

FAUX-VILLECERF

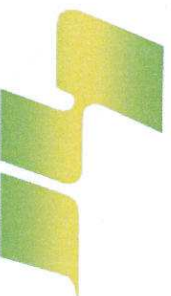
CARTE COMMUNALE

Elaboration

RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18. Septembre 2009

Approuvé par arrêté préfectoral n° en date du.....



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
DIAGNOSTIC	12
A. SITUATION ET CADRE NATUREL	13
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	13
1.1. Eléments d’histoire (<i>source www.faux-villecerf.net</i>)	13
2. LE SITE DE FAUX-VILLECERF	15
2.1 Données géographiques et paysagères.....	15
2.2. Données environnementales	20
3. LE PAYSAGE.....	21
3.1. Paysage urbain	21
3.2. Monuments historiques :.....	29
4. CONSTAT : AU REGARD DE L’ANALYSE PAYSAGERE.....	30
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	31
1. DEMOGRAPHIE.....	31
1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION	31

1.2. NATURE DE L'EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION	33
1.3. LA COMPOSITION DES MENAGES	34
2. HABITAT	35
2.1. EVOLUTION DU PARC ET DE SA COMPOSITION	35
3. L'ECONOMIE	36
3.1. POPULATION ACTIVE.....	36
3.2. ACTIVITE AGRICOLE (<i>SOURCE RGA, 2000</i>)	38
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	41
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	42
5.1. ADSL PAR WIFI.....	42
5.2. EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE.....	42
5.3. CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ (SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE I3) :	43
5.4. ASSAINISSEMENT ET DECHETS	44
5.5. EQUIPEMENTS SCOLAIRES	44

5.6. EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS ET SPORTIFS	44
5.7. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	45
5.8. LIEU DE CULTE	45

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE46

A. PARTI D'AMENAGEMENT47

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	47
2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	48
3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS	48

B. ZONAGE ET REGLEMENT51

1. REGLEMENT	51
2. ZONAGE	52

C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE65

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	65
--	----

D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE66

1. LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	66
2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	68
3. SITES ARCHEOLOGIQUES	69

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune de Faux-Villecerf :

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou 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 des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », 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 ;

(Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès 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 (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

La présente élaboration a pour objectif d'adapter les évolutions du territoire communal aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains et de définir un projet de développement pour les années à venir.

2. Objectifs de la commune

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas. Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Faux-Villecerf, par une délibération du 06 janvier 2006 prescrivant cet objectif.

La carte communale se base sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village dans sa globalité, pour ainsi en faire ressortir des orientations communes et équilibrées. Ce document permet également de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vu des sensibilités paysagères, des contraintes techniques et de principes d'évolution raisonnée.

Le paysage s'impose tout d'abord : cette région, «la Champagne Crayeuse», connaît ici quelques variations grâce à ses collines et ondulations. Elle offre même au sud-ouest des paysages de transition entre la vallée de la Seine et le Pays d'Othe.

Le bâti traditionnel est remarquable par ses formes : longères, bâti sur cour parfois surmonté de hauts murs percés parfois d'un porche, ...ses matériaux : calcaire pour les façades, terre cuite pour les couvertures et les chaînages d'angle, le silex... Faux-Villecerf dispose d'un patrimoine bâti et naturel important et riche : blocs de fermes en bâti sur cour, vergers...

Ces traits de caractère bien particuliers semblent appréciés : reprise de l'habitat ancien, création d'habitat nouveau, des jeunes familles viennent s'installer sur la commune et en même temps : un territoire vaste avec un espace urbain étalé, des limites du bâti à contenir et à clarifier, des espaces sensibles à protéger, une urbanisation à maîtriser et à évaluer dans son ensemble ...aussi le temps de l'élaboration de la carte communale doit permettre de mesurer les évolutions attendues, de retenir les orientations souhaitables et de dégager l'esprit des actions à mettre en œuvre.

Il s'agit pour Faux-Villecerf : de conforter son dynamisme socio-économique et son attractivité, mais de manière réfléchie et modérée ; de clarifier la limite constructible ; de gérer différents équipements à disposition : eau potable, réseau WIFI ADSL, voiries ...

En tant que véritable document d'urbanisme, opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipal et le préfet, la commune peut, si elle le souhaite, prendre la compétence de délivrance des permis de construire. Actuellement la commune ne souhaite pas ce transfert de compétence.

L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple, cohérent, « cristallisant » l'intérêt collectif.

3. Intérêt de la carte communale et contenu

La carte communale permet **de lever la règle constructibilité limitée**, ouvrant ainsi la possibilité à la commune de Faux-Villecerf d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune permettant de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme et à long terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision future.

La carte communale comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- Analyse de l'état initial de l'environnement
- Présentation des prévisions de développement économique et démographique
- Justification des choix d'aménagement retenus par la commune
- Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles

La loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

- Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale. Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

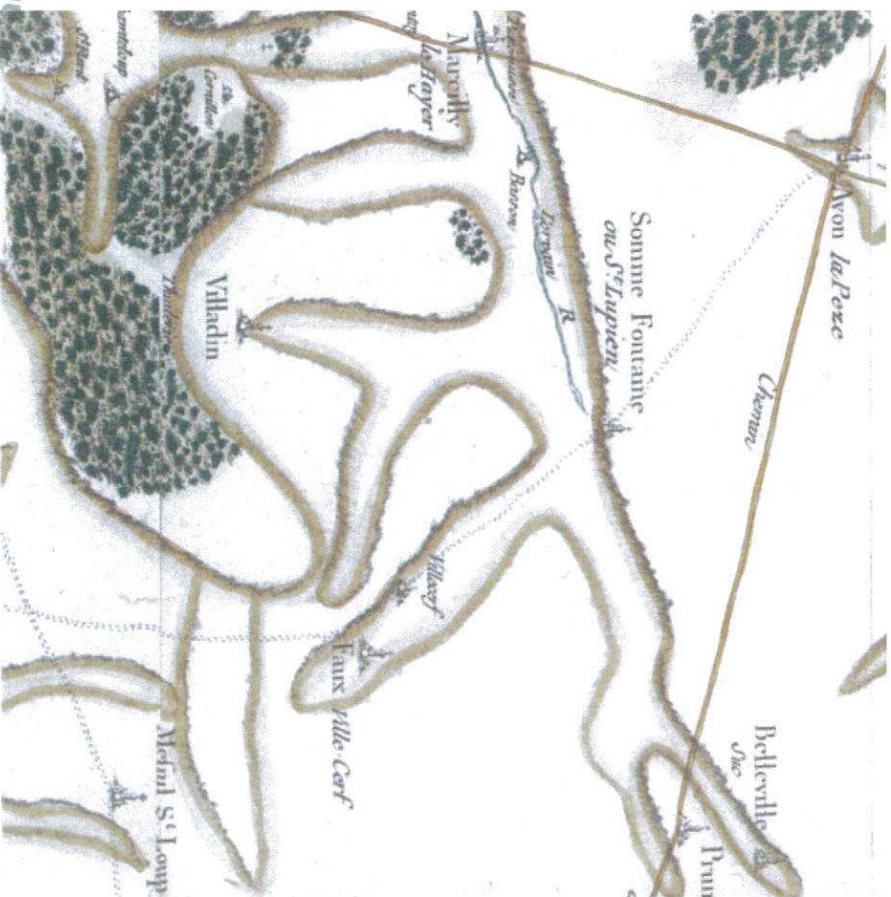
- Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. Eléments d'histoire (source www.faux-villecerf.net)

La commune de Faux-Villecerf appartient actuellement au canton de Marcilly-le-Hayer.



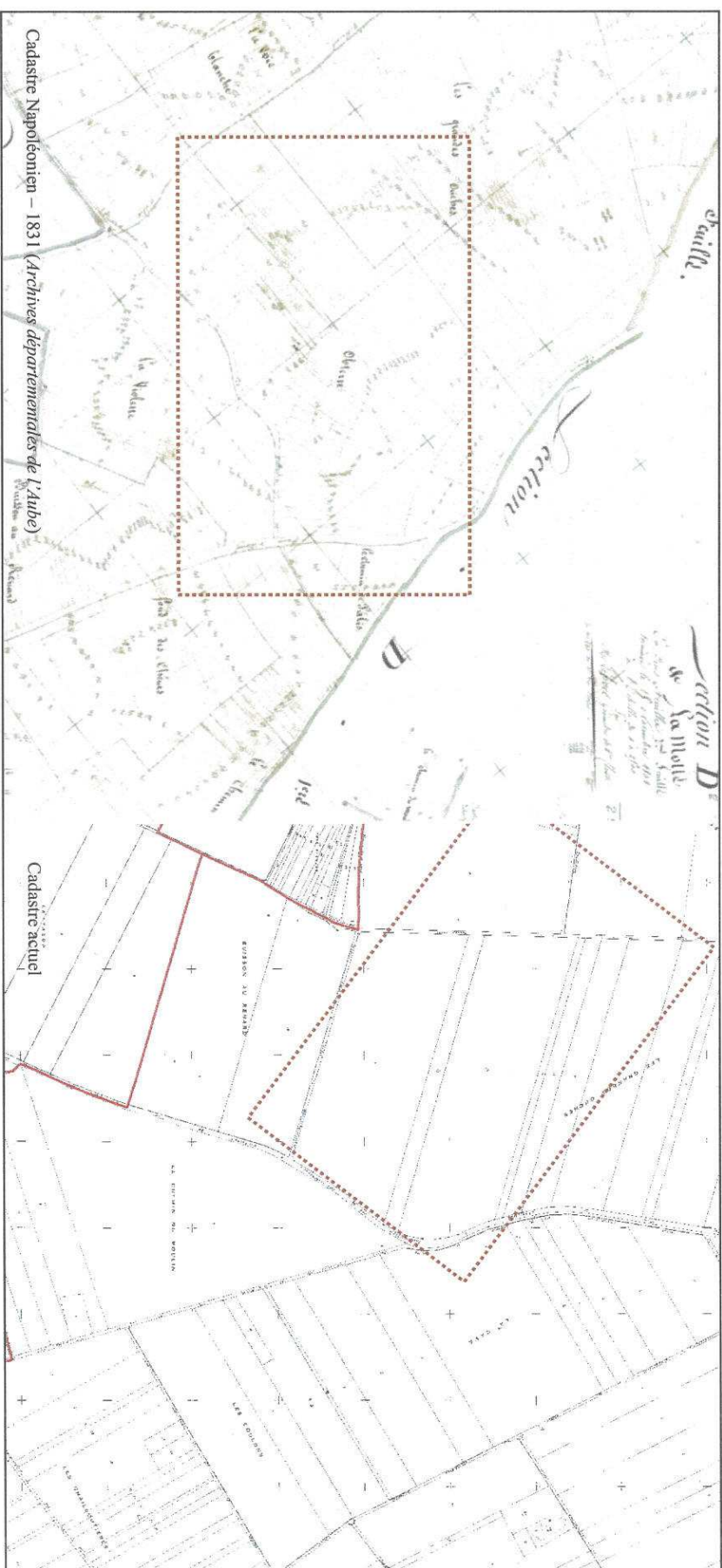
Le terme Faux est issu du latin *fagus*, La partie la plus ancienne de l'église est datée du XII^{ème} siècle.

En 1789, Faux et Villecerf formaient une communauté de l'intendance et de la généralité de Châlons, élection de Troyes. Faux était seul du baillage de Troyes, Villecerf étant de celui de Sens.

La carte de Cassini (XVIII^{ème} siècle), nous indique la présence de Faux, paroisse, et Villecerf, hameau sans église. A cette époque le couvert végétal est très réduit. Cultures et savart semblent couvrir l'ensemble du territoire à l'exception des hauteurs.

Le nom de la route de Palis, rue d'Obterre nous rappelle la présence par le passé d'un hameau dénommé Aubeterre, détruit au cours de son histoire (avant le XVIII^{ème} siècle car ne figurant pas sur la carte de Cassini).

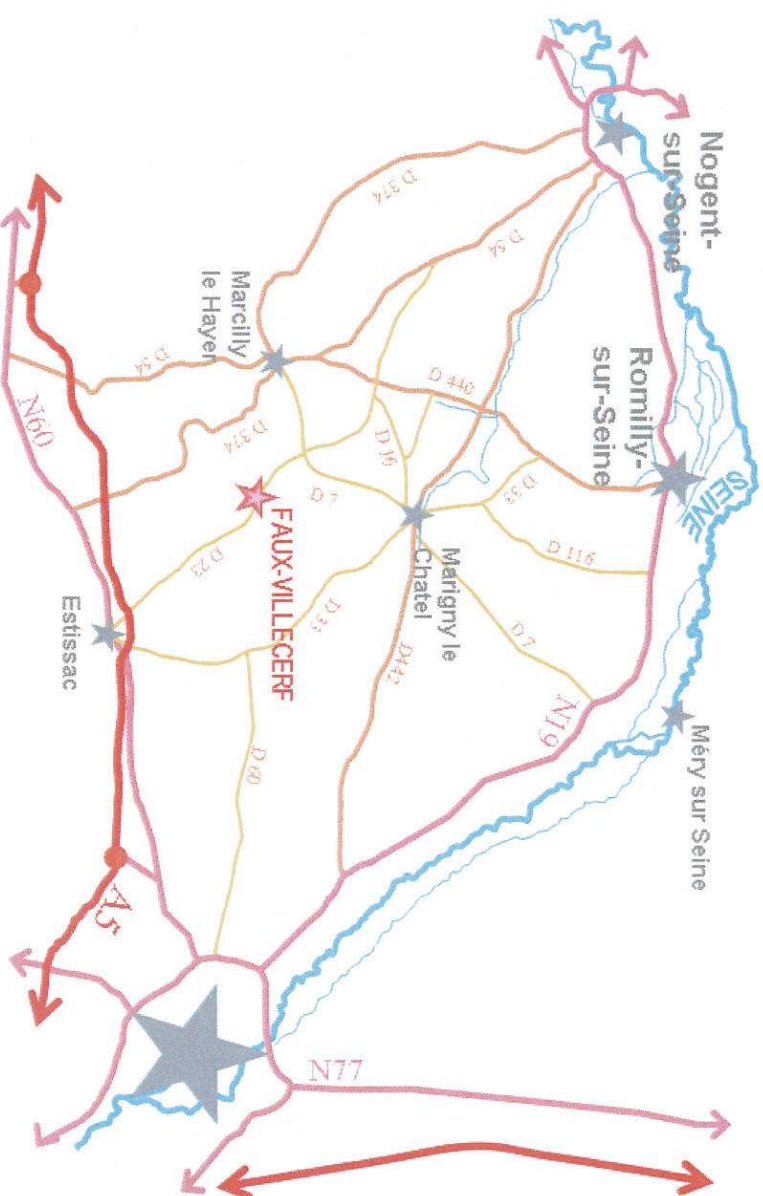
Par ailleurs, l'analyse non exhaustive du cadastre napoléonien nous rend compte d'information complémentaires. Le lieu-dit dénommé Obterre, en terminaison du chemin du même nom, apparaît sur le cadastre daté de 1831. Actuellement il s'agit d'un espace situé entre les lieux-dits « Les Grandes Ouches », la « Voie Blanche » (commune de Villadin), « Buisson Renard » et « Fond des Chênes ».



2. LE SITE DE FAUX-VILLECERF

2.1 Données géographiques et paysagères

Une commune au cœur de la Champagne



Faux-Villecerf se situe au sein d'un espace géographique voué à l'agriculture, au cœur d'une région agricole productive.

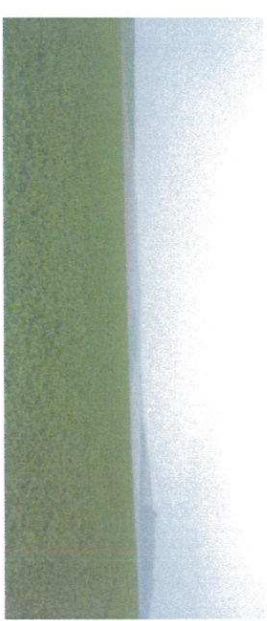
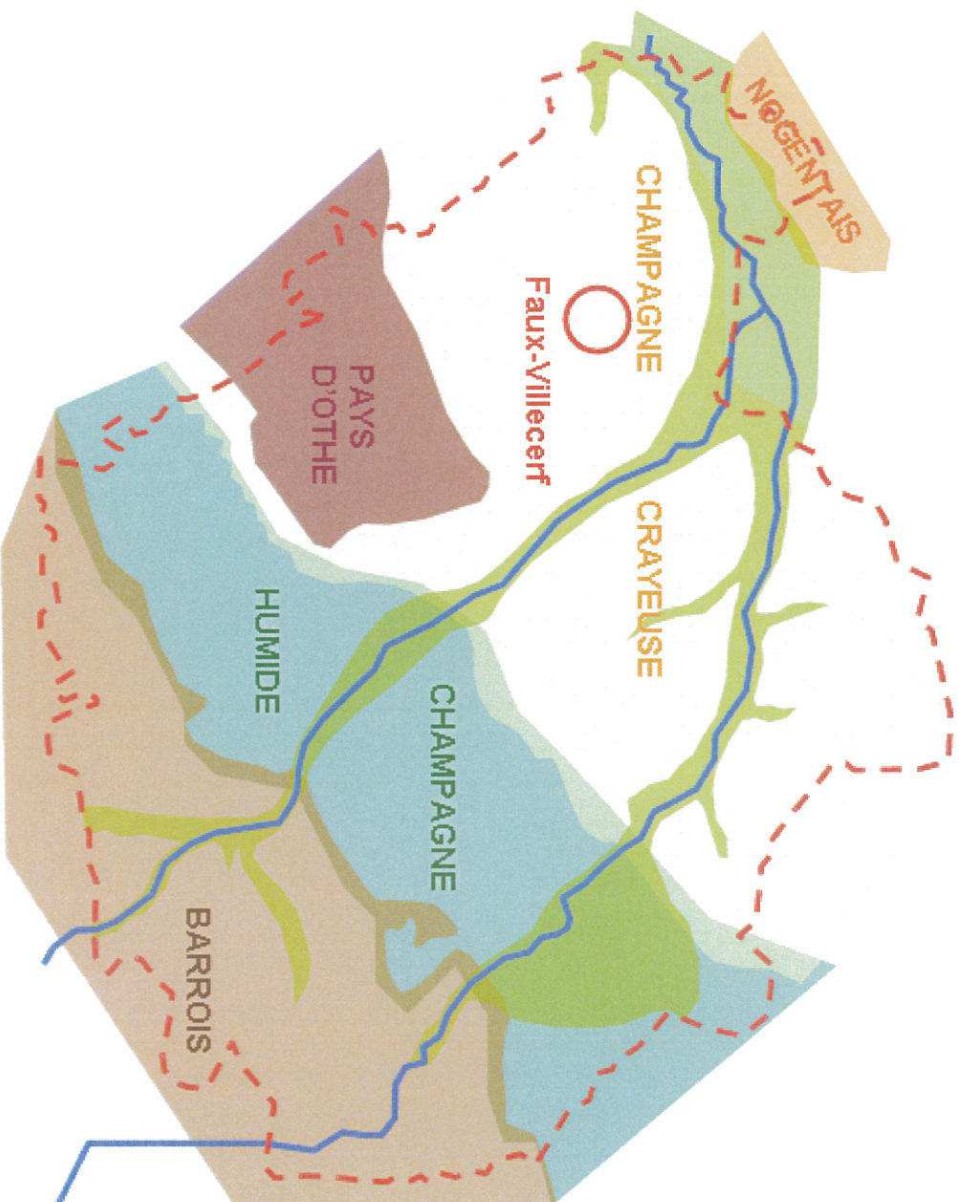
Son positionnement est privilégié : la localisation autour de deux grands axes de circulation de l'ouest au bois : les vallées de la Seine et de la Vanne, en font un lieu préservé et accessible.

