

COMMUNE DE VAUX-SAULES

CARTE COMMUNALE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

22 OCT. 2007

DOSSIER



VU POUR ETRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour

DIJON, le 12 DEC. 2007

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour.
A Dijon, le

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Générale

le Préfet

Martine JUSTON



Approbation par Délibération
du Conseil Municipal
en date du 11 octobre 2007

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél: 0325733910 Fax: 0325733753



VAUX-SAULES CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	2
1. Présentation de la carte communale :	2
2. Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003	3
3. Loi Engagement National pour le Logement (ENL)	3
4. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :	5
 PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	 6
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	6
1. Situation géographique :	6
2. Situation administrative	6
3. Eléments d'histoire :	7
4. Environnement naturel	8
6. Occupation des sols :	9
7. Paysage naturel	12
8. Patrimoine archéologique :	16
9. Paysage urbain :	17
10. La démographie : Une commune en croissance	26
11. L'Economie : Une commune active...	28
12. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée	30
13. Etudes complémentaires	32
 II. Synthèse des servitudes et des informations utiles	 34
III. Traduction du projet d'aménagement communal	37
IV. Eléments législatifs et réglementaires	41
 DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	 44
I. Parti d'aménagement	44
II. Application du Règlement National d'Urbanisme	50
III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique	52
1. Impact sur les équipements publics :	52
2. Impact sur le paysage et l'environnement	53
3. les impacts socio-économiques	56
 ANNEXE	 57

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale :

a) Cadre juridique :

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 1er 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.

b) Contenu de la carte communale :

La carte communale comprend :

- Une note de présentation :
- ✓ **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

2. Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

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

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

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

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

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

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

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

3. Loi Engagement National pour le Logement (ENL)

La loi ENL du 13 juillet 2006 a pour objectif de répondre à la crise du logement en augmentant l'offre dans le secteur social, mais aussi dans les autres catégories de logements, notamment le logement intermédiaire.

L'offre de terrains au profit de la construction de logements est accrue en mobilisant les terrains de l'Etat et en facilitant l'adaptation des documents d'urbanisme.

La loi n°2006-872 contient diverses dispositions fiscales dont certaines peuvent être mises en œuvre dès 2007 sous réserve de l'adoption d'une délibération prise au cours de l'année 2006. Il s'agit de :

- **Majoration de la valeur locative de certains terrains (article 1396 modifié du Code Général des Impôts) :**

La valeur locative des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale approuvée, peut, pour le calcul de la part de foncier non bâti revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, être majorée, sur délibération du conseil municipal, d'une valeur forfaitaire

- **Taxe Locale d'Equipement (Article 1585 D modifié du Code Général des Impôts) :**

L'article 25 de la loi ENL a apporté, à compter du 1^{er} janvier 2007, des modifications à l'assiette de la TLE en majorant, d'une part, les bases d'imposition fixées au I de l'article 1585 D du Code Général des Impôts et, d'autre part, en unifiant les modalités d'imposition pour l'habitat collectif et l'habitat individuel lorsqu'il s'agit de constructions de logements à usage de résidence principale autres que des logements sociaux.

- **Création d'une taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles (article 1529 du Code Général des Impôts)**

Les communes, peuvent, sous certaines conditions, instituer une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible.

Cette taxe s'applique aux cessions ayant généré une plus-value donnant lieu à taxation ou prélèvement en vertu, respectivement, des articles 150 U et 244 bis A du CGI.

Cette taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains exonérés d'imposition des plus-values, à celles portant sur des terrains classés constructibles depuis plus de dix-huit ans, ainsi qu'aux cessions ayant généré une moins-value.

Cette taxe s'élève à 10% des 2/3 du prix de cession.

- **Exonération de droits de mutation à titre onéreux des cessions de parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation (articles 1584 ter et 1594 H bis du Code Général des Impôts)**

- **Assujettissement à la taxe d'habitation des logements vacants depuis plus de cinq ans (Article 1407 bis du Code Général des Impôts)**

Les communes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI peuvent, par une délibération prise avant le 1^{er} octobre d'une année pour application au 1^{er} janvier de l'année suivante, assujettir à la taxe d'habitation, pour leur part et pour celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

4. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :

a) Intérêts de la carte communale :

La carte communale **permet de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de Vaux-Saules 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 pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen 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.**

b) Objectifs de la commune de Vaux-Saules :

Sur Vaux-Saules, la problématique est de maîtriser le développement du territoire communal avec un souci de cohérence et d'équilibre. Il s'agit également de préserver les qualités paysagères du site et protéger ses nombreux espaces sensibles.

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Situation géographique :



Vaux-Saules, constituée d'un village, de deux hameaux et de plusieurs écarts, se situe dans le département de la Côte-d'Or. La commune appartient au Canton de Saint-Seine-l'Abbaye, intègre la Communauté de Communes du Pays de Saint-Seine et le Pays de Seine et Tilles Bourgogne dans le cadre du Contrat de Pays.

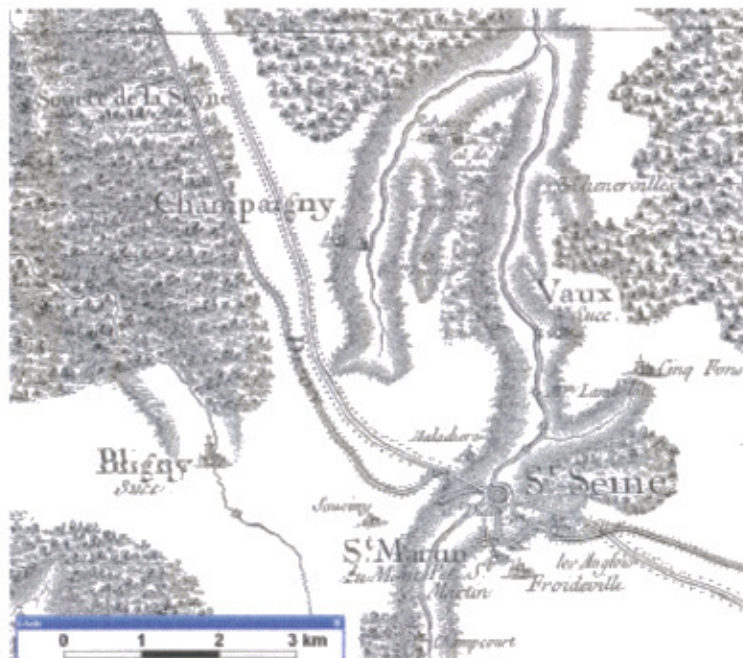
Vaux-Saules se situe à 30 km de Dijon au nord-ouest. La présence à proximité de son territoire de la RD971 (ex-RN71) au Nord permet de la rapprocher de villes de grandes et moyennes importances.

La RD16 constitue l'axe structurant son territoire communal, permettant la liaison avec Is-sur-Tille, en passant par Lamargelle, et l'accès à l'A31 (sortie 30 Til-Châtel). La D16a effectue la liaison entre les deux hameaux et le village, sur les hauteurs de la vallée.

2. Situation administrative

La commune de Vaux-Saules intègre la **Communauté de communes du Pays de Saint-Seine**.

3. Eléments d'histoire :



La carte de Cassini de la moitié du XVIII^{ème}, nous informe de la présence de :

- Vaux-Saules : paroisse sans château
- Cheneroilles et « Cinq Fons » : hameaux
- Fermes de Grangelot et de Val de Saule : existaient déjà à l'écart des autres sites constitués de la commune
- Moulins de Vaux, de Lambelot et au pied du village : utilisaient les ressources de l'Ougne

4. Environnement naturel



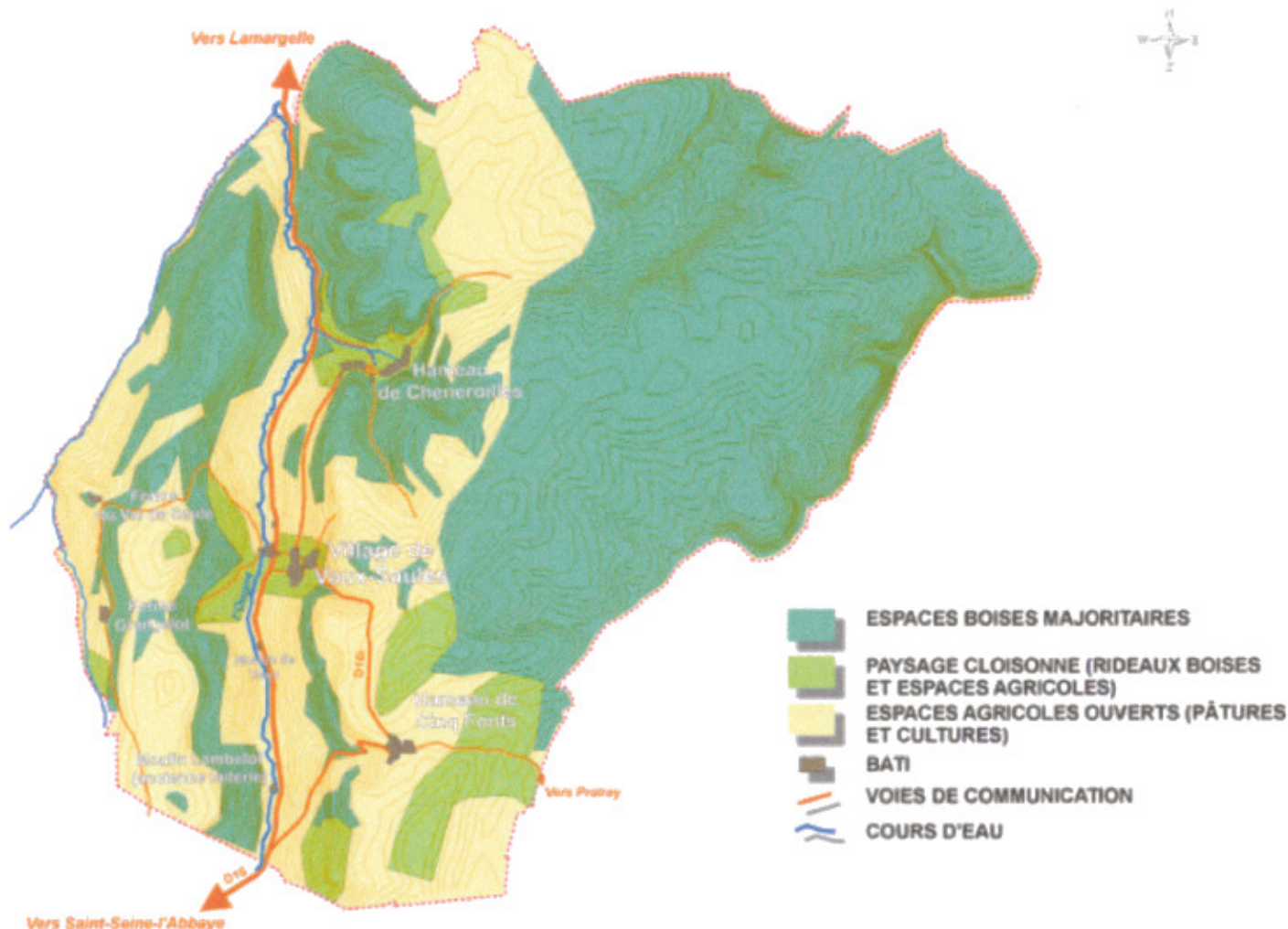
Vaux-Saules intègre le **milieu naturel de la Montagne Nord Dijonnaise**, dans le plateau du Châtillonnais, entre le Bassin Parisien et le fossé de la Saône.

C'est un pays de forêts qui s'ouvre aujourd'hui sur de vastes clairières cultivées, au milieu desquelles se tiennent des communautés humaines. L'importance de ces opérations de défrichement, dans le passé, a réduit aujourd'hui, la forêt à 700 ha sur la partie orientale.

Depuis ce paysage de plateau, légèrement ondulé (entre 500 et 600 mètres

d'altitude) des ruptures de pentes annoncent le passage d'un cours d'eau. Le relief se creuse pour plonger parfois rapidement dans d'étroites combes boisées, ou bien des vallées plus larges aux versants tapissés de près et pâtures.

6. Occupation des sols :



Espaces naturels :

Le territoire communal possède un taux de boisement très important. Situés sur les parties sommitales du paysage, ils renforcent l'impression de relief omniprésent. Par ailleurs, les bois s'étendent sur les coteaux. La vallée de l'Ougne et le Val de Saule sont des espaces plus ouverts où la végétation arborescente a reculé au profit des pâtures sur les secteurs les plus humides. Les terres cultivées, autres que les prairies pâturées, sont localisées préférentiellement aux endroits les plus aptes à la mise en culture, c'est-à-dire les plateaux déboisés et certains coteaux.

