LIREY

CARTE COMMUNALE

Elaboration

RAPPORT DE PRESENTATION
DOCUMENT N°1

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du .....

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 7

DIAGNOSTIC 13

A. SITUATION ET CADRE NATUREL 14

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL 15
   1.1. Eléments d'histoire – Le Saint-Suaire 15

2. LE SITE DE LIREY 17
   2.1 Données géographiques et paysagères 17
      Une commune de transition 17
      Données paysagères du territoire communal : 18
   2.2. Données environnementales 22

3. LE PAYSAGE 23
   3.1. Paysage urbain 23

3.1.1. Evolution urbaine 23
3.1.2. Typologies du bâti et incidences paysagères 25
3.2. Monuments historiques : 32

B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE 38

1. DEMOGRAPHIE 38

1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION 38

1.2. NATURE DE L'EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION 39

1.3. LA COMPOSITION DES MENAGES 40

2. HABITAT 41

2.1. EVOLUTION DU PARC ET DE SA COMPOSITION 41

3. L'ECONOMIE 42

3.1. POPULATION ACTIVE 42

3.2. ACTIVITES ECONOMIQUES 43

4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL 46

4.1. DEFENSE INCENDIE (SOURCE : SDIS 10) 46

4.2. ASAINISSEMENT 46

4.3. EQUIPEMENTS SCOLAIRES 46

4.4. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET SPORTIFS 47

4.5. LIEU DE CULTE 47

4.6. ITINERAIRES DE RANDONNEE 48

5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : 49

5.1. SITES ARCHEOLOGIQUES 49

5.2. RN77 : 49

5.3. PROJET DE LIAISON AUTOROUTIERE TROYES/AUXERRE/BOURGES 51

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE 53

A. PARTI D'AMENAGEMENT 54

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE 54

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL 54

3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS 55

B. ZONAGE ET REGLEMENT 58

1. REGLEMENT 58

2. ZONAGE 59

C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE 72

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT 72

D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE 73

1. LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 73

2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 75

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune de Lirey

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.

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 au vu des sensibilités paysagères, des contraintes techniques et de principes d'évolution raisonnée.**

Le paysage s'impose tout d'abord : cet environnement, point de rencontre de «la Champagne Crayeuse», de la « Champagne Humide » et du Pays d'Othe.

Le bâti traditionnel est remarquable par ses formes : longères, bâti sur cour parfois surmonté de hauts murs percés d'un porche, …ses matériaux : calcaire pour les façades, terre cuite pour les couvertures et les chaînages d'angle, le silex… Lirey dispose d'un patrimoine bâti et naturel important et riche : le « château » et son parc, le site de l'ancienne collégiale, le bâti ancien, les vergers et bois accompagnant le village…

Ces traits de caractère semblent appréciés : reprise de l'habitat ancien, création d'habitat nouveau en continuité de l'existant, des jeunes familles viennent s'installer sur la commune et en même temps : 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 Lirey : de conforter son dynamisme socio-économique et son attractivité, mais de manière réfléchie et modérée. La proximité de l'agglomération troyenne est source d'emplois et de services mais l'attractivité de Lirey, commune périurbaine, doit être réfléchie et maîtrisable. La Carte Communale permet de clarifier la limite constructible et notamment de gérer différents équipements à disposition : eau potable, 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.

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 de constructibilité limitée**, ouvrant ainsi la possibilité à la commune de Lirey 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).

Les communes dotées d'une carte communale pourront **décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

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 3ème 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 ».

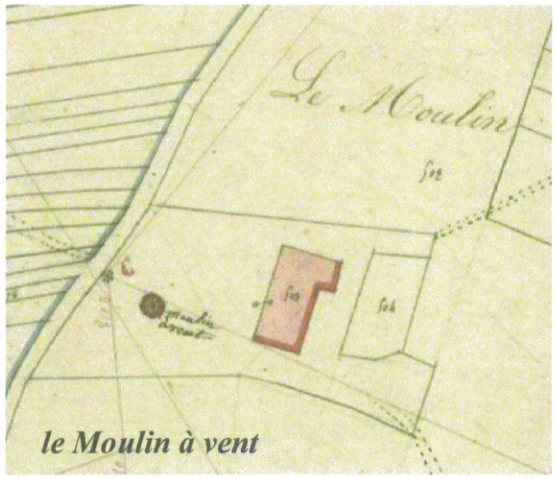
DIAGNOSTIC

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. Eléments d'histoire – Le Saint-Suaire





le Moulin à vent



Douves de l'ancienne maison forte – site de l'ancienne collégiale

Le « château » (ancienne demeure GILLIER)



La commune de Lirey appartient actuellement au canton de Bouilly.



La présence de l'occupation du site est attesté dès 877.

Geoffroy de Charny, seigneur de Lirey et petit-fils du célèbre chroniqueur Jean de Joinville, fonda en 1353 un chapitre de chanoines pour conserver l'insigne relique du **Saint-Suaire**. En effet 1357 correspond à la date de la première exposition connue du Suaire à Lirey. Depuis, il séjourna en divers endroits :

.de 1357 à 1418, il est à Lirey, en Champagne
.de 1418 à 1452, il est à Saint Hippolyte-sur-Doubs
.de 1452 à 1454, il est à Chambéry

.de 1454 à 1578, il est exposé dans de nombreuses villes ; successivement : Saint Hippolyte-sur-Doubs, Liège, Germolles, Vercelli, Chambéry, Bourg-en-Bresse, Chambéry, Turin, Milan, Vercelli, Chambéry.

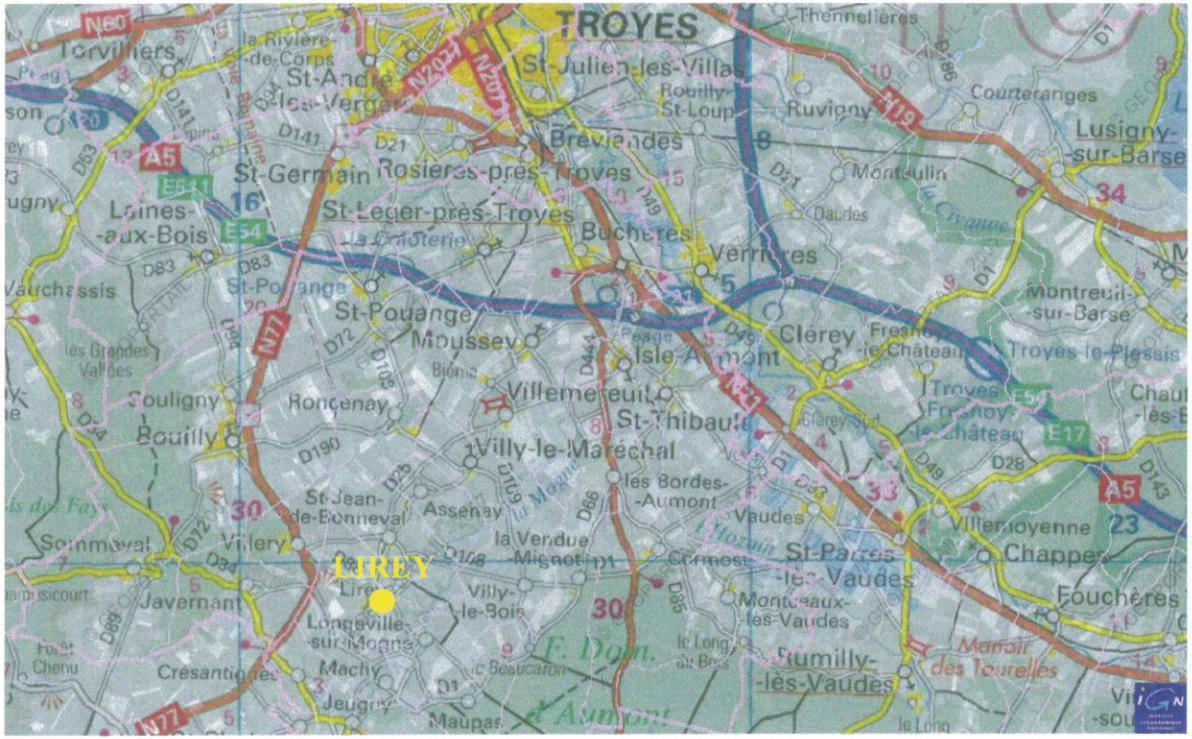
.depuis 1578, il est à Turin, en Italie.

La carte de Cassini (XVIII^{ème} siècle), nous indique la présence de Lirey, paroisse, et d'un moulin à vent au nord-ouest de la commune. A cette époque le couvert végétal était composé de vignes sur les coteaux exposés à l'est – sud-est ; de pâtures sur les secteurs humides et cultures sur les reliefs les moins accentués et sur le plateau ; et de bois.

Le finage est en partie délimité par la voie romaine de Troyes à Auxerre, et traversé par celle de Troyes à Tonnerre.

2. LE SITE DE LIREY

2.1 Données géographiques et paysagères



Une commune de transition

Lirey se situe au sud de l'auréole de craie du Bassin Parisien, un espace géographique voué à l'agriculture. Ainsi d'autres paysages se dessinent sur les horizons sud de la commune : les forêts et milieux humides de la forêt syndicale d'Aumont et les coteaux du Pays d'Othe.

Son positionnement est privilégié aux portes de l'agglomération troyenne : la localisation à proximité de la RN77, axe nord-sud principal de circulation de l'Aube ;

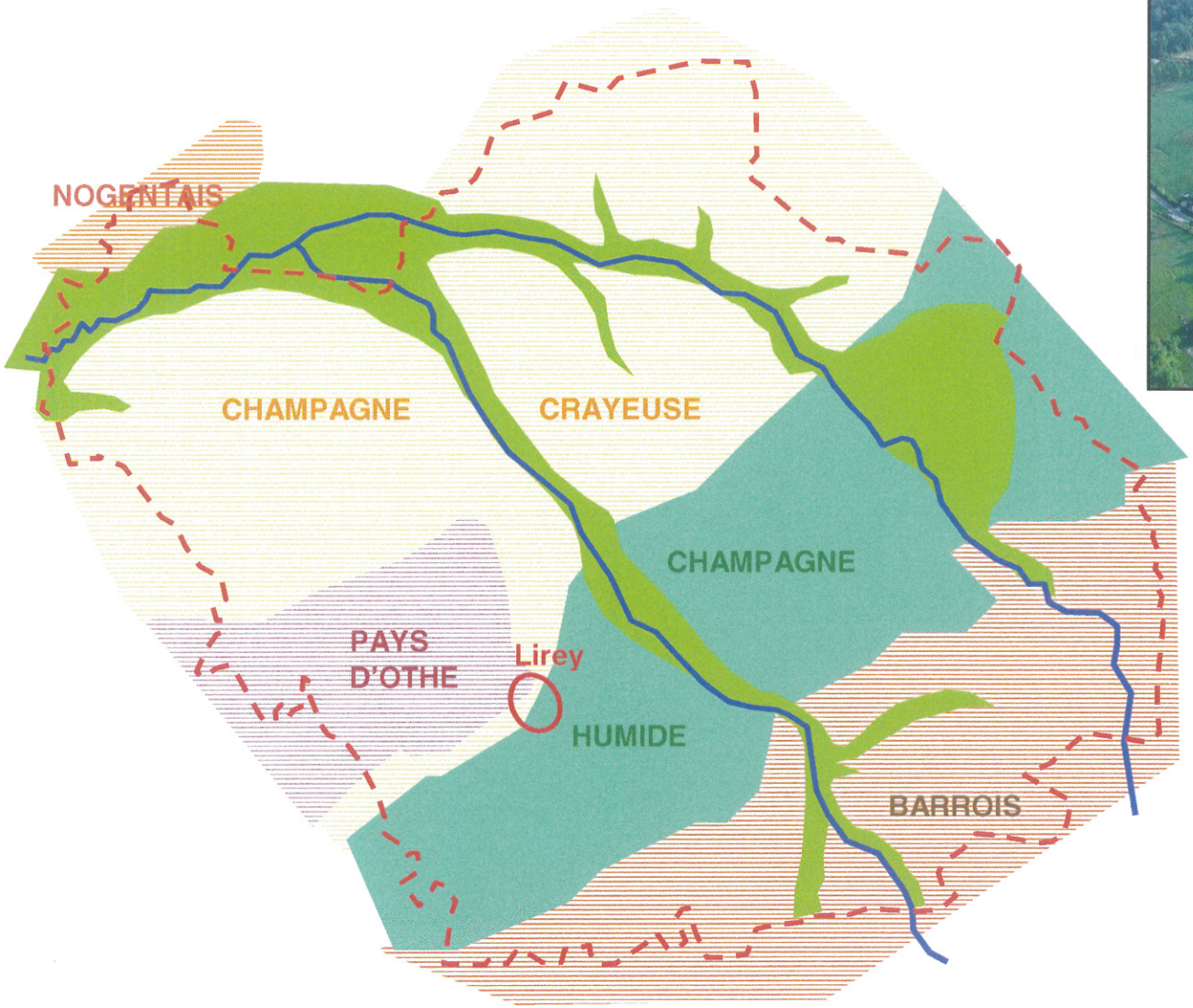
Le territoire de Lirey couvre une superficie 484 ha : bois et forêts, grandes cultures et pâtures.

Ce territoire observe une forme de village-rue étendu, contraint par la topographie accentuée. Il est traversé par un ruisseau prenant naissance sur les hauteurs du village (source de Fouyou), cheminant jusqu'à l'ancien lavoir communal.

Diverses routes départementales ouvrent des accès aisés vers la RN77, vers la route de Chaource et vers l'agglomération troyenne.

