DEPARTEMENT URBANISME

S.C.P
Arnaud DUPONT

Géomètre Expert DPLG

72 rue Ponsardin
51100 Reims
tél. 03 26 86 70 60
fax. 03 26 88 62 94
a.dupont.reims@wanadoo.fr

1 place Albert Camus
51170 Fismes
tél. 03 26 48 03 83
fax. 03 26 48 18 00
a.dupont.fismes@wanadoo.fr

3 rue Parmentier - BP 11
02220 Braine
tél. 03 23 74 29 92
fax. 03 26 48 18 00

COMMUNE DE SELLES

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE
de REIMS
26 OCT. 2004

Vu pour être annexé à la délibération du	Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du	Pour ampliation
28 NOV 2003 Le Maire	21 DEC 2004 Pour le Préfet Le Secrétaire Général Signé: Raymond LE DEUN Pour ampliation Pour le Préfet	Mairie Sous-Préfecture DDE

AVANT- PROPOS

Toutes les communes non dotées d'un document d'urbanisme fixant les règles d'utilisation du sol sur leur territoire, sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), c'est-à-dire aux articles R 111.2 à R 111.26.1. du Code de l'Urbanisme.

C'est en fonction des dispositions du R.N.U. que, dans ces communes, sont instruites les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (permis de construire, certificat d'urbanisme, etc ...).

Le Règlement National d'Urbanisme permet notamment d'interdire les constructions lorsque :

Elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité,

Elles sont de nature à favoriser une urbanisation incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,

Elles peuvent par leur présence, nuire à la bonne exploitation d'une activité prioritaire dans certains espaces,

Elles imposent à la commune des équipements publics nouveaux et un surcroît de dépenses de fonctionnement des services publics,

Elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Il permet donc l'implantation des constructions en :

Evitant l'implantation anarchique de celles-ci,

Préservant les milieux naturels et ruraux,

Assurant un meilleur développement de la commune.

A ces dispositions générales, le Code de l'Urbanisme superpose la règle dite de constructibilité limitée qui stipule qu'en l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers et de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, dés lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L111.1.1.

Pour échapper à cette règle pendant 4 ans (article L 111.1.2 du code de l'urbanisme), le Conseil Municipal avait précisé conjointement avec le représentant de l'Etat, les modalités d'application du règlement national d'urbanisme (article L 111.1.3.) nonobstant les dispositions de l'article L 111.1.1. au travers du "Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme" pris par arrêté préfectoral du 4 novembre 1999.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi SRU, ce document peut être renouvelé, à l'expiration de son délai de validité, sous l'appellation de "Carte Communale" mais après enquête publique.

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

1ère partie: ANALYSE

I - L'ENVIRONNEMENT p. 3
1) La situation p. 3
2) Le relief et l'hydrogéologie p. 4
a) Le relief p. 4
b) Les sols p. 5
c) La Suippe p. 5
3) La culture p. 6
4) Le remembrement p. 7
5) L'intercommunalité p. 7

II - LES HOMMES p. 8
1) Evolution démographique p. 8
2) La population p. 8
3) Le village et ses activités professionnelles et économiques p. 9
4) Les logements p.10

III - LES ACTIVITES/LES EQUIPEMENTS p.11
A) Les équipements p.11
1) Scolaires p.11
2) Communaux p.11
3) Sociaux p.11

B) Les activités p.12
1) Commerces p.12
2) Artisanat/Industrie p.12
3) Agriculture p.12
4) Viticulture p.12