Le territoire de Faux-Villecerf couvre une superficie 2130 ha dont 26 ha de bois et forêts, essentiellement voués aux grandes cultures.

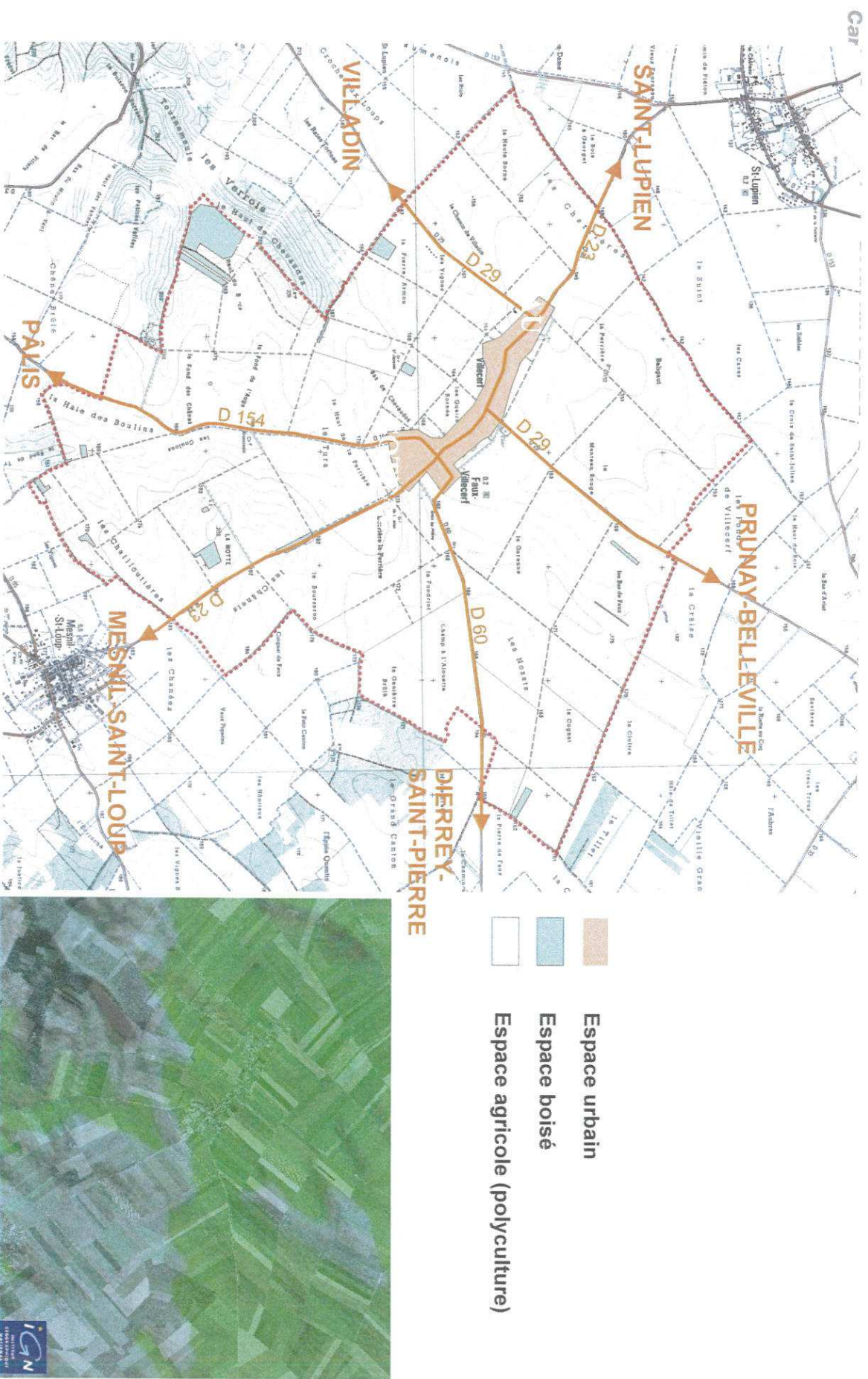
Ce territoire observe une forme de village-rue étendu, entre deux pôles historiques : le village de Faux et le hameau de Villecerf. Il n'est traversé par aucun cours d'eau permanent. Diverses routes départementales ouvrent des accès aisés vers la vallée de la Seine, de la Vanne (axe Nord-Sud) et d'Est en Ouest.

Au sein de ce territoire, l'occupation humaine est presque exclusivement concentrée le long de la rue Saint-Martin (D 23). Seuls un écart récent existe : un bâtiment d'exploitation agricole à vocation d'élevage s'est implanté en limite du finage de Mesnil-Saint-Loup.

Données paysagères du territoire communal :



La Champagne Craveuse connaît ici quelques variations grâce à ses collines et ondulations. Elle offre même au sud des paysages de transition entre la vallée de la Seine et le Pays d'Othe. Cette terre marquée par la craie, où l'eau est rare, autrefois dite pouilleuse fait aujourd'hui partie d'une des régions agricoles les plus productives de France.



L'occupation du sol communale est dominée par de la polyculture et peu d'élevage. Il s'agit de grandes unités foncières agricoles remembrées, dominant lieu à un paysage ouvert. Toutefois, les ondulations de faible amplitude de la topographie offrent tantôt des perspectives lointaines principalement sur la partie nord du finage, tantôt des paysages plus vallonnés vers le sud de la commune.

L'espace agricole :

La forme géométrique des parcelles agricoles, de plusieurs hectares d'un seul tenant, offrent une succession de couleurs, de changements de tons en fonction de la saison.

Les surfaces arborées :

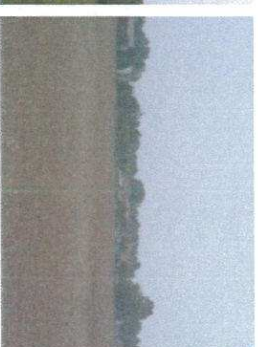
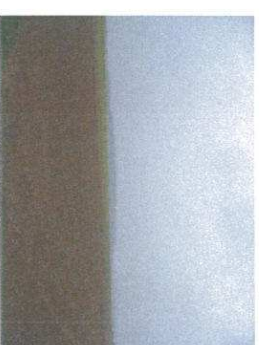
Peu présentes depuis de nombreux siècles, leur représentation est réduite au bois localisé au sud ouest du finage (lieu-dit « Le Haut du Berca »). Les boisements visibles depuis la commune sont majoritairement situés en dehors du finage (Bois de Villadin et de Pâlis).

Par ailleurs, les autres éléments végétaux offrant des points de verticalité dans le paysage, sont représentés par les arbres, des fruitiers et un ensemble d'anciens vergers, de jardins, de potagers. Cette trame verte assure un espace tampon, une transition douce entre les champs cultivés ouverts et les zones urbanisées.

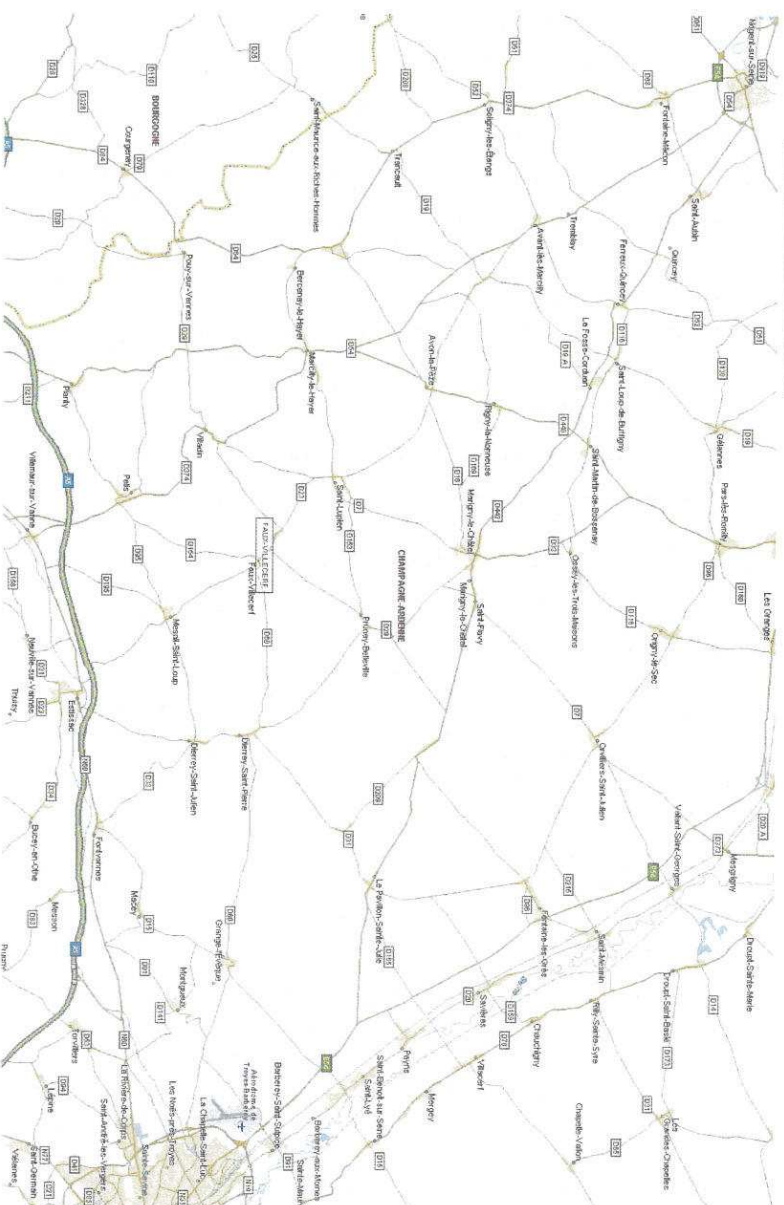
Les bois : bien qu'ils aient presque disparu du territoire communal, jouent encore un rôle important dans le paysage et en constituent la principale animation. Sur les hauteurs, ils accentuent l'impression de relief.

Les arbres : en milieu urbain l'arbre accentue les perspectives ou conforte la prestance d'un édifice. Dans la plaine champenoise il fait figure de véritable événement paysager. La tempête de décembre 1999 a été la cause de la disparition de nombreux arbres centenaires.

Les vergers : une heureuse initiative de plantation assurant une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les terres agricoles cultivées. Cette succession offre plus d'intimité au paysage urbain. Les vergers accueillent des espèces anciennes et locales (pommes...) qui constituent un patrimoine naturel à préserver.



Les axes routiers :



Le maillage de voiries départementales est dense, facilitant la traversée du finage. Le village constitue le point de convergence de ces routes, incontournable pour l'ensemble des visiteurs traversant la commune.

L'éloignement géographique permet d'apprécier le positionnement géographique du village dans son environnement proche :

- Estissac : 9 km
- Marcilly-le-Hayer, chef-lieu de canton : 10 km
- Marigny-le-Châtel : 11 km
- Romilly-sur-Seine : 25 km
- Nogent-sur-Seine : 27 km
- Troyes : 30 km
- Sens : 54 km

Par ailleurs, les entrées d'autoroute les plus proches se trouvent respectivement à 48 km pour l'A26 (sortie 30, vallée de l'Aube), 19 km pour l'A5 - sortie 19, Vulaines et 22 km pour la même autoroute – sortie 20, Torvilliers.

L'espace habité :



Le développement urbain s'est concentré depuis des décennies autour de deux pôles : le hameau de Villecerf et le village de Faux. La continuité urbaine d'aujourd'hui ne permet plus de les différencier nettement. Toutefois, cette urbanisation particulière a accentué l'étalement urbain linéaire. Ce lieu de vie est associé étroitement à un couvert végétal très présent, notamment en fond de parcelle. Le bâti s'inscrit actuellement dans une bande de 60 m de profondeur vis à vis de l'emprise de la voie publique desserte. Seuls quelques bâtiments agricoles se détachent du fait d'un recul plus important.

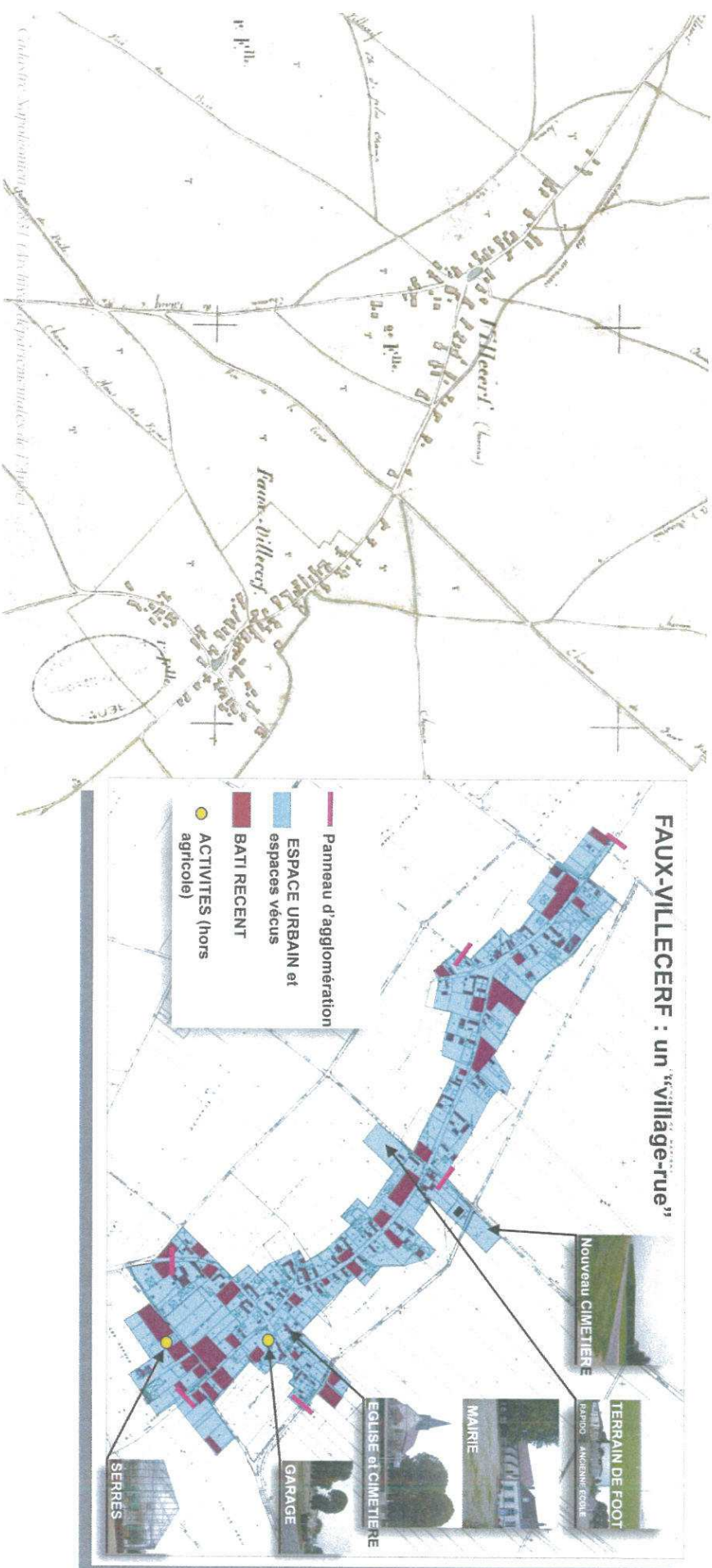
2.2. Données environnementales

Bien que le paysage de Faux-Villecerf possède un caractère certain, aucun espace naturel sensible (ex : ZNIEFF, NATURA 2000, ZICO...) n'a été recensé sur la commune. La forte représentativité des espaces agricoles cultivés, dépourvus d'espaces boisés importants ou de prairies, font de la commune un écosystème composé accueillant des espèces végétales et animales plutôt communes.