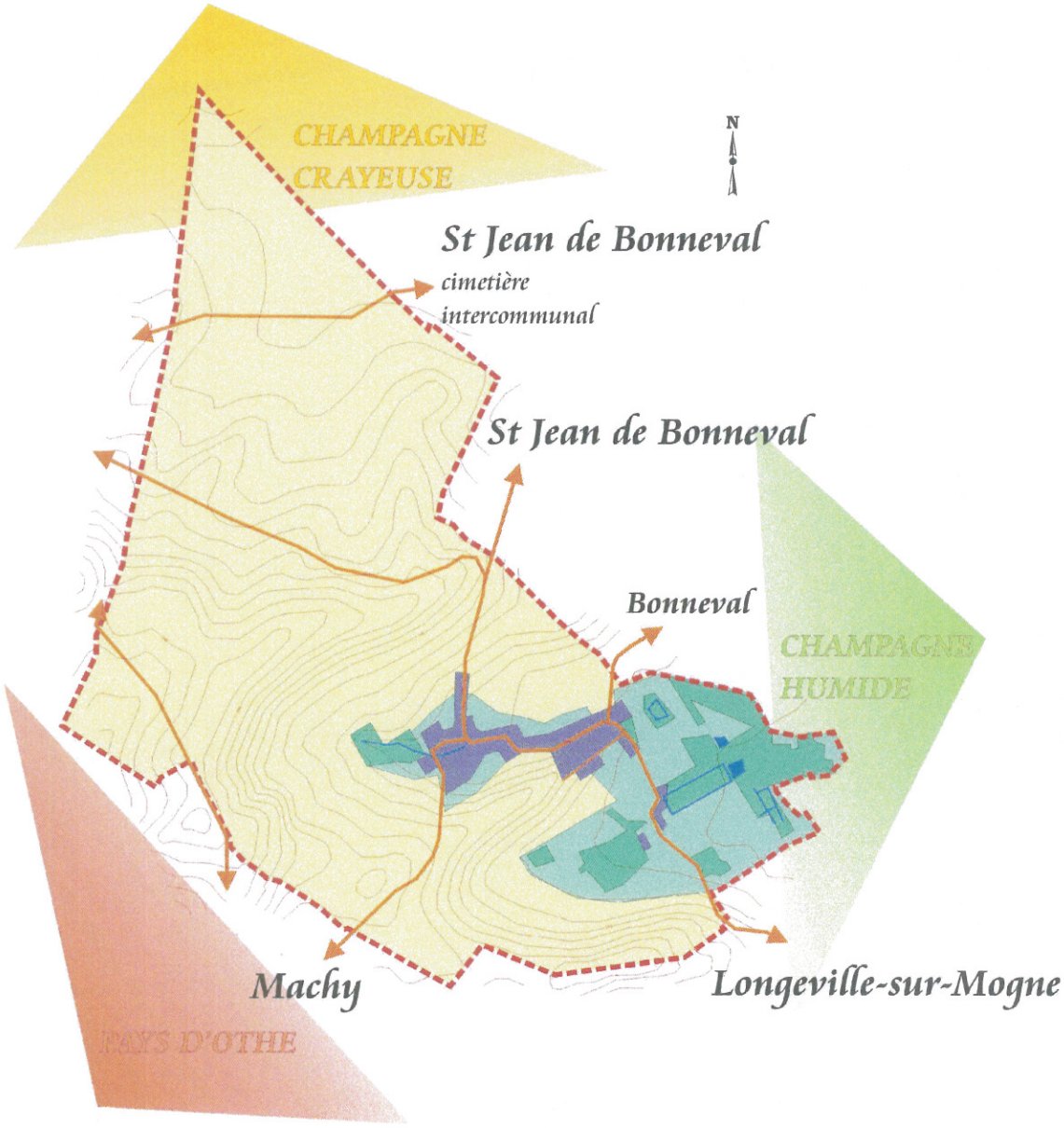
Au sein de ce territoire, l'occupation humaine est presque exclusivement concentrée sur le bourg. Seule l'ancienne demeure bourgeoise de la famille « GILLIER », créateur de la marque de sous-vêtements JIL, se trouve à l'écart du village, le long de la route de Longeville-sur-Mogne (D88). L'Eglise n'occupe pas une position centrale dans l'agglomération, contrairement à la mairie.

Données paysagères du territoire communal :





La Champagne Crayeuse connaît ici ses dernières expressions. Elle laisse la place aux paysages verdoyants de la Champagne Humide et du Pays d'Othe. Cette terre encore marquée par la craie, où l'eau est rare, est associée au bois, à la terre cuite.









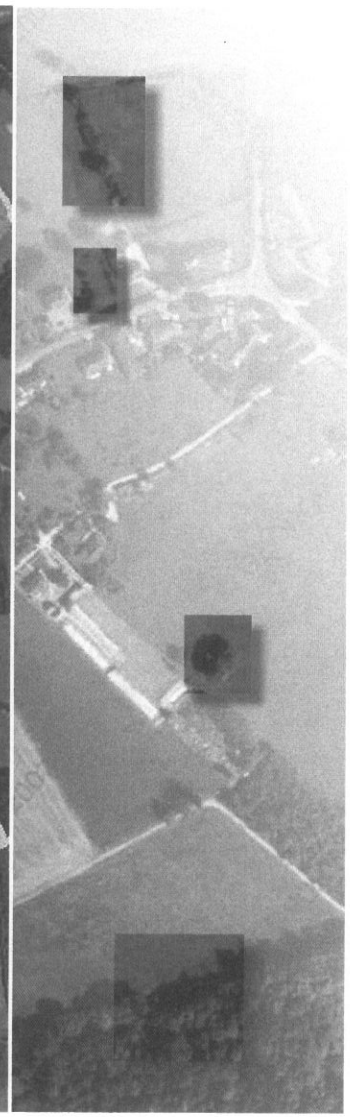
Le village-rue est insinué au pied des coteaux, à la naissance de la combe. La topographie contraignante provoque à certains endroits des phénomènes de ruissellement problématiques. Un milieu plus humide est installé dans la plaine, alimenté par de nombreuses sources. A la frontière de trois régions naturelles, le territoire communal un paysage pacager à proximité du village, opposé aux champs ouverts céréaliers.

Par ailleurs, le village s'inscrit dans un écrin de verdure composé de vergers, de haies, de parcs paysagers, donnant à la commune un caractère agreste indéniable.

L'espace agricole :

La forme géométrique des parcelles agricoles, de plusieurs hectares chacune, offrent une succession de couleurs, de changements de tons en fonction de la saison.





Les surfaces arborées :

Elles occupent préférentiellement la partie sud-est de la commune. Par ailleurs, les autres éléments végétaux offrant des points de verticalité dans le paysage, sont représentés par les arbres, des fruitiers, 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** : il s'agit d'éléments soit isolés, soit annonciateurs d'une surface boisée plus importante : la forêt syndicale d'Aumont.

Les **arbres** : en milieu urbain l'arbre accentue les perspectives ou conforte la prestance d'un édifice. Dans la plaine il fait figure de véritable événement paysager.

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 axes routiers :



1	Longeville sur Mogne (10)	1.9 km
2	Machy (10)	1.9 km
3	Saint Jean de Bonneval (10)	1.9 km
4	Jeugny (10)	2.2 km
5	Maupas (10)	2.2 km
6	Villery (10)	3.1 km
7	Crésantignes (10)	3.1 km
8	Fays la Chapelle (10)	3.1 km
9	Assenay (10)	3.9 km
10	Javernant (10)	4.1 km

Le maillage de voiries départementales est dense, facilitant la traversée du finage.
- Troyes : 17 km
- Bouilly, chef-lieu de canton : 7 km
- Chaource : 11km

La RN77 traverse le territoire communal, au nord-ouest du finage (en direction de Villery.

Par ailleurs, l'entrée d'autoroute la plus proche se trouve à 9 km pour l'A5 (sortie 21, Saint Thibault).

La voie SNCF de Saint Florentin à Châlons-sur-Marne, dépourvue d'activité, chemine au sud-est de la commune.

L'espace habité :



Le développement urbain s'est organisé par l'agencement de corps de ferme successifs, de manière discontinue. L'évolution urbaine récente a partiellement résorbé les espaces vides, tout en maintenant les limites de l'agglomération. Ce lieu de vie est associé étroitement à un couvert végétal très présent, notamment en fond de parcelle. Le bâti s'inscrit dans une profondeur raisonnable vis à vis de l'emprise de la voie publique desserte. Seuls quelques bâtiments agricoles se détachent du fait d'un recul plus important (serres, hangars…).

2.2. Données environnementales

Bien que Lirey possède un paysage attachant, aucun espace naturel sensible (ex : ZNIEFF, NATURA 2000, ZICO…) n'a été recensé sur la commune. La dominance 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. Néanmoins, les espaces boisés annonçant la champagne humide augmentent la diversité écologique de la commune. Notons la proximité du massif forestier d'Aumont, une Zone Naturelle d'intérêt Floristique et Faunistique de type 2 n°210008937, l'une des plus vastes de l'Aube, d'un caractère typique, dû à la richesse de sa flore et de sa faune (12 160 hectares).

Certains coteaux cultivés, dépourvus durant certaines périodes de l'année de tout couvert végétal, sont propices à des phénomènes de ruissellement convergeant vers le village.

3. LE PAYSAGE

3.1. Paysage urbain

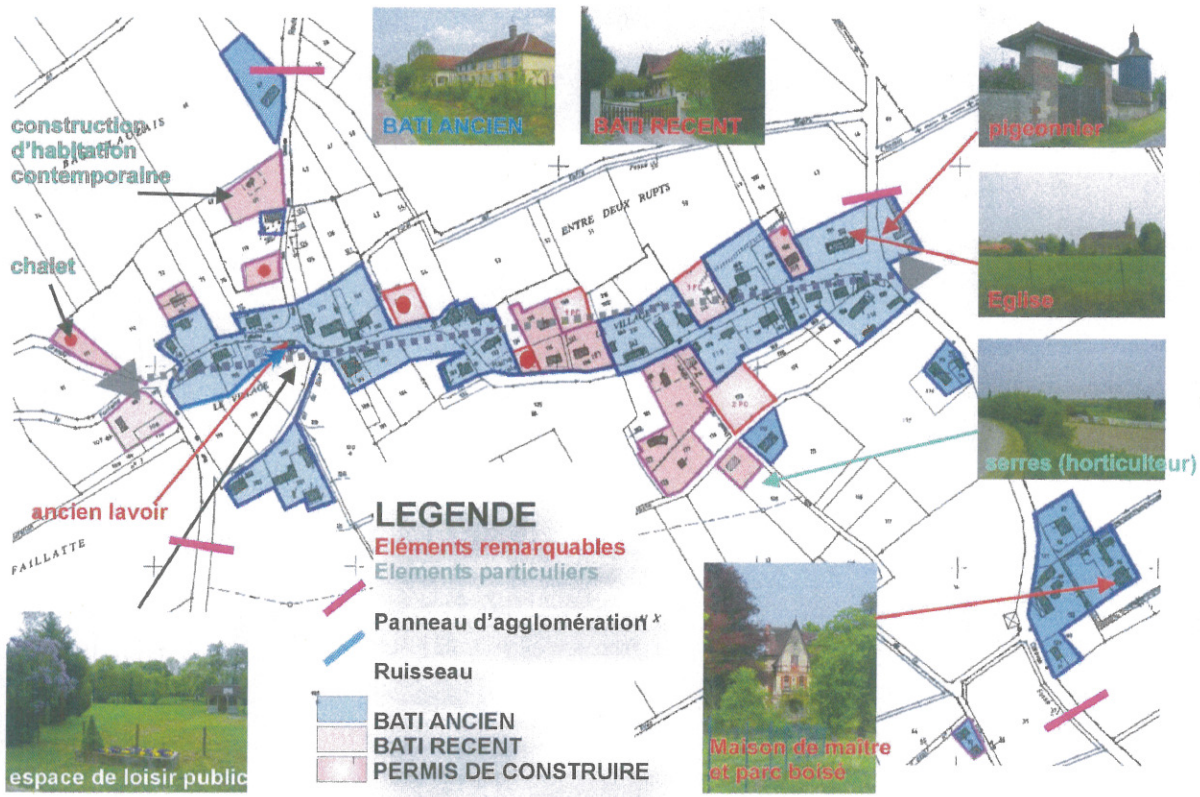
3.1.1. Evolution urbaine

Le village s'est constitué par la disposition de corps fermes de type longères principalement. De nos jours, la discontinuité urbaine est quasi absente du cœur de l'agglomération du fait d'un remplissage progressif des « dents-creuses » par le bâti pavillonaire.

Nonobstant cette organisation typique, l'espace de vie s'est dilaté au pied de l'église en direction de Longeville-sur-Mogne, le bâti y restant très diffus.

Ainsi, l'unité urbaine est préservée : le bâti reste majoritairement groupé autour de la mairie.

Différents éléments remarquables et particuliers ponctuent le milieu urbain (l'Eglise, le pigeonnier, le lavoir…).





Le Chemin rural dit des pâtures n'est aujourd'hui qu'une sente interrompue. Pourtant le bâti ancien, aujourd'hui quasi disparu, s'organisait le long d'un axe de desserte perpendiculaire à la rue des Ouches Violettes. De nos jours, ne subsistent qu'une construction ancienne de la rue en impasse, associées à de nombreuses maisons individuelles datant de la fin du XXème siècle.

Le remembrement agricole a créé de nouveaux chemins ruraux contournant et ceinturant le village, notamment dans son flanc nord (chemin rural dit entre deux rupts).