2ème Partie : LE CHOIX D'AMENAGEMENT

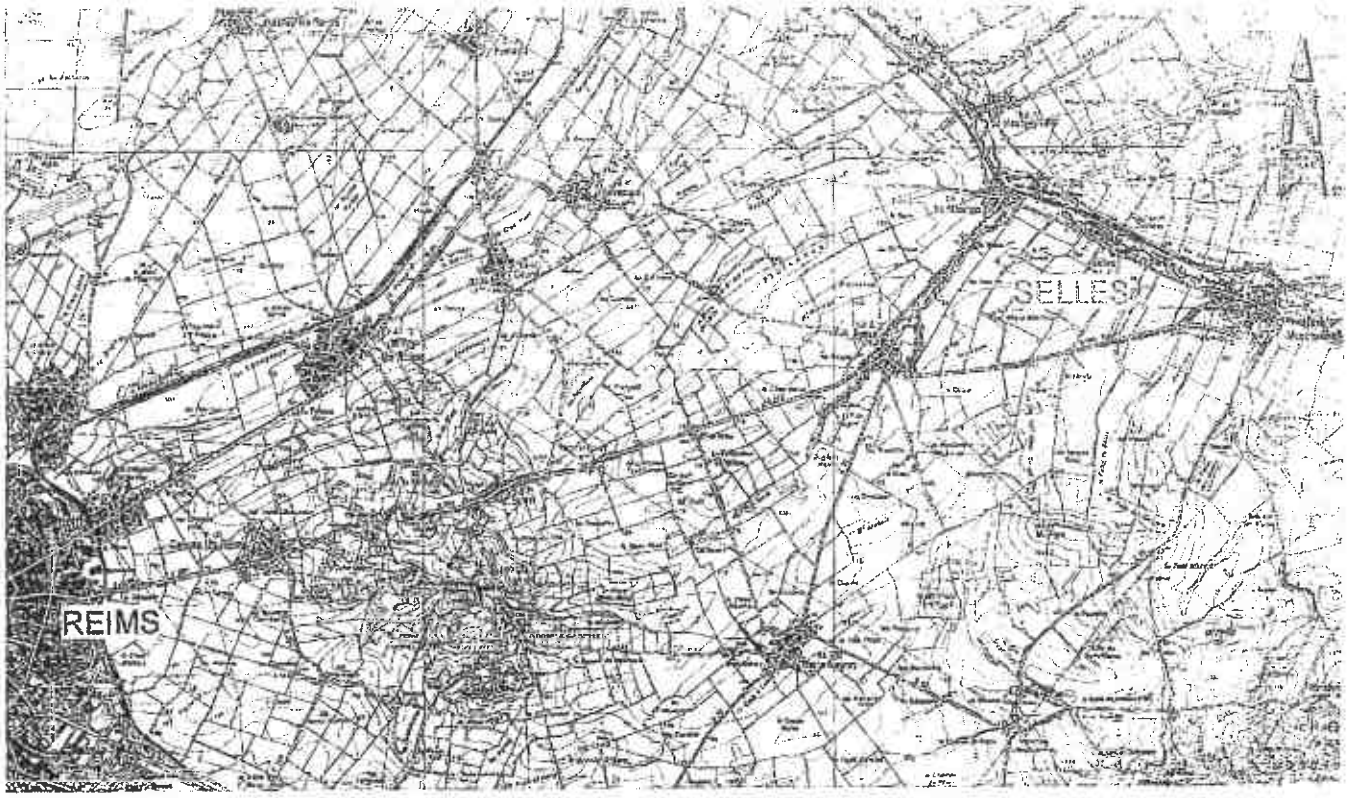
I - LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT p.14
1) Soucis de la municipalité p.14
2) Choix communaux p.15
3) Risques technologiques p.15
4) Archéologie préventive p.15

1ère PARTIE

ANALYSE

I - L'ENVIRONNEMENT

1) Situation :