Espaces urbains :

L'occupation humaine s'est agglomérée principalement sur le village avec église de Vaux-Saules ainsi que sur les deux hameaux situés de part et d'autre du village (au Nord et au Sud), les hameaux de Chenerailles et de Cinq-Fonts.

Par ailleurs, l'activité et la production agricole ont favorisé l'émergence d'autres lieux de vie. L'activité de défrichage et de mise en culture a justifié l'apparition des fermes isolées de Grangelot et du Val de la Saule. Par ailleurs, la présence de l'Ougne a favorisé l'installation de trois moulins : les moulins de Vaux, Lambelot (ancienne laiterie) et un autre moulin situé au pied du village de Vaux-Saules. De nos jours ces différents sites sont encore habités, et certains ont conservé leur activité agricole (Ferme du Val de la Saule).



Village de Vaux-Saules :

Ce site s'inscrit à flanc de coteau, sur des secteurs où la topographie est très défavorable. Les constructions anciennes (ainsi que certains pavillons récents) ont su néanmoins intégrer le volume bâti sans modifier la pente naturelle du terrain.

L'élément marquant, tout comme pour Cheneroilles, réside en l'intégration des parties actuellement urbanisées dans un écrin agreste constitué de haies, de boqueteaux mais surtout de vergers. Les espaces agricoles cultivés en polyculture environnants sur le coteau s'interrompent délicatement au pied des premiers bâtiments, la transition se faisant entre espace ouvert (agricole) et semi-ouvert du village par les vergers et les boisements d'accompagnement du bâti.

Les constructions anciennes, regroupées au pied de l'église viennent au contact du ruban boisé en ligne de crête, avant poste du massif forestier de plateau.

Cheneroilles :



Situé au point de rencontre entre la combe de la Perrière et la combe Moillon, encore à l'écart de la vallée de l'Ougne, Cheneroilles bénéficie d'une intimité incomparable. Le village, « accroché » au pied du plateau, s'inscrit délicatement dans l'environnement naturel prédominant : vergers pâturés, prairies, haies et alignements d'arbres, massif boisé en arrière plan. Ce ruban de construction est réellement intégré dans cet environnement paisible et préservé.



Cinq Fonts :



En revanche, le hameau de Cinq Fonts, isolé sur le plateau, est en milieu ouvert. Bien que la qualité paysagère du site soit beaucoup moins élevé que pour le village et le hameau de Cheneroilles, le paysage est très sensible : la visibilité directe sur le bourg de Saint-Seine-l'Abbaye et sur le vallon du même nom est un facteur déterminant.

7. Paysage naturel

LE MILIEU NATUREL

Vaux-Saules possède à proximité, outre les ZNIEFF, d'autres nombreux sites remarquables , dont le site du Val Suzon.

La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.

Deux ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 ont été recensées :

ZNIEFF de type 1 : Les Commottes de Vaux-Saules

Vallon de Fontenis

Communes : Francheville, Vaux-Saules, Lamargelle, Frénois (Côte d'Or)

☛ ZNIEFF n° 0001.0105

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

La zone du Vallon de Fontenis est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Superficie : 128 ha
- Milieu(s) naturel(s) : FORET - PELOUSE CALCICOLE
- Protection existante au titre de la protection de la nature : AUCUNE
- Intérêt : EUROPEEN
- Date des données : 1985

Le Vallon de Fontenis entaille les plateaux calcaires de la forêt domaniale d'Is-sur-Tille. Situé au sein d'un vaste massif forestier, il est parcouru par du grand gibier.

La forêt en Bourgogne

La plupart des paysages végétaux ne sont pas des formations stables dans le temps. Ils évoluent et se transforment pour aboutir le plus souvent à une végétation forestière. Dominée par les Chênes, les Hêtres, les Tilleuls ou toute autre espèce, la forêt offre des visages très divers. En France, cette diversité résulte de l'intervention humaine et des conditions spécifiques à chaque secteur : l'altitude, le climat, la nature du sol. Ces caractéristiques sont essentielles à la définition des stations forestières.

En Bourgogne on peut distinguer des forêts dominées par :

- le Chêne pubescent, sur calcaire et dans des conditions chaudes,
- le Chêne sessile, le Chêne pédonculé, ou les deux en mélange, avec des cortèges floristiques différents sur les sols calcaires et acides,

- le Hêtre, avec plusieurs situations, allant d'un climat humide et tempéré à un climat montagnard,
- le Tilleul et les Erables, sur les éboulis grossiers et en exposition plus ou moins froide et ombreuse,
- le Chêne pédonculé, dans les fonds de vallées profondes et froids sur calcaire,
- l'Aulne, l'Orme, le Frêne, les Saules dans les lieux humides et au bord des eaux.

La connaissance des conditions écologiques associées aux espèces est un élément très important pour la gestion des espaces naturels. Des catalogues des types de stations forestières ont été mis à disposition des forestiers dans la plupart des régions de Bourgogne.

UN PATRIMOINE A PRESERVER

Le patrimoine des sites naturels de Bourgogne... (Texte introductif partiellement illisible)

UNE FLORE SUBMONTAGNADE

Les caractéristiques fraîches de ce vallon permettent à une flore submontagnarde (P) de s'y établir. C'est le cas par exemple de la Centaure des montagnes (Centaurea montana), rare en Bourgogne. Les fientes sur écorces à base de Tilleul, Erable et d'Orme de montagne se trouvent aussi à l'étage montagnard ou dans des conditions continentales très montagneuses. Ce type forestier est inscrit dans le Directive Habitats (P), parmi les végétaux naturels à préserver en priorité.

DES PLANTES EN LIMITE DE REPARTITION...

Les peuplements abritent quelques plantes méridionales qui se trouvent en limite de leur aire de répartition : - par exemple dans les pelouses acides et calcicoles, la Ranoncule à feuilles de graminées (Ranunculus gramineus) ou le Cladon glaucus (Cladonia glauca). - la Ranoncule à feuilles de glaïeul (Ranunculus plantaginifolius) est une plante péri-alpine des éboulis et versants ombreux, elle est rare et très localisée en Bourgogne.



Centaure des montagnes (Centaurea montana) Le Grand Flor en calcaire de G. Bonier



Ranoncule à feuilles de glaïeul (Ranunculus plantaginifolius) Le Grand Flor en calcaire de G. Bonier

LEXIQUE

☛ Directive Habitats : Directive européenne de 1992 consacrée à la conservation des habitats naturels, de la flore et de la faune sauvages, sur le territoire européen. Une directive européenne fait obligation aux Etats membres de prendre les mesures de protection appropriées.

☛ submontagnard : qui présente des caractéristiques proches de celles de zones submontagnardes

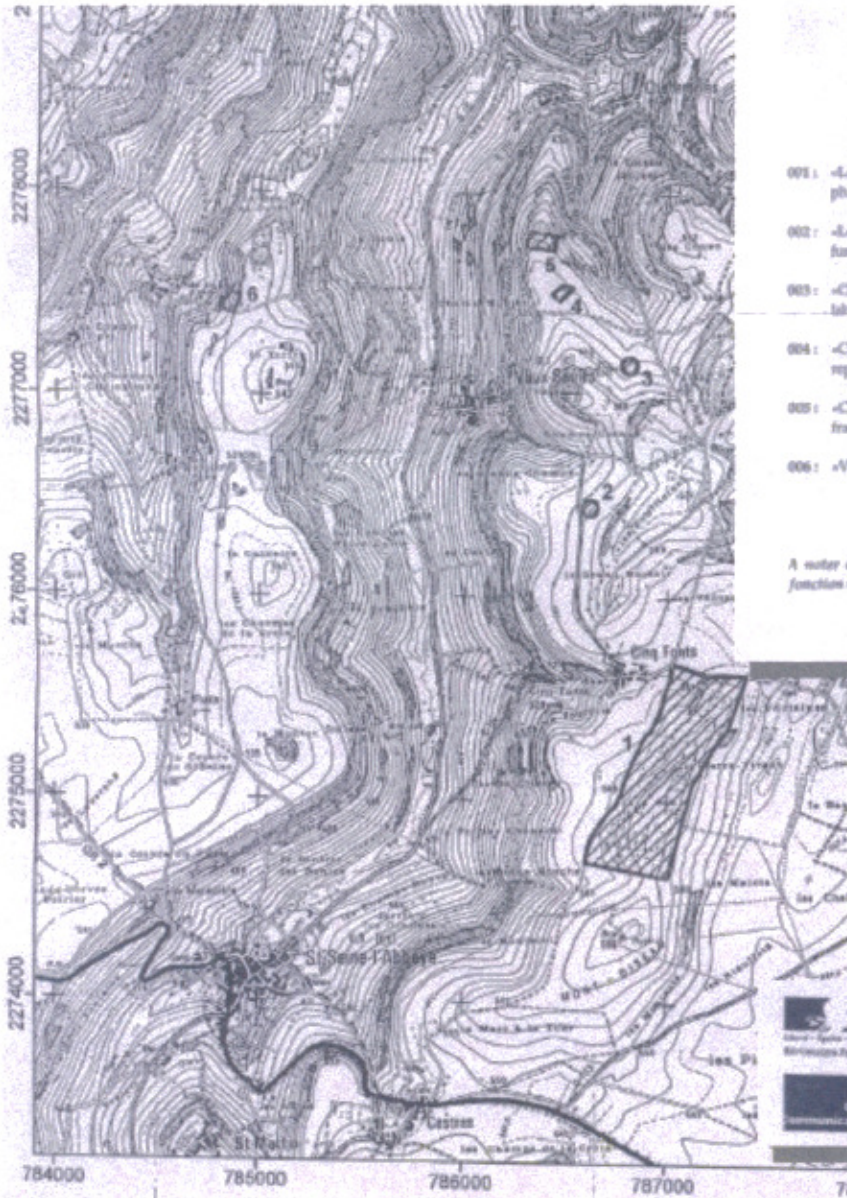
CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE

Ce patrimoine se pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique de site, il est important de maintenir une agriculture à base d'élevage extensif raisonné, en mettant en

œuvre des techniques respectueuses des caractéristiques du milieu. Des interventions agricoles écologiques peuvent être nécessaires pour maintenir les équilibres.



8. Patrimoine archéologique :



Commune de Vaux-Saules (Côte-d'Or)
Carte Communale
Liste des sites archéologiques

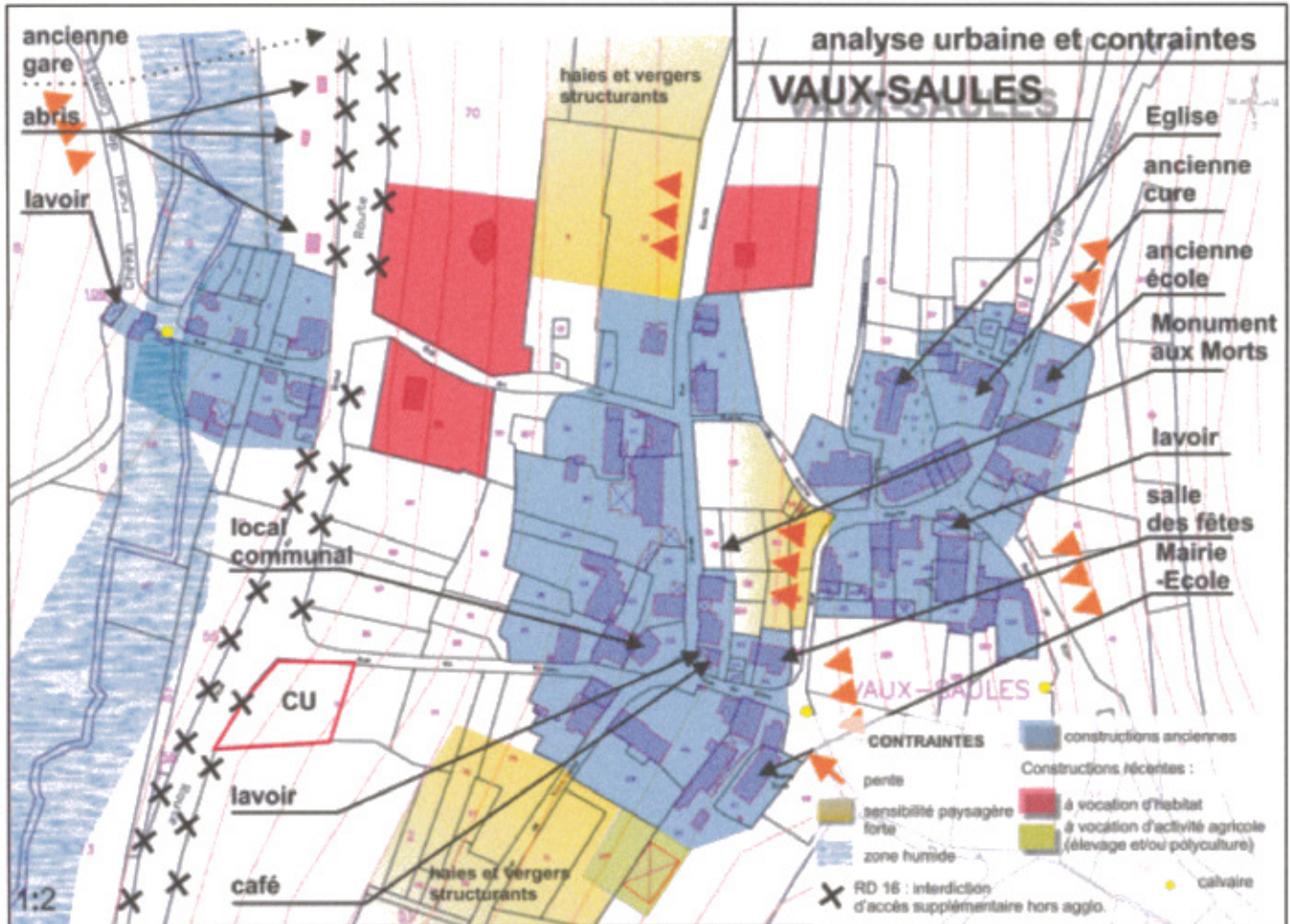
- 001 : «La Pierre Virvert», rows de menhirs et amas de pierres, repérés par photographie aérienne.
- 002 : «Les Fouilleuses Oues», double enclos circulaire, probable monument funéraire.
- 003 : «Champ Cormas Nord», las de pierres parfaitement circulaires, visible dans les labours pouvant correspondre à un tumulus.
- 004 : «Champ Noblaux Est», plusieurs structures de pierres ainsi qu'un fossé ont été repérés sur clichés aériens.
- 005 : «Champ Noblaux Nord-Est», trace de demi-cercle, pouvant correspondre à un fragment d'enclos ou à une fosse cultuelle.
- 006 : «Val de la Ferme Est», ensemble de lettres et d'espacements réguliers.