3. LE PAYSAGE

3.1. Paysage urbain

3.1.1. Evolution urbaine



Le village est constitué par l'association du hameau de Villecerf et du village de Faux. De nos jours, la discontinuité urbaine n'est plus très sensible du paysage urbain. Mais il reste cependant des zones clairs en milieu de village, et notamment au niveau de l'école, qui sont propices à des vitesses trop élevées des véhicules automobiles, sur une portion de route droite.

La succession des anciens corps de ferme (longères ou bâti sur cour), implantés de manière diffuse le long de la voie principale (rue Saint Martin) ont créé cette organisation de village-rue ; cet aspect paysager est renforcé par le remplissage progressif des « dents-creuses » par le bâti pavillonnaire.

Nonobstant cette organisation typique, l'espace de vie s'est dilaté autour de l'église de l'ancien village de Faux, qui, pour sa part, correspondait davantage à un village en étoile.

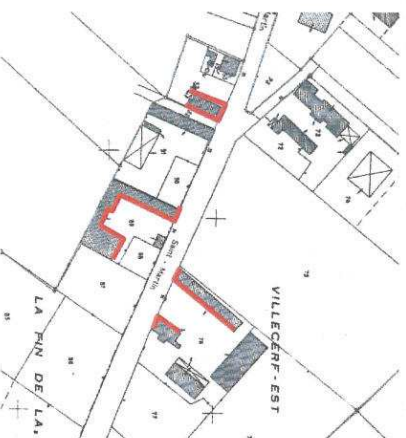
Notons que les anciennes mares présentes au cœur du village et du hameau sont aujourd'hui comblées. Par ailleurs, deux axes de circulation ont disparu : l'ancien chemin de Villecerf à Pâlis (actuellement chemin de Villemaur-sur-Vanne) et un second chemin en impasse menant anciennement au même chemin de Pâlis.

Deux chemins de contournement du village, créés à l'occasion de remembrements des terres agricoles, s'inscrivent de part et d'autre de la rue Saint Martin. Les chemins « des derrières de Faux » et « des derrières de Villecerf » (Nord - Nord-Est) sont moins distants du village que le chemin dit nouveau d'Aix (Sud - Sud-Est).

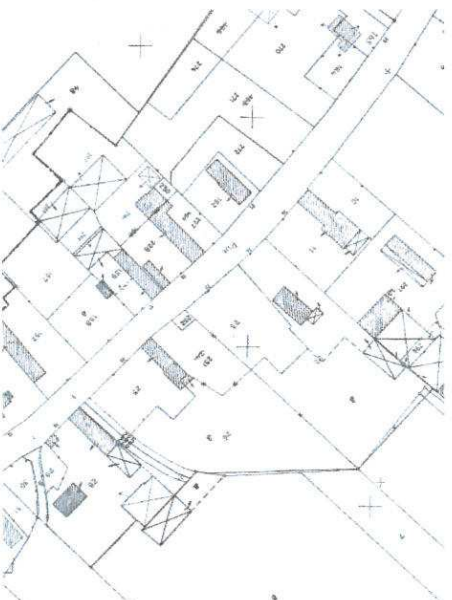
3.1.2. Typologies du bâti et incidences paysagères

Le bâti ancien (avant fin XIXème) :

Le bâti de cette époque présente de nombreux points communs comme l'alignement sur l'espace public ou l'utilisations des matériaux locaux (grès, calcaire, terre cuite, bois). Cela lui offre une grande cohérence et produit un image urbaine affirmée et de qualité. Ce bâti typique des villages rue de campagne sèche se tourne vers le soleil et s'aligne à la rue tantôt parallèlement tantôt perpendiculairement :



La longère : un bâti aux formes simples et longilignes



Il s'agit du type le plus répandu, il est hérité des gaulois. S'il existe quelques vastes longères du XIX^{ème} formées d'un seul bloc, celles-ci sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments. Il peut s'agir de logis construits en enfilade ou d'annexes d'un bâtiment principal dont la hauteur va décroissant. Lorsqu'elle est perpendiculaire à la rue, la longère est desservie par une cour orthogonale.

Le bâti traditionnel est simple, il est généralement longiligne et connaît quelquefois des décrochements en hauteur et

volume. L'horizontale domine dans l'aspect des constructions et la largeur des bâtiments est très inférieure leur longueur. Les hauteurs ne dépassent pas un rez-de-chaussée + 1 étage + comble. Les toitures sont à 2 ou 4 pans et les lucarnes souvent traversantes et coiffées à la capucine.

Bien que plus élancées et moins longues les constructions de la période industrielle conserve cette simplicité de forme et ce caractère longiligne. Ce sont alors les jeux décoratifs des matériaux et des modénatures (corniches, encadrements des ouvertures, chaînage, soubassement) qui deviennent plus exubérants et l'ordonnement des façades qui devient plus systématique.

Notons un ordonnancement quasi constant des percements (alignement horizontal comme vertical des baies). De plus celui-ci est souligné par des bandeaux et chaînes de briques qui rendent pleinement lisible l'organisation architecturale du bâtiment.

Le bâti sur cour :



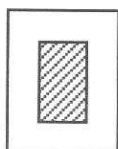
Ce bâti s'organise autour d'un espace de desserte central : la cour . Cette cour est fermée par de hauts murs ou des murs-bahut et un portail à pilastres qui respectent et perpétuent l'alignement sur la rue. Lorsque c'est un bâtiment qui ferme la cour coté rue, celui-ci est percé d'un porche. Chaque bâtiment possède un usage différent (habitation, grange, écurie...)

3- Bâti en milieu de parcelle :

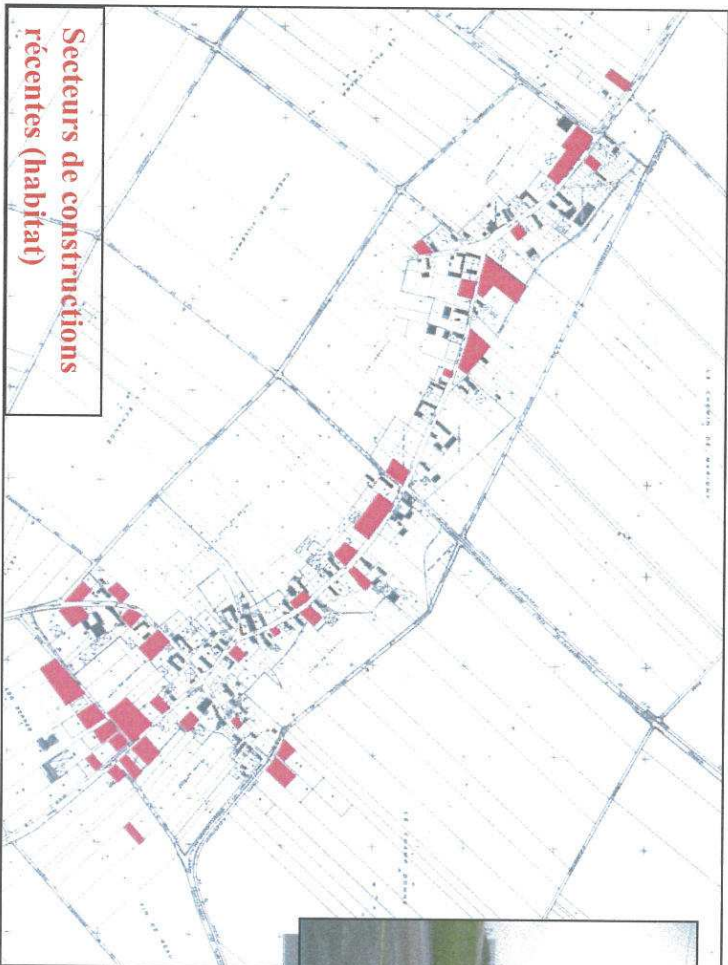
Le modèle du pavillon au cœur de la parcelle devient systématique au cours du XXème siècle et la production des constructions s'est standardisé à partir de matériaux exogènes. Les règles plus anciennes, associées à une nécessité fonctionnelle d'organisation du bâti à vocation agricole, se sont inversées :



Partie bâtie de la parcelle
jusqu'au XIXème



Partie bâtie de la parcelle
aujourd'hui



Secteurs de constructions
récentes (habitat)

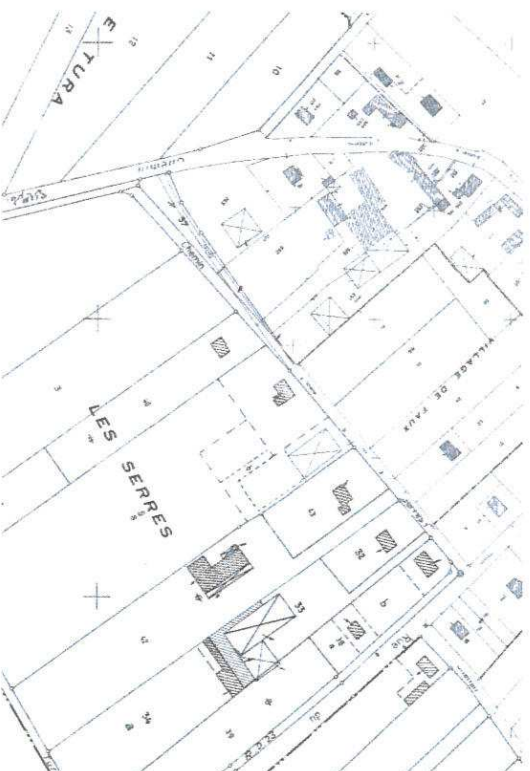


La transition n'est pas brutale. Les maisons agricoles bourgeoises témoignent de cette mise en scène progressive du bâti au cœur de la parcelle, les espaces laissés libres étant paysagés. Cette différence d'implantation du bâti est due à des usages différents : la fonction agricole des locaux s'occulte face à une occupation à dominante résidentielle.

On distingue une urbanisation au coup par coup exclusivement. Cette urbanisation opportuniste se fait sans logique prédéfinie là où les réseaux sont accessibles. Il en résulte un remplissage des espaces laissés vacants entre chaque corps de ferme : le paysage urbain tend à être moins aéré. Ainsi, la trame de village-rue a su organiser adroitement les évolutions successives et garantir une sauvegarde de la qualité urbaine du village.

C'est la typologie contemporaine. Les pavillons sont positionnés en milieu de parcelle. Ils sont donc en recul par rapport à la voie, souvent positionnés sur une butte. Un muret en pierre, une haie végétale doublée ou non d'un grillage à claire-voie, interrompu pour laisser le passage à la voiture, marque l'alignement sur la rue. On retrouve notamment cette typologie en sortie de village, direction Mesnil-Saint-Loup, ou le village-rue se dilate pour organiser le bâti perpendiculairement à la rue du Moulin (prolongeant la rue Saint-Martin).

4.- Bâti récent à vocation d'activités :



On observe cette typologie sous des formes et des dimensions très variées suivant l'usage et la fonction. Elle se situe en marge, du village, agencés en fond de parcelle.

A Faux-Villecerf, les bâtiments occupent parfois l'emplacement d'anciennes dépendances

agricoles. Ainsi, ils reprennent l'implantation traditionnelle des constructions agricoles en bâti sur cour. Ils se sont implantés autour des parties actuellement urbanisées, concourant à sauvegarder le caractère groupé du bâti villageois. Dans l'ensemble l'intégration est satisfaisante mis à part certains éléments dont les matériaux non-enduits ne permettent pas d'avoir une finition correcte (parpaings, bac acier brut...). Les couleurs des bardages métalliques semblent pour leur part adaptés à l'environnement local (couleurs traditionnelles du bâti ancien et tonalité générale du paysage).

5.- Perceptions en Entrées de Ville :



Vers Dierrey-Saint-Pierre :

Le croisement entre le chemin de la Garenne et le CD60 est le point d'entrée de l'agglomération.

Le panneau d'agglomération (P.A.) est placé au-delà du carrefour, après les dernières constructions.



Vers Pâlis :

L'entrée est marquée d'un côté par une haie de végétaux persistants.

De l'autre côté, l'entrée dans le village est marqué par le carrefour avec le chemin des Serres. Ces espaces hors agglomération (d'après la position du P.A.) se traduisent d'un côté par des champs ouverts et de l'autre une parcelle en friche occupée par quelques arbres et arbustes. Le P.A. est placé dans la P.A.U. (Parties Actuellement Urbanisées).



Vers Villadin :

L'entrée d'agglomération est diffuse. Cet espace représente un entrée conjointe avec la rue Saint-Martin menant à Saint-Lupien

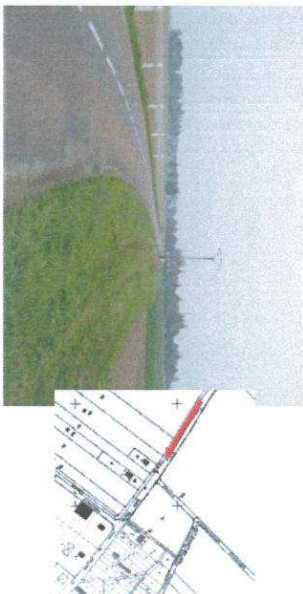
L'entrée est marquée par l'omniprésence de l'activité agricole : des terres cultivées et un bâtiment agricole. Le P.A. est situé au-delà dudit bâtiment.



Un effet d'opposition prononcé entre un bâtiment agricole en parpaings non enduits et un verger en alignement sur la voie.
Le P.A. est situé à l'intérieur de la P.A.U. (la bâtiment agricole est hors agglomération).



Vers Prunay-Belleville :
L'entrée de ville reflète l'atmosphère générale du village : agreste. Les fonds de parcelle traités en espaces verdoyants contribuent à intégrer les constructions. Le cimetière est situé hors agglomération. Le P.A. est positionné en limite du bâti.



Vers Saint-Lupien :
Le front urbain est perceptible de loin, la végétation ne masquant pas les constructions récentes. L'entrée est diffuse : l'effet du rue n'existe pas du fait de l'absence de constructions de part et d'autre.

5.- Couleurs et matériaux :



MURS :

Soubassement en brique ou en grès et partie haute en craie.

Des bandeaux de brique soulignent les étages des constructions d'habitation

Enduits : à pierre vue ou plein pour l'habitation

TOITURES :

Tuiles de terre cuite : Plate de petite section, mécanique ou tuile « écaille »

3.2. Monuments historiques :

Aucun monument n'est classé.

Objets inscrits :

- . Bâton de procession Saint Nicolas, disparu (XVIIIème s.)
- Statue de Sainte portant un manteau fleurdelysé (XVème s.)
- Statue de Vierge à l'Enfant (XVIII-XIXème s.)

4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE...

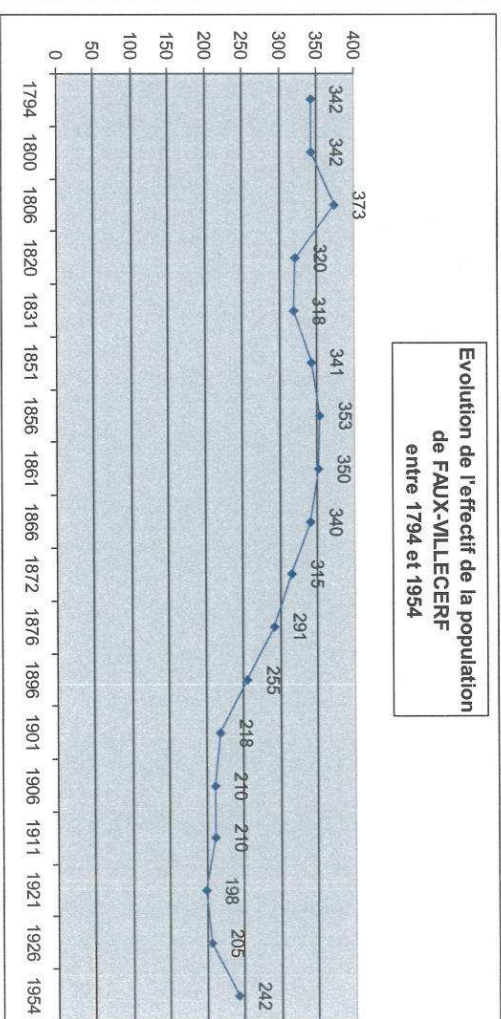
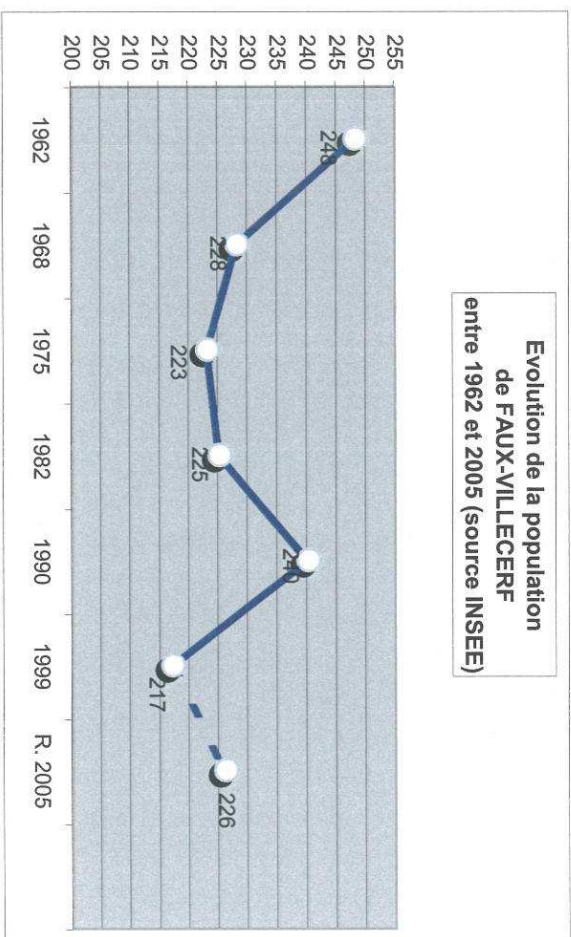
- Préserver les éléments structurants du paysage naturel (la plaine, les boisements structurants sous toutes ses formes)
- Le paysage ouvert de Champagne Crayeuse doit amener à une attention toute particulière d'intégration de toute future construction dans ces zones de perception lointaine afin de conserver une harmonie urbanistique.
- Prendre en compte la topographie plane sur certains secteurs de la commune rendant plus opportune toute extension de l'urbanisation et notamment sur les secteurs d'habitat récent.
- Les perspectives, les entrées de villages sensibles (route de Prunay notamment) sont autant de points de vue à entretenir et à préserver dans la recherche de la qualité du cadre de vie, nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti de la commune.
- Les végétations à proximité et au cœur du village (haies, vergers, jardins, bosquets) doivent être, tant que faire se peut, préservées. Elles ont pour rôle de fixer les limites de l'espace bâti, de dissimuler tout élément disgracieux, d'aérer le village, d'intégrer les différentes constructions et de mettre en valeur certaines d'entre-elles. Il en est de même pour tous les espaces verts publics au sein de la commune qui sont par ailleurs en cours de requalification (place de la mairie et de l'église).
- Affirmer chaque entrée de village : certaines sont à maintenir et d'autres à recomposer afin d'améliorer leur qualité urbaine. Il s'agit de confirmer la perception d'un espace aggloméré, permettant notamment une meilleure adaptation du comportement de l'usager de la route sur ces secteurs sensibles. Assurer la densification du tissu bâti et ainsi résorber des « dents-circuses » au centre du village permettra de contribuer à ralentir naturellement les vitesses des véhicules, notamment au niveau de l'école.
- Le bâti ancien et les constructions plus récentes s'inscrivent dans une bande moyenne de 60 m de profondeur de part et d'autre de la limite d'emprise de la voie publique de desserte. Seuls quelques bâtiments agricoles, dont l'usage le nécessite, se sont implantés au-delà de ces limites traditionnelles. Cette règle commune d'implantation concourt à sauvegarder l'harmonie du village, la bonne lisibilité urbaine du front urbain des fonds de parcelles, perçu de l'extérieur du village. Cette limite constitue donc une distance à périmiser pour la définition du périmètre constructible, conformément aux recommandations des Services de l'Etat.
- La forme urbaine de village-rue doit être respectée, notamment en limitant les possibilités de constructions en double-rideau sans organisation cohérente structurée autour d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. A Faux, l'organisation historique avec sa centralité actuelle, doit orienter le choix des futurs axes de développement. Toutefois, la forme urbaine dominante est le village-rue, dont l'expression doit être poursuivie.