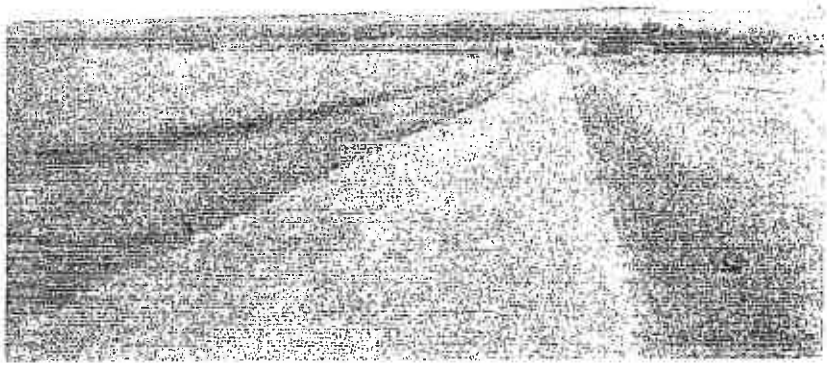


SELLES est une commune rurale de 263 habitants située à 19 km au Nord-Est de Reims. Cette commune appartient au canton de Beine-Nauroy. La R.D. 980 lui donne un accès à Reims. La superficie communale cadastrée est de 1 134 hectares dont 147 hectares de forêts (bois et taillis inclus).

2) Le relief et l'hydrogéologie :

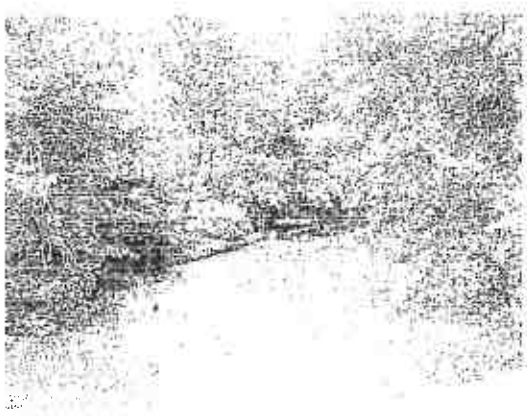
a) Le relief :

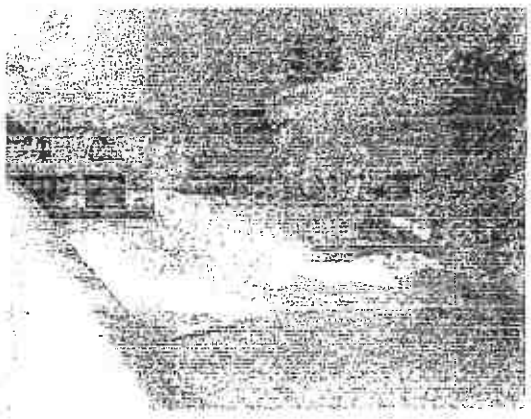
SELLES appartient au "Pays rémois" qui mérite bien son nom de plaine avec ses amples horizons aux lignes fuyantes. Le pays est ici plus accidenté que la plaine avoisinante. La rivière de Suippe traverse le territoire d'Est en Ouest. L'altitude est de 86 m au niveau de la rivière. Au Sud, le Mont aigu atteint 169 m. Au Nord, le mont de Pontfaverger atteint 167 m. Les Routes Départementales 20 et 980 ainsi que la voie ferrée structurent le village.



b) Les sols :

Les sols de craie qui constituent l'ossature des plaines sont très perméables. Pour l'eau qu'elle emmagasine, la craie remédie comme le ferait un appareil régulateur, aux inégalités des précipitations. Elle est capable d'absorber, au cours des saisons humides, de gros volumes d'eau.





c) La Suippe :

Les eaux concentrées sont rares, les vallées se devinent de très loin car les rivières et ruisseaux coulent au milieu de rubans de verdure, formées de saules, d'aulnes, de frênes et peupliers.

3) La culture :

La coloration du sol joue un rôle important dans le réchauffement des sols au printemps et constitue un critère pour l'implantation des cultures à exigences thermiques élevées, comme le maïs.

Ici, les sols développés sur graveluche jaunâtre sont soit des redzines rouges, soit des sols bruns calcaires de couleur rougeâtre. Les cultures principales sont : le blé, la betterave sucrière, la luzerne, les pois et le colza.