A noter également, la présence sur cette commune de nombreux pierres dont la fonction n'est pas connue.

Site archéologique
 Contour communal
 Echelle : 30000e

9. Paysage urbain :

CONFIGURATION URBAINE ET CONTRAINTES



L'espace urbain s'étale entre deux étages bien distincts : le haut du village organisé autour de l'église et le bas du village « cristallisé » par la présence de l'ancien moulin. Entre ces deux points opposés, le bourg s'est étalé à flanc de coteau, le long de deux axes de desserte principaux (rue du Four et rue du Râteau)

- **le haut du village** : l'église et les constructions anciennes avoisinantes sont disposées au pied du plateau. Le bâti ancien s'est intégré à la topographie qui peut se révéler très contraignante sur certains secteurs : rue de Dijon et rue Haute (entrées de village). Ainsi, la densité du bâti est très élevée, se distribuant de part et d'autre de la rue Haute.

- **l'espace intermédiaire** : ce lieu de transition avec le fond de vallée est un milieu urbain dilaté. La pente étant moins importante, le bâti se dispose selon un axe parallèle aux courbes de niveau (la Grande Rue). La rue du Four permet la liaison avec le bas du village, au-delà de la RD16. De même, la rue du râteau est une voie perpendiculaire à la topographie, rejoignant la RD16 par un aménagement sécuritaire.

La RD16 a constitué l'axe de desserte privilégié du village. De ce fait il s'agit des perspectives paysagères les plus sensibles. Constituées d'espaces naturels structurés par des haies, des vergers, l'état actuel de ces entrées de village assurant une transition douce entre espace bâti et espace agricole de paysage ouvert (cultures et pâtures). Par ailleurs, en direction du hameau de Cheneroilles, les terrains situés en contrebas de la route sont confrontés à une topographie défavorable. De même, au-dessus le Monument aux Morts, des terrains non bâtis sont affectés par une pente prononcée : en surplomb, au croisement de la ruelle de la Roche et de la rue Haute, un

belvédère (partiellement boisé) nous offre une vue remarquable sur une partie du village et sur la vallée de l'Ougne.

Les constructions récentes se distribuent en extension du bâti ancien : en sortie de village le long de la RD16a et sur le bas de la ruelle du Four, au contact de la RD16.

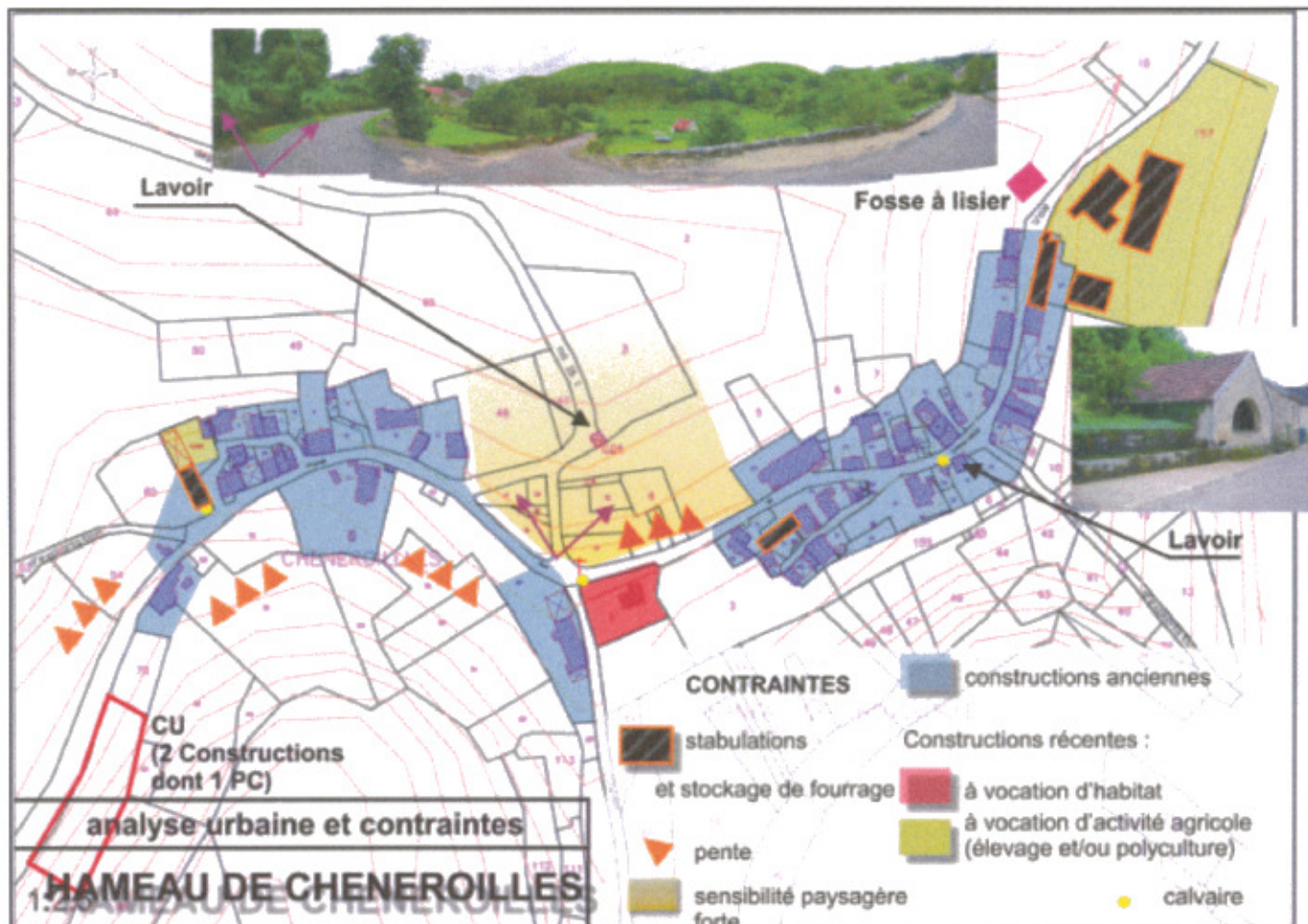
Il est à noter qu'un certificat d'urbanisme a été délivré récemment sur une parcelle située au bas de la rue du Râteau.

- **le bas du village** : situé au pied de l'Ougne, de l'autre côté de la RD16, les constructions sont situées le long de la rue du Moulin. Le bâti ne s'étend que jusqu'au pied du coteau (lavoir, ancien moulin). Les contraintes fortes relatives à la topographie et au risque d'inondation ont constitué des inhibiteurs forts du développement urbain sur ce secteur.

L'ancienne gare, témoignant de la voie ferrée disparue, ainsi que quelques abris de loisirs privés se sont diffusés le long de la RD16.

ENJEUX :

- **prendre en compte la topographie défavorable sur certains secteurs, rendant délicate toute constructibilité respectueuse de l'environnement actuel ;**
- **Associer la trame semi-bocagère sur chaque entrée de village, concourant à intégrer les constructions dans le paysage (le traitement paysager des constructions récentes en est facilité) ;**
- **Le secteur de bâti récent est principalement localisé entre le bas du village et sa partie intermédiaire ;**
- **La zone inondable est un risque naturel aux contraintes fortes**
- **La RD16 est une voie sur laquelle tout nouvel accès pourra être interdit, pour limiter l'insécurité routière hors agglomération ;**
- **Privilégier un bâti regroupé au sein du site actuellement constitué**
- **Le développement urbain sera un élément confortant le bourg comme lieu de centralité de la commune.**



Comme Cinq-Fonts, Cheneroilles est un hameau agricole où l'activité d'élevage est encore bien présente. Le bâti agricole et d'habitat s'organise au sein d'un schéma de «village-rue» dont l'artère principale est la Grande Rue.

La localisation particulière de ce hameau rend ce site intime. A la confluence de la Combe Moillon et de la Combe de la Perrière, le hameau s'inscrit au pied de la forêt de plateau, parallèlement à la topographie.

Le hameau est scindé en deux parties. L'espace naturel s'insinue au cœur du bâti par ces avancées de pâtures, de prés vergers, associés à la présence du lavoir. Cet espace champêtre constitue un élément structurant fortement l'identité du hameau.

Une seule construction récente à vocation d'habitation est présente : elle est située comme un trait d'union (sans effet de liaison justifié) entre les deux sites urbanisés du hameau

Le coteau offre une pente prononcée immédiatement en arrière du hameau. En sortie du village, vers Vaux, la topographie reste délicate.

Il est à noter qu'un certificat d'urbanisme et un permis de construire (source : commune, fin 2006) ont été délivrés récemment le long de la RD16a en direction de Vaux, en limite des parties actuellement urbanisées.

ENJEUX :

- Prendre en compte les périmètres de protection (distance d'éloignement réciproque entre habitat et activité agricole) induits par la présence d'élevage sur certains sites d'exploitation agricole ;
- Perspective sur le milieu naturel à entretenir
- Caractère agreste du village à préserver
- Axe de développement linéaire à entretenir de manière raisonnable
- Coteau pentu en arrière du hameau
- Prendre en compte l'activité d'élevage au centre et à chaque sortie de la Grande Rue
- Privilégier le maintien de la typologie urbaine actuelle, à structure linéaire

LES ECARTS :

La Ferme du Val de la Saule et la Ferme Grangelot correspondent à deux anciennes fermes agricoles isolées. L'activité économique agricole préexiste au Val de la Saule. La Ferme Grangelot, tout comme les autres écarts constitués par les moulins de Vaux et de Lambelot ont changé de destination, à vocation d'habitat.



FERMES

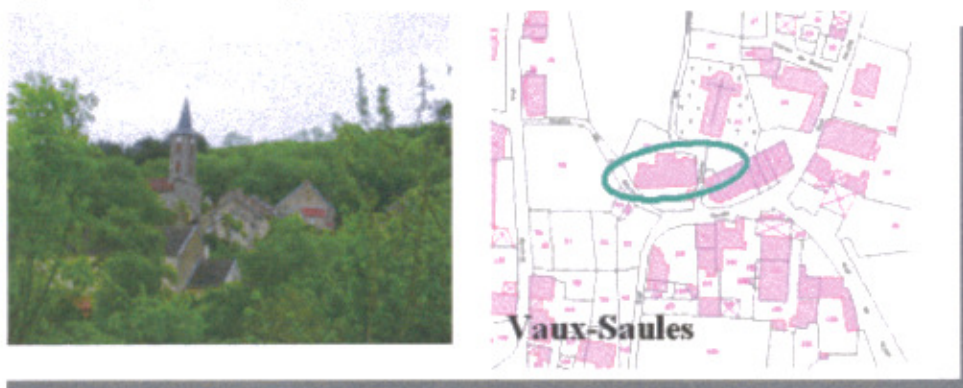
TYPOLOGIE DU BATI ANCIEN

Bâti sur cour :



Ce bâti s'organise autour d'un espace de desserte central : la cour . En milieu urbain cette cour est fermée par de hauts murs ou des murs-bahut et un portail à pilastres qui respectent et perpétuent l'alignement sur la rue. Lorsque c'est un bâtiment qui ferme la cour coté rue, celui-ci est percé d'un porche. En milieu plus rural, la clôture de l'espace bâti constitué autour de la cour est moins systématique et se fait généralement par des murets plus bas. Chaque bâtiment possède un usage différent (habitation, grange...).