B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents. Les premiers éléments du recensement intermédiaire de 2005 ont été pris en compte.

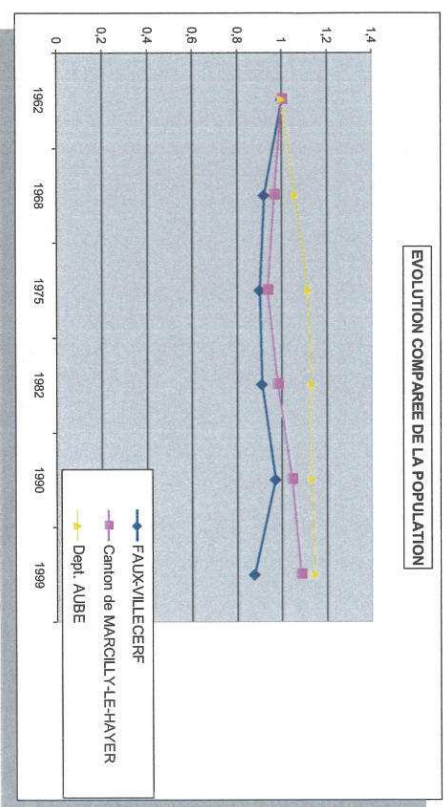
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population



La commune de Faux-Villecerf compte 217 habitants au recensement INSEE de 1999 et 9 habitants de plus en 2005. Elle représentait 3,4 % de la population cantonale en 1999. L'effectif de la population est donc en augmentation.

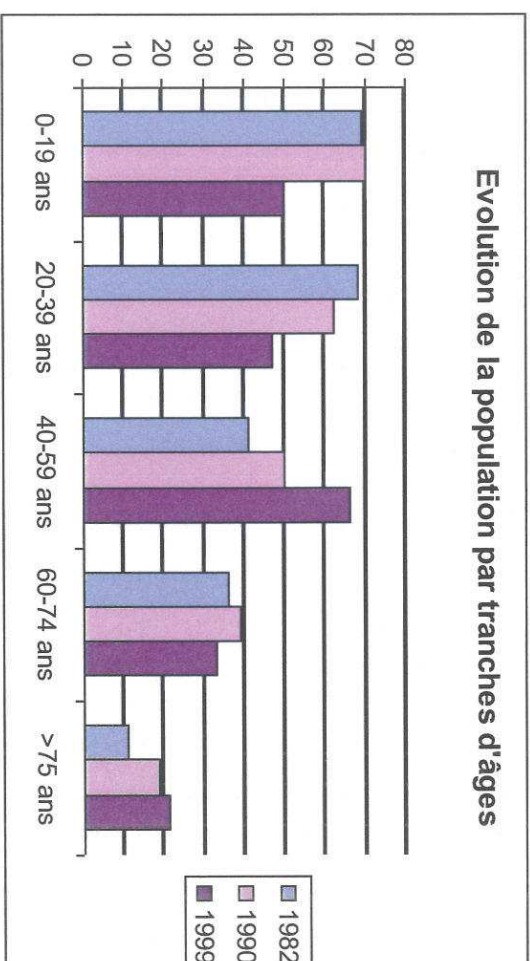
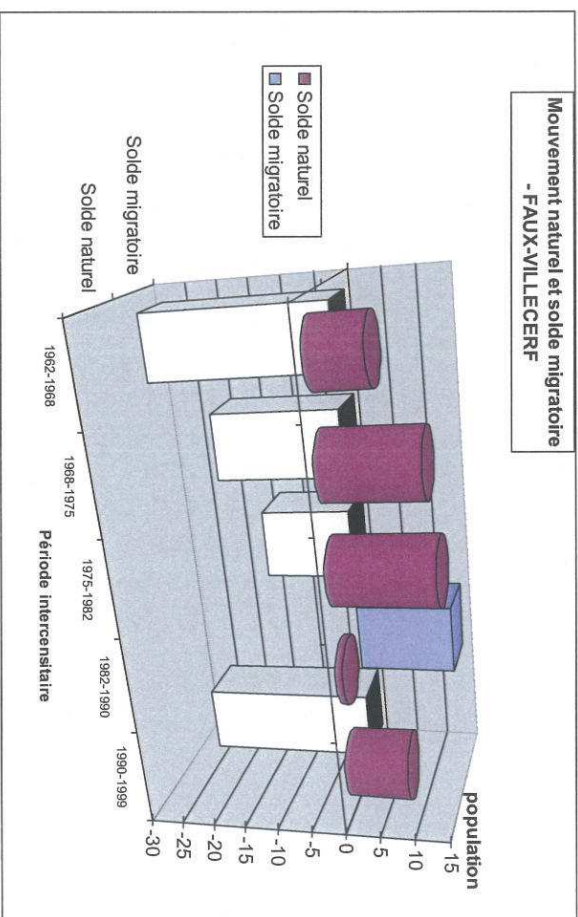
L'évolution de la population s'est faite de manière irrégulière depuis les années 1950, subissant néanmoins l'impact favorable de l'essor (agricole) postérieur à la seconde guerre mondiale puis négatif durant la séquence nationale d'exode rural, ceci jusqu'aux portes des années 1980.



Le reste du canton possède une évolution plus favorable que la commune de Faux-Villecerf, durant la période 1990-99 dû pour partie à un rythme de constructions neuves plus important dans ces autres communes (ouverture à l'urbanisation de terrains à vocation d'habitat).

La forte rétention foncière sur la commune explique la faiblesse de la dynamique démographique.

1.2. Nature de l'évolution et composition de la population



A l'instar de la période précédant les années 80, la perte récente d'habitants est due au départ de personnes résidant sur la commune. Toutefois, les années 2000 ont établi une rupture : le solde naturel constamment positif associé à l'accueil de nouvelles familles apporte une croissance du nombre d'habitants.

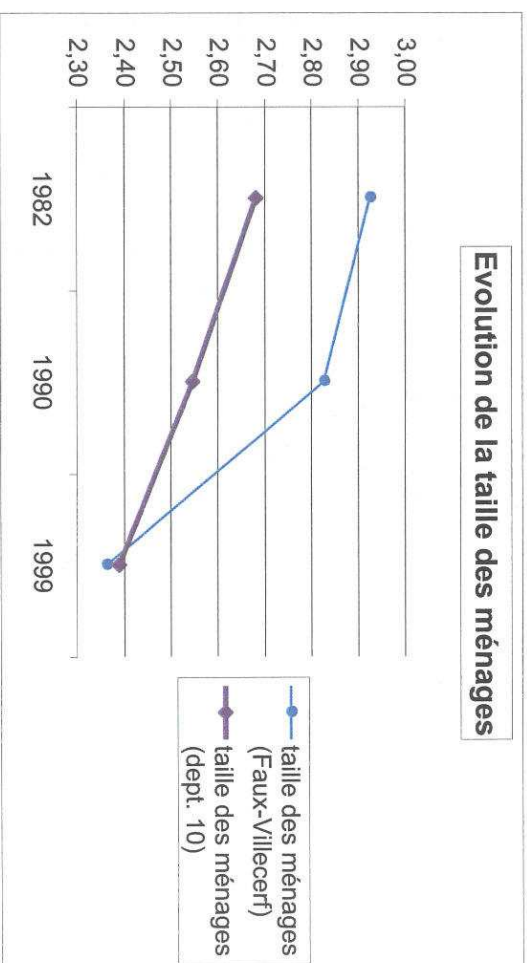
L'analyse de l'âge de la population laisse apparaître une population vieillissante : la tranche d'âge 40-59 ans est la plus représentée. Par ailleurs, la population âgée reste sur la commune.

La population active est stable (tranche d'âge 20-59 ans).

Les moins de 20 ans en 1982 sont pour partie absents du recensement en 1999 (fin de scolarisation et installation sur leur lieu d'emploi...)

Recensement 2005 : les nouveaux arrivants correspondent probablement aux 0-39 ans.

1.3. La composition des ménages

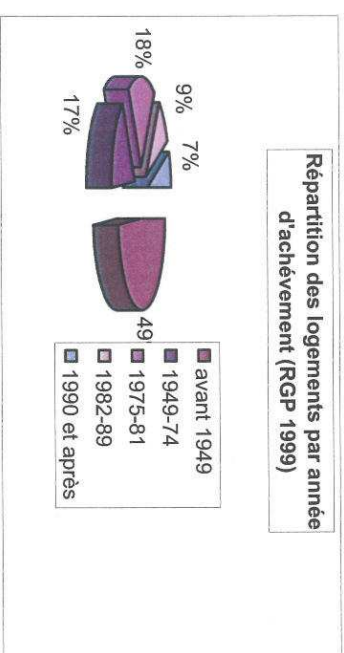
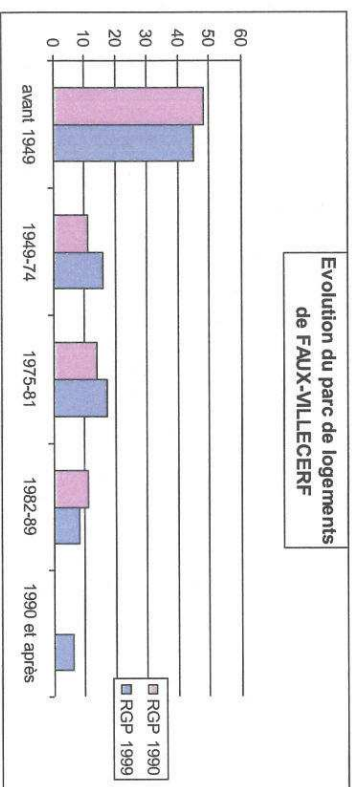
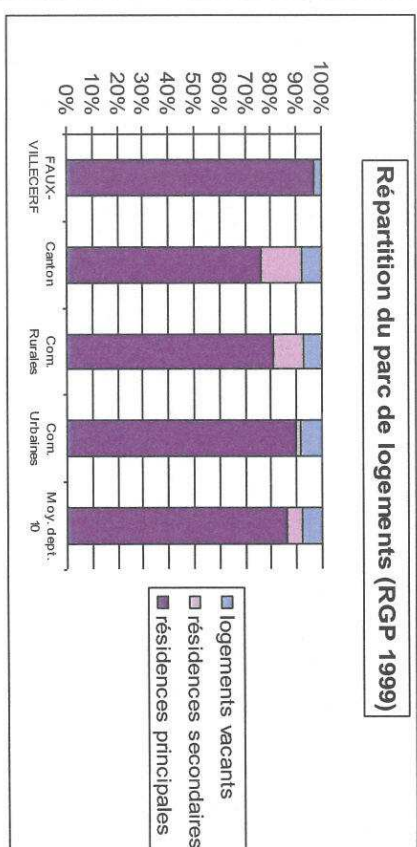
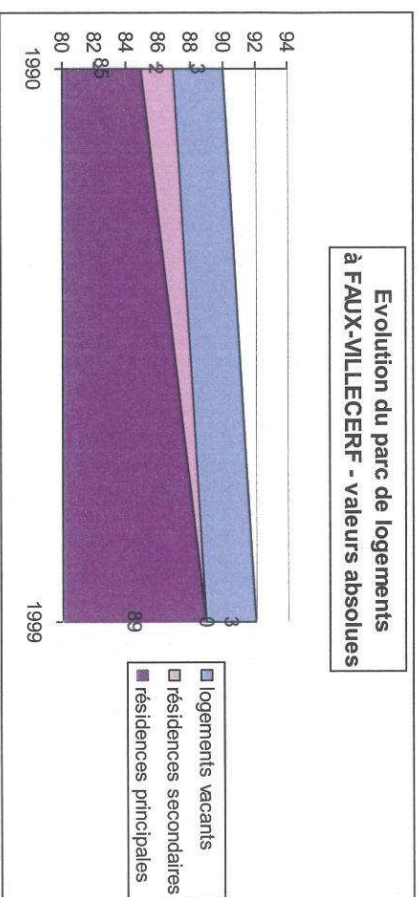


La taille des ménages diminue (perte des 0-19 ans avec maintien des familles originelles)

Il s'agit du phénomène visible de diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3) du fait d'un desserrement de la population (décohabitation, vieillissement...), facteur complémentaire tendant à augmenter la demande en nombre de logements.

2. HABITAT

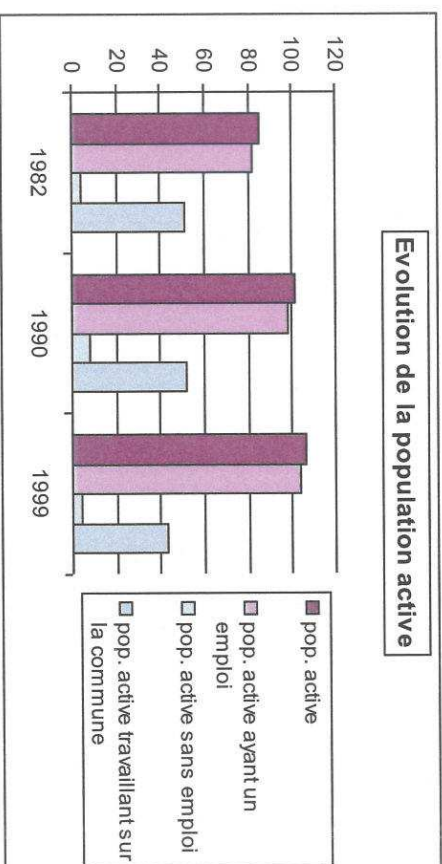
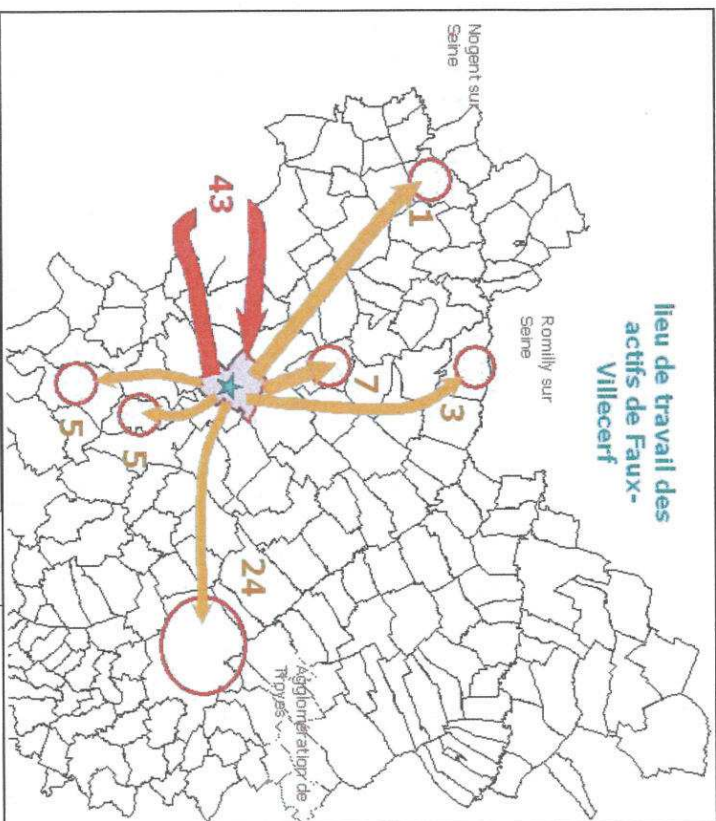
2.1. Evolution du parc et de sa composition



Le nombre de logements augmente au profit des résidences principales, mais au détriment des résidences secondaires. Le nombre de logements vacants reste identique. Le potentiel en logements mobilisables reste faible. Hors périodes récentes, le rythme de constructions neuves est peu soutenu, au profit d'un effort de réhabilitations exercé dans le parc ancien.

