre de 2.5% sur 10 ans, soit une population estimée à 234 habitants en 2020 pour 94 résidences principales.**

<b>Tableau de l'évolution de la superficie des zones</b>		
<b>Type de zone</b>	<b>Carte Communale approuvée en 2005</b>	<b>Projet de Carte Communale</b>
Secteur constructible à usage d'habitat (SC)	19.6 ha	16.2 ha
Secteur constructible à usage d'activités (SCa)	/	3.5 ha
<b>Total de la zone constructible</b>	<b>19.6 ha</b>	<b>19.7 ha</b>
<b>Total de la zone naturelle</b>	<b>335.4 ha</b>	<b>335.3 ha</b>
<b>Superficie totale</b>	<b>355 ha</b>	<b>355 ha</b>

**La Communauté de Communes du Pays Solesmois et la Commune de MONTRECOURT insistent sur le fait que la révision de la Carte Communale permettra une bonne prise en compte des nouveaux projets touchant le territoire local.**

**La superficie de 3.5 ha réservée à l'extension du Centre Equestre étant déjà occupé par ce dernier, ce sont plus de 3.4 ha de terres qui seront rendues à l'espace agricole et naturel (à la fois en nature de pâtures, de cultures, et de friches) par rapport au zonage de la carte communale approuvée en 2005.**

## CHAPITRE III : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

### Développement maîtrisé de l'urbanisation

Les nouvelles zones à urbaniser sont contiguës au bâti existant ou insérées dans ce dernier. Il n'est pas prévu d'urbanisation sous forme dispersée ou de mitage, endommageant les espaces agricole et naturel. Le principe retenu par les élus est celui d'une extension à usage d'activités agricoles, sportives et de loisirs sur le secteur Nord et d'une extension modérée à usage d'habitat sur le secteur Sud-Ouest du bourg.

Toute nouvelle urbanisation de type linéaire a été écartée. La densification du bâti le long de la Route de Solesmes et la Rue de Saint-Quentin complète l'urbanisation existante de l'autre côté de ces voies, desservies par tous les réseaux. L'impact paysager des futures constructions sera donc atténué.

Le principe d'extension des zones constructibles est celui du renforcement de l'urbanisation, et d'une utilisation économe de l'espace. Ainsi, le secteur d'extension sud créé en limite immédiate du tissu bâti sera peu perceptible depuis les extérieurs de bourg, uniquement depuis la RD 97 en provenance de St-Aubert.

La carte communale ne comporte pas de règlement d'urbanisme spécifique ; la Commune devra travailler en partenariat avec le futur aménageur pour veiller à la qualité de l'opération et au respect des orientations d'aménagement retenues.

Les futurs terrains à bâtir s'inscriront en position haute par rapport aux voies, facilitant les écoulements gravitaires en assainissement.

### Maintenir l'identité rurale du village

La commune de MONTRECOURT est attirante pour la construction à la fois pour sa situation géographique mais également pour son cadre de vie préservé. Le caractère rural sera sauvegardé car les surfaces à urbaniser "collent" au tissu bâti existant ; les grandes parcelles agricoles ne sont pas entamées.

La capacité d'accueil de la carte communale permettra la construction d'environ 12 logements sur la commune sur une période de 10 ans, pour un développement démographique de 2.5% environ. La dimension du bourg sera légèrement étendue mais permettra la conservation du caractère villageois, notamment en raison du choix d'implantation des nouvelles zones constructibles.



## **Préservation des espaces agricoles et naturels**

La prise en compte et la préservation des espaces agricoles et naturels dans la carte communale se sont traduits par :

- un classement en zone naturelle de tous les espaces agricoles et naturels : grandes parcelles agricoles, pâtures attenantes aux corps de ferme, majeure partie de la vallée de la Selle, totalité des espaces boisés et des zones humides,
- un classement en zone naturelle des secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement de la Selle, excepté une partie de parcelles maintenue en secteur constructible, car située en aléa faible et appartenant aux parties actuellement urbanisées,
- une limitation des zones à urbaniser en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, les extensions urbaines ont été conçues autour du village en évitant de porter atteinte aux grandes parcelles à forte valeur,
- une protection de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations en place,
- une préservation de la totalité des herbages pour pérenniser les derniers élevages subsistant sur le territoire communal,
- une délimitation des zones destinées à l'habitat permettant de préserver une distance d'éloignement d'au moins 100 m par rapport à l'exploitation classée ICPE (prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole du 4 Juillet 1999),
- et un bilan globalement positif pour la superficie réservée à l'agriculture, qui gagne 3.4 ha de terres dans le nouveau projet de zonage de la carte communale.

## **Intégration paysagère/Recommandations en terme d'aménagement dans la future opération**

Le maintien d'une identité rurale durable sur le village est primordial pour les élus communaux. Les alignements d'arbres longeant le Chemin rural de Saulzoir ainsi que l'ancienne voie ferrée devront être maintenues dans leur intégralité.

Cette végétation possède trois fonctions majeures : une fonction de refuge pour la faune et la flore, une fonction de brise vent, mais aussi une fonction d'intégration paysagère des futures constructions.

Compte tenu du caractère rural et verdoyant du village, la Commune veillera pour la future opération à usage d'habitat à prescrire un traitement des espaces publics de qualité, par la mise en place d'espaces verts et de cheminements piétonniers.