Longère composée de logis ou extensions en enfilade



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 décroître. Lorsqu'elle est perpendiculaire à la rue, la longère est desservie par une cour orthogonale.

TPOLOGIE DU BATI RECENT



Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIX^{ème}



Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui

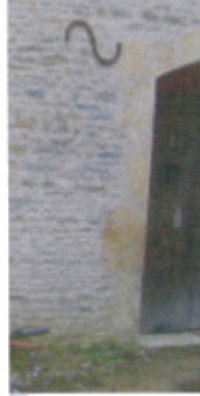


Contrairement aux autres types de bâti, le pavillon ne cherche pas le contact avec l'espace public, pour lui ce dernier n'a qu'un rôle de desserte et non d'échange. En conséquence, le pavillon est érigé au cœur de la parcelle et s'entoure souvent d'un mur de thuyas.

A Vaux-Saules, l'urbanisation sous forme pavillonnaire s'est faite essentiellement en remplissage des dents creuses. Elle offre un front visuel très adapté au cadre urbain ancien, profitant des boisements (vergers, haies) existants afin de s'intégrer au mieux dans le site.

Quelques éléments patrimoniaux remarquables

Ton pierre dominant



**.Enduit beurré ou à joint vif
.Pierre calcaire de pays**

**.Chainage d'angle et
entourage des ouvertures :
Appareillage en pierre de
taille**



La terre cuite



**.Couverture :
Tuile mécanique majoritaire
Tuile plate petite section
Peu de tuile en lave calcaire**

Au regard de l'analyse paysagère et urbaine...

• Protéger le paysage naturel et urbain

? Préserver les éléments structurants du paysage naturel (les lignes de crête, la plaine, les éléments humides, paysages de bocage, les boisements sous toutes ses formes) et accompagner de manière équilibrée certaines de leurs contraintes (zone humide...)

? L'ensemble des milieux humides doit être protégé et maintenu, qu'ils exercent des contraintes ou non.

Il s'agira de limiter toute extension de l'urbanisation sur les espaces sensibles.

? Prendre en compte la topographie descendante sur certains secteurs de la commune rendant difficile toute extension de l'urbanisation.

? Les perspectives, les entrées de villages 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.

? Pour cela, les végétations à proximité et au cœur du village et des hameaux (haies, vergers, jardins, bosquets) doivent être préservées. Elles ont pour rôle de fixer les limites de l'espace bâti, de dissimuler tout élément disgracieux, d'aérer le village, d'intégrer les différentes constructions et de mettre en valeur certaines d'entre-elles. Il en est de même pour tous les espaces verts privés et publics au sein de la commune

? Préserver les formes remarquables du bâti et limiter les réhabilitations maladroites, dommageables pour la qualité du site.

Le charme du paysage local est en grande partie généré par le patrimoine végétal (paysage de bocage, plateau cultivé, boisements sous toutes ses formes) par les cours d'eau (l'Ougne...), mais également la topographie. Il s'agit de préserver ses composantes paysagères en accompagnant de manière équilibrée certaines de leurs contraintes

• Préserver l'économie rurale

La majeure partie du territoire communal est dépendante de l'activité agricole. Celle-ci essentiellement fondée sur l'élevage, produit un paysage d'enclos (près et pâtures). Le maintien de ces espaces est lié à la viabilité de l'économie agricole qu'il convient donc de protéger et laisser évoluer.

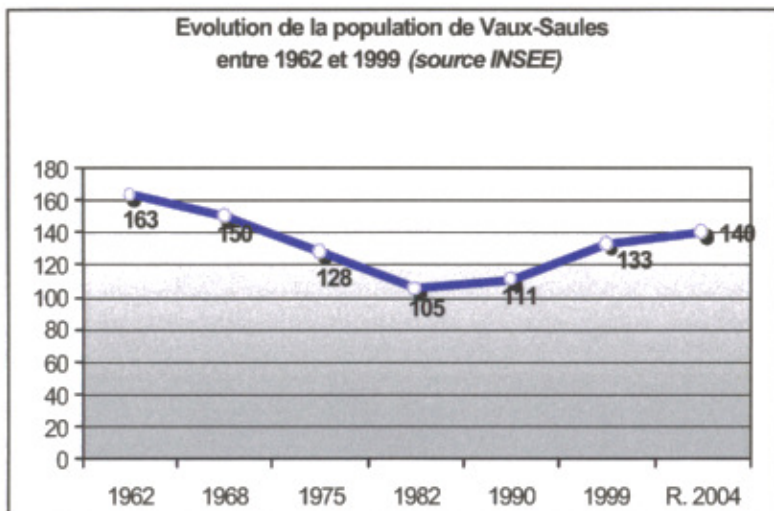
L'exploitation agricole encore bien présente, nécessite une limitation des pressions au « grignotage » des terres agricoles et naturelles.

• Développer la commune de manière maîtrisée

Favoriser le développement des nouvelles constructions sur les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux d'eau et d'électricité et ainsi fixer des limites cohérentes à l'urbanisation.

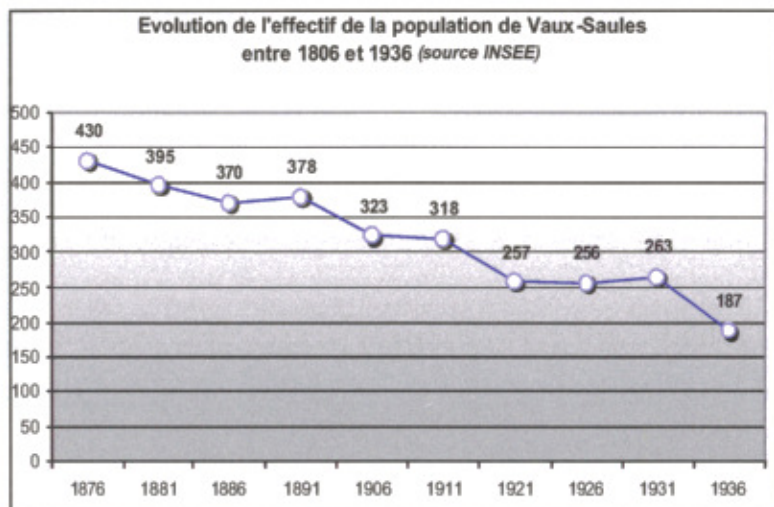
10. La démographie : Une commune en croissance

a) Une croissance démographique accélérée

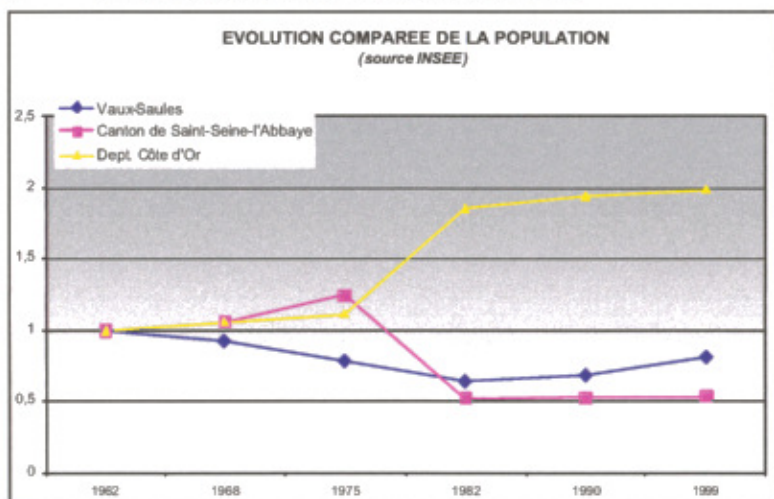


Augmentation de la population depuis les vingt dernières années après un forte érosion, dû à l'essor des territoires ruraux à proximité de grandes agglomérations (DIJON)
 Dynamique démographique similaire à celle du canton de Saint Seine

- Recensement 2004 :
- Cinq Fonts : 26 habitants
 - Chenerolles : 57 habitants
 - Vaux-Saules : 50 habitants
 - Ecartis : 7 habitants

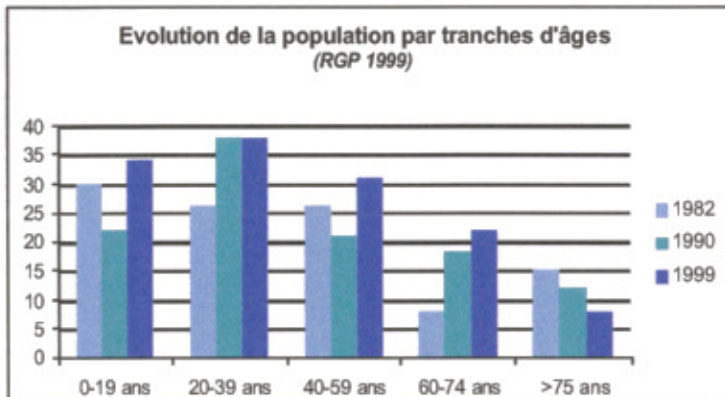


b) Un renouvellement démographique soutenu

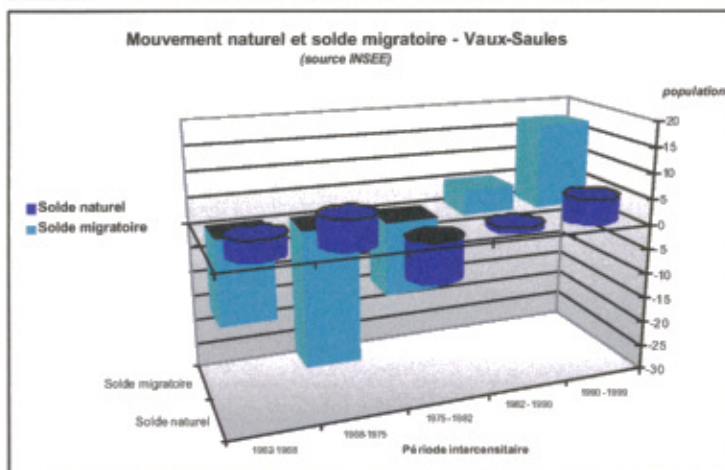


L'évolution comparée de la population indique que la tendance observée sur le canton depuis les années 80 est plus marquée sur la commune de Vaux-Saules. Il s'agit probablement de la commune du canton évoluant le plus fortement.

c) Une population nouvelle et jeune...

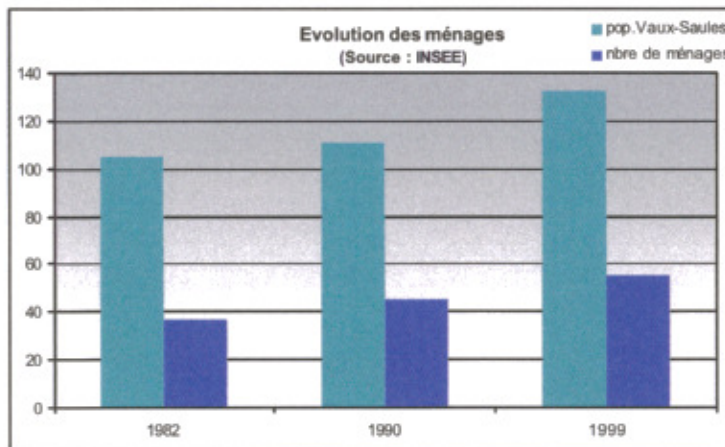


.Une population jeune fortement présente. Les 0-39 ans représentent 54,1% de la population totale.
 .La classe d'âge des 0-39 est en augmentation constante depuis 1982.
 .La population active (tranche d'âge 20-59 ans) ne cesse de croître depuis 1982.



Le mouvement migratoire positif est accompagné par un solde naturel favorable, indiquant à nouveau que les habitants s'installant à Vaux-Saules correspondent à une population jeune, avec ou en âge d'avoir des enfants.

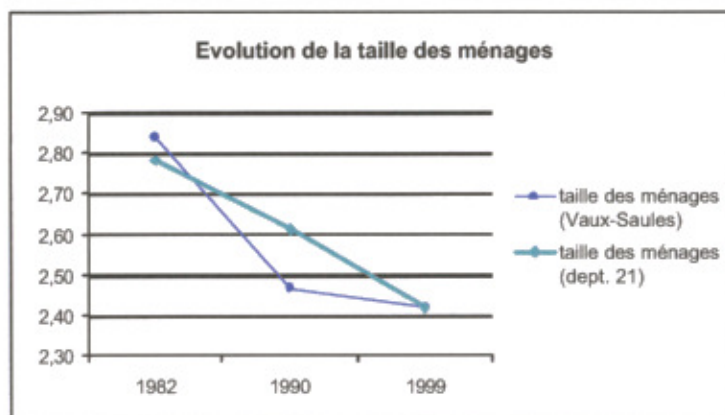
→La dynamique démographique repose sur la capacité d'accueil de la commune et son potentiel d'attractivité.