3.1.2. Typologies du bâti et incidences paysagères

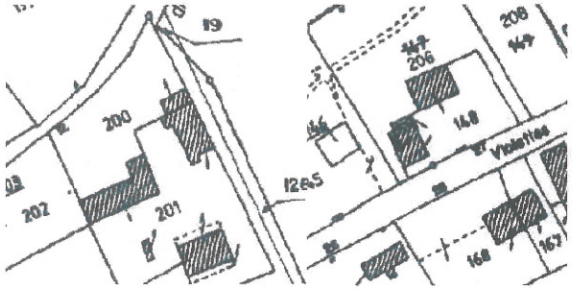
1- Le bâti ancien (avant fin XIXème) :

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

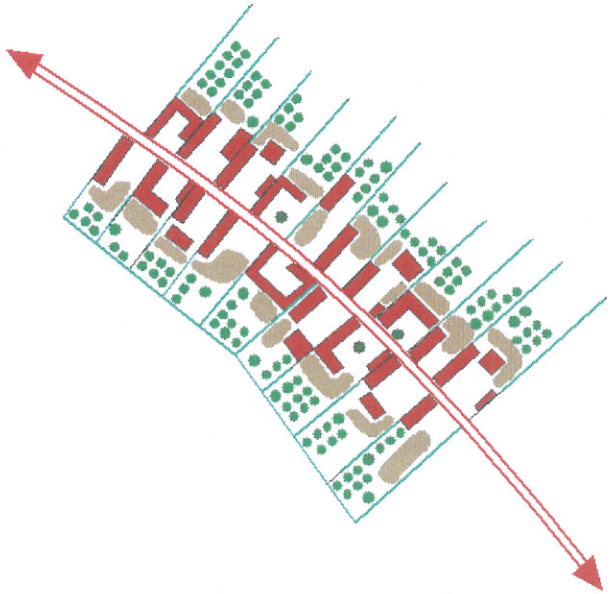












Bâti longiligne et orienté au sud, sud-est

Arbre ostentatoire

Haie basse

Potager, cultures vivrières

Verger

La longère : un bâti aux formes simples et longilignes



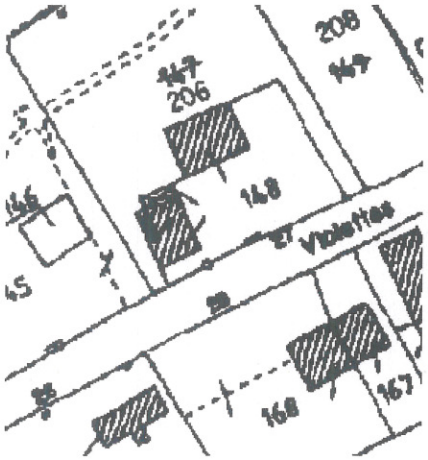
Il s'agit du type le plus répandu, il est hérité des gaulois. S'il existe quelques vastes longères du XIXème formées d'un seul bloc, celles-ci sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments. Il peut s'agir de logis construits en enfilade ou d'annexes d'un bâtiment principal dont la hauteur va décrescendo. 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'horizontalité 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 modénatures qui deviennent plus exubérants et l'ordonnancement 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. Chaque bâtiment possède un usage différent (habitation, grange, écurie…) Cette cour est fermée rarement par de hauts murs ou des murs-bahut et un portail à pilastres qui respectent et perpétuent l'alignement sur la rue. Ainsi, les éléments constituant le bâti sur cour se trouvent isolés : la cour est ouverte. Cet agencement de bâti est caractéristique de paysage bocager.

2- Le bâti ancien du XIXème :



Même si parfois les principes et techniques anciens demeurent, le développement des transports qui à lieu à cette époque permet l'importation de nouveaux matériaux et de nouveaux styles alors que de nouveaux modèles s'imposent.

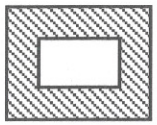
Dans le bourg les constructions perpétuent l'alignement (des façades ou des pignons) mais les matériaux et la modénature changent, les façades sont largement percées, on joue sur la géométrie (ordonnancement des ouvertures, axes de symétrie) et l'alternance des couleurs et des matières. L'alignement de la façade principale (le plus en plus démonstrative) sur la rue devient systématique. Les villas poussent l'individualisation au point de se mettre en scène au cœur d'un jardin ou parc.

Peu à peu le logement se sépare des bâtiments d'activité.

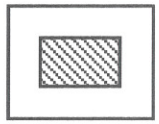
Parfois, la transition entre le bâti traditionnel et la maison bourgeoise du XIXème siècle est bien visible.

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





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. Leur implantation transgresse parfois la disposition traditionnelle du bâti : les constructions se font en « double-rideau » moyennant la réalisation d'une voie en impasse de desserte.

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 les retrouve notamment dans la rue en impasse et rue des Ouches Violettes.

4.- Bâti récent à vocation d'activités :



A Lirey, les bâtiments anciens prédominent ; leur fonction agricole a majoritairement disparu. Peu de constructions récentes sont visibles : un hangar près de l'ancienne « maison forte », les serres horticoles.

5.- Perceptions en Entrées de Ville :



Vers Saint-Jean-de-Bonneval :
Talus de part et d'autre de la voirie départementale : une seule construction en entrée avec un taillis développé de l'autre côté de la voie



Vers Machy :
L'entrée est marquée d'un côté par un talus fort et des maisons vacantes, l'égout du toit se situant au niveau de la route. De l'autre côté, l'entrée dans le village est marquée par la haie boisée.





Vers Bonneval :
L'Eglise se perçoit au premier plan. Une grande pâture assure la transition avec les espaces cultivés extérieurs au village.
L'entrée est marquée par des arbres de haute-tige de part et d'autre de la voie. La présence de l'Eglise et du pigeonnier concourent au renforcement de la qualité de cette entrée.





Vers Longeville-sur-Mogne :
L'étalement urbain est important et diffus s'étendant entre les dernières constructions du village-rue et le « château » muni de son parc.
Les espaces non bâtis sont occupés par des pâtures bordées de haies boisées. Certains milieux sont humides et parfois bordés par des fossés drainants.

5.- Couleurs et matériaux :





MURS et FACADES :
La mise en œuvre des murs voit l'utilisation de divers matériaux, notamment dans le bâti ancien :

- Craie : la Champagne Crayeuse exprime sa couleur dominante
- silex
- brique : la Champagne Humide et le Pays d'Othe, proches, sont des sites de production de ce matériau
- bois : le pan de bois est très présent, traduisant la proximité de la Champagne Humide

Des bandeaux de brique soulignent les étages des constructions d'habitation
Les enduits sont de ton pierre locale.

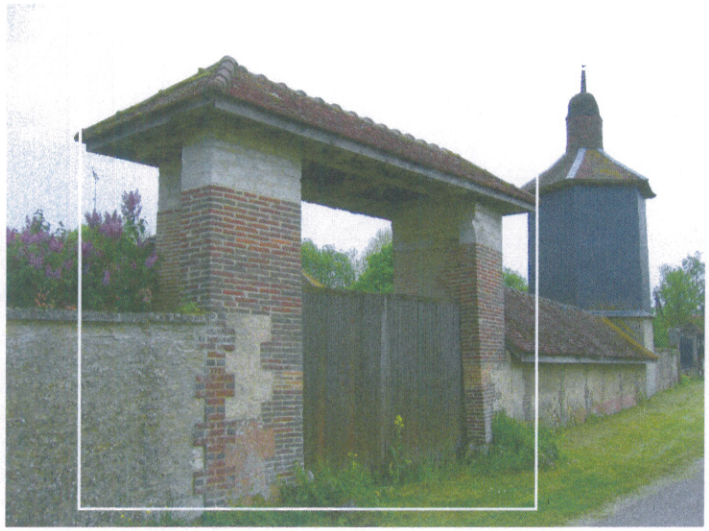
TOITURES :
La couverture est réalisée en tuile plate de terre cuite petit moule ; pour les constructions les plus récentes, la tuile est mécanique. Le ton ardoise est inexistant.

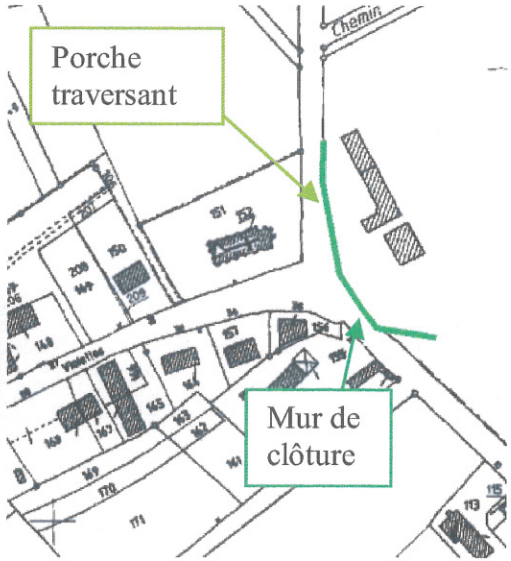
3.2. Monuments historiques :

Aucun monument n'est classé.

Néanmoins quelques éléments remarquables se distinguent :

1. Porche traversant et mur de clôture partiellement en damier champenois



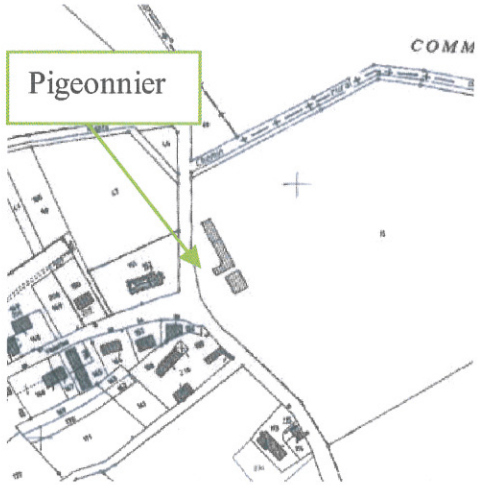


2. Pigeonnier :

Il s'agit des vestiges de la collégiale (Eglise Sainte Marie de Lirey) achevée en 1353 par Geoffroy de Charny, reconstruite en 1526 et démolie à la Révolution Française.

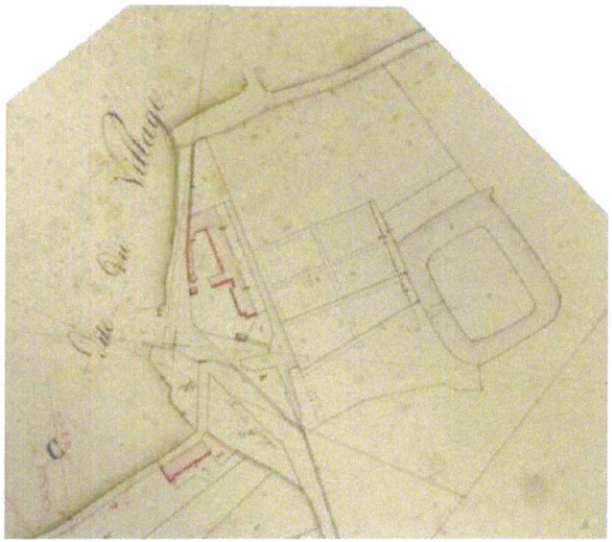
La partie supérieure du pigeonnier a été reconstruite sous la Révolution.

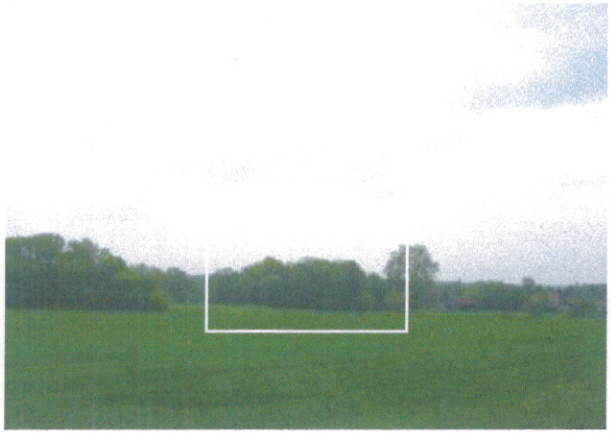


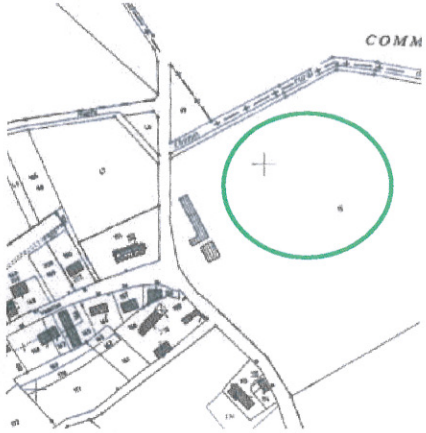


3. Site de l'ancienne maison forte et ses abords :

Le site fossoyé de l'ancienne maison forte est nettement visible : les fossés sont existants et le cœur du site est boisé.







4. Marronnier ancien :





Constat : au regard de l'analyse paysagère et urbaine…

- Préserver les éléments structurants du paysage naturel (la plaine, les boisements structurants sous toutes leurs formes)

- . Le paysage ouvert sur certains secteurs doit amener à une attention toute particulière d'intégration de toute future construction dans ces zones de perception lointaine. Il s'agira de modérer toute extension de l'urbanisation sur les espaces sensibles, ouverts.

- Prendre en compte la pente prononcée des coteaux sur certains secteurs de la commune rendant délicate toute extension de l'urbanisation et notamment en face de la mairie.

- Limiter les extensions urbaines aux secteurs dépourvues de contraintes : les zones humides, notamment à l'est du village, dans la plaine, sont à maintenir en zone naturelle.

- Les perspectives, les entrées de villages sensibles (route de Longeville-sur-Mogne 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'entres-elles. Il en est de même pour tous les espaces verts publics au sein de la commune (à proximité du lavoir).

- Affirmer chaque entrée de ville : certaines sont à maintenir (route de Saint-Jean-de-Bonneval : l'Eglise) 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. Par ailleurs, le zonage devra s'attacher à ne pas banaliser certaines entrées sensibles de l'agglomération.

- Le bâti ancien et les constructions plus récentes s'inscrivent dans une profondeur suffisante 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, à maintenir, concourt à sauvegarder l'harmonie du village, la bonne lisibilité urbaine du front urbain des fonds de parcelles, perçu de l'extérieur du village.