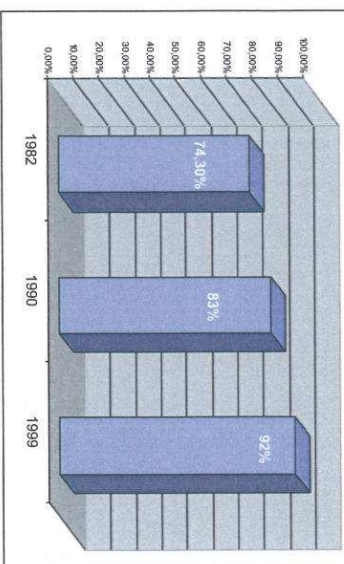
3. L'ECONOMIE

3.1. Population active



Par ordre décroissant : communes offrant des emplois (RGP 1999) : Troyes (13) ; Marigny (7) ; La Chapelle-St-Luc (6) ; Aix-en-Othe (5) ; Estissac (5) ; Romilly-sur-Seine (3) ; Saint-André-les-Vergers (3) ; Dierrey-St-Pierre (2) ; Marcilly-le-Hayer (2) ; Mesnil-St-Loup (2) – Dépendance vis à vis de Troyes, la Ch.-St-Luc, Estissac, Marigny et Aix-en-Othe.

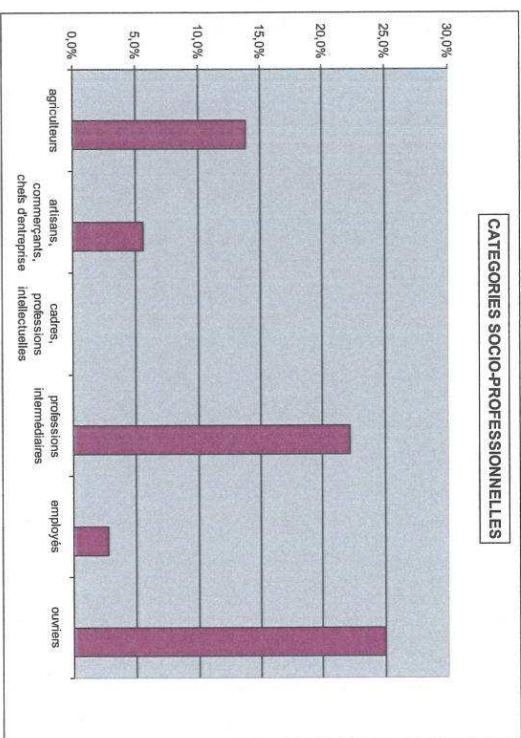
EVOLUTION DU TAUX D'ACTIVITE entre 1982 et 1999



43 actifs résidents sur la commune y travaillent (emplois agricoles essentiellement)

La population active progresse constamment depuis les années 80. Le taux de chômage reste modéré (en régression).

Ainsi, au cours de la même période, le taux d'activité a nettement augmenté depuis 1999 du fait d'un nombre de chômeurs moins important.



La population active se compose d'une forte proportion d'ouvriers (Marigny), de professions intermédiaires et d'agriculteurs. L'image socio-économique de Faux reflète l'identité rurale de la commune.

ACTIVITES ECONOMIQUES

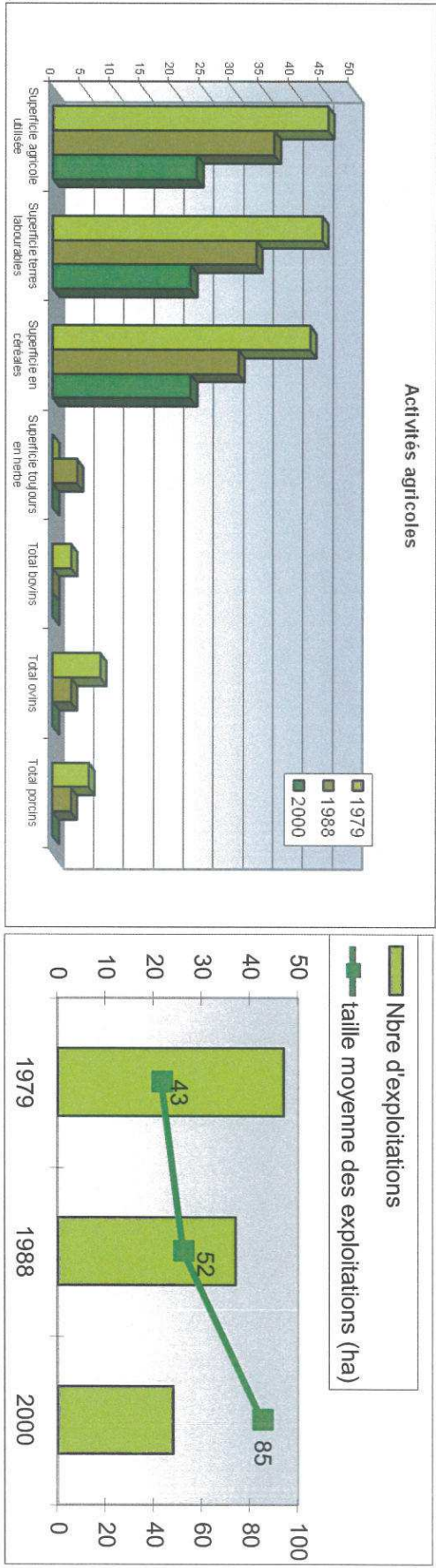
Activités agricoles :

L'exploitation agricole est très présente : 20 exploitations agricoles recensées en 2006. La polyculture est l'activité la plus représentée. Actuellement, il existe une installation classée à vocation d'élevage : le GAEC du Chemin Rouge (vaches à lait et stockage de paille). Elle s'est édifiée en limite du finage de Mesnil-Saint-Loup le long de la voie départementale 23.

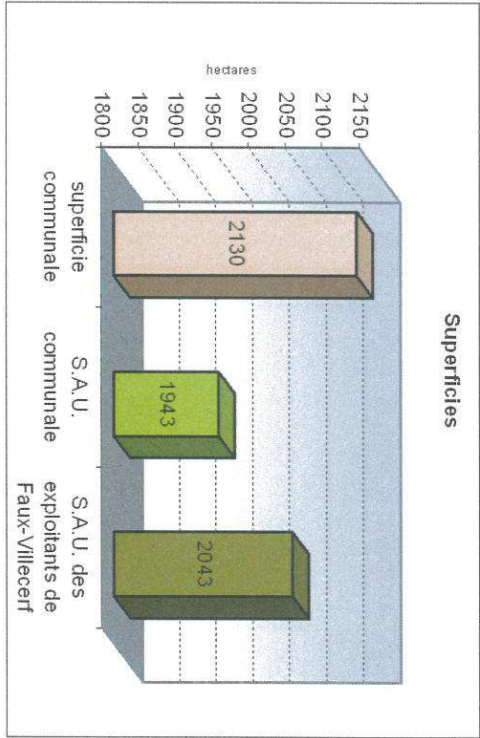
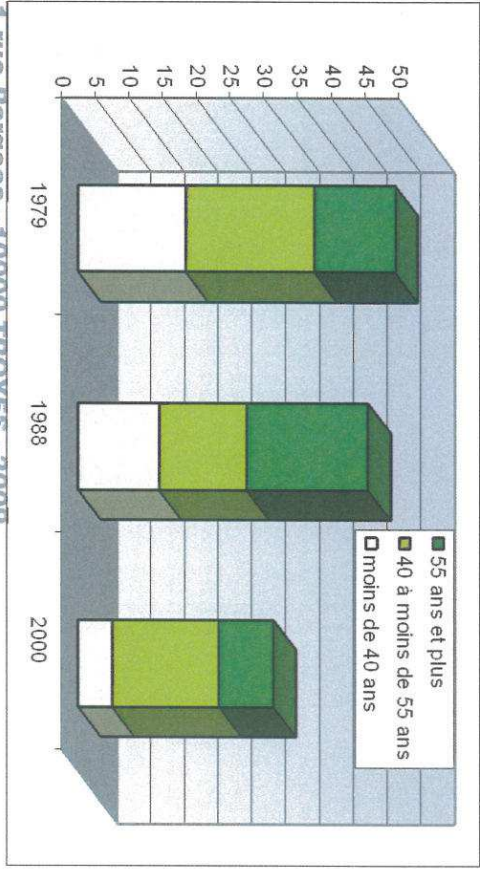
Autres activités économiques :

1 pépiniériste (« les serres »), professions libérales, artisanat (maçon, plombier...)

3.2. Activité agricole (source RGA, 2000)



Entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations agricoles a baissé de près de moitié tandis que la superficie agricole a suivi une évolution inversement proportionnelle au nombre d'exploitations. Entre ces deux recensements, les superficies en terres labourables (céréales) sont restées dominantes. La



production d'ovins et de porcs a disparu durant la même période. Le cheptel bovin est présent (non communiqué dans le recensement général agricole). L'exploitation d'élevage appartient à 1 agriculteur résidant à l'extérieur de la commune de Faux-Villecerf.

La superficie agricole utilisée (S.A.U.) représente 91,2% de la superficie totale de Faux-Villecerf. La S.A.U. des exploitants de la commune est supérieure à la surface exploitée du territoire communale : certains agriculteurs exploitent des terres au-delà du finage de Faux-Villecerf.

En 2000, 17,4 % des exploitants ont moins de 40 ans, part qui a pratiquement été divisée par 2 depuis 1979. La part des exploitants âgés de 40 ans 54 ans est la plus représentée (55,2%).

Contexte agricole :

Aux termes de l'article **L 111-3 du code rural**, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Ce principe de réciprocité concerne, d'une part, l'implantation ou l'extension de bâtiment agricole, et, d'autre part, toute construction nouvelle à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions.

Les conditions de distance sont fixées par :

- le règlement sanitaire départemental (RSD) qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui prévoit des modalités différentes de détermination de distances minimales selon que les installations agricoles relèvent d'un régime d'autorisation ou d'un régime de déclaration et suivant le mode d'exploitation (lisier ou litière)

Les abris à animaux devront être situés à une distance de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers (ex : abri pour un cheval).

Actuellement, il existe une installation classée sur la commune, il s'agit du GAEC du « chemin rouge » (vaches à lait et stockage de paille).

Cette installation génère une distance

- de 100 mètres par rapport à toutes les habitations occupées par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'exploitation et des gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance) ou des locaux habituellement occupés par des tiers, stades ou terrains de camping agréés (à l'exception des campings à la ferme), ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers,



4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE...

- Faux-Villecerf est une commune attractive du fait de son positionnement géographique entre vallée de Seine et vallée de la Vanne. La commune affiche depuis 1999 un rajeunissement de sa population (26 enfants de moins de 6 ans sont recensés). Mais la pression foncière reste modérée. Les propriétaires de terrains constructibles situés dans la commune entretiennent une certaine rétention foncière.
- Les contraintes observées sur Faux-Villecerf : maillage actuel du réseau d'eau potable en défaveur d'une extension sur certains secteurs, rétention foncière..., amènent les nouveaux arrivants ainsi que des enfants dont les parents résident dans la commune, à s'installer préférentiellement sur les communes limitrophes.
- Face à cette situation, Faux-Villecerf souhaite maintenir un développement, mais de manière modérée et réfléchi, tout en conservant les formes actuelles de la commune. Ce souhait se traduit notamment par un projet de lotissement communal, afin de mettre à disposition des terrains à bâtir. Cette opération nécessitera un doublement du réseau d'eau potable actuel (insuffisant) pour assurer une desserte correcte des futures constructions mais aussi pour garantir une défense incendie efficace.
- Il s'agit de veiller à un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation et la valorisation des dents creuses actuelles et la préservation des terres agricoles.

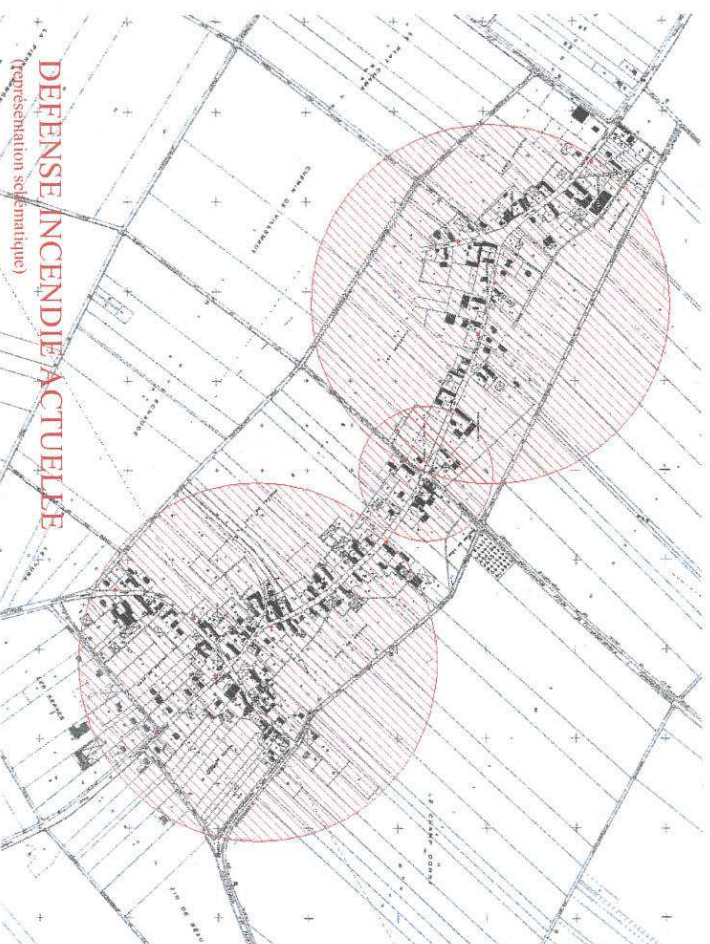
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. ADSL par WIFI

Faux-Villecerf bénéficie depuis peu d'un réseau ADSL sans-fil de type WIFI, mis en place sur l'initiative du Conseil Général de l'Aube. Deux bornes d'accès sont implantées par l'opérateur télécom sur le village : une sur la mairie, l'autre étant située sur le nouveau pôle socioculturel (à proximité des terrains communaux de loisirs).

La couverture du village est assurée partiellement dans les conditions actuelles de l'étalement urbain. Le secteur de Villecerf n'est pas correctement desservi par cet équipement. Toute extension linéaire le long de la route de Mesnil et de Saint Lupien se ferait au détriment de la mise à disposition d'une connexion ADSL satisfaisante, en raison d'un éloignement excessif.

5.2. EAU POTABLE et DEFENSE INCENDIE



La défense incendie est assurée par deux réserves d'eau et un poteau.

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat de la Craie. Des problèmes de pression et débit existent au sud-est du village : chemin des Serres, chemin du Réau et route de Mesnil-Saint-Loup.

Un projet de renforcement du réseau AEP actuel est à l'étude : un bouclage du réseau entre la route de Prunay et l'entrée du village en venant de Mesnil, en passant par le chemin des Derrières de Faux.

La défense incendie et l'adduction d'eau en seraient améliorées.

L'objectif de la carte communale est notamment de permettre un renforcement cohérent du réseau d'eau, en doublant tout le réseau d'eau (sans dégrader la voirie existante sous laquelle est disposé le réseau actuel). Ce renforcement passera par les chemins d'exploitation extérieurs afin d'alimenter les zones urbanisables de manière satisfaisante pour l'ensemble des futurs usagers.

5.3. Canalisation de transport de Gaz (servitude d'utilité publique I3) :

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport de gaz. Il s'agit de la canalisation EVRY – DIERREY d'un diamètre nominal de 750 mm. Une servitude de type I3 résulte de l'existence de ces canalisations.

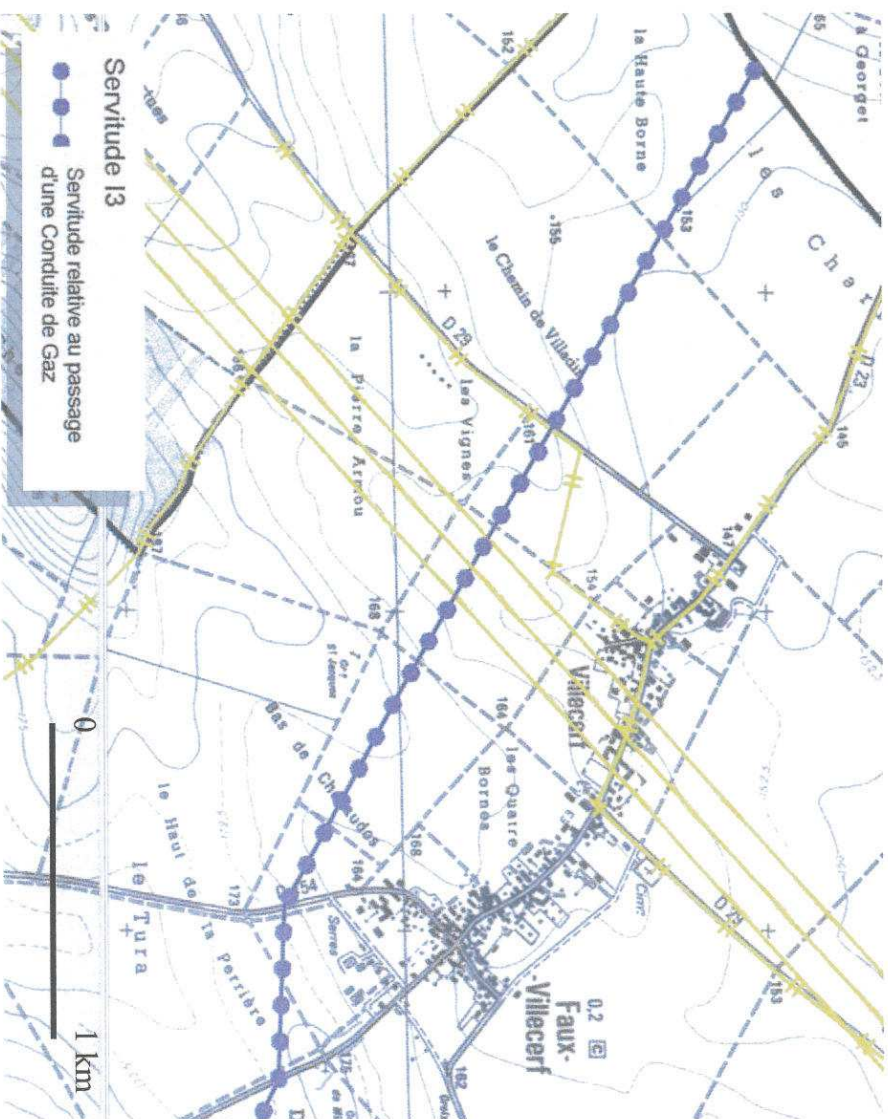
L'arrêté du 4 août 2006 classe la canalisation implantée en catégorie B. Ainsi, al densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (245 mètres pour une canalisation de DN750). Le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 personnes par hectare et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 personnes et 300 personnes.