Aux abords de la partie urbanisée de la commune, se rencontrent vergers et jardinages. Les rares boisements de plaine sont peu attractifs (résineux).

Aux alentours du village, peupleraies, vergers, jardinages, pâtures et au-delà dans les grands espaces cultivés, les zones d'accueil pour la faune sont restreintes. Le manque de diversité des espèces végétales fait que les insectes sont peu représentés.

4) Le remembrement :

Il y a eu deux remembrements depuis 1945 : 100 % de la surface cultivable de la commune a été remembrée. Le dernier remembrement date de 1992.

5) L'intercommunalité :

SELLES fonctionne en intercommunalité avec le syndicat de Saint Masmes pour l'eau potable, en groupement scolaire avec Pontfaverger ; une adhésion avec le SIVOM de Verzy est envisagée pour la collecte des ordures ménagères.

II - LES HOMMES

1) Evolution démographique

SELLES comptait 250 habitants en 1999.

Evolution de la population de 1936 à 1999

1936 : 179 habitants

1954 : 167 habitants

1962 : 177 habitants

1968 : 184 habitants

1975 : 163 habitants

1982 : 179 habitants

1990 : 263 habitants

1999 : 250 habitants

L'évolution de la population de 1936 à 1950 (dernier recensement INSEE) a été assez mouvante avec une perte de population assez forte en 1975. Une hausse dès 1982 s'est perpétuée pour arriver à une population maximale en 1990 et un léger retrait en 1999 dû à un flux migratoire.

2) La Population

Population 1999

Hommes : 122 soit 48,8 % de la population globale
Femmes : 128 soit 51,2 % de la population globale

de 0 à 14 ans	: 53	soit 21 % de la population
de 14 à 29 ans	: 47	soit 19 % de la population
de 30 à 59 ans	: 115	soit 46 % de la population
de 60 à 74 ans	: 28	soit 11 % de la population
plus de 75 ans	: 7	soit 3 % de la population.

La structure par âge est assez bien équilibrée pour les trois premières tranches. Dans l'ensemble, Selles a une population très jeune puisque 64 % des habitants ont moins de 45 ans.

Informations statistiques population (variations annuelles)

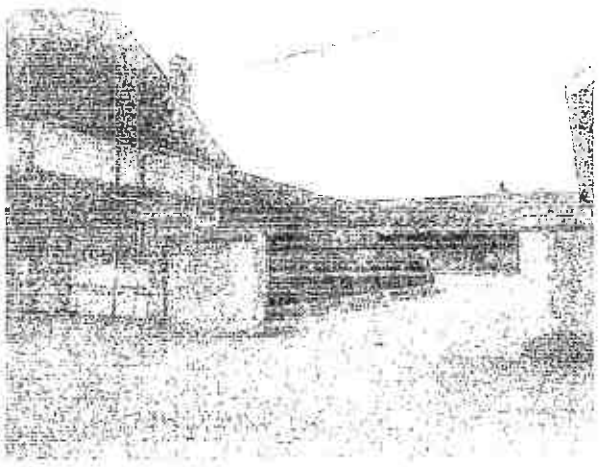
	Superficie hectares	Densité au km^2	Population 1975	Population 1982	Population 1990	Population 1999
SELLES	1 134	22	163	179	263	250

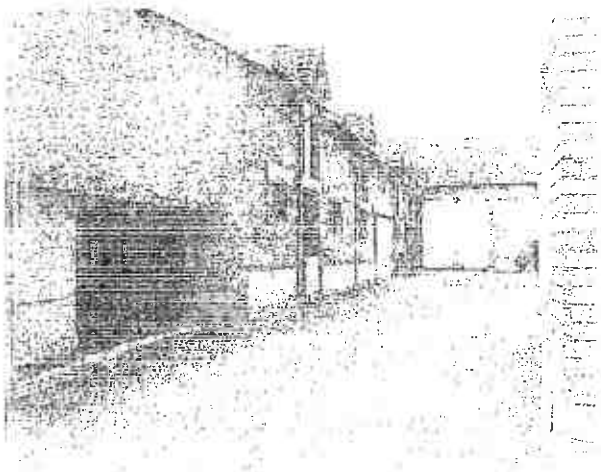
source : INSEE - Recensements 1982 à 1999