Le nombre de ménages est en constante positive évolution depuis 1982.

La taille des ménages de Vaux-Saules est à l'image de celle du département : 2,42 personnes /ménage

→Tendance française de la diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3)



11. L'Economie : Une commune active...

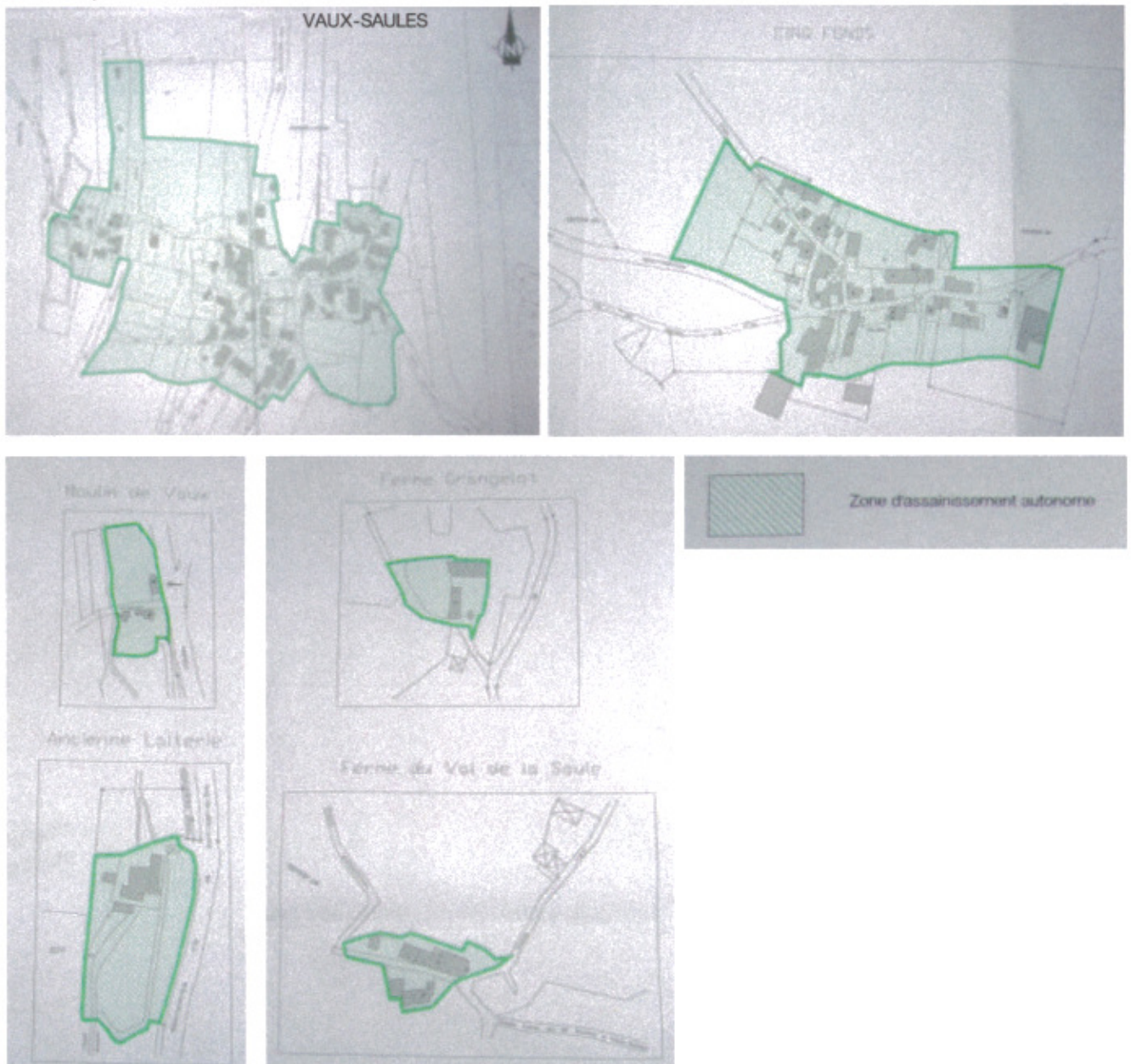
a) La commune de Vaux-Saules fait partie de l'aire d'influence dijonnaise.

Activités et services :

- **Activités économiques** : 4 exploitations agricoles, un tourneur sur bois, un brocanteur

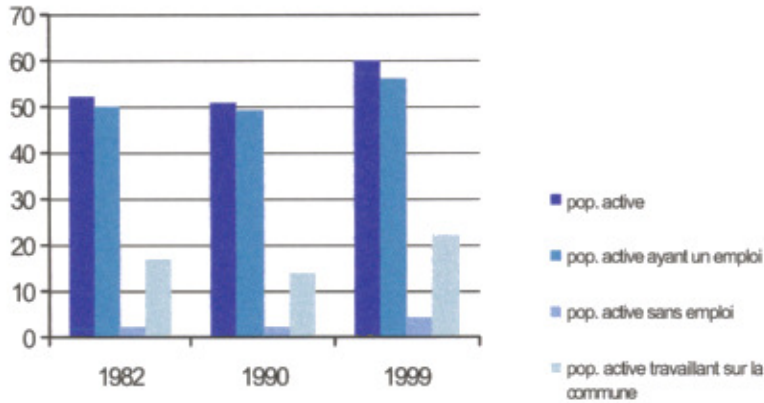
Fonctionnement technique de la commune

La commune d'un zonage d'assainissement non-collectif (source : zonage d'assainissement, cabinet BADGE).



b) Une population active stagnante...

Evolution de la population active
(RGP 1999)

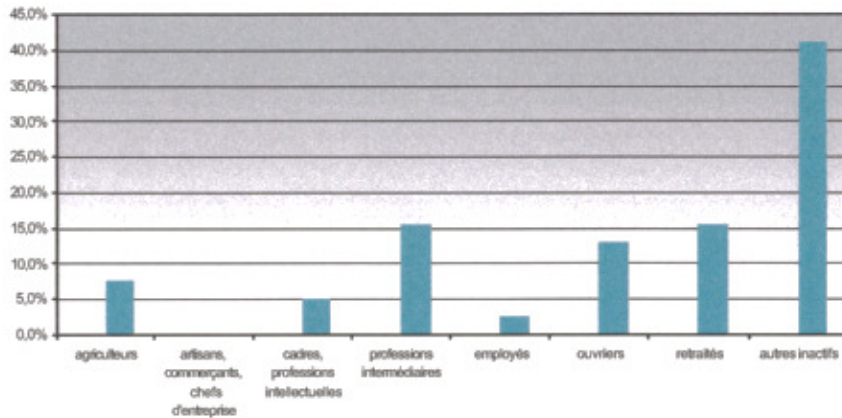


Une population active essentiellement tournée vers le monde urbain (ouvriers, professions intermédiaires et cadres)

forte proportion des agriculteurs (7,69%) par rapport au département de la Côte d'Or (2%)

le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation tout comme la population active travaillant dans la commune

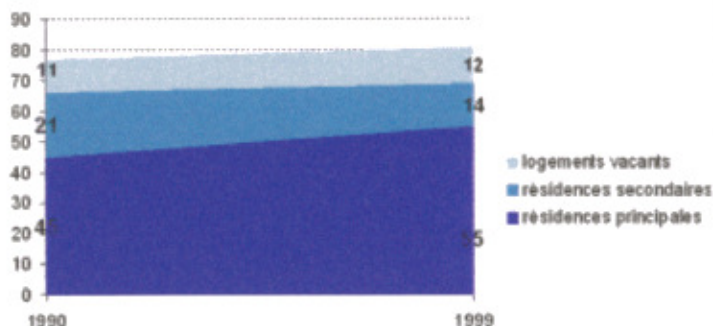
CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES
(RGP 1999)



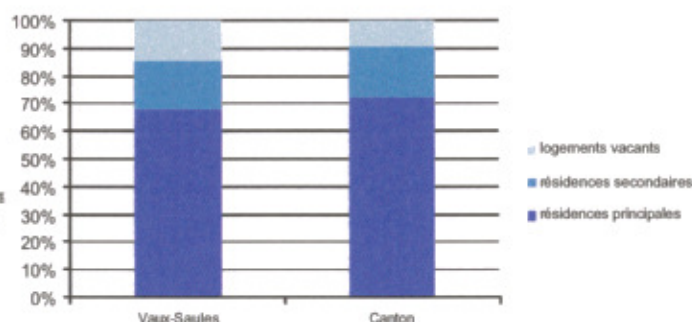
Le statut « résidentiel » de la commune s'exprime principalement par un profil socio-économique atypique pour son contexte rural. Les agriculteurs sont encore bien représentés, mais les emplois dits « urbains » sont bien plus présents.

12. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée

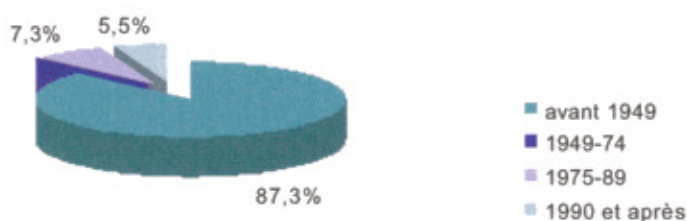
Evolution du parc de logements à Vaux-Saules
en valeurs absolues



Répartition du parc de logements (RGP 1999)



Répartition des logements par année d'achèvement (RGP 1999)



Le nombre de résidences principales est en constante évolution et se fait au détriment des résidences secondaires. Les logements vacants sont encore fortement présents (14,8% du parc).

Le parc de logements se caractérise par son ancienneté puisque 88 % des résidences principales sont construites avant 1949. Seules cinq constructions d'habitation ont moins d'un demi-siècle d'existence.

Le nombre de résidences secondaires atteste du cadre de vie remarquable de la commune (6 à Cinq Fonts et 10 à Vaux-Saules)

→ Forte période de réhabilitation et de constructions neuves depuis les années 80. Ce phénomène est dû à l'accueil de nouvelles populations engendré par l'attractivité du territoire.

L'effectif important de logements vacants (2 à Cinq Fonts, 6 à Vaux-Saules et 5 à Cheneroilles) témoigne de l'effort de réhabilitation encore possible mais de la rétention foncière existante.

Au regard de l'analyse socio-démographique...

? La nécessité de renforcer une attractivité présente, en vue des demandes actuelles.

? Confirmer l'augmentation constante de la population amorcée en 1982, tout en respectant l'identité de la commune et la configuration urbaine de la commune.

? Le nombre de logements vacants est à prendre en considération en terme de perspectives 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 afin d'accueillir et de 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 de développement : 1 à 2 constructions /an pendant 15 ans.**

13. Etudes complémentaires

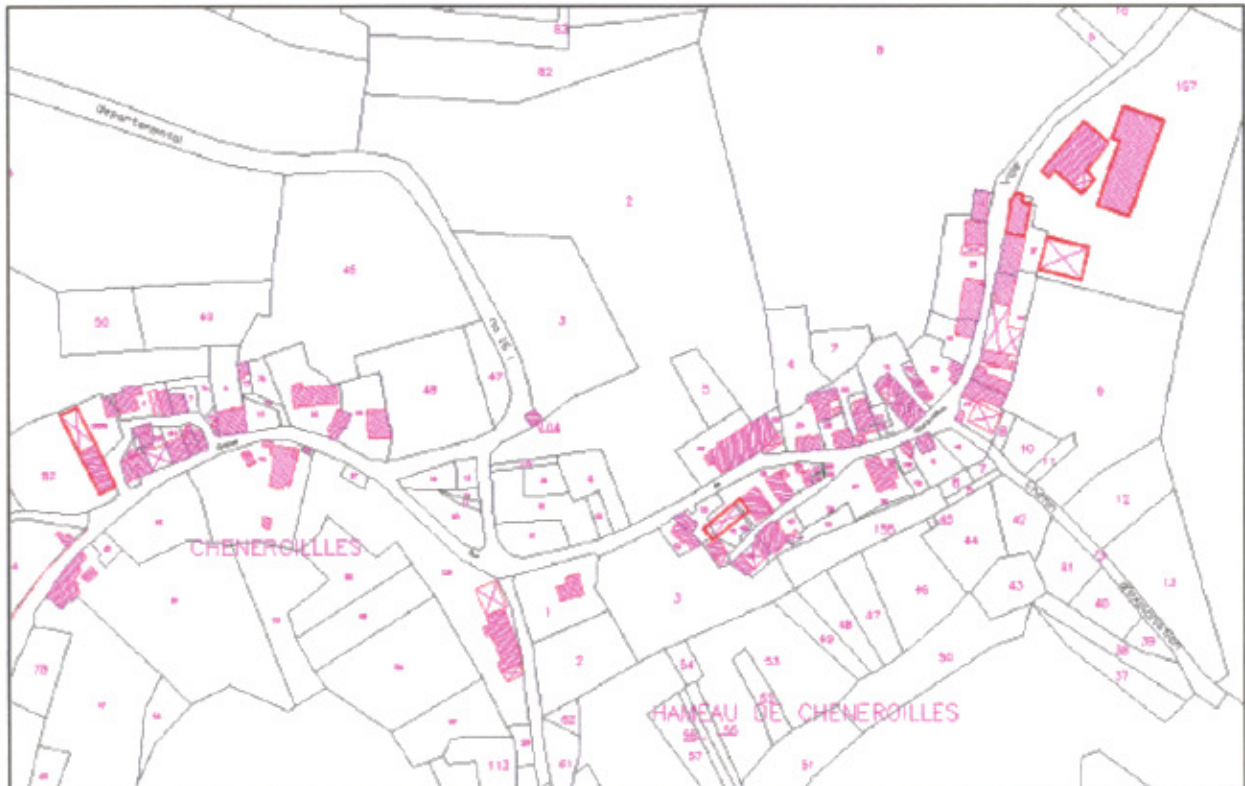
Le contexte agricole de la commune, nous a conduit à organiser en association avec la chambre d'agriculture **une réunion de concertation avec les exploitants agricoles mercredi 06 septembre 2006.**