Par ailleurs, l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 précise que :

« la canalisation est implantée de telle sorte qu'il n'existe dans la zone des premiers effets létaux (330 mètres pour une canalisation de DN750) ni établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, ni immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (245 mètres pour une canalisation de DN750) aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Afin de vérifier l'application de cette réglementation, GRT gaz demande à être consultée dès que sont connus des projets de construction dans une bande de 350 mètres de part et d'autre de leurs canalisations.



5.4. ASSAINISSEMENT et DECHETS

La collecte des déchets est organisée par la Communauté de communes de l'Orvin et de l'Ardusson. Le ramassage des ordures ménagères est organisé une fois par semaine. Le tri sélectif l'est également une fois par semaine. Deux déchetteries situées à Marcilly-le-Hayer et Marigny le Châtel, sont mises à la disposition de la population.

Pour ce qui est de l'assainissement des eaux usées domestiques, la commune est assainie par des dispositifs d'assainissement non collectifs.

Suite à la réalisation du plan de zonage en 2006, une démarche de mise en conformité des systèmes d'assainissement autonome devra être réalisée dans les prochaines années, en concertation avec l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et le Conseil Général de l'Aube.

5.5. Equipements scolaires

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec les communes de Prunay Belleville (maternelle, CP et CE1) et Saint Lupien (Maternelle). Faux-Villecerf accueille les CM1 et CM2.

5.6. Equipements socioculturels et sportifs

- 2 terrains communaux de sports : tennis et terrain de football
- 1 salle multimédia et point lecture (ancien « Rapido ») : local de réunion des associations, pôle multimédia.

En projet : salle des fêtes intercommunale H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) sur le site de l'actuel terrain de football, en remplacement de la salle préfabriquée devenue obsolète.

La commune de Faux-Villecerf dispose de chemins inscrits dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée :

- chemin rural dit « Fin des Charrières »,
- chemin rural dit « Fin de Chartemps »,
- chemin rural dit « Fin de Tilliat »,
- chemin rural de Villadin à Mesnil Saint Loup,
- chemin rural dit « Fin de la Haye Boullins »,

- chemin rural dit « Fin de Dierrey Saint Pierre »,
- chemin rural dit « Fin de Faux Villecerf »,
- chemin rural dit « Fin de Cognat »,
- chemin rural dit « Fin de Bourseron »,
- chemin rural dit de « Feuchot »,
- chemin rural dit « Fin de Palis »,
- chemin rural dit de « La Fin de la Croix »,
- chemin rural dit « Queue de Poêle »,
- chemin d'exploitation dit « Fin de Villadin »,
- chemin d'exploitation dit « des Azaines ».

5.7. Equipements administratifs

Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie. La salle multimédia vise également à devenir un « point services » permettant d'accomplir des démarches administratives en ligne, vis le réseau internet, pour les personnes ne disposant pas d'un équipement informatique adapté.

5.8. Lieu de culte

→ 1 église (dont la toiture a été restaurée en 2005).

Cette église sert aux offices, et fait partie du regroupement paroissial intercommunal (avec Dierrey Saint Pierre, Mesnil Saint Loup et Pâlis)

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Faux-Villecerf ne possédait pas de document d'urbanisme. Ainsi, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les communes non dotées d'un document d'urbanisme en tenant lieu sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée » (à l'exception pour les communes dotées d'une Carte Communale).

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », 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 ;
- (Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès 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 (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 3 points :

1. Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux de l'agglomération pour accueillir de nouvelles populations.
2. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable.
3. Valoriser les équipements et services préexistants (eau, électricité, défense incendie, voirie, WIFI) et permettre leur amélioration en lien avec le développement souhaité de la commune.

3. MAÎTRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

Au regard de la situation de la commune (de sa bonne desserte), de sa démographie et du site attractif qu'offre le village, Faux-Villecerf entend poursuivre le maintien de la population existante mais aussi l'accueil raisonnable de nouveaux ménages au sein du bourg. Cet accueil se fera dans le respect des équilibres en place et de l'identité du bourg. Ainsi les espaces ouverts à l'urbanisation, nécessaires au maintien d'une évolution démographique positive visent à la mise en œuvre des principes suivants :

Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit d'un bourg groupé et intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :

- Le charme du paysage local est en grande partie généré par le *patrimoine minéral* (corps de ferme réhabilités avec utilisation de matériaux locaux : craie, brique, tuile terre cuite de petite section, silex) et par le *patrimoine végétal* (paysage de cultures, boisements sous forme de vergers intégrant le village dans le paysage ouvert, d'aménagement paysager des parcelles bâties) mais également par *la topographie plane autour* du village (hormis l'entrée de village en provenance de Mesnil Saint-Loup). Il s'agit de préserver ces composantes paysagères en accompagnant de manière équilibrée certaines de leurs contraintes
- *Les perspectives, les entrées de villages sont autant de points de vue à entretenir et à développer* dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti. Il s'agira notamment d'avoir une attention particulière vis à vis des éléments constituant chaque entrée d'agglomération : certains secteurs sont à recomposer, d'autres entrées sont à affirmer ou à maintenir.

- Le centre bourg est mis au cœur du projet. La zone d'urbanisation future notamment à vocation d'habitat a été choisie afin de conserver l'image traditionnelle du village et de l'ancien hameau. Les dents creuses (espaces non bâtis au sein de l'agglomération) sont encore nombreuses. Pourtant, l'opportunité de desservir un futur lotissement, situé sur une réserve foncière de la commune derrière l'Eglise, apparaît de manière à poursuivre le développement de l'agglomération sur elle-même (par le chemin de la Garenne ou encore appelé chemin d'exploitation des Derrières de Faux).
- Ces zones ont également été identifiées en s'appuyant sur la topographie contraignante du territoire afin d'adapter la trame urbaine future avec l'organisation originale du bourg et d'encourager une bonne intégration urbaine sans rupture.
- La définition de la forme urbaine du village s'est également attachée à ne pas recourir à un simple développement linéaire. Sur certains secteurs ces extensions s'inscrivent comme une phase de développement préparatoire à l'urbanisation en profondeur des cœurs d'îlot et fonds de parcelle (rue d'Obterre et chemin du Réau). Cette urbanisation future nécessite la mise en place de réseaux (routier, électricité, eau potable), qui devront être réalisés par la commune, avant de pouvoir envisager l'extension de la zone constructible.
- Les constructions en double-rideau sont à limiter. Ce type de disposition urbaine, moyennant la réalisation ponctuelle d'une impasse ou d'une servitude de passage, provoque un étalement urbain désorganisé en fond de parcelle. Au-delà des difficultés de gestion de ces voies privées ouvertes à la circulation publique, il s'agit plutôt d'une recherche de rentabilisation économique de l'espace (pratique en zone très urbanisée : cœurs d'îlots enclavés...) que d'un aménagement d'ensemble respectueux de la typologie urbaine des villages ruraux comme Faux-Villecerf.

Rationnaliser la consommation des terres cultivées et assurer la pérennité de l'activité agricole :

- L'urbanisation est concentrée au sein et en continuité des parties actuellement urbanisées.
- Les cœurs d'îlot à enjeu agricole sont exclus de la zone constructible (entre le chemin des Serres et la rue d'Obterre)
- Les chemins d'exploitation non communaux ne constituent pas systématiquement des axes de desserte confortable (maintien d'une emprise suffisante pour le passage des engins agricoles, problème de stationnement, desserte en réseaux inexistant).

Les équipements de desserte :

- L'absence de réseaux et/ou de chaussée aménagée justifie le non-classement de certains secteurs en zone constructible.

- Par ailleurs, le bouclage, à moyen terme, du réseau d'eau potable par le chemin d'exploitation des Derrières de Faux (chemin de la Gareme) permet d'orienter le développement de l'urbanisation le long de cet axe.
- Au vu des difficultés de distribution de l'eau potable (pression et débit) à l'extrémité sud-est du village, le développement urbain y sera modéré, dans un premier temps. Le doublement du réseau d'eau permettra ultérieurement la prise en compte des terrains nouvellement desservis, dans le cadre d'une révision future de la carte communale.

Sécurité routière :

La forme urbaine, inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes de transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux. Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération. La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités de l'agglomération est ainsi à éviter. Une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance des conducteurs s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

B. ZONAGE ET REGLEMENT

1. REGLEMENT

Deux secteurs sont définis : la zone constructible (C) et la zone où les constructions ne sont pas autorisées (NC), conformément à l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 76-25 du 6 janvier 1976 Journal Officiel du 13 janvier 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 41 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 13 juin 2004)

(Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006 art. 1 VII Journal Officiel du 28 décembre 2006 en vigueur le 1er février 2007)

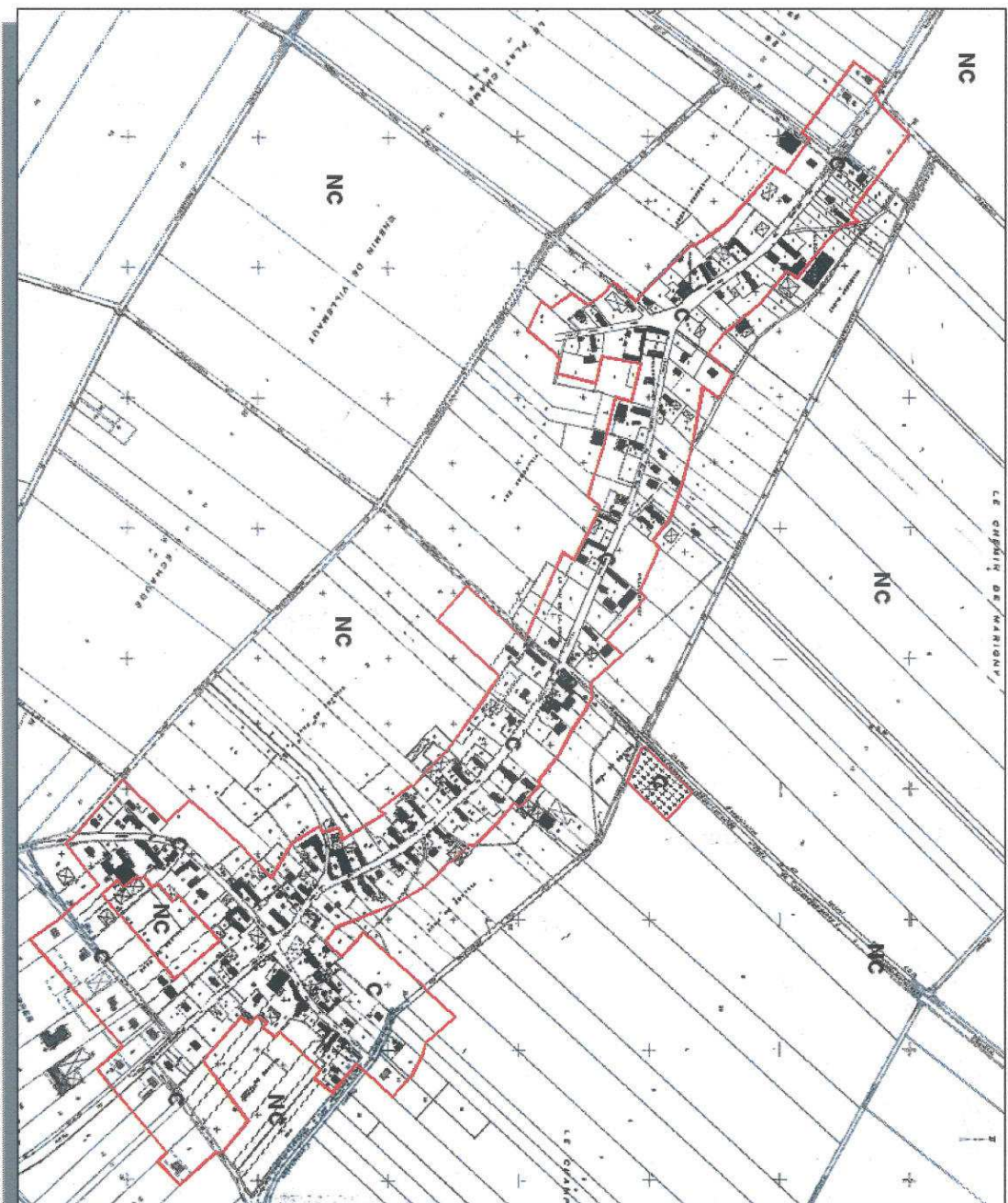
Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations 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.

En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

2. ZONAGE

LES ZONES CONSTRUCTIBLES (voir plan : périmètre rouge)



La justification du zonage de la zone constructible est réalisée en parcourant le village dans l'axe de la rue Saint martin, c'est-à-dire du Nord-Ouest au Sud-Est.

Par ailleurs, l'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Il s'agit de limiter l'urbanisation à 60 m de profondeur (parallèlement à l'emprise de la voie publique de desserte) de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

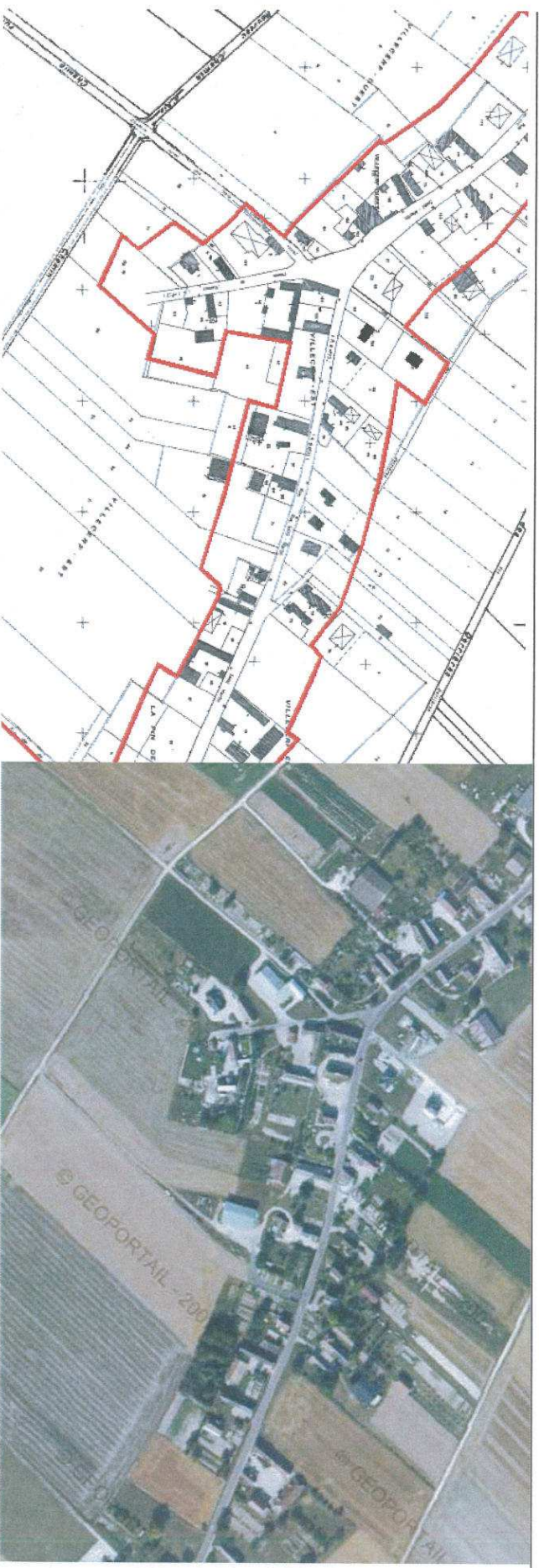
- présence de bâtiments agricoles : la zone constructible et non constructible permet la réalisation de ce type de construction : il est préférable, dans la mesure du possible, de maintenir ces constructions agricoles en zone non constructible.
- seuls les fonds de parcelle appartenant à un propriétaire ayant directement accès sur le domaine public de desserte, sont classés en zone constructible (allant jusqu'à 60 m de profondeur)
- le tracé de la zone constructible prend en compte le positionnement du bâti se situant dans l'emprise de la limite de 60 m de la zone constructible. Par conséquent, les bâtiments agricoles sont de préférence exclus de la zone constructible. Les autres bâtiments, notamment à vocation d'habitation, sont classés en zone constructible.
- dans la mesure du possible, la limite de la zone constructible s'appuie sur les repères cadastraux : bornes et limites de parcelles.