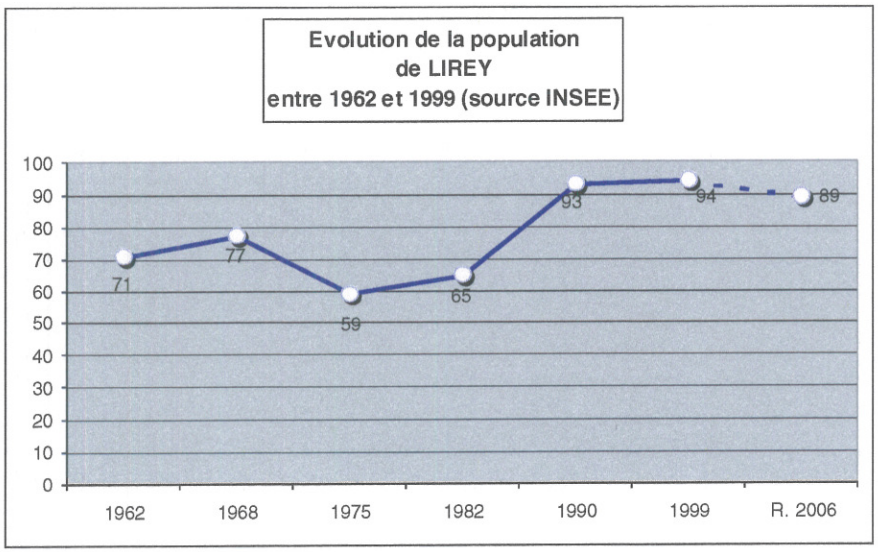
- La forme urbaine de village-rue doit être respectée, notamment en limitant les possibilités de constructions en double-rideau sans organisation cohérente structurée autour d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. A Lirey, l'organisation historique en village-rue dilaté vers Longeville-sur-Mogne doit orienter le choix des futurs axes de développement. Toutefois, la forme urbaine dominante est le village-rue, dont l'expression doit être poursuivie. La situation paradoxale de l'Eglise est à maintenir : ce secteur sensible doit être préservé de toute nouvelle construction dont la mise en opposition dans le paysage serait pénalisante.

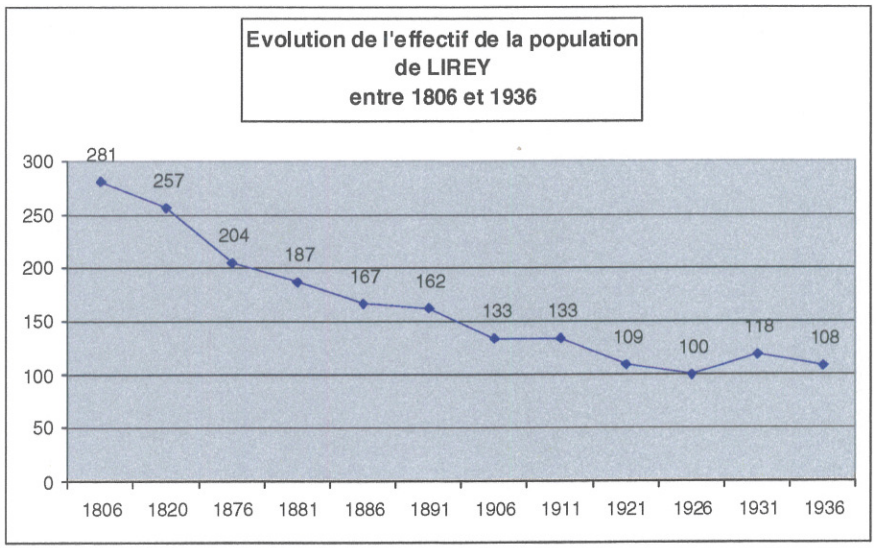
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents. Les premiers éléments du recensement intermédiaire de 2006 ont été pris en compte.

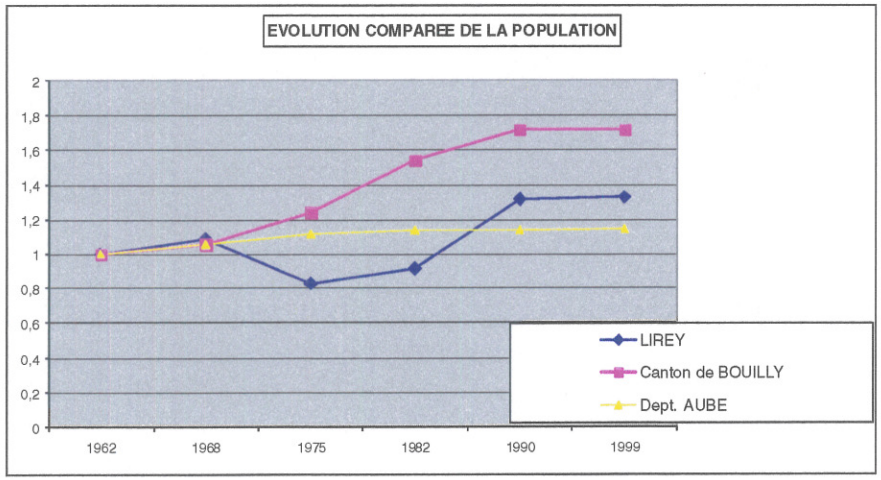
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population

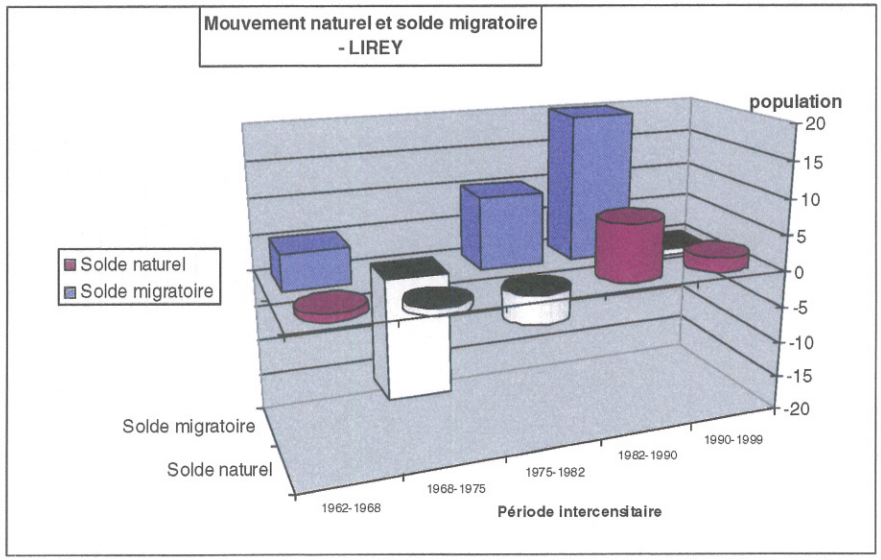


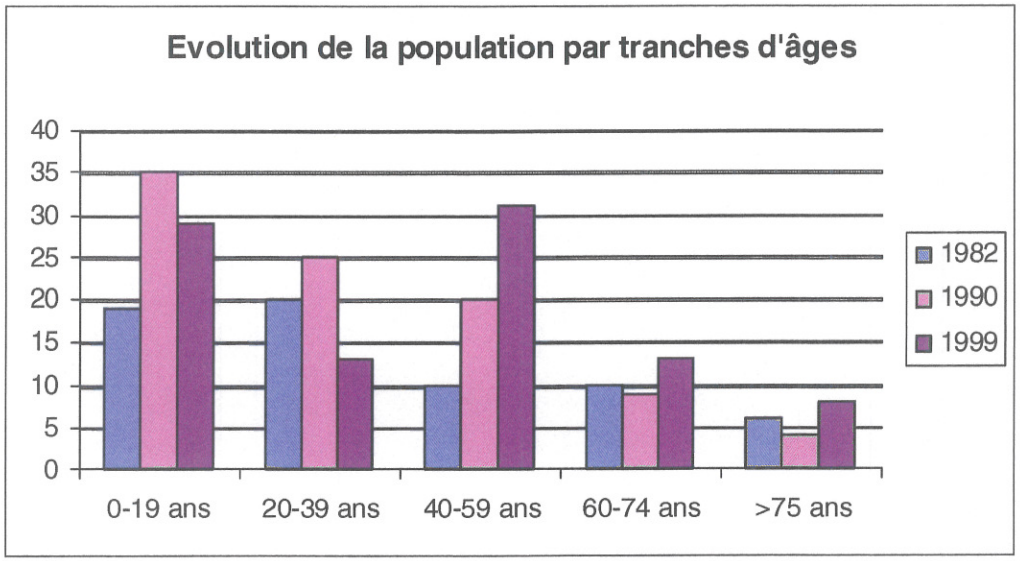


La population stagne depuis les vingt dernières années après un fort développement dû l'essor des territoires périurbains. La dynamique démographique communale correspond à celle du canton de Bouilly.



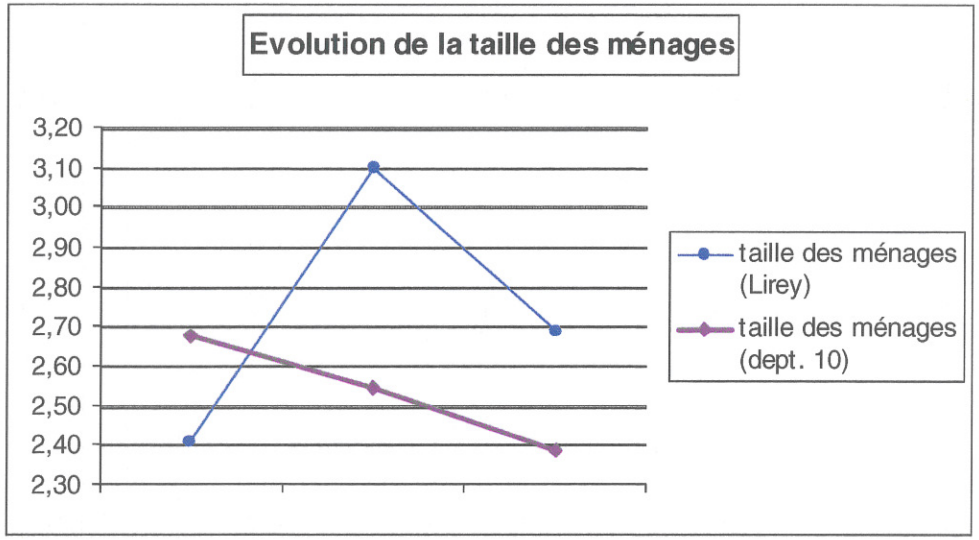
1.2. Nature de l'évolution et composition de la population





L'évolution positive de la population est due à l'accueil de nouveaux habitants (solde migratoire favorable), engendrant un solde naturel positif. Toutefois, les années 2000 ont établi une rupture : la population subit un rajeunissement, les 20 à 59 ans étant plus fortement représentés. Néanmoins, la tranche d'âge 40-59 ans est la plus représentée, pouvant à terme pénaliser cette dynamique favorable. Par ailleurs, la population âgée diminue depuis 1999.
La population active progresse (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 2006 : les nouveaux arrivants correspondent probablement aux 20-59 ans avec ou sans enfants.

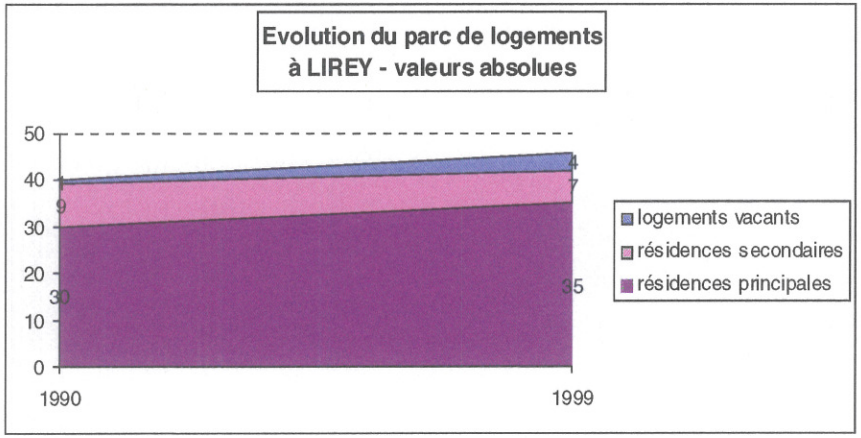
1.3. La composition des ménages

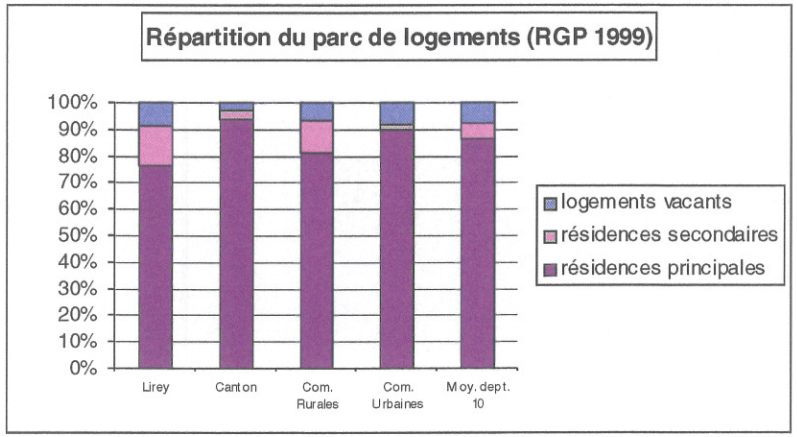


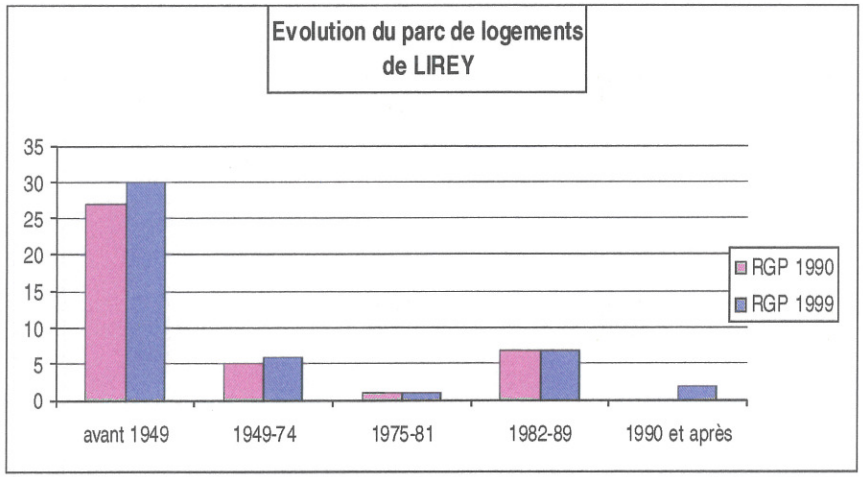
La taille des ménages diminue (perte des 20-39 ans avec maintien des familles originelles) et accueil préférentiel des 30-59 ans.
Il s'agit du phénomène visible de diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3) du fait d'un desserrement de la population (décohabitation, vieillissement…), facteur complémentaire tendant à augmenter la demande en nombre de logements.