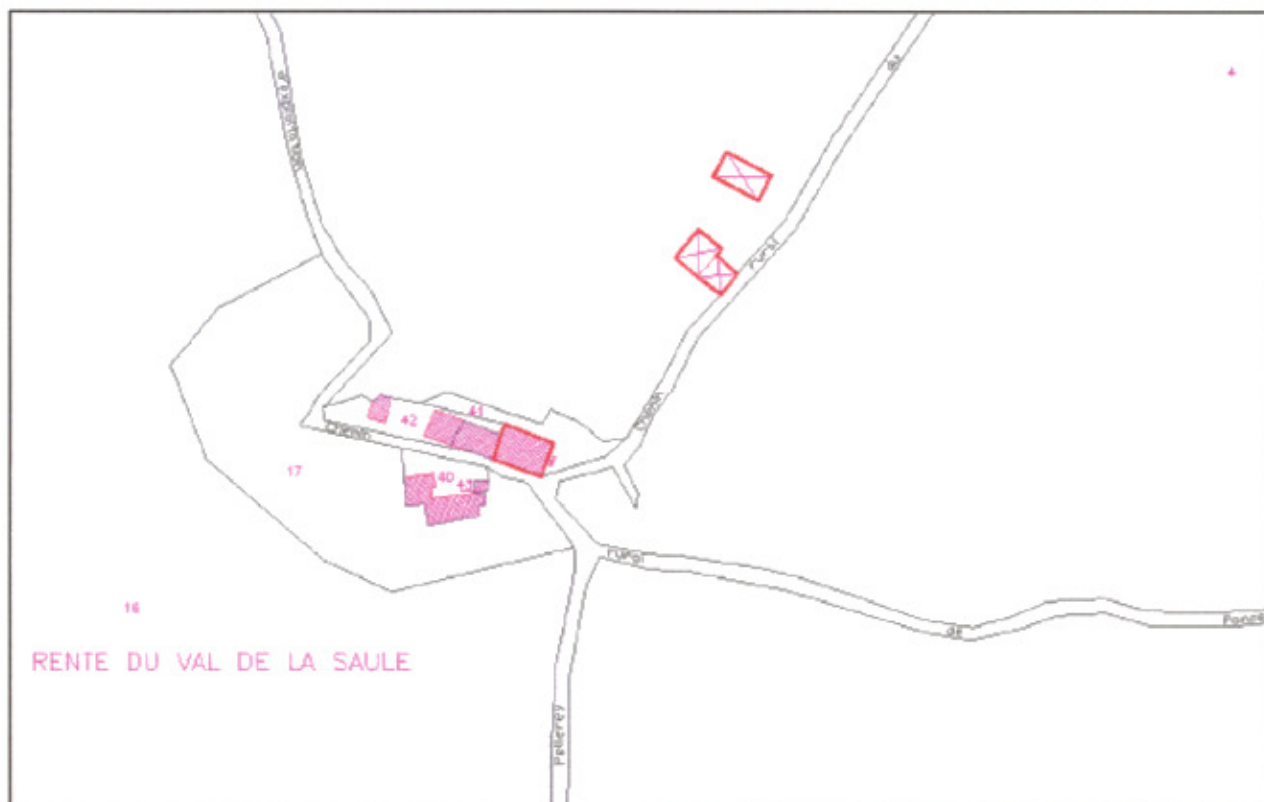
L'activité agricole peut générer des contraintes vis à vis de la proximité de l'habitat. Il apparaît important d'identifier clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

Les divers exploitants présents ont pu localiser leurs bâtiments d'activités existants, la nature de leur activité ainsi que le statut. Le périmètre d'éloignement éventuel étant identifié, les perspectives d'évolution de chaque activité ont été exposées : les directions privilégiées d'extension des bâtiments existants ainsi que la création de nouvelles structures ont été situées.

Par conséquent, les limites des zones à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activité ont été modifiées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités existantes limitrophes.

Le code rural (article L 111-3) précise actuellement qu'il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments.





II. Synthèse des servitudes et des informations utiles

Les servitudes d'utilité publique

La Carte Communale doit également tenir compte des servitudes d'utilité publique mentionnées ci-après :

A4 Servitudes applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) :

Il existe une servitude de libre passage le long des ruisseaux de Saint-Seine et de Champagny.

EL7 – servitudes d'alignement (mairie de Vaux-Saules et Conseil Général de Côte d'Or)

L'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement.

PT3 servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

n°F 308 : Paris-Dijon, tronçon Montbard-Dijon,
n°454 Reims-Dijon, tronçon Puits-Dijon,
n°FO 21600G Saint-Seine l'Abbaye – Is sur Tille – CEA Valduc

T7 – servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

Quelques informations utiles

1) Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

- Assainissement – Eaux pluviales

L'article 35 de loi a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique, le zonage d'assainissement.

Le zonage de l'assainissement sur la commune n'ayant pas encore été défini, il conviendrait de profiter de l'élaboration de la carte communale pour le réaliser.

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SDAGE du Bassin Rhône – Méditerranée – Corse a été approuvé par arrêté du 20 décembre 1996.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

3) Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999 :

Le code rural (article L 111-3) précise que « *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».*

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application à l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

4) Loi d'orientation sur la forêt en date du 9 juillet 2001 :

La loi d'orientation sur la forêt a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée (ancien article L151-1 à L151-6 du code forestier). En conséquences, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitudes d'utilité publique. Toutefois, la loi forestière affirme les principes de développement et de gestion durable de la forêt et la participation de la forêt à l'aménagement du territoire.

Le Code Forestier précise que :

- « la mise en valeur et la protection de la forêt sont reconnues d'intérêt général. La politique forestière prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale des forêts et principe à l'aménagement du territoire... »
- « la gestion durable des forêts garantit leur diversité biologique, leur capacité de régénération, leur vitalité et leur capacité à satisfaire actuellement et pour l'avenir, les fonctions économique,

écologique et sociale pertinentes aux niveaux local, national et international, sans causer de préjudices à d'autres écosystèmes ».

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dès leur phase d'analyse et d'évaluation des enjeux territoriaux, la forêt et sa multifonctionnalité.

4) Sécurité routière-aménagements routiers :

Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

Quelques dispositions concernant le développement spatial de la commune :

En effet, la forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en 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 des agglomérations sur des axes supportant des trafics significatifs, devra être examinée avec soins. [...] La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

5) Autres informations :

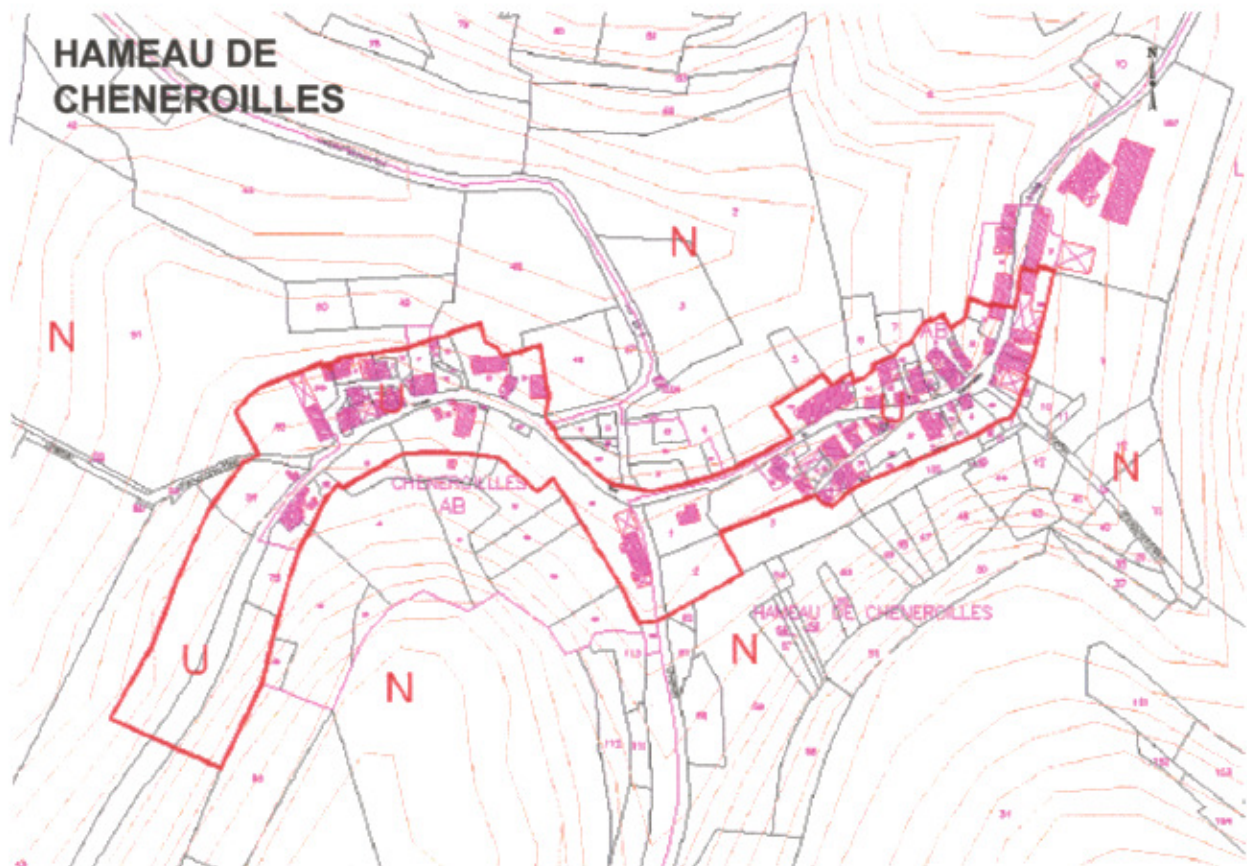
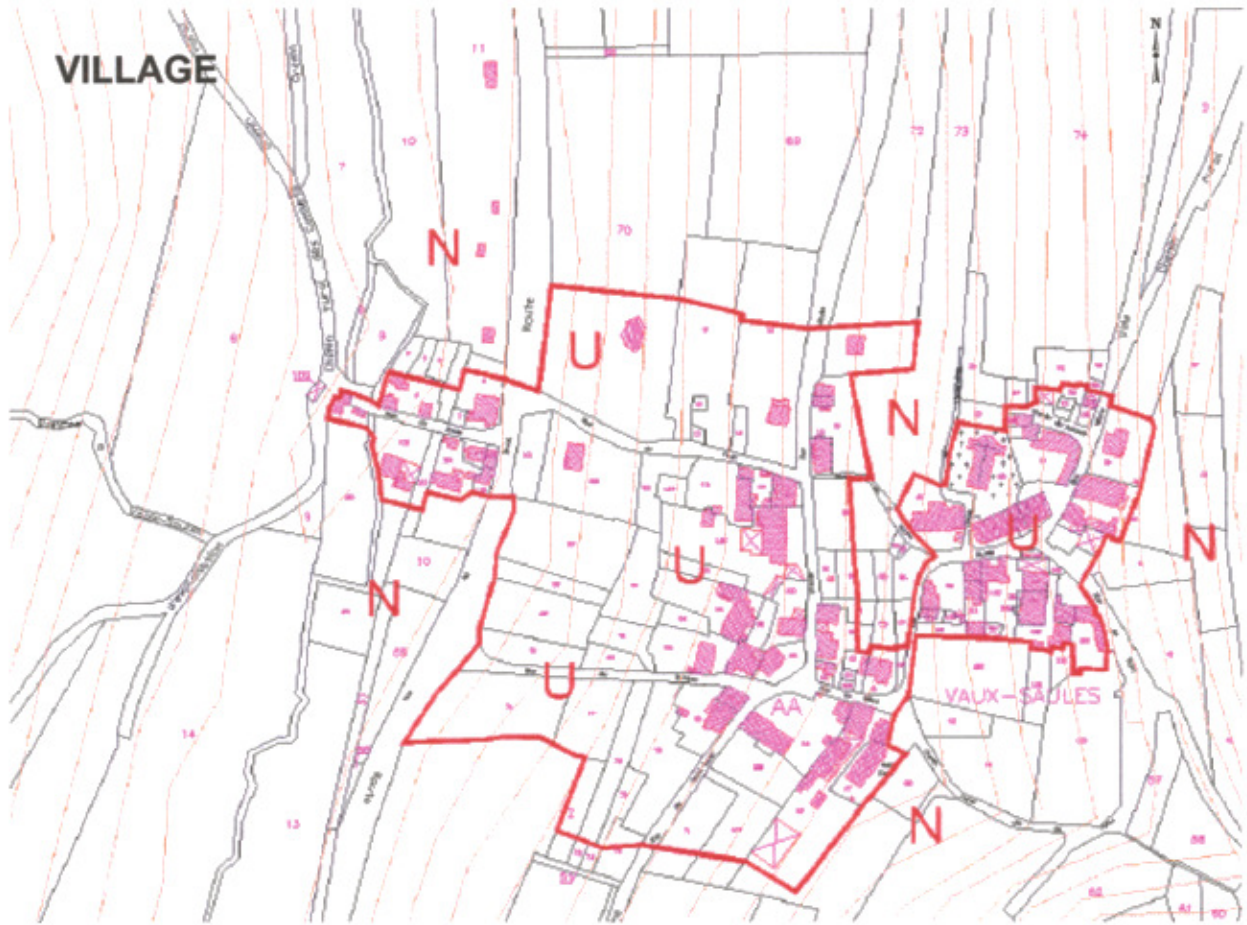
- Les risques d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l'ensemble du département de la cote d'or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