3) Le village et ses activités professionnelles et économiques

	TOTAL	Agriculture	Industrie hors agro-aliment.	Construction	Commerce	Services aux entreprises	Services aux ménages
SELLES	21	12	2	2	3	1	1

En raison du caractère rural de la commune, un pourcentage important des activités relève de l'agriculture.





4) Les logements

En 1990, le parc total en logements était de 89, dont 83 classés en résidences principales, soit un pourcentage de 93,3 %. Les résidences secondaires en 1990 étaient au nombre de 1. En 1999 le nombre de résidences principales a augmenté de 8 . Le parc locatif social au 1er Janvier 1996 était inexistant (logements sociaux individuels comme logements sociaux collectifs).

	Parc total en 1 999	Résidences principales en 1999	résidences principales en 1 999	Résidences secondaires en 1 999	résidences secondaires en 1 999	Logements vacants en 1999	logements vacants en 1 999
SELLES	96	91	95%	1	1%	4	4%

source INSEE/HLM

III - LES ACTIVITES/LES EQUIPEMENTS

A) Les équipements

1) Scolaires

La commune de SELLES fait partie d'un groupement scolaire avec PONTFAVERGER permettant d'accueillir les enfants de la Maternelle au CM2.

Un ramassage scolaire a été instauré à cet effet, ainsi qu'une cantine.

A partir de la 6ème, les enfants sont scolarisés au collège de PONTFAVERGER. Le ramassage, pour le collège, est géré par le Département.

2) Communaux

*** Eau potable et Incendie**

Eau potable

Toutes les habitations sont desservies en eau potable grâce à un réseau d'adduction à partir du réservoir implanté sur la commune de SAINT MASMES.

Incendie

La protection incendie est assurée par un puits d'aspiration à l'entrée Ouest du village sur la R.D. 20 et 2 sites aménagés sur la Suippe :

-1 près du silo,
-1 près du pont de la rue des Monts.

*** Eaux usées**

Il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées ; le traitement est individuel par fosses septiques.

*** Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement des voiries sont collectées vers 3 points bas en direction de la Suippe après traitement.

*** Ordures ménagères**

La commune a la charge de la collecte des ordures ménagères. Les ordures sont ramassées une fois par semaine le vendredi par la Société GOURNOFF.

Toutefois, la commune envisage d'adhérer au SIVOM de la Région de VERZY en début d'année 2000, date de fin de la convention signée avec la société GOURNOFF.

3) Sociaux

- présence d'un club du 3ème âge,
- présence d'une aide ménagère à domicile pour personnes âgées.

B) Les activités

1) Commerces

- une tournée de pains,
- alimentation générale,
- boucherie.

2) Artisanat/Industrie

- réparateur de machines agricoles,
- MONOPOL - stockage solvant pour fabrication de peintures,
- COMPAGRI - stockage de céréales.

3) Agriculture

La plus grande partie du territoire communal est vouée à l'agriculture (céréales, betteraves, colza, luzerne).

4) Viticulture

Une partie du territoire, située au Nord Est, est couverte par l'Appellation Origine Contrôlée (A.O.C.) ; cette superficie représente environ 12 ha.