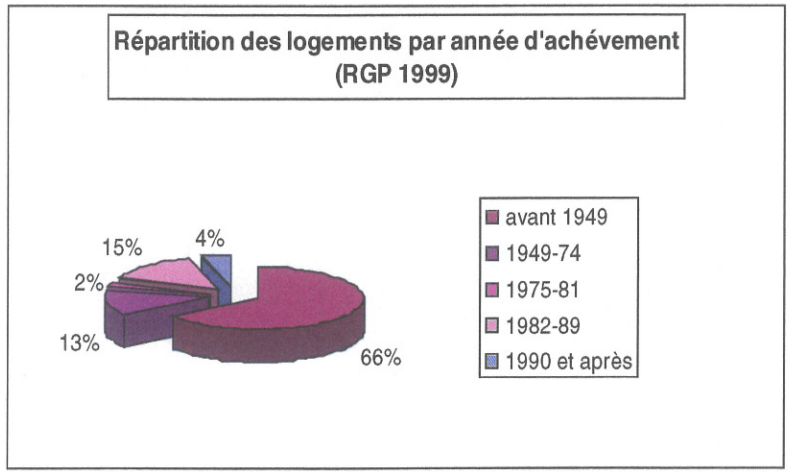
2. HABITAT

2.1. Evolution du parc et de sa composition







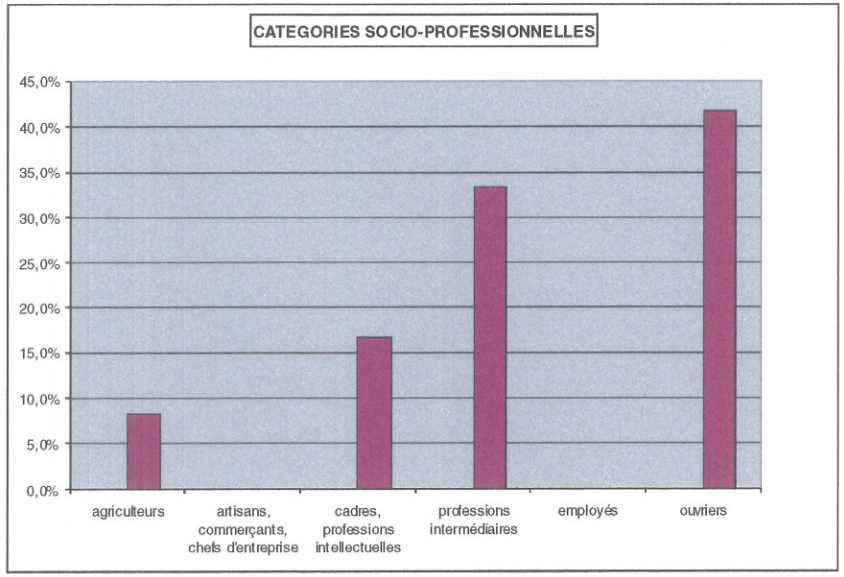


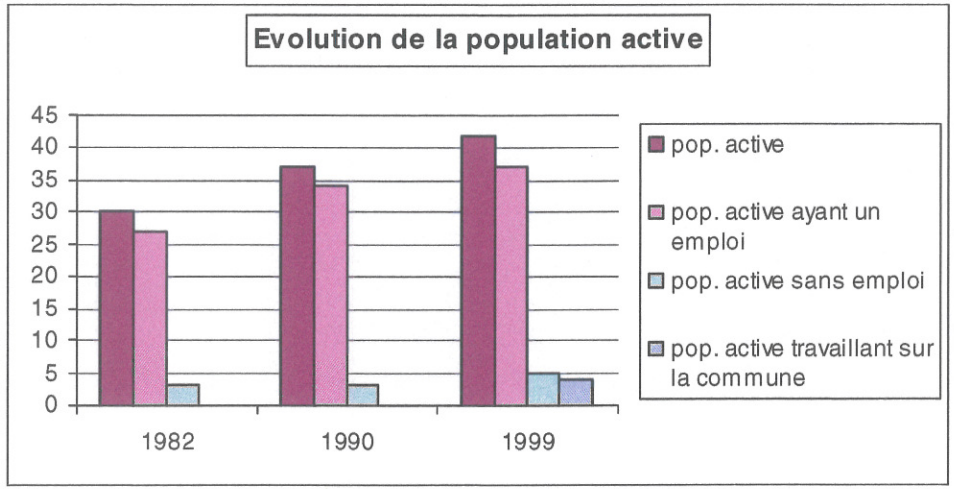
Le nombre de logements augmente au profit des résidences principales et des logements vacants, mais au détriment des résidences secondaires. Les 6 résidences secondaires existantes confirment le caractère rural de la commune et l'attractivité de son cadre de vie.

Une forte période de construction neuve est visible des années 80 à nos jours (3 résidences principales supplémentaires entre 1999 et 2006).

3. L'ECONOMIE

3.1. Population active



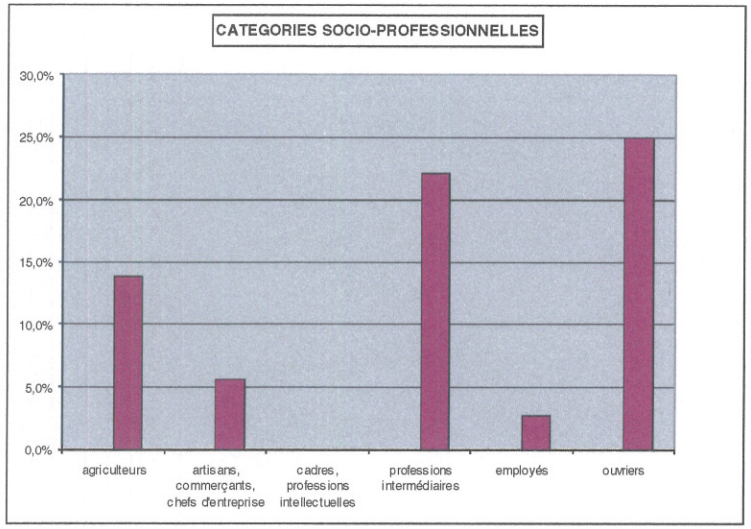


Par ordre décroissant : communes offrant des emplois :
1 TROYES
2 LIREY
3 PONT STE MARIE
4 SAINT-ANDRE-LES-VERGERS
5 VAUDES

2 actifs résidants sur la commune y travaillent

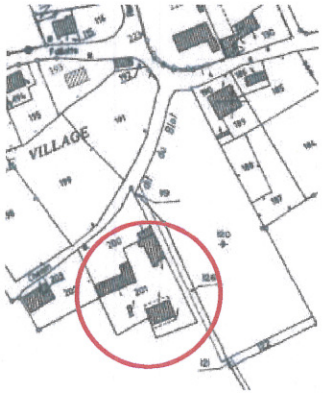
La population active progresse constamment puis les années 80. Le taux de chômage reste modéré (en régression : 1 actif sans emploi en 2006).

Ainsi, au cours de la même période, le taux d'activité a nettement augmenté depuis 1999, les 20-39 ans étant davantage représentés au sein de la population.



La population active est essentiellement tournée vers le monde urbain (ouvriers, professions intermédiaires) et à caractère opposé (bourgeois/ouvrier). La population totale stagne mais le nombre d'actifs augmente

3.2. Activités économiques



Activités agricoles :
Les terres sont cultivées par des exploitations extérieures à la commune (dont 1 ferme)

Autres activités économiques :



1 horticulteur

Constat : au regard de l'analyse socio-economique…

→ La nécessité de renouveler une attractivité toujours présente, en vue des demandes actuelles.

→ Inverser le début d'érosion perceptible de la population amorcée en 1990, tout en respectant l'identité de la commune et la configuration urbaine de la commune.

→ Le nombre de logements vacants est à prendre en compte en terme de perspectives de reprise pour augmenter le parc de résidences principales et quelques reconversions de résidences secondaires peuvent être encore attendues.

→ Il s'agit également de favoriser le développement de la construction neuve, afin de maintenir la dynamique amorcée depuis une vingtaine d'années.

→ Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse et un nombre important de jeunes actifs 20-39 ans : fixation des jeunes actifs et accueil de jeunes ménages extérieurs à la commune

→ OBJECTIF : développement modéré cohérent avec l'évolution observée au sein de la période récente.

4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

4.1. DEFENSE INCENDIE (source : SDIS 10)

La défense incendie de la commune est assurée de la façon suivante :
- 2 poteaux d'incendie de 100 mm conformes à la réglementation, il existe en supplément une prise accessoire (poteau de 70 mm)

La défense est globalement bien assurée. Cependant, deux zones ne sont pas réglementairement défendues :
- le château et les bâtiments situés autour de la rue du Carouge,
- les bâtiments situés chemin rural des Près Neufs de la Pâture. Néanmoins, il existe une bouche incendie à l'entrée du « château », rue des Ouches Violettes.

Afin de pouvoir étendre ces deux zones, la solution serait d'implanter un poteau normalisé sur la canalisation d'eau potable de 200 mm entre les deux.
Une nouvelle bouche incendie devra être installée à proximité de la Chapelle, en vue des prévisions d'urbanisation inscrites dans la Carte Communale.

4.2. ASSAINISSEMENT

La commune est alimentée en eau potable à partir du réseau du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable des vallées de la Mogne, de la Seine et de la Barse.

Pour ce qui est de l'assainissement des eaux usées domestiques, la commune est assainie par un assainissement non collectif.

Concernant le zonage d'assainissement, celui-ci est finalisé : la filière d'assainissement individuel est préconisée pour l'ensemble de la commune, dont le système devra être adapté en fonction de l'aptitude des terrains.

4.3. EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec les communes de Jeugny, Crésantignes, Longeville, Machy, Fays la Chapelle, Les Maupas, La Vendue Mignot, Villy le Bois.

Le groupe scolaire de Jeugny comprend 5 classes élémentaires et 2 classes maternelle et l'école de Crésantignes abrite une classe de maternelle.

4.4. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS et SPORTIFS





Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie.

1 terrain de loisir est situé à proximité de l'ancien lavoir.

4.5. LIEU DE CULTE



Eglise

4.6. ITINERAIRES DE RANDONNEE

Par délibération du conseil municipal en date du 28/09/1982, la commune de Lirey a inscrit des chemins ci-après dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée :
- chemin du moulin et chemin des Fauteaux (ancien chemin rural n°2 du Cheminot à Saint Jean de Bonneval)
- chemin communal n°10 dit « Voie Romaine ».

Ces chemins doivent conserver leur intégrité dans leur tracé et leur continuité.

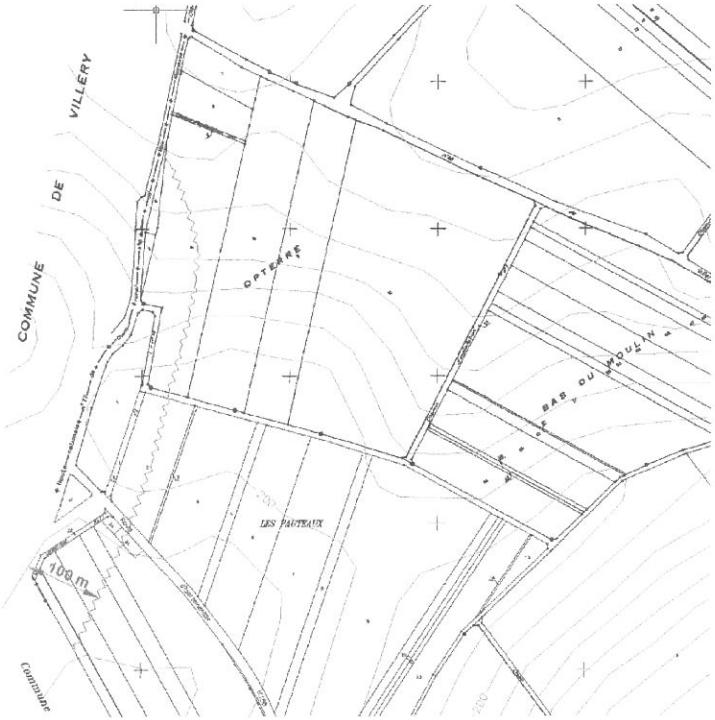
5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

5.1. SITES ARCHEOLOGIQUES

Le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique relève des dispositions ci-après :

- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- 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),
- Loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R111-4 (anc. R 111-3-2) du Code de l'Urbanisme.