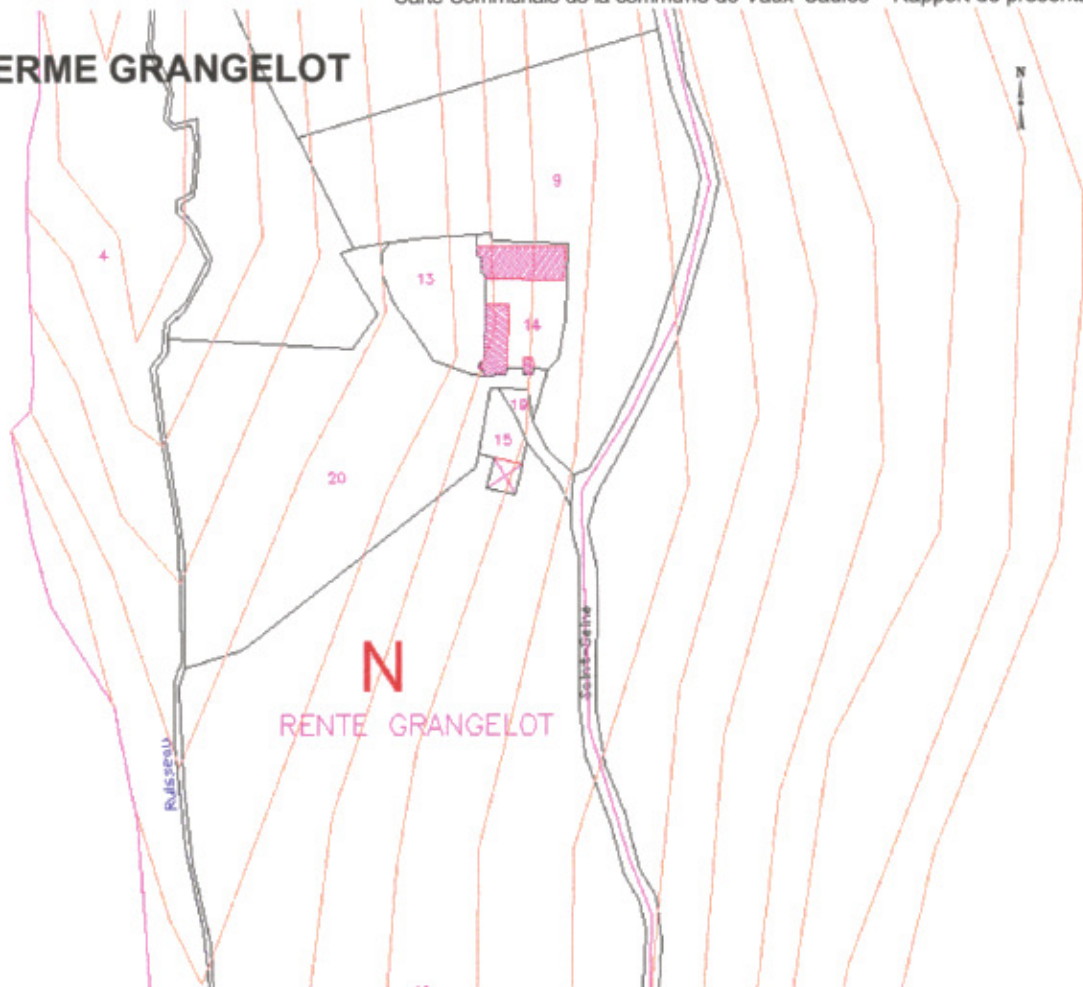
- Défense incendie

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

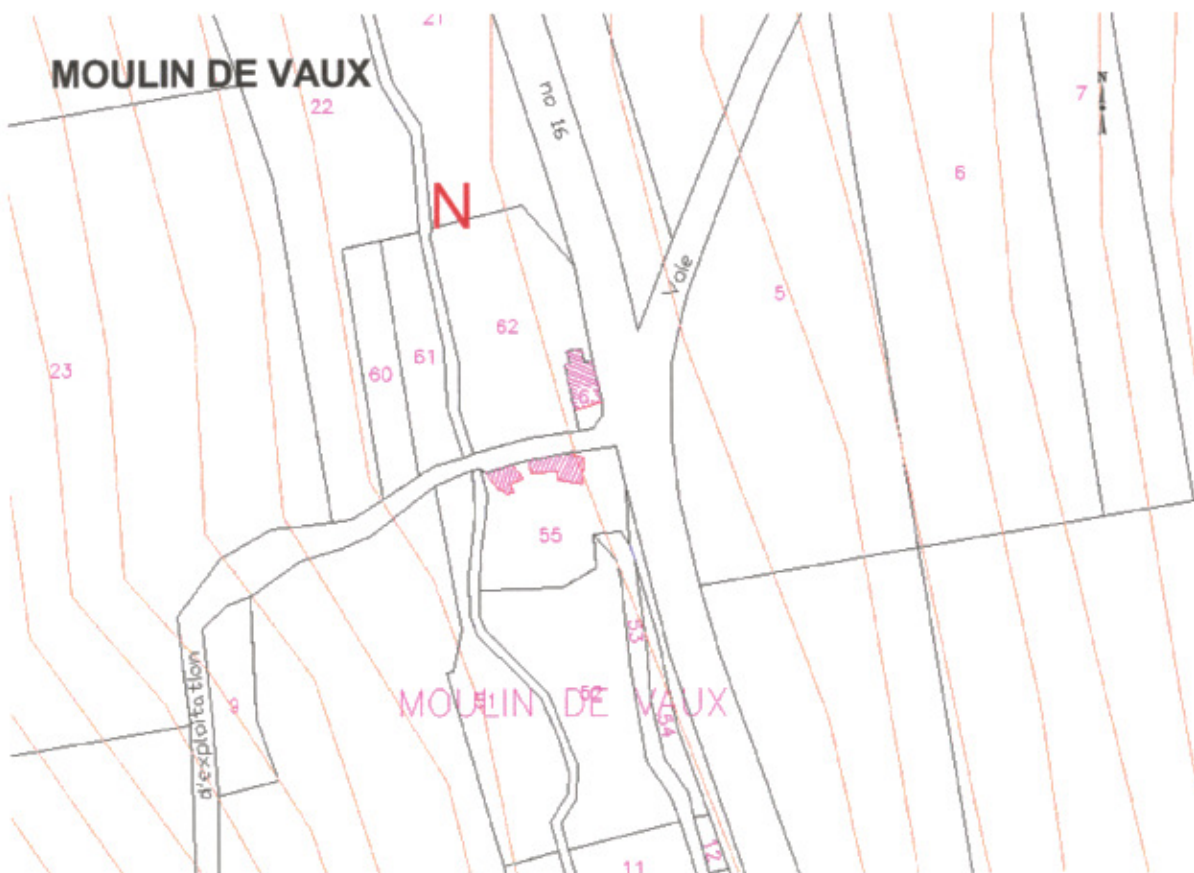
III. Traduction du projet d'aménagement communal



FERME GRANGELOT



MOULIN DE VAUX



IV. Eléments législatifs et réglementaires

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

les prescriptions générales du code de l'urbanisme

L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N° 91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

"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."

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme.

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

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 ;

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 suffisante 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 ;

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 articles du code de l'urbanisme dits "d'ordre public"

Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (modification loi du 23 février 2005)

L'article 52 de la loi N° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L 111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L 111.1.4 premier alinéa, dispose qu'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, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les communes dotées d'un document d'urbanisme.

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.

les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- la loi "paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- la loi "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- la loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- la loi "bruit" du 31 décembre 1992
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996
- la loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, complétée par la loi du 1^{er} août 2003.

les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les politiques de l'habitat :

- la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson", stipule dans son article premier : "garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir".

- **la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources

- **la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées

- **la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

Les prescriptions particulières

La commune de Vaux-Saules n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial.

Les projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal de Vaux-Saules.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. Parti d'aménagement

Au regard du diagnostic, les principes retenus sont :

Protéger le paysage naturel et urbain

- Le charme du paysage local est en grande partie généré **par le patrimoine végétal** (paysage de bocage, plateau cultivé, boisements), **par le cours d'eau** (l'Ougne...), mais également la topographie. Il s'agit de préserver ces composantes paysagères en accompagnant de manière équilibrée certaines de leurs contraintes.
- Les perspectives, les entrées de village et de hameaux 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.
- Maintenir et développer la végétation aux abords des constructions afin de créer des écrans boisés **atténuant tout impact négatif sur l'environnement naturel immédiat**.
- Préserver les formes remarquables du bâti et limiter les réhabilitations maladroites dommageables pour la qualité du site.
- Veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère des futures constructions dans le respect des sites remarquables avoisinants.

Préserver l'économie rurale

- L'activité agricole encore bien présente, nécessite **une limitation des pressions au « grignotage »** des terres afin de **pérenniser leur activité et les laisser évoluer**.

Développer la commune de manière maîtrisée

- **Favoriser le développement des nouvelles constructions** sur les secteurs déjà urbanisés et **desservis par les réseaux d'eau et d'électricité** et ainsi fixer des limites cohérentes à l'urbanisation.

Œuvrer pour un développement démographique modéré et cohérent

- Située à l'écart de la RD671, Vaux-Saules est **une commune attractive** qui affiche un essor démographique important récent. Cette pression foncière est liée à sa proximité de l'agglomération dijonnaise (une 20aine de kilomètres).
- Face à cette situation, Vaux-Saules souhaite **maintenir un développement, mais de manière modérée et raisonnée, tout en conservant les formes actuelles de la commune**.
- Il s'agit de veiller à **un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation et la consommation des terres agricoles** pour ne pas compromettre cette activité.

Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

- ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics ;
- ***l'utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains et ruraux.