2ème PARTIE

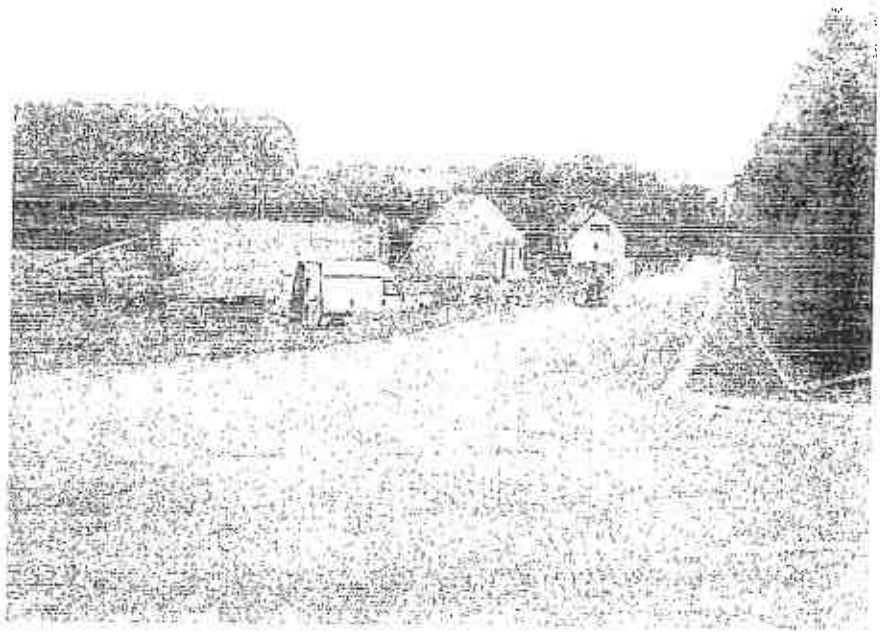
LE CHOIX D'AMENAGEMENT

I - LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1) Soucis de la municipalité

Soucieuse de permettre l'installation nouvelle de ménages sur le territoire de sa commune, la municipalité souhaite clairement définir l'affectation des sols, conformément à l'équipement existant.

La municipalité, confrontée à des demandes de permis de construire, désire renouveler le guide d'application du Règlement National d'Urbanisme qui délimiterait de manière cohérente les zones constructibles, sans établir de plan d'occupation des sols. Ainsi le GARNU est remplacé par une Carte Communale.



2) Choix communaux

La Carte Communale devra prendre en compte la préservation du cours d'eau La SUIPPE avec l'établissement d'une bande inconstructible de 5 m le long des rives.

Les terrains, situés à l'Est de la commune, sont classés en zone UX afin de pérenniser l'entreprise existante, ainsi qu'un logement de fonction relatif à cette société, et de prévoir la création d'autres activités.

Depuis la zone agglomérée du village sur une distance de 145 m le long de la RD 20, la parcelle 276 sera classée en zone N permettant ainsi de préserver un espace naturel entre l'habitat et l'activité.

3) Risques technologiques

Sur le plan de zonage de la Carte Communale, les périmètres de protection des bâtiments des sociétés Marolac et Compagri dont les installations présentent des risques d'incendie et d'explosion sont représentés par une trame selon les dimensions indiquées sur le porté à connaissance