L'entrée du village en venant de Saint-Lupien est à recomposer. Actuellement deux constructions d'habitation se trouvent éloignées des parties agglomérées. Ainsi les terrains situés en vis-à-vis de l'autre côté de la RD sont classés en zone constructible, le croisement avec le chemin d'exploitation de Marigny, marquant une limite claire d'entrée d'agglomération. Le chemin d'exploitation latéral au CD23 sert actuellement de desserte aux constructions d'habitation.

En venant de Villadin :

La seule construction se desservant sur cette route est un hangar agricole. L'entrée d'agglomération sera assurée par l'ouverture à l'urbanisation des terrains face à la rue Saint-Martin et par le hangar agricole.

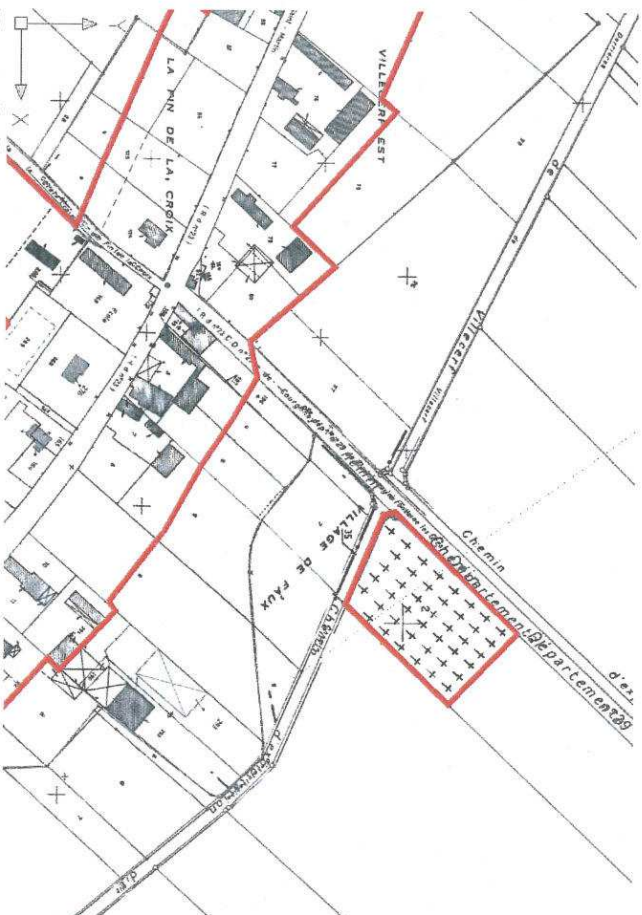


Le chemin de Villemaur est une ancienne voie de desserte du village. Aujourd'hui ce chemin mène aux champs et dessert des constructions existantes. La zone constructible tel que définie permettra l'édification de bâti de part et d'autre de ce chemin. Néanmoins, afin de prévoir une évolution possible du village à très long terme de ce secteur, en s'appuyant sur l'amorce de voirie que constitue le chemin de Villemaur, le Conseil Municipal mettra en place un droit de préemption, garantissant la réservation d'une emprise suffisante nécessaire à la poursuite du chemin de Villemaur, et ainsi garantir un accès public derrière le village actuel. Cette orientation limitera le risque de création d'une impasse.



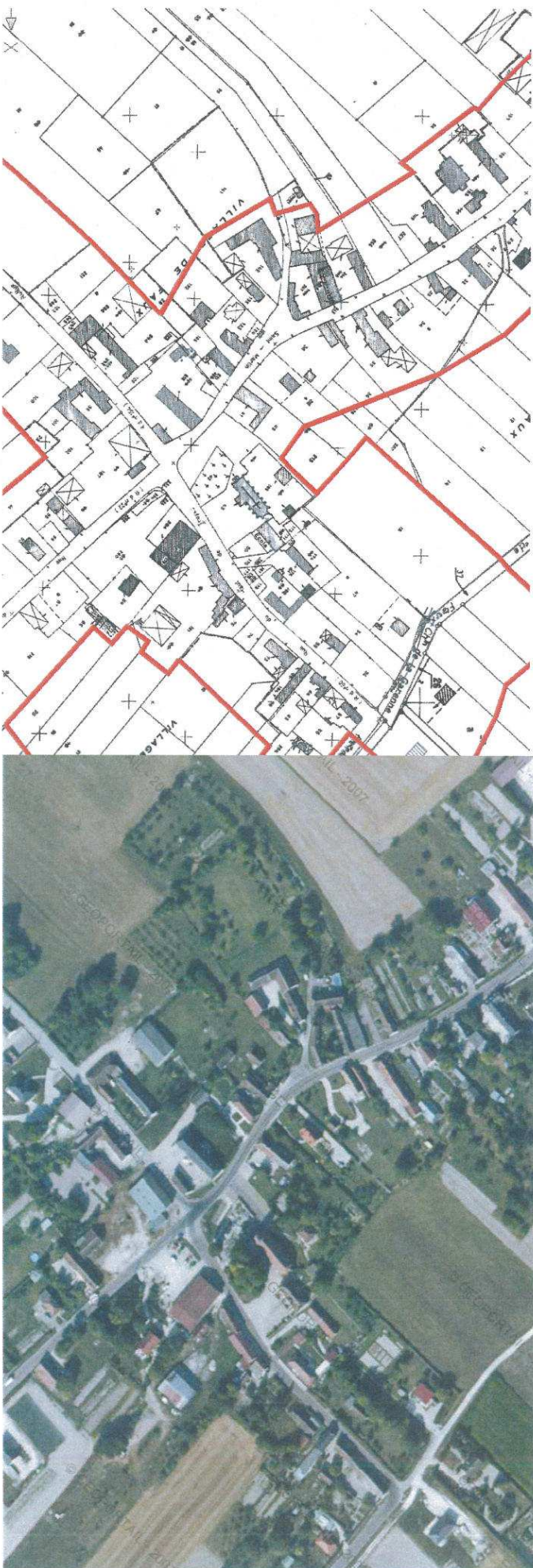
Le chemin de la Croix dessert l'école, une construction d'habitation, le nouveau pôle culturel-multimédia (ancien « rapido »), les terrains de tennis et de football communaux. Depuis 2006, un projet de salle des fêtes socioculturelle respectant les normes de Haute Qualité Environnementale (destinée à remplacer l'actuel préfabriqué) devrait voir le jour sur l'emprise de l'actuel terrain de football. Afin de permettre la concrétisation de ce projet, la zone constructible est étendue en prolongement des équipements collectifs actuels. Face à ce secteur, les terrains sont maintenus en zone non constructible : les nuisances apportées par une salle des fêtes (bruit, stationnement...) concourent à privilégier une mise à l'écart de ce type d'équipement.

La situation des réserves foncières de la commune, situées de part et d'autre du chemin d'exploitation dit de la Croix ne permet pas une urbanisation cohérente avec la forme générale de la commune. Il a été décidé de les rendre inconstructibles pour cette raison et de privilégier l'extension sur d'autres zones plus propices (à proximité de l'Eglise et le long des voies existantes partiellement ou totalement équipées).



Route de Prunay :

Le cimetière, isolé du reste du village, est classé en zone constructible. L'entrée d'agglomération est bien marquée par les fonds de jardin arborés, zone tampon entre la zone agricole et la zone urbaine. Seul un hangar agricole est intercalé entre le village et le cimetière. Sur ce secteur de topographie plane, l'intégration des constructions dans le paysage est primordiale : le bâti actuel est très bien inséré dans le paysage. Toute nouvelle construction créerait un effet d'opposition dans cet environnement. Les espaces bâtis sont donc maintenus dans leurs limites actuelles.



L'ancien chemin de Faux-Villecerf à Villadin correspond de nos jours à une impasse. De ce fait la zone constructible se limite aux constructions existantes desservies sur la voie publique.



Vers Palis :

Le long de la rue d'Obterre, la zone constructible intègre des espaces non bâtis pouvant être desservis directement sur la voie publique, sans création de voirie interne. A ce stade de développement de la commune, le chemin d'exploitation d'Aix n'a pas vocation à desservir des constructions d'habitations. La zone constructible y est donc limitée aux constructions existantes.

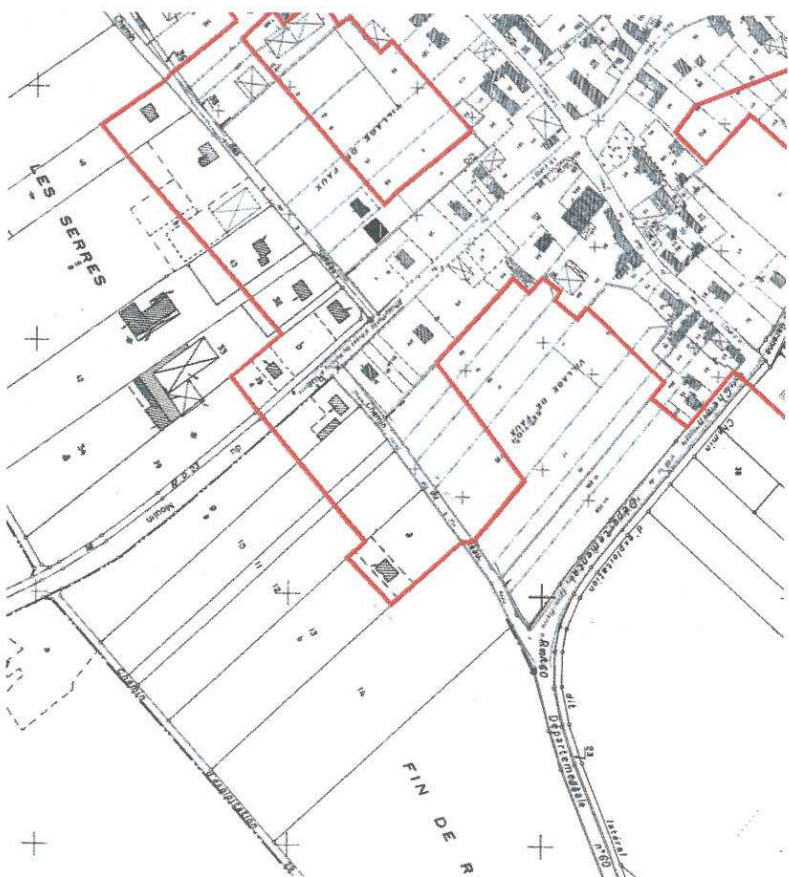
L'entrée d'agglomération est marquée par la seule présence d'un bâtiment agricole (hangar métallique), au-devant des constructions d'habitants constituant réellement l'entrée de village. L'extension de l'urbanisation étant limitée au chemin d'Aix, elle l'est également en vis-à-vis de la route de Palis.

Le cœur d'îlot situé entre le chemin des Serres et la rue d'Obterre, est classé en zone non constructible afin de conserver sa vocation agricole. Il s'agit des fonds de parcelle situés au-delà des 60 m et liés, en grande partie avec l'activité agricole des serres de Faux-Villecerf (parcelles plantées de végétaux).

La zone constructible au sud de la rue des Serres est positionnée à 60 m de profondeur. Les serres sont ainsi, en partie, maintenues en zone non constructible (c'est-à-dire à vocation agricole). Dans le cas d'un changement d'affectation des terrains voisins au chemin, l'urbanisation se poursuivra de manière cohérente face à la voie publique de desserte.

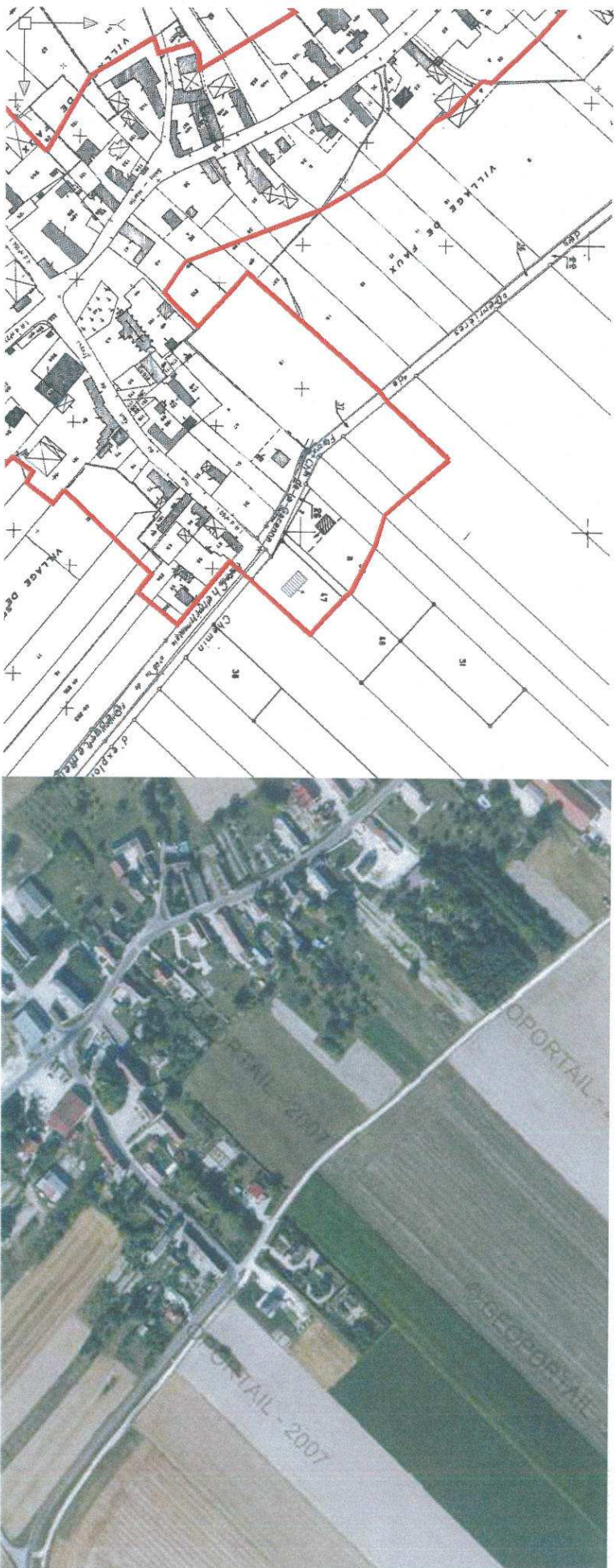
Il est important de rappeler que la canalisation de transport de gaz est située à environ 200 m de la première habitation actuelle. Conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006, une attention particulière doit être apportée à la capacité d'accueil de la zone constructible située dans une bande de 245 mètres de part et d'autre de l'ouvrage. La zone constructible doit être limitée aux parties actuellement urbanisées. La Carte Communale ne permettant pas de disposer de règles d'urbanisme particulières, seul le Règlement National d'Urbanisme s'applique. Une attention spécifique devra être portée lors de l'instruction de chaque autorisation d'occuper le sol (consultation de GRTgaz), eu égard aux nouvelles capacités d'accueil que le projet apporterait dans la zone.

Aucun établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, ni immeuble de grande hauteur ne peuvent être implantés dans une bande de 330 mètres de part et d'autre de l'ouvrage ; aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ne peut être implanté dans une bande de 245 mètres.



Le chemin du Réau est carrossable mais partiellement viabilisé, n'accueillant qu'une seule construction d'habitation située à l'écart. La discontinuité urbaine est à résorber. A défaut de disposer d'ores et déjà d'un projet d'aménagement d'ensemble (public ou privé) pour ce cœur d'îlot, la limite de la zone constructible est définie jusqu'au droit de la construction existante. Les terrains non bâtis situés en bordure du chemin du Réau et du CD60 permettent de disposer dans l'avenir de points d'entrée potentiels à l'intérieur de cette zone afin de rationaliser l'utilisation de cet espace stratégique. Ainsi, le reste du secteur est maintenu en zone non constructible, afin d'éviter la création de nouveaux terrains enclavés et de dents creuses.

La sortie du village en direction de Mesnil-Saint-Loup est ponctuée par la présence d'un bâtiment agricole, classé en zone non constructible. La zone constructible ne débute qu'à la première construction d'habitation, sa limite étant étendue en projection le long du chemin du Réau.