Un accompagnement paysager des nouvelles constructions sera recherché pour rappeler l'état initial de l'environnement (dans le respect de l'article 671 du Code Civil réglementant les distances de plantation par rapport aux limites de propriétés voisines). Ces plantations devront être choisies parmi les essences dites locales. Le traitement paysager des deux opérations devra être particulièrement étudié.

*A travers ces différentes mesures, la carte communale permet donc d'assurer l'équilibre entre une urbanisation maîtrisée, le développement rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable (art. L 121-1 du code de l'urbanisme).*

## **CHAPITRE IV : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

La carte communale ne comporte pas de règlement spécifique, toute autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera instruite selon les fondements du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Ces règles générales d'urbanisme concernant la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions (art. R 111-1 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

1. le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée par rapport à la vocation de la zone.
2. l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

### **1. PARTIE REGLEMENTAIRE : LES REGLES GENERALES D'URBANISME**

#### **Article R 111-1**

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code ».

#### **Article R111-2**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

#### **Article R111-3**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit ».

#### **Article R111-4**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### **Article R111-5**

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des



aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### **Article R111-6**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

#### **Article R111-7**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

#### **Article R111-8**

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

#### **Article R111-9**

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

#### **Article R111-10**

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

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

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

#### **Article R111-11**

« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique ».

#### **Article R111-12**

« Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel ».

#### **Article R111-13**

« Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ».

#### **Article R111-14**

« En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code ».

#### **Article R111-15**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

#### **Article R111-16**

« Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire ».

#### **Article R111-17**

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ».

#### **Article R111-18**

« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

#### **Article R111-19**

« Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

#### **Article R111-20**

« Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés ».

#### **Article R111-21**

« 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 R111-22**

« Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières ».

### **Article R111-23**

« Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades ».

### **Article R111-24**

« La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement ».

#### **Article R111-24-1**

« Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1 ».

#### **Article R111-24-2**

« Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;

b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes ».

## **2. 1<sup>er</sup> CAS : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE**

### **a) Au titre de la protection des espaces agricoles**

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées  
Article du R.N.U. : R 111-14-b

#### **Exemples :**

- Le projet, en raison de sa localisation est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles actuelles en soustrayant un espace nécessaire.

- Le projet, en raison de sa localisation est de nature à porter atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile, ou impossible, l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du Code Rural :

- Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

### **b) Au titre de la protection des espaces forestiers**

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-14-a et R 111-14-b

**Exemples :**

- Le projet, en raison de la localisation est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.
  
- Le projet, en raison de sa localisation, dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

**c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel**

Secteur concerné : tous

Article du R.N.U. : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés, et des monuments de grande valeur architecturale.

**Exemples :**

- Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.
  
- Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garage en sous-sol à proscrire).

**d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité publique**

Secteur concerné : tous

Article du R.N.U. : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des risques ont été signalés (inondation, ruissellement, cavités souterraines...).

**Exemples :**

- Le projet, en raison de sa localisation, son importance ou sa destination, est de façon définitive, de nature :
  3. à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation,
  4. à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il ... (nature des travaux qu'il implique),
  5. à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords, ou dans la forêt de ....
  
- Le projet, en raison de sa localisation, son importance ou sa destination, est exposé :
  6. au risque d'inondation provoquée par les crues de ...,
  7. exposé au risque de glissement de terrain,
  8. exposé au risque d'effondrement de cavités souterraines.
  
- La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (les indiquer...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitation.
  
- Le projet en raison de sa localisation à proximité de ... et de sa destination à usage de ... est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de ....

**e) Au titre de la protection des ressources**

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-14-c

**Exemples :**

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre, ou à rendre impossible l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

- Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

**f) Au titre de la protection de milieux fragiles**

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-2 et R 111-14-b

**Exemples :**

- Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux ou à compromettre l'exploitation de cette ressource et/ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

- Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels, ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

**g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée**

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-14-a

**Exemples :**

- Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

- Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation ou le caractère des espaces naturels environnants.

**h) Au titre de la défense des intérêts communaux**

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-13

**Exemples :**

- Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et qu'il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

- Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et la Commune ne peut dire dans quels délais ils seront réalisés.

- Le projet impose à la Commune la réalisation, le renforcement ou l'extension de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources naturelles.

- Le projet est de nature à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics notamment dans le domaine de ... que la Commune n'a pas la possibilité d'assurer.

- Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la Commune.

**3. 2<sup>ème</sup> CAS : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :**

**a) des conditions d'accès et de voirie**

Secteur concerné : tous  
Article du R.N.U. : R 111-2, R 111-5 et R 111-6

**b) de la desserte par les réseaux**

Secteur concerné : tous  
Articles du R.N.U. : R 111-8 à R 111-12

**c) de son implantation par rapport aux voies**

Secteur concerné : tous  
Articles du R.N.U. : R 111-3, R 111-5, R 111-17 et R 111-24

**d) de son implantation par rapport aux limites séparatives**

Secteur concerné : tous  
Article du R.N.U. : R 111-18 et R 111-19

**e) implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Secteur concerné : tous  
Articles du R.N.U. : R 111-16

**f) de sa hauteur**

Secteur concerné : tous  
Articles du R.N.U. : R 111-21 et 22

**g) son aspect extérieur**

Secteur concerné : tous  
Article du R.N.U. : R 111-21 à 23

**h) des conditions de stationnement**

Secteur concerné : tous  
Article du R.N.U. : R 111-6

**i) des espaces verts à réaliser**

Secteur concerné : tous  
Articles du R.N.U. : R 111-7 et R 111-24.