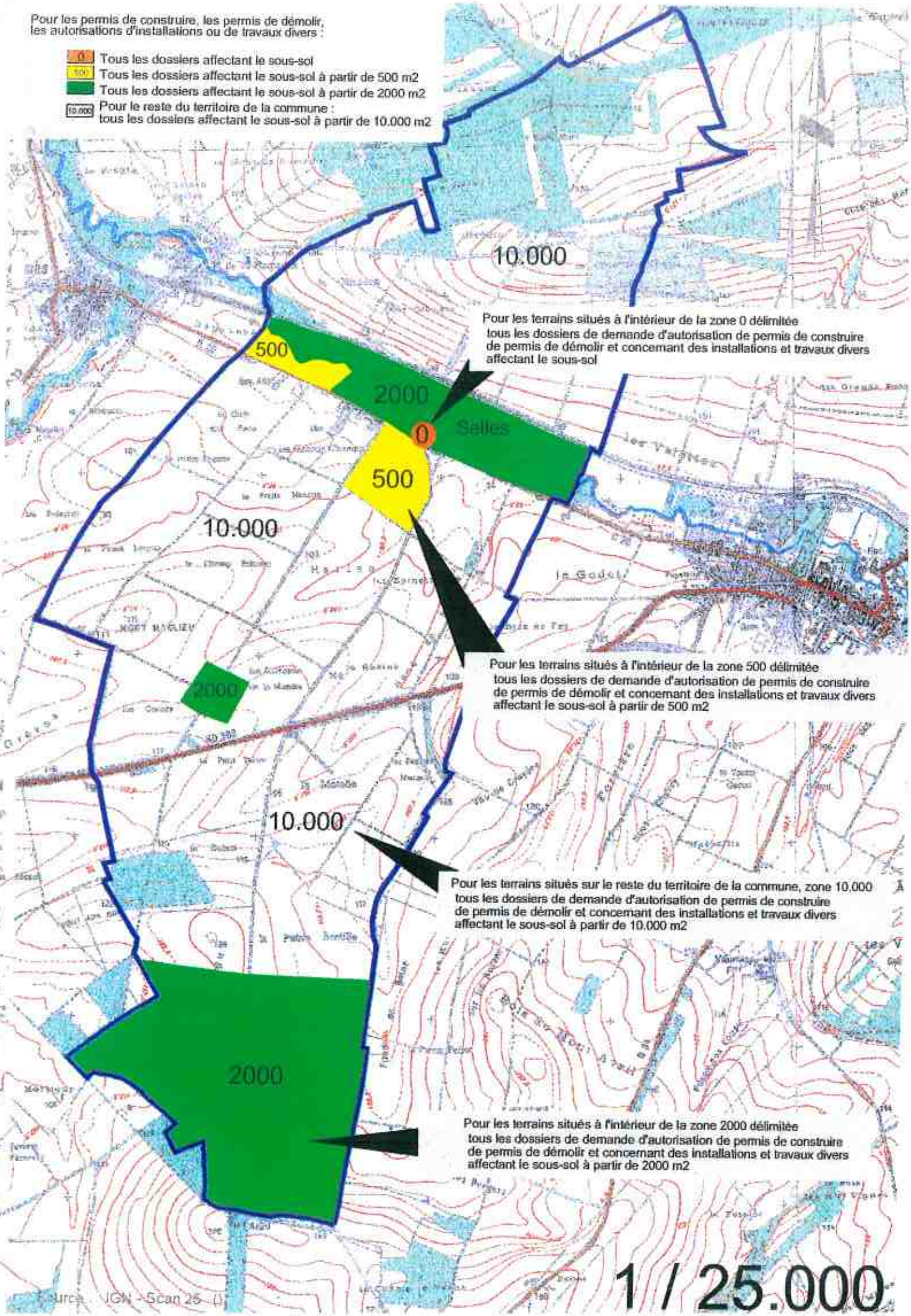
4) Archéologie préventive

A l'heure actuelle, quatre types de zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune. Ces zones géographiques sont définies sur la carte jointe (page suivante).

En conséquence et conformément à la loi n° 2001-44 du 17/01/2001 relative à l'archéologie préventive, certains dossiers d'urbanisme devront être soumis à l'avis de la Direction régionale des affaires culturelles.

Pour les permis de construire, les permis de démolir,
les autorisations d'installations ou de travaux divers :

0 Tous les dossiers affectant le sous-sol
500 Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m2
2000 Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m2
10.000 Pour le reste du territoire de la commune :
tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10.000 m2



Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 0 délimitée
tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire
de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers
affectant le sous-sol

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 délimitée
tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire
de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers
affectant le sous-sol à partir de 500 m2

Pour les terrains situés sur le reste du territoire de la commune, zone 10.000
tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire
de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers
affectant le sous-sol à partir de 10.000 m2

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 délimitée
tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire
de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers
affectant le sous-sol à partir de 2000 m2

Source : IGN - Scan 25 ©

1 / 25.000