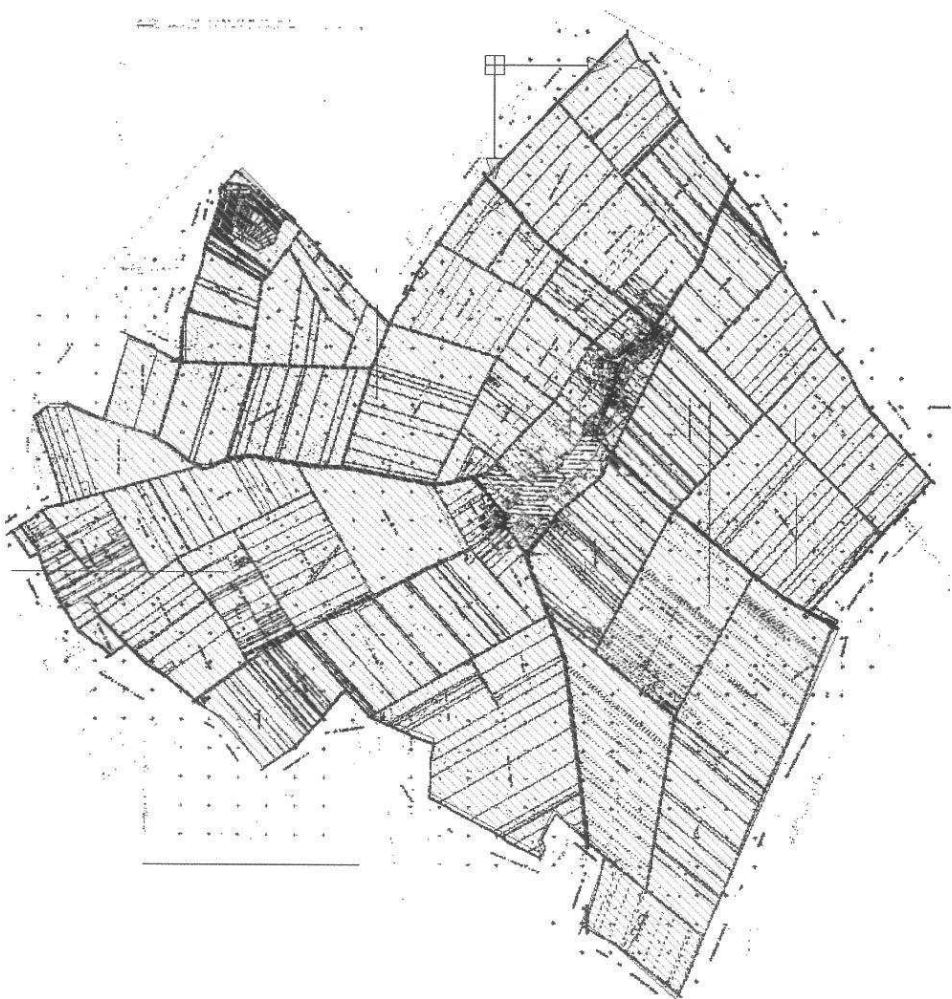
Concomitamment au projet de bouclage du réseau d'eau potable par le chemin d'exploitation des Derrières, il apparaît opportun de planifier l'extension du village non pas au-delà des limites urbaines actuelles, mais en « épaississant » le tissu urbain par doublement de la rue principale (rue Saint Martin). Les premières constructions récentes édifiées le long du chemin communal de la Garene amorcent cette perspective de développement à moyen terme.

La commune projette la réalisation d'un lotissement communal. La zone constructible intègre le terrain de la commune ainsi que les parcelles situées face à ce futur secteur à lotir.

En direction de Dierrey-Saint-Pierre, la zone constructible se limite au bâti existant. La présence d'un chemin d'exploitation latéral au CD60, non communal, ne permet pas de desservir de manière cohérente les terrains situés au-delà du chemin de la Garene.

LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Voir plan (trame verte)



La zone non constructible correspond au reste du territoire communal composé de :

- vergers
- jardins
- cultures (majoritaire)
- bois

Le bâti présent dans ce secteur est à vocation agricole (bâtiments situés en fond de parcelle tout au long du village-rue, les serres, la stabulation en limite de finage de Mesnil-Saint-Loup...)

TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE	40,13 ha
Dont extension à l'intérieur et en dehors des Parties Actuellement Urbanisées	6,88 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	2 089,87 ha
TOTAL	2 130 ha

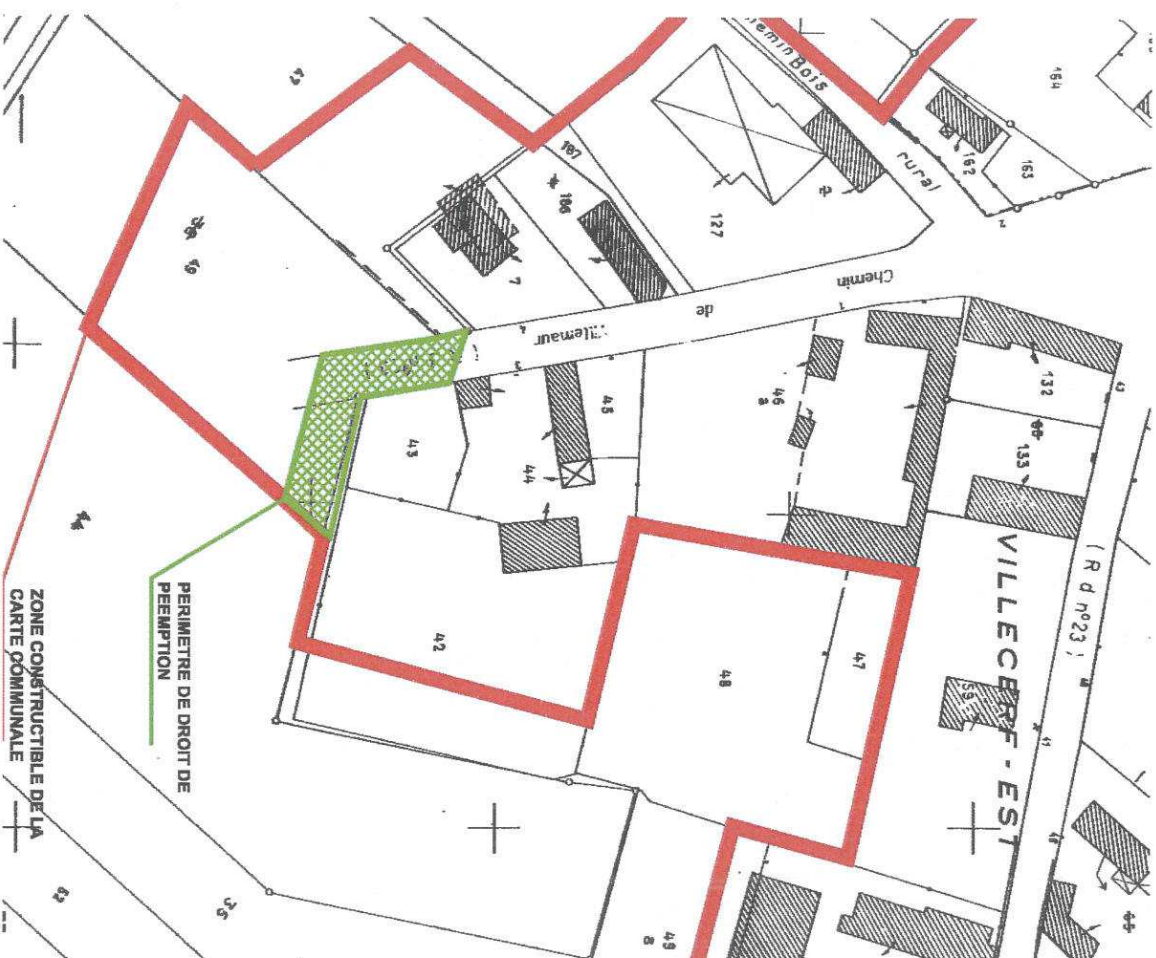
Les données ci-dessus ne sont données qu'à titre indicatif. Elles sont extraites directement du plan de zonage de la commune, effectué à partir d'un assemblage de feuilles cadastrales (à bords non jointifs). Pour rappel la superficie réelle de la commune est de 2130 ha (données INSEE, inventaire communal, 1998).

DROIT DE PREEMPTION

Comme précisé ci-avant, le Conseil Municipal souhaite la mise en place d'un droit de préemption afin de maintenir un accès à l'arrière du village, en poursuivant le tracé l'actuel chemin de Villemaur. Il s'agit de prévoir le développement à très long terme de l'agglomération par la préservation de voies publiques structurantes et de préserver leur capacité d'extension.

Article L211-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

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



C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

↳ *Maîtrise de l'urbanisation*

A travers la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré par les dispositions suivantes :

La zone urbaine s'appuie sur la trame de « village-rue » de l'ancien hameau de Faux et sur la trame davantage disposé en « étoile » de Villecerf. L'espace urbain est dilaté autour de l'église suivant les chemins des Serres et du Réau.

Le village de Faux-Villecerf s'étend sur une distance de près de 2 km entre l'entrée de Saint Lupien et l'entrée de Mesnil-Saint-Loup. Par conséquent, les « extrémités de l'agglomération » sont maintenues et confortées ; le bouclage à moyen terme du réseau d'adduction d'eau potable par le chemin d'exploitation des Derrrières de Faux est une opportunité d'entamer un développement parallèle à la rue Saint Martin, concourant à planifier une urbanisation du village sur lui-même.

La définition de zone d'extension de l'urbanisation, en continuité de la trame bâtie récente et s'appuyant sur une amorce de réseau viaire existant participe à cette maîtrise de l'urbanisation en évitant la création de pôles urbains secondaires.

Ainsi, le zonage de la Carte Communale offre un potentiel moyen de 26 constructions d'habitations (de type pavillon individuel) neuves, prenant en compte la rétention foncière (coefficient de 2), soit un apport de 78 habitants représentant une évolution de la population de +3,5 % par an pendant 10 ans.

↳ *Préservation de l'espace naturel*

Les zones d'extension de l'urbanisation sont présentes sous trois formes :

- les espaces libres, ou « dents creuses », présents entre les anciens corps de ferme constituant le village actuel,
- les limites de l'agglomération à recomposer et à affirmer, complétant le tissu bâti existant : entrée de Saint-Lupien, chemin du Réau
- suivant un nouvel axe de développement amorcé par la rue de la Gareme.

Aujourd'hui, il s'agit d'espaces de jardins, de vergers, de terres cultivées où l'ambiance urbaine domine.

De par la limitation de la zone de constructibilité en profondeur, l'implantation des constructions en un seul rend face au domaine public de desserte est favorisé, dans le respect de la trame urbaine actuelle.

Le zonage de la commune prend en compte les espaces les plus sensibles au niveau de leurs paysages : les entrées de village.

Le cœur d'ilot à proximité du chemin des Serres est maintenu en zone non constructible car il est occupé majoritairement par les plantations végétales de la serre. Aucun projet d'urbanisation structurant ne pourrait y être défini dans l'état actuel de l'occupation du sol.

Chemin du Réau, il est privilégié de ne pas urbaniser au-delà des limites induites par la construction d'habitation isolée. Sans projet d'aménagement concret prenant en compte l'urbanisation d'ensemble du cœur d'ilot, celui-ci est maintenu en zone non constructible. Ce secteur sensible d'entrée de village conserve ainsi toutes ses potentialités en vue d'un développement futur.

Rue de la Garenne, les nouvelles constructions s'inscriront, en lieu et place des fonds de parcelle cultivés, sous forme de lotissement et au coup par coup le long du chemin. L'impact des futures constructions dans le paysage sera très limité, car elles seront situées en arrière du front urbain actuellement perçu depuis la route de Dietrey-Saint-Pierre.

Ces orientations de développement concourent à conserver l'image traditionnelle du village tel qu'il s'est intégré historiquement dans son environnement naturel (agricole).

En dehors du bourg, la constructibilité reste très limitée, hormis à vocation agricole, forestière ou de mise en valeur des ressources naturelles.

D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE

1. LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-10).- (*) 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.

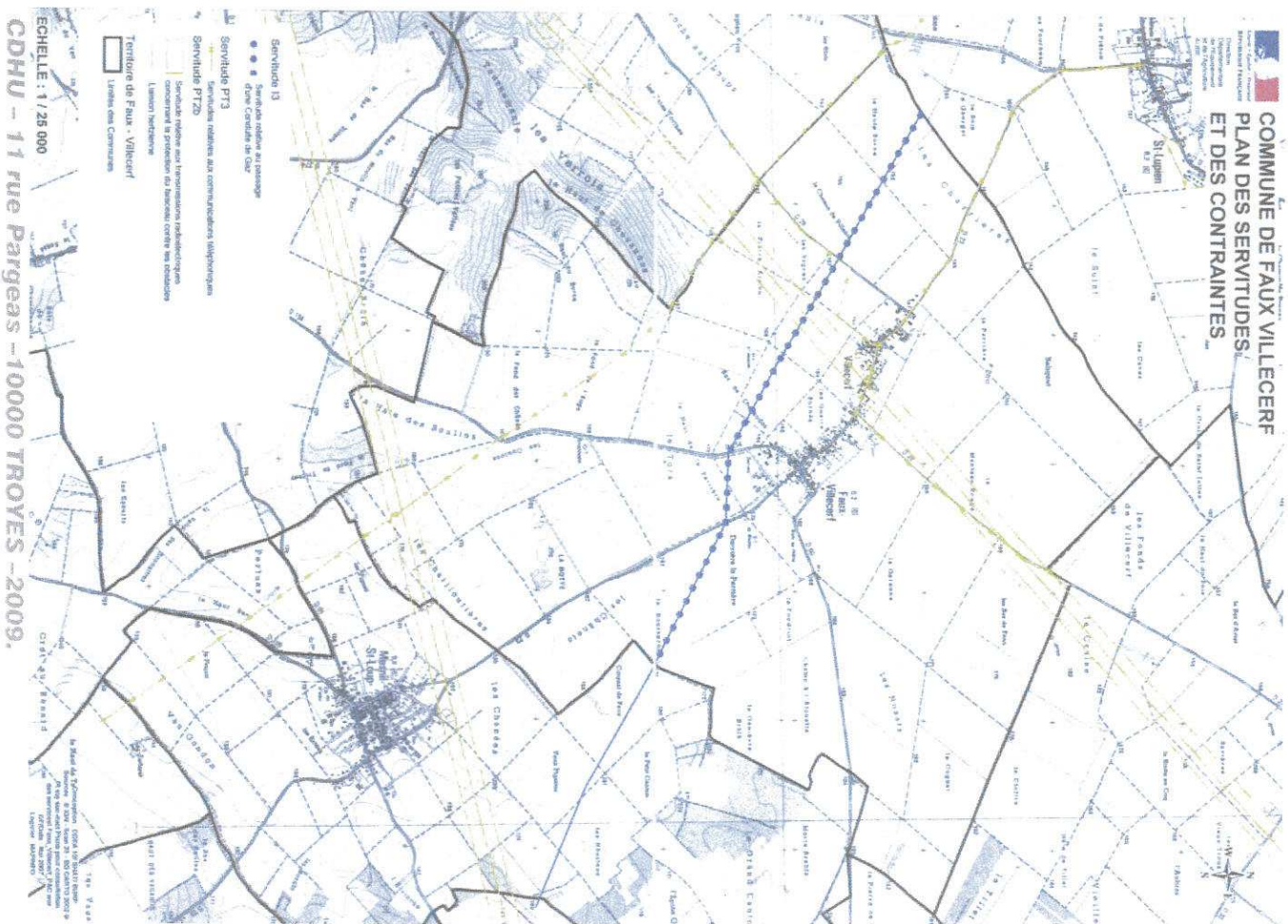
Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).-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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

La Carte Communale s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités et de développement maîtrisé.



2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans le document graphique associé au dossier de Carte Communale (voir extrait ci-contre).

I 3 SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE GAZ

Elles concernent :

- une canalisation DN 750 mm DIERREY SAINT JULIEN – EVRY GREGY mise en exploitation depuis 1978, pour laquelle une zone non aedificandi portant sur une bande de 10 mètres (7 mètres à droite, 3 mètres à gauche dans le sens Dierrey – Evry).

Service gestionnaire : GRT Gaz Région Nord Est – 24, Quai Ste Catherine – 54042 NANCY Cedex

PT 2 – RESEAUX DE TELECOMMUNICATION RADIO-ELECTRIQUES (PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES)

Elles concernent :

- la liaison hertzienne Marcilly le Hayer – Luyères
- Service gestionnaire : France TELECOM – 22, rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE
- la liaison hertzienne Villadin – Sompuis

Service gestionnaire : Armée de Terre – Région Terre Nord Est – Quartier de Latre de Tassigny – 1, Boulevard Clémenceau – BP 5 – 57 998 METZ ARMEES

PT 3 – SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES

Elles concernent les artères du réseau France TELECOM.

Service gestionnaire : France TELECOM – 22 rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

Sur le domaine privé, la présence d'une artère entraîne une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison de 1,50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'artère.

Sur le domaine public, pour tous travaux de constructions, de plantation d'arbres ou de tranchées à moins de 1,50 mètres du câble, doivent faire l'objet d'une demande de renseignements à : France TELECOM CHAMPAGNE ARDENNES – Service DICT/DR – 12, rue Blondel – BP 2088 – 52903 CHAUMONT CEDEX

3. SITES ARCHEOLOGIQUES

Plusieurs sites ou indices archéologiques ont pu être recensés et localisés la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Ceci ne représenterait que l'état actuel des connaissances de la DRAC et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

Les textes constituant le cadre législatif et réglementaire de protection archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV.
- Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien article R. 111.3.2 du code de l'urbanisme) : permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique.

Les aménagements susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique de la commune ne pourront être réalisés qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde.

Une redevance unique est instaurée pour tout projet de travaux affectant le sous-sol réalisé sur une superficie de terrain égale ou supérieure à 3000 m².

Conformément à la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, certaines procédures d'urbanisme doivent être communiquées pour avis à :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service de l'Archéologie
3 Faubourg Saint Antoine
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX

Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC – Service de l'Archéologie, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, ...) afin que le service puisse effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

A titre conservatoire, la Carte Communale mentionne les textes suivants qui constituent le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique.

- ☒ loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,
- ☒ loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal),
- ☒ article R 111-4 du code de l'urbanisme (ancien article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme),
- ☒ loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- ☒ loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

CGCGCGCGCGCGCGCGCGCG

Annexe

Le Règlement National d'Urbanisme

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983) Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986, Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995, Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000, Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes. ;
4. Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès 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 dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13

octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 11 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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 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.

Art. R III-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R III-3

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xiii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R III-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R III-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1976, Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R 111-15

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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 R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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 R332-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 6 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Accès et voirie

Art. R 111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Desserte par les réseaux

Art L 421-5 – Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article L111-6

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 art. 3 date d'entrée en vigueur 1 juillet 1977, Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 102 Journal Officiel du 24 février 2005)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1, L. 443-1 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-6

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 art. 3 date d'entrée en vigueur 1 juillet 1977, Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 102 Journal Officiel du 24 février 2005, Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 5 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Art. R. 111-9

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R 111-10

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R 111-11

Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Art. R III-12

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. I II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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 pré traitement approprié.

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.

Art. R 111-6 – Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre 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.

Art. R 111-17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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 R111-24

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Implantation des constructions sur un même terrain

Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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