5.2. RN77 :



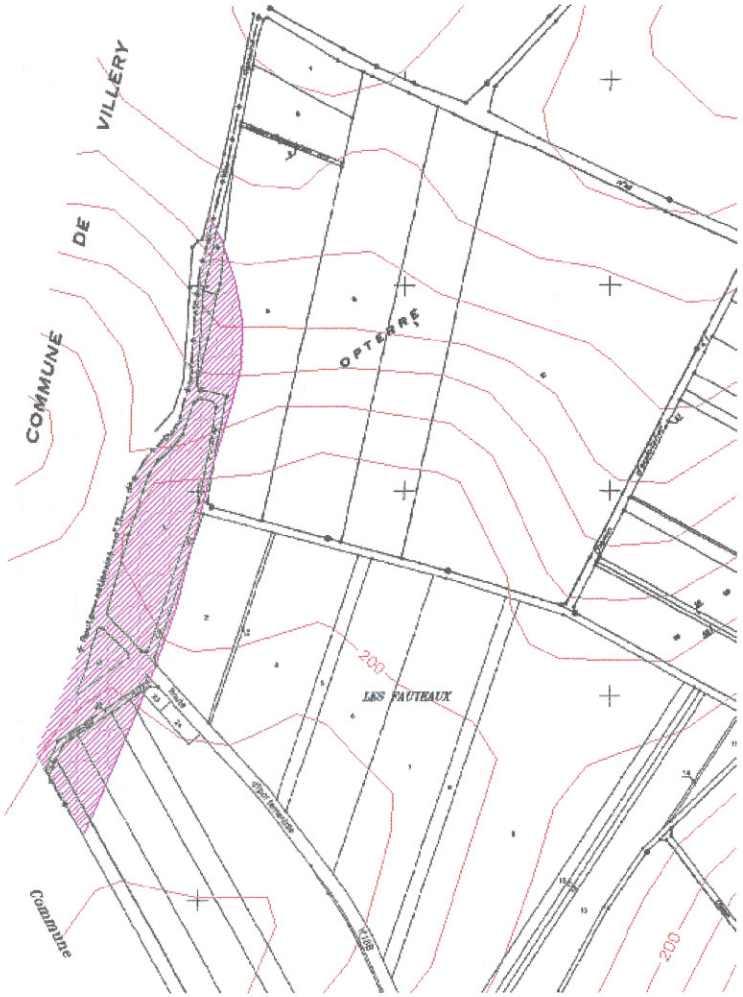
1.- Zone de Bruit :

Le territoire de Lirey est longé par la RN 77 classée voie bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°01.1439A du 10 mai 2001. Cela signifie que toute construction d'habitation comprise dans une bande de 100 mètres par rapport aux bords de la chaussée, devra respecter des normes de protection acoustique.

2.- L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Depuis le 1er janvier 1997, les dispositions de l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 Février 1995 (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), relatif au renforcement de la protection de l'environnement, sont applicables sur le territoire des communes traversées par une ou des voies dites à grande circulation. Cette loi a pour principal objectif de réaliser des aménagements de qualité aux abords des principaux axes routiers, dont les principes peuvent être résumés ainsi :

- ne pas réduire la voie à sa fonction de transit, de desserte ou de vitrine, mais la considérer comme un véritable espace public.
- Passer de logiques techniques ou commerciales à une démarche urbanistique afin d'éviter de dégrader l'espace environnant.
- Continuer la ville, ces espaces étant indissociables de la ville à laquelle ils doivent se raccorder et participer.



Ainsi, les dispositions de cet article prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune de LIREY, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN77 (voir zone hachurée ci-dessous).

Rappel : Art L111-1-4 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu,

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

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

5.3. PROJET DE LIAISON AUTOROUTIERE TROYES/AUXERRE/BOURGES



Les études du tracé de la liaison autoroutière TROYES/AUXERRE/BOURGES, ont retenu la bande de 300 mètres illustrée ci-contre, par décision ministérielle en date du 14 avril 1997.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Lirey 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 atouts paysagers et patrimoniaux de la commune.

3. MAITRISER 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 (bonne desserte et proximité de l'agglomération), de sa taille démographique et du site attractif qu'offre le village, Lirey 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 a 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, parcelles urbaines paysagées, plaine humide boisée) mais également par ***la topographie particulière dans laquelle s'insinue le village***. 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. Les dents-creuses (espaces non bâtis au sein de l'agglomération) sont encore nombreuses.

- 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 urbaniser sur les secteurs humides notamment le long de la route de Longeville-sur-Mogne. Certaines discontinuités dans le tissu bâti sont ainsi maintenues.

- 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 Lirey.

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.

- Le bâti agricole existant situé en continuité de l'agglomération (chemin du Blot) est intégré dans la zone constructible. Aucune activité d'élevage n'y réside. Cette mesure permettra la valorisation de ce bâti ancien de caractère.

- Les autres activités agricoles (horticulture) sont préservées de l'urbanisation.

Les équipements de desserte :

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

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 (N), 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.

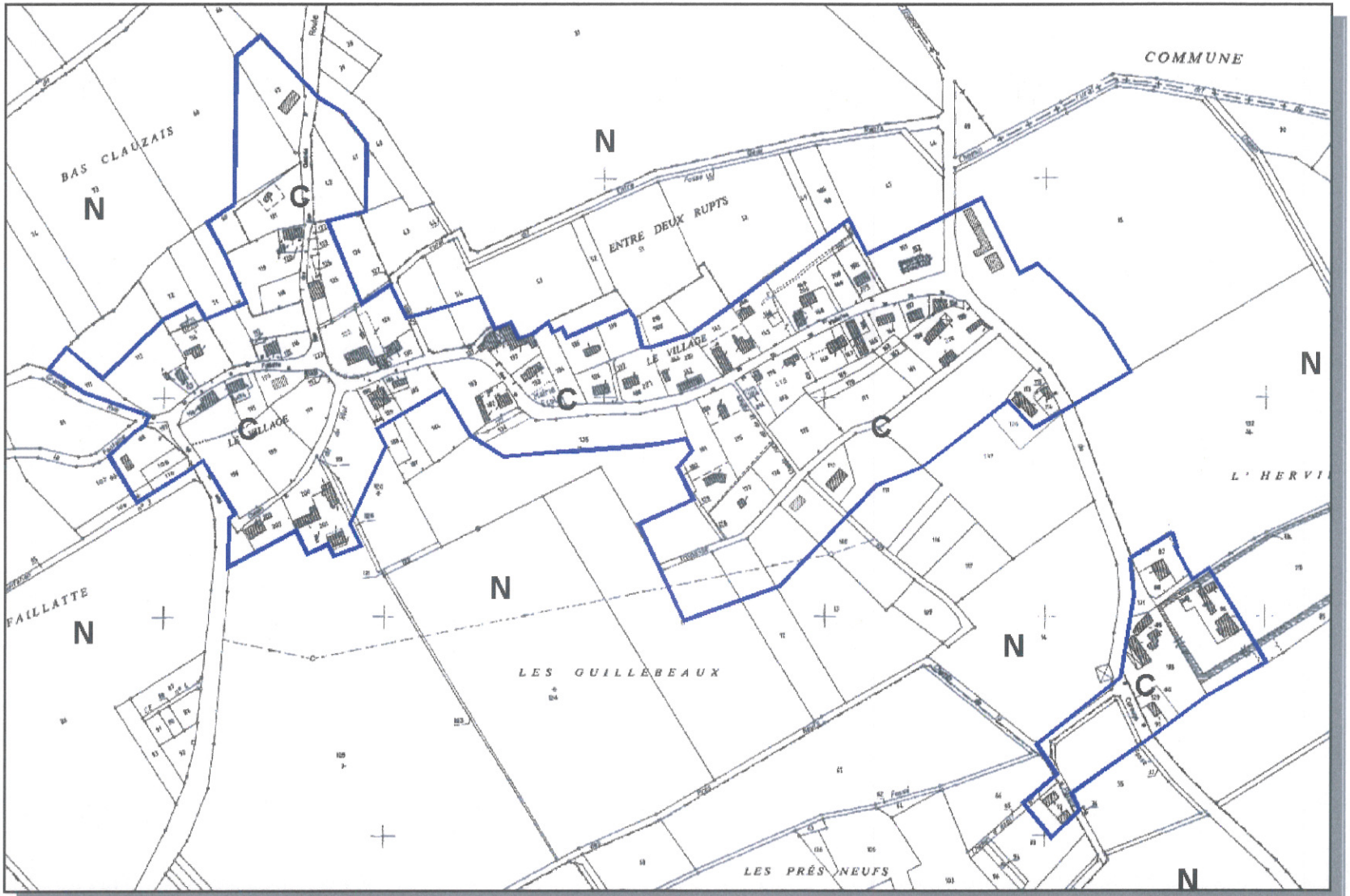
En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

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 du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

2. ZONAGE

LES ZONES CONSTRUCTIBLES (voir plan : périmètre bleu)



La justification du zonage de la zone constructible est réalisée en parcourant le village dans l'axe de la rue principale (rue Faillatte, rue des Ouches Violettes), c'est-à-dire d'Ouest en Est.

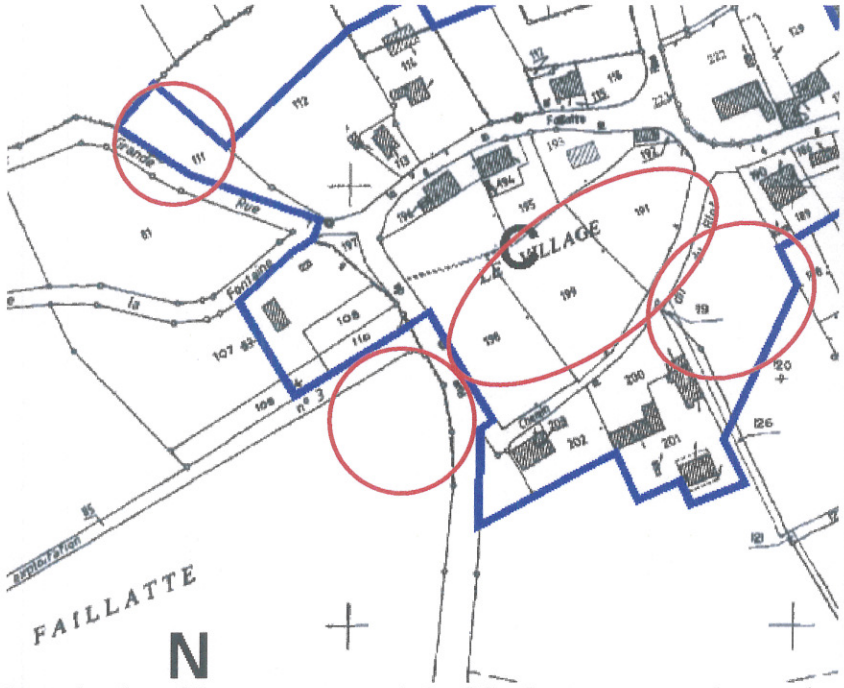
L'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Il s'agit de limiter l'urbanisation dans une profondeur suffisante (50 à 60 m maximum parallèlement à l'emprise de la voie publique de desserte) de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

. dans l'espace prédéfini précédemment (50-60 m de profondeur), seule l'emprise appartenant à un propriétaire ayant directement accès sur le domaine public de desserte, est classée en zone constructible. Parfois, les fonds de parcelle (compris dans la bande des 50-60 m) appartiennent à propriétaire différent de celui disposant du terrain ayant directement accès au domaine public de desserte : dans ce cas, ces fonds de parcelle sont classés en zone non constructible.

. le tracé de la zone constructible prend en compte le positionnement du bâti se situant en fond de parcelle. Par conséquent, hormis les serres horticoles, 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.

. la pente des terrains favorisera l'implantation des constructions au plus proche des voies, sur les secteurs les moins sensibles d'un point de vue paysager (au pied des coteaux)

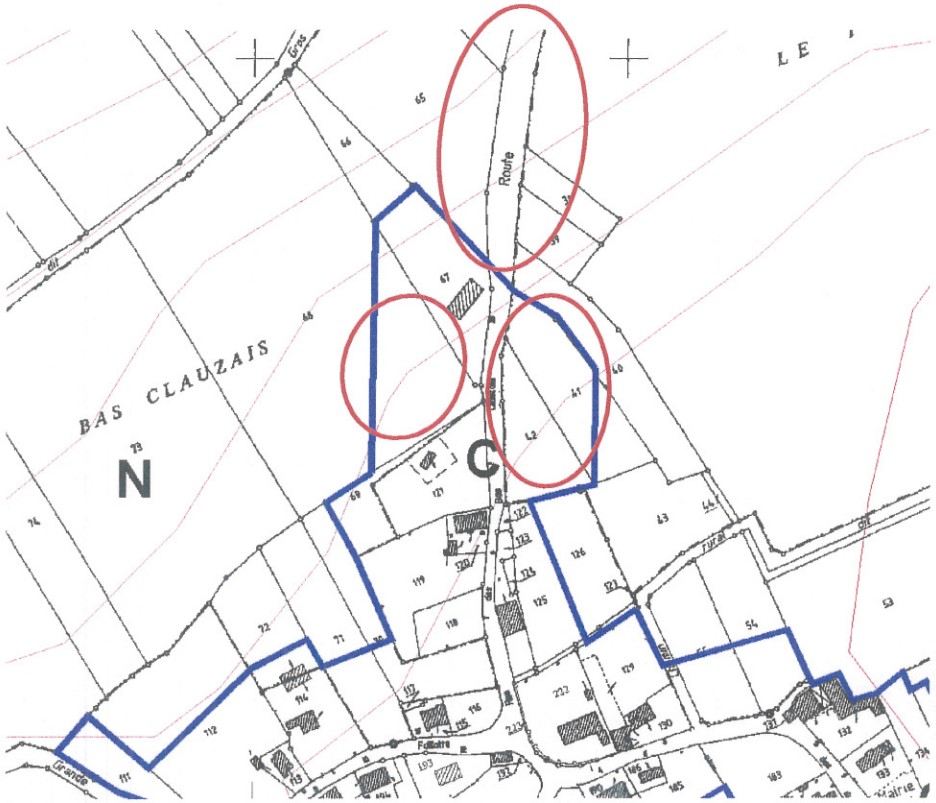




L'entrée du village en venant de Machy est marquée par le passage d'un milieu de cultures céréalières (environnement ouvert) à un paysager boisé, annonçant un changement d'occupation du sol. Les constructions actuelles s'intègrent adroitement dans le paysage. Situées en contre-bas de la route départementale 25, une ancienne longère inhabitée, ainsi que les terrains limitrophes situés entre la RD et le lavoir communal, sont desservis par le chemin du Blot. En entrée d'agglomération, seuls les faîtages des futures constructions seront visibles du fait de la différence d'altitude entre la RD et la voie communale. Toutefois, le vis à vis le long de la RD25, au-delà du chemin d'exploitation n°3 n'est pas justifié : la limite actuelle de l'agglomération est bien marquée par ce carrefour et par le rideau d'arbres masquant les premières constructions.



Une construction de type « chalet » est située le long du chemin rural dit de la Grande Rue. Par conséquent, le tracé de la zone construction s'adapte à cette situation.

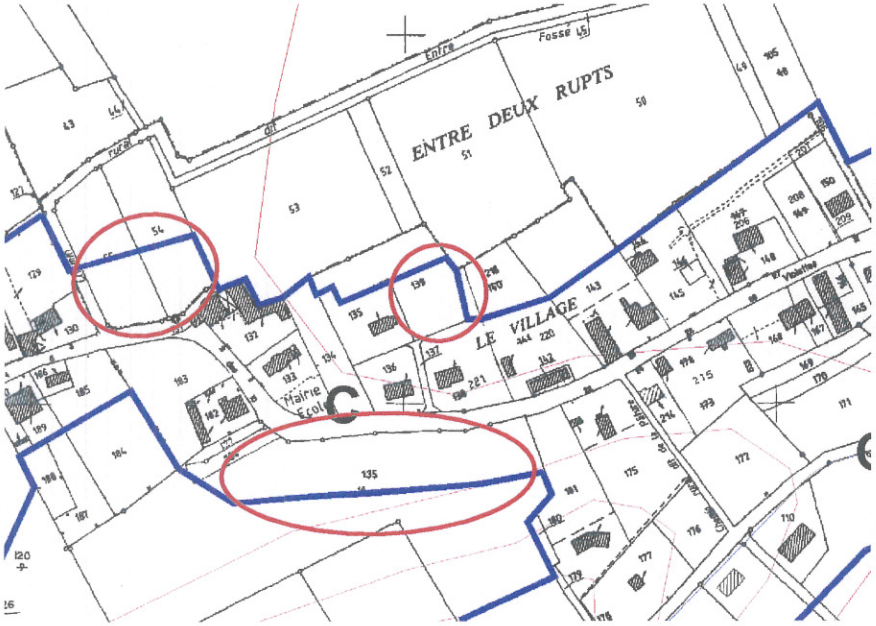




En venant de Villery – Saint-Jean-de-Bonneval :



En amont de l'agglomération, la voie départementale est bordée par des talus importants (2-3 m de haut). A cet endroit la desserte, sans modifier le terrain naturel, apparaît très délicate. Par ailleurs, l'entrée de village est à affirmer et l'effet de « rue » à créer : il s'agit de classer en zone constructible de part et d'autre de la voie, en maintenant l'extension linéaire du village à la construction existante la plus éloignée. Ces terrains encore non urbanisés sont situés en dehors des espaces ouverts cultivés, associés d'ores et déjà à l'environnement urbain.

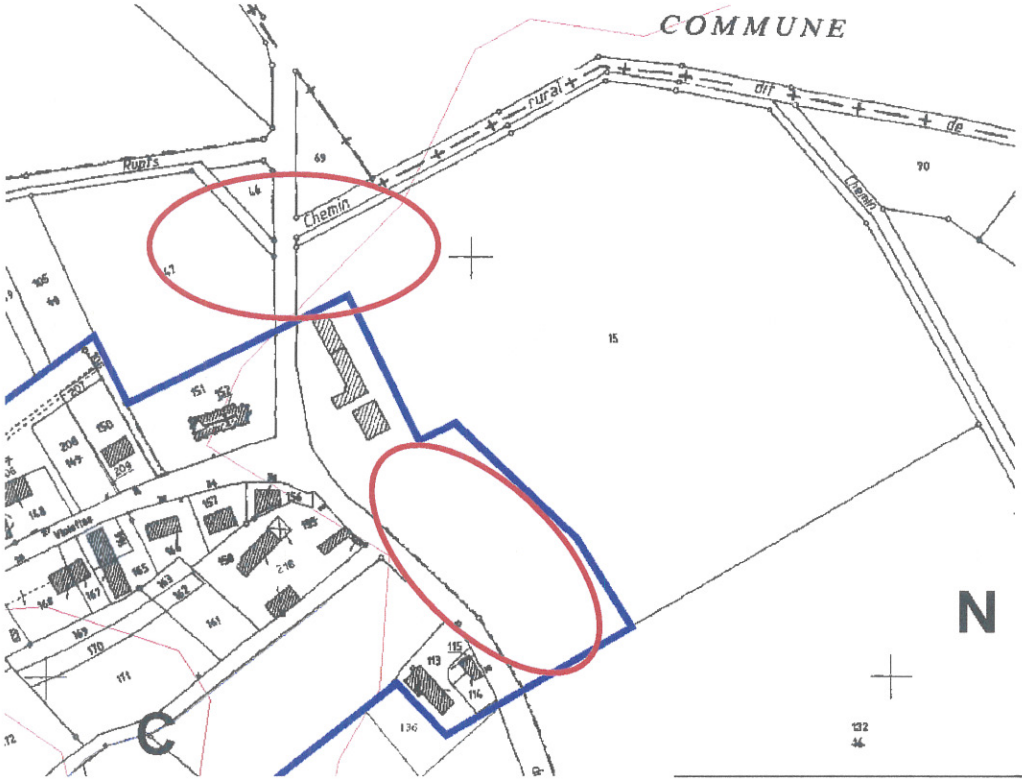






Le secteur face à la Mairie offre une situation accueillante au cœur de l'agglomération. Toutefois la pente du terrain naturel est très prononcée au-delà d'une certaine distance par rapport à la rue des Ouches Violettes. De manière, à éviter toute implantation hasardeuse, d'un point de vue architectural et paysager, la zone constructible est limitée à **30 m de profondeur** pour favoriser l'implantation des futures constructions au plus proche de la voie publique, secteur le moins pentu.

Le long de la rue des Ouches Violettes, la zone constructible intègre des « dents creuses » mais aussi une opération d'aménagement desservie par une impasse : par voie de conséquence, afin d'homogénéiser l'urbanisation de ce secteur, le dernier lot est lui-aussi classé en zone constructible (un permis de construire a été délivré sur cette parcelle).







Vers Bonneval :
L'église, élément remarquable dans le paysage urbain, bénéficie d'une mise en valeur indéniable en entrée d'agglomération. Au-delà du rideau d'arbres existant, les pâtures permettent de maintenir un cône de vue intéressant sur l'ensemble de l'édifice, mais aussi sur le bâti ancien d'une partie du village-rue. Sur la gauche de la voie, le corps de ferme de caractère, pourvu du pigeonnier remarquable, concourt également à identifier ce secteur de l'agglomération comme très sensible d'un point de vue paysager et patrimonial. La préservation dans l'état existant de cette entrée de ville est un enjeu fort pour l'équilibre paysager du village.

Le long du chemin du Carouge, en direction de Longeville-sur-Mogne, le bâti ancien isolé constitue un élément intéressant permettant de créer un espace aggloméré, en continuité du

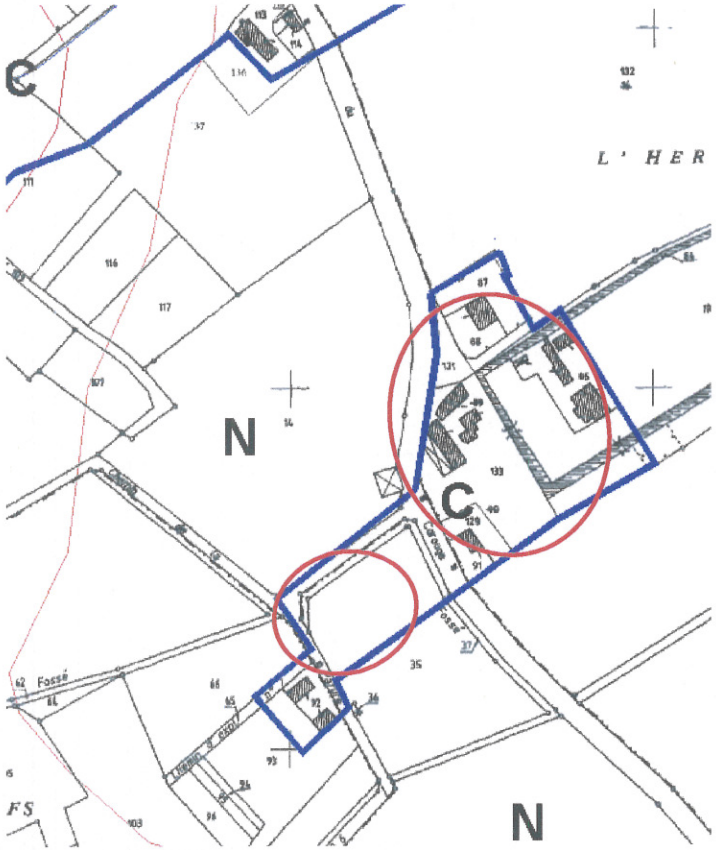


village. Entre la voie en impasse et cette dernière habitation, les terrains sont classés en zone constructible. Ainsi, à l'est du chemin du Carouge, la zone constructible y est étendue, en prolongement de l'ancien corps de ferme. La profondeur de la zone C est adaptée du fait de la présence, face à la route, d'un fossé de récupération des eaux pluviales : il s'agit de permettre un recul adapté des futures constructions eu égard à ces contraintes techniques.

Un hangar agricole est situé en arrière de l'ancien corps de ferme comprenant le pigeonnier. Son éloignement vis à vis du domaine public ainsi que la nature de la construction, justifie son classement en zone non constructible. Pour rappel, l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes est autorisée, ainsi que la construction de bâtiments à vocation agricole en zone non constructible (zone N).

Le site de la maison forte (représenté sur le terrain par un bosquet entouré par un fossé circulaire) et de l'ancienne collégiale construite pour abriter le Saint-Suaire sont probablement riches en vestiges archéologiques. Ainsi, afin notamment de préserver ce site potentiel patrimonial, au titre de l'article R .111-4 du Code de l'Urbanisme, la zone constructible est restreinte aux abords du chemin du Carouge.

Au-delà, la discontinuité entre le « château » et le reste du village est trop importante et certains terrains étant humides de part et d'autre de la voie, il est préférable de maintenir ce secteur en zone non constructible.



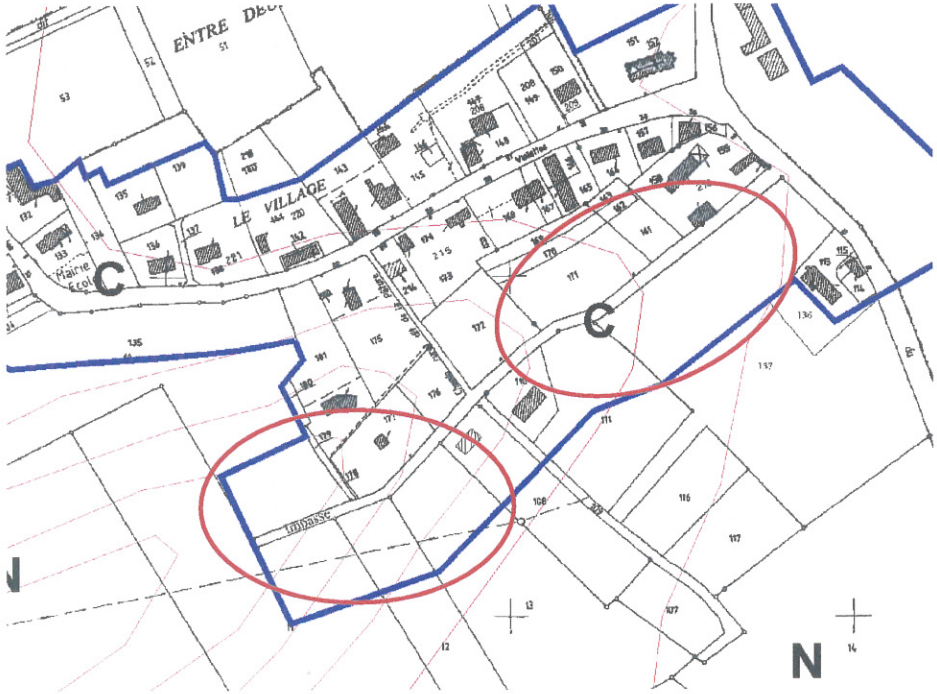




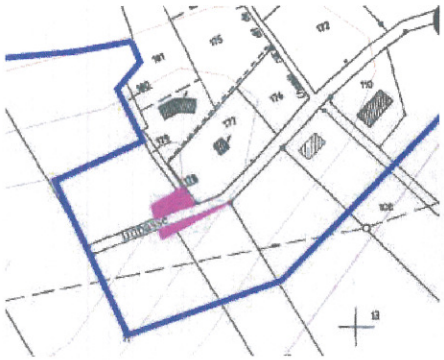
Le « château », c'est-à-dire l'ancienne demeure de la famille « GILLIER », est à l'écart du reste du village, organisée au sein d'un parc paysager s'étendant vers le nord-est, et accompagné par des constructions d'habitation et d'anciens bâtiments agricoles. Cet ensemble urbain possède une unité architecturale et urbaine cohérente. Par conséquent, la zone constructible est définie de telle sorte à privilégier la sauvegarde de cet ensemble au sein de son emprise actuelle. Le parc paysager est conservé en zone naturelle non constructible.



Visible sur le cadastre napoléonien, un groupe de constructions isolées est située le long du chemin de la Pâture. Dans le respect de l'occupation du sol actuelle, seul le flanc sud du chemin menant à la rue du Carouge est classé en zone constructible (actuellement en pâture). Les espaces environnants de bois sont classés en zone non constructible. L'urbanisation nouvelle prévue permettra d'annoncer clairement l'entrée dans l'agglomération et de justifier le choix de positionnement actuel du panneau d'agglomération, en vis à vis de la construction existante attenante au « château ».







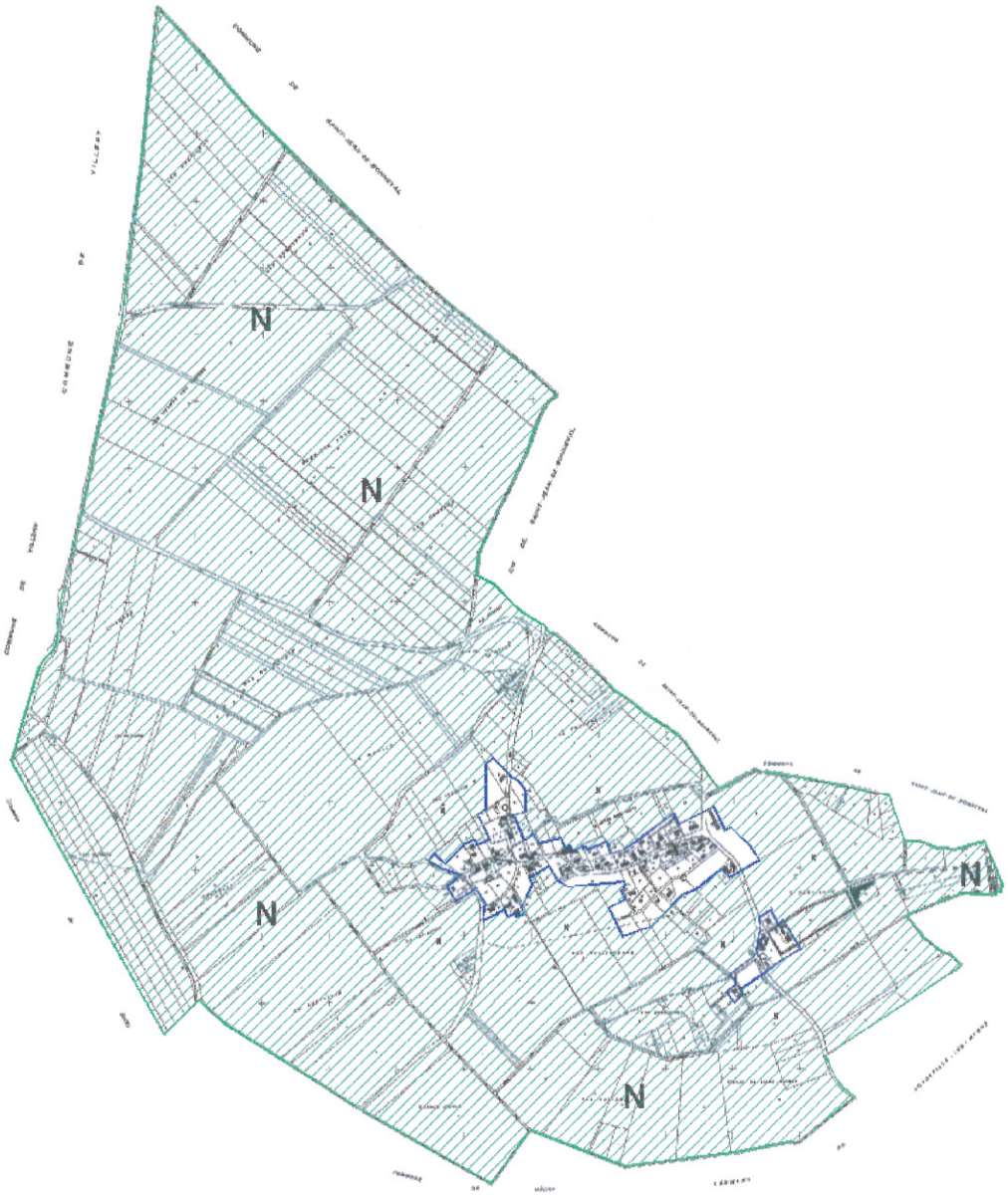


Le long de l'impasse menant sur les hauteurs du village :
L'urbanisation ancienne le long du chemin rural dit de la pâture ne préexiste que sous la forme d'une seule construction ancienne, desservie par la voie communale en impasse. L'urbanisation récente a progressé le long de cette impasse, laissant actuellement de nombreuses « dents-creuses », qu'il est possible de résorber.

La voie communale en impasse pourra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules (sécurité civile…) de faire demi-tour.

La poursuite de l'urbanisation le long de cette voie n'est pas souhaitable : le village est originellement situé en fond de plaine et non sur les hauteurs. Ainsi toute nouvelle construction au-delà de l'extrémité actuelle de l'impasse serait mise en opposition dans son environnement ouvert (les espaces naturels mitoyens étant cultivés). Par conséquent, la ligne de crête doit être maintenue en zone naturelle, non constructible, achevant l'urbanisation le long de l'impasse communale.

LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE



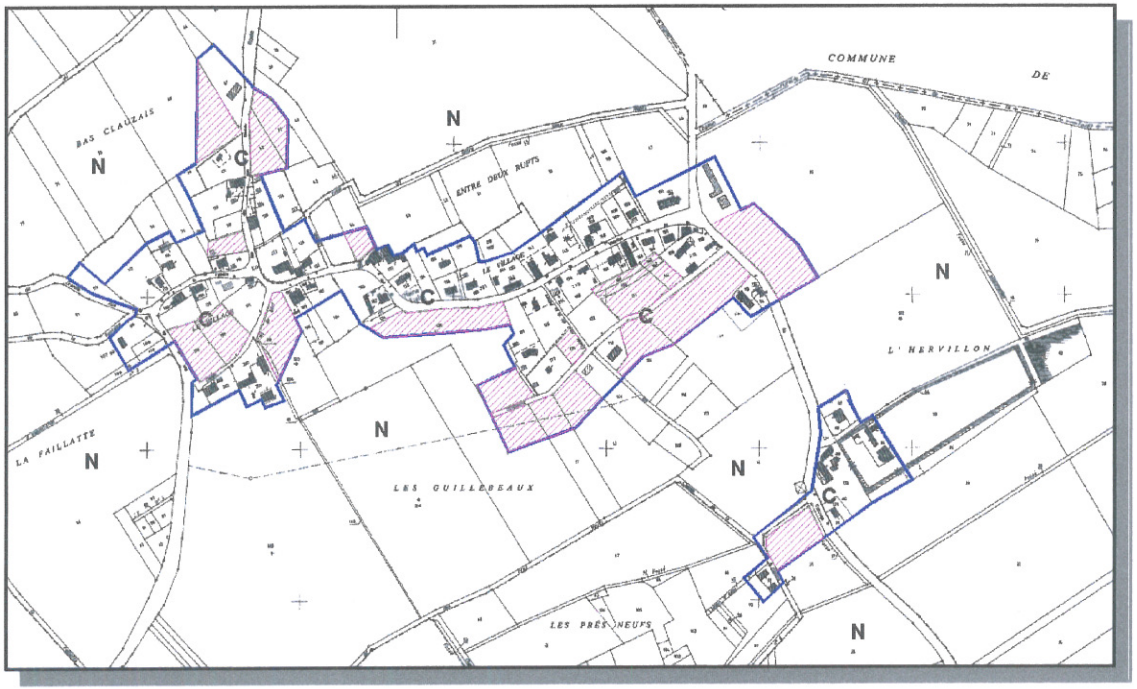
Voir plan (trame verte ci-dessous)

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

- vergers
- jardins
- cultures (majoritaire)
- pâtures
- bois

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE	20,14 ha
dont extension à l'intérieur et en dehors des Parties Actuellement Urbanisées *(voir hachures violettes ci-dessous)*	6,75 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	463,86 ha
TOTAL	484 ha



Ces terrains à bâtir soit présents actuellement dans les parties urbanisées de la commune, soit nouvellement classés dans la zone constructible de la Carte Communale, représentent une quinzaine de constructions supplémentaires (par application d'un coefficient de rétention égal à deux). Ce calcul est fait selon une approche qualitative du potentiel de terrain à bâtir, et non sur la base d'un simple rapport entre la surface totale de terrain et la taille moyenne d'une parcelle sur la commune.
Ainsi, la construction de 15 constructions de type pavillonnaire représenterait un apport de 40 habitants supplémentaires à moyen terme (10-15 ans).
Pour rappel, 2,68 personnes sont présentes par résidence principale en 1999 (INSEE, RGP).

La majeure partie des terrains disponibles était déjà présente au sein des parties actuellement urbanisées de la commune.

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 village dans un axe « Machy – Longeville-sur-Mogne ».

Le village de Lirey s'étend sur une distance de près de 1 km d'est en ouest. Par conséquent, les « extrémités de l'agglomération » sont maintenues et confortées.
L'urbanisation le long de l'impasse communale est à achever. Les hauteurs du village seront préservées : la zone constructible est limitée sur certains secteurs afin de limiter l'étagement du bâti sur les coteaux environnants. Les secteurs sensibles au ruissellement sont maintenus en zone naturelle non constructible.
De nos jours, le chemin rural de la Pâture ne joue plus un rôle structurant de desserte.

La définition de zone d'extension de l'urbanisation, en continuité de la trame bâtie récente et s'appuyant sur les réseaux existants permet de densifier le village, de garder sa forme urbaine.

Les secteurs sensibles sont pris en compte dans le zonage : l'entrée d'agglomération en venant de Bonneval voit ses capacités de constructibilité maintenues afin de conserver le cône de vue privilégié sur le village et de préserver la qualité du paysage urbain de cette porte d'entrée sur le village.

↳ *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 Villery, de Longeville-sur-Mogne
- poursuite et achèvement de l'urbanisation de l'impasse communale.

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.

L'environnement du secteur sensible de l'Eglise, du pigeonnier (vestiges de l'ancienne collégiale), du site fossoyé de l'ancienne « maison forte », sont maintenus en zone non constructible.

Situé à l'écart des sites habités, les abords de la RN77 sont classés en zone non constructible.

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-1o).- (*) 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.

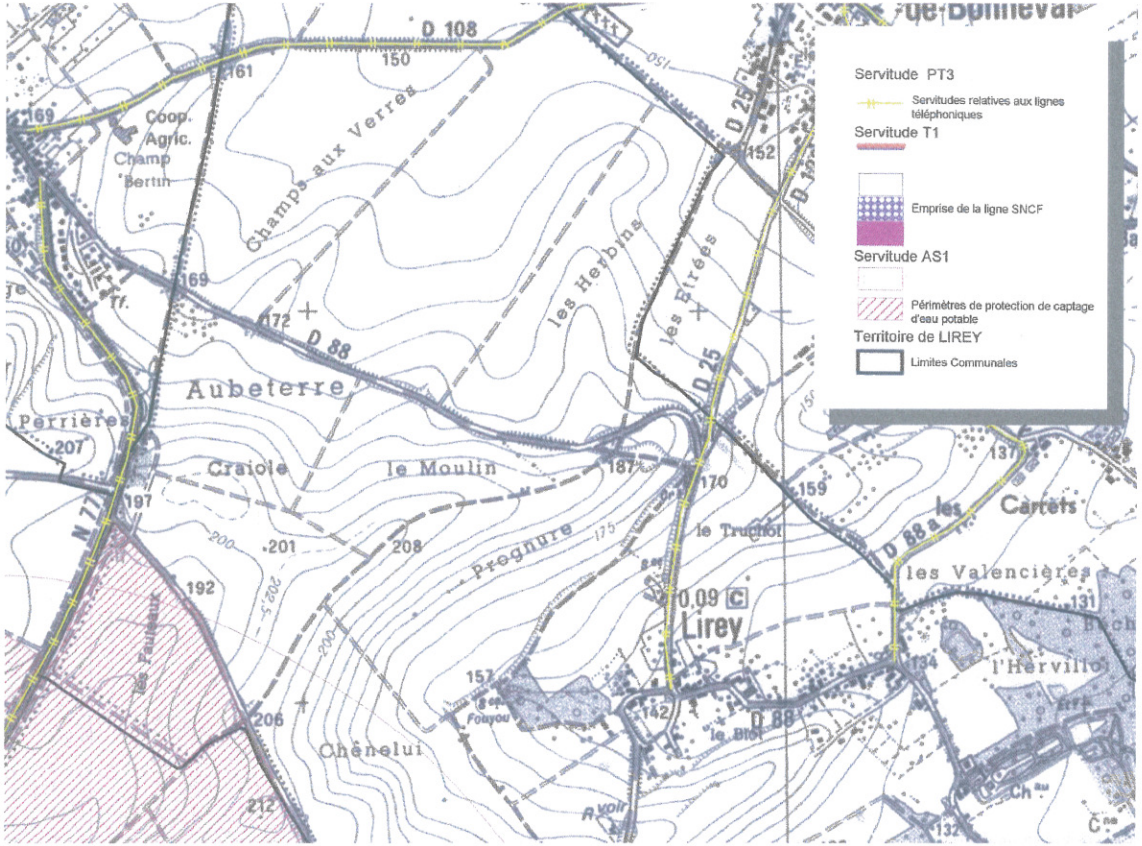
La Carte Communale s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités et de développement maîtrisé.

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-après).

AS 1 SERVITUDES RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

Elles concernent :
- le périmètre de protection des captages d'eau de Crésantignes
Service gestionnaire : DDASS de l'Aube



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 mères 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

T 1 – SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER

Elles s'appliquent à la ligne SNCF

Service gestionnaire : SNCF – Agence régionale Patrimoine
6 rue de Courcelles
51096 REIMS CEDEX

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. 1 I 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 111-2

(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 111-3

(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 xlii 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 111-13

(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 111-14

(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.

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.

Art. R 111-8

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

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

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 111-12

(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. 1 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.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. R 111-5

Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :
- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation définies à l'article L. 110-3 du code de la route.

B. - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

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 sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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.