1. Présentation de la proposition de zonage

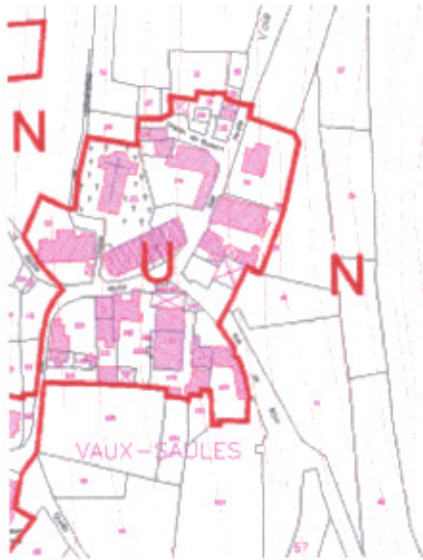
Zone constructible - Dispositions applicables :

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur constructible, il s'agit :

- **d'étendre l'urbanisation le long de la voirie existante et desservie par les réseaux ou à moins de 100 mètres** afin de maîtriser la desserte des parcelles et fixer des limites cohérentes au bâti,
- **de privilégier l'urbanisation des « dents creuses »** afin de recomposer et densifier le tissu urbain (renouvellement urbain), notamment sur le village, le tout dans un souci d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles (développement durable),
- **de limiter les profondeurs de parcelles à une distance raisonnable de l'emprise de la voie** afin d'éviter la construction en « double-rideau » et d'amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat,
- **de limiter l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles** afin de pérenniser l'activité (évolution des bâtiments) et éventuellement pour les bâtiments d'élevages d'éviter les nuisances,
- **de sauvegarder les points de vue remarquables sur le village, la topographie** (depuis certaines entrées) et maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation du paysage,
- **de préserver les entrées de village, ainsi que les aménagements déjà réalisés.**
- **Les limites de zones sont tracées de sorte à prendre en compte, dans la mesure du possible et selon les conditions ci-avant énoncées, les limites parcellaires.**

Sur le bourg de Vaux-Saules,



Dans le village, la densité du bâti associée à une topographie pentue, l'absence de bâtiments agricoles à vocation d'élevage, et la position centrale du village au sein de la commune, invitent à réfléchir adroitement à l'extension de l'urbanisation.

Sur le **haut du village**, et notamment à chaque entrée, rue de Dijon et rue Haute, la forte pente rend difficile l'ouverture à l'urbanisation sur la partie en surplomb de la route. Par conséquent, le front bâti doit rester cohérent : la limite de la zone constructible est maintenue à l'existant.

Comme l'ensemble des parcelles non bâties situées en arrière du front urbain de la rue Haute, les terrains localisés derrière l'église et le cimetière communal ne sont pas desservis. Par ailleurs l'organisation urbaine actuelle réclame le maintien d'un bâti se desservant directement sur la rue Haute.



Un secteur se trouve affecté par une pente prononcée, rendant difficile toute desserte par la rue Haute. Ainsi il est privilégié de n'ouvrir à l'urbanisation que le secteur bordant la Grande Rue (RD16a).

Par ailleurs, le parti est de préserver le cône de vue remarquable sur la vallée de l'Ougne, préférable à l'implantation délicate de toute construction au pied de la rue Haute.



La dernière construction récente située en sortie du village marque la limite de la partie actuellement urbanisée.

Limitier la constructibilité de part et d'autre de la voie permet de favoriser une continuité du front urbain de fond de parcelle, concourant à conserver une unité urbaine groupée. L'entrée de village sera affirmée par la présence de bâti de part et d'autre de la voie.

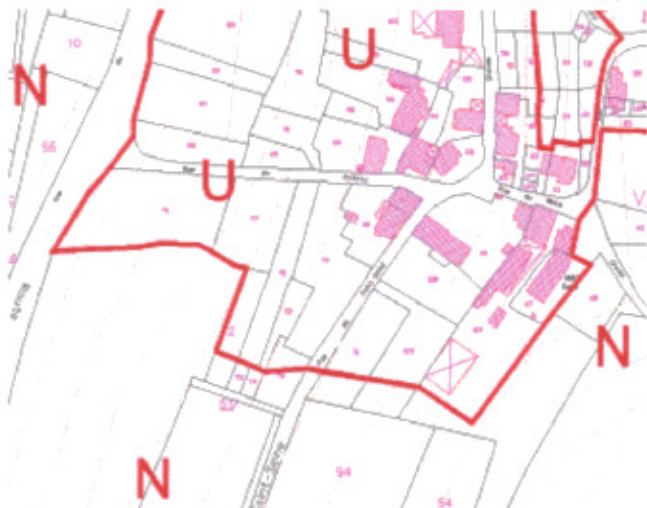
La rue du Four est une voie reliant le haut du village à sa partie basse, au bord de l'Ougne. Elle intersecte la RD16 (Saint-Seine <-> Lamargelle). Certains terrains sont encore non bâtis, notamment entre les constructions d'habitat de type pavillonnaire et le village haut.

Le cœur d'îlot intercalé entre rue du Four et rue du râteau est aisément desservi par ces deux voies parallèles. Toutefois, tout nouvel accès sur la RD16 sera à limiter, la desserte se faisant indirectement par les voies communales y accédant.

De plus, l'avis du Conseil Général est : « *Tant pour des motifs de confort des usagers que pour des raisons de sécurité, il est impératif de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales. Il est en effet difficile d'obtenir, le respect d'une limitation de vitesse à 50km/h sur une longue traversée d'agglomération. Il est également essentiel de ne pas multiplier les accès nouveaux sur les routes départementales.* »

De ce fait les espaces constructibles attenants à la RD16 sont maintenus au bâti existant afin de ne pas développer un habitat « hors agglomération », affectant la sécurité routière des usagers de la route départementale et des habitants de Vaux-Saules.

La rue de Saint-Seine suit délicatement les courbes de



niveau, traversant un secteur propice et favorable au développement de l'urbanisation, en sortie de village. Néanmoins, l'occupation naturelle du sol actuelle nécessite de limiter l'extension de l'urbanisation afin de veiller à la conservation de la trame de haies et de vergers existante, mais aussi d'utiliser le peuplement arbustif et arborescent existant en vue d'une intégration optimale des futures constructions. La limite de front urbain est adaptée en fonction de la position du hangar préexistant en fond de parcelle.

Rue du Râteau :

L'opportunité de développement de l'urbanisation sur le village est concentrée sur ce secteur, tout comme le long de la rue du Four. Il s'agit de la zone d'habitat récent la plus marquée de la commune. Ainsi l'intégration de constructions

supplémentaires en continuité de l'existant atténuera l'effet d'opposition de ce bâti dans le paysage. Par ailleurs, la présence de vergers devra être utilisée comme un atout d'insertion paysagère. *Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devrait conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.*

Par ailleurs, de façon similaire au secteur de la rue du Four, il serait souhaitable que tout nouvel accès soit réalisé sur les voies de desserte communale et non directement sur la RD16. La section en agglomération de la RD16 sera donc maintenue à l'existant.

Le zonage prend en compte le certificat d'urbanisme délivré récemment sur la parcelle 76.



La plus grande partie du bâti ancien situé sur la rue du Moulin se trouve disposé entre la RD16 et l'Ougne. Entre le coteau et le cours d'eau seuls le lavoir et quelques éléments bâtis y sont présents. Les contraintes d'inondation y sont fortes. Le front urbain y étant continu, il n'est pas souhaitable de développer davantage la zone constructible en dehors des parties actuellement urbanisées. La zone urbaine doit être contenue au bas du coteau afin d'empêcher tout mitage du territoire sur des secteurs inadaptés dont le caractère naturel est très prononcé.

Le lavoir situé à l'écart est classé en zone non constructible (ne limitant pas les possibilités de réhabilitation de l'existant).

Entre le « Haut village » et le « Bas village », de nombreuses « dents creuses », des espaces non bâtis existent. Leur urbanisation permettra de recomposer et densifier le village en respectant les principes de *renouvellement urbain* et de *développement durable*.

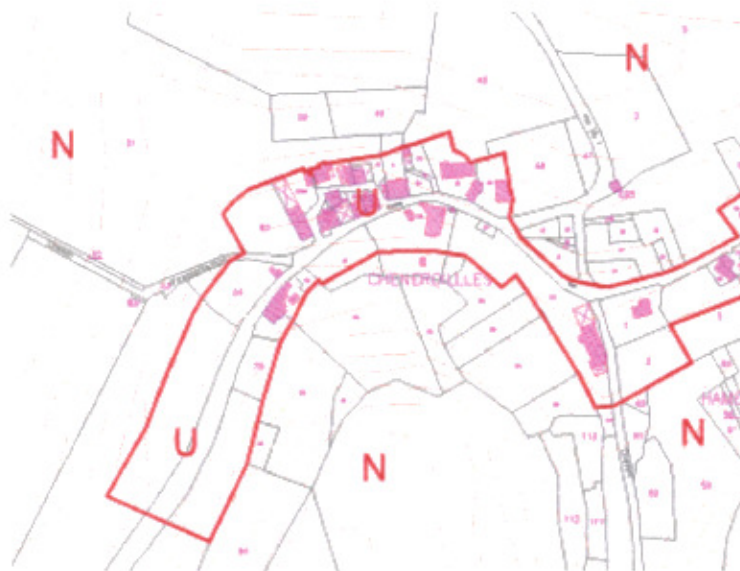
Ces secteurs desservis par les réseaux doivent tout de même être envisagés dans le respect de la configuration actuelle du village et de l'implantation des constructions. Ce souci de bonne intégration urbaine des constructions, dans un secteur dominé par des habitations anciennes (longères) implantées près de la voie, nous amène à limiter la profondeur des parcelles.

Sur le hameau de Cheneroilles,



Les bâtiments agricoles à vocation d'élevage en sortie de village sont maintenus, ainsi que les bâtiments liés à l'activité (habitations...), en zone non constructible.

La trame de village-rue du hameau doit être conservée, le bâti s'appuyant sur le relief pentu et s'organisant de manière cohérente de part et d'autre de la Grande Rue. Un bâtiment agricole, à vocation d'élevage, est situé au cœur du village : pour assurer le maintien de la continuité urbaine, il est classé en zone constructible, tout comme les bâtiments avoisinants occupés par des tiers non agricoles.



Le zonage du reste du hameau est traité de manière identique. La limite de la zone constructible en sortie du village est basée sur la délivrance récente d'un certificat d'urbanisme et d'un permis de construire. Les terrains constructibles sont identifiés de part et d'autre de la RD16a. La profondeur de la zone U par rapport à la voie est définie par, sur le haut du coteau, la nécessité d'inscrire la future construction le plus proche de la voie, et, en contre bas de la RD, une haie située immédiatement au-delà de la zone constructible permettra d'atténuer l'impact des futures constructions dans le paysage. Il est important de noter qu'aujourd'hui, Cheneroilles est très peu visible à partir de la RD16. Cette situation est à maintenir afin de préserver

l'identité forte du hameau.

Par ailleurs, la discontinuité provoquée par la présence des pâtures, des vergers est un atout paysager à valoriser : le lavoir et sa ressource en eau s'inscrivent dans un écrin de verdure où toute urbanisation viendrait rompre l'équilibre du milieu naturel existant. Il s'agit d'une composante indissociable du cadre de vie de Cheneroilles.

Un bâtiment agricole à vocation d'élevage se trouve en sortie du village. La continuité urbaine est garantie par un zonage linéaire ne laissant pas d'enclave. Toutefois **l'article L 111-3 du Code Rural reste en application, ici et sur l'ensemble du territoire communal, tant que l'activité d'élevage reste maintenue.**

Sur le hameau de Cinq-Fonts,



Le caractère agricole du hameau prédomine.

Ainsi, la présence de deux sites d'exploitation à l'entrée est et ouest du hameau, génère une contrainte forte. L'extension de l'urbanisation y doit être limitée afin de justifier l'emplacement judicieux de ces activités agricoles (d'élevage pour certaines) délocalisées en périphérie des parties actuellement urbanisées de Cinq-Fonts.

Le bas du hameau, en direction de Saint-Seine, est affecté par une pente défavorable limitant fortement les opportunités d'urbanisation : le hameau se trouve au rebord du plateau, au sommet de la combe de Cinq Fonts. La voie départementale menant au chef-lieu de canton ne devra pas être utilisée comme accès

du fait de la présence d'un talus important. La voie communale reliant la Grande Rue et la rue de Vaux permet de desservir le secteur situé en surplomb de la voir départementale.

Par conséquent, le seul axe d'urbanisation possible correspond à la rue de Vaux. Néanmoins, il est préférable, de manière à intégrer au mieux les futures constructions dans cet espace découvert très sensible, de n'ouvrir à l'urbanisation que les terrains situés sur le bas de la voie, en continuité du pavillon d'habitation existant. Toute nouvelle construction sur la partie supérieure conduirait à un effet d'opposition évident dans le paysage, le bâti ancien ne s'étant jamais développé au-delà d'une altitude de 550m.

Il n'est pas exclu qu'à plus long terme ce secteur soit adapté à accueillir de futures constructions, l'urbanisation devant alors se faire par étapes progressives en continuité du bâti existant sur le hameau pour éviter tout effet de masse ou de mitage du paysage, sans cohérence avec le cœur ancien du hameau. *Cette étape nécessiterait une révision de la Carte Communale.*

Zone non constructible - Dispositions applicables :

A l'intérieur de ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

Définition du périmètre : La zone non constructible de la carte communale couvre le reste du territoire.

L'activité agricole sur la commune :

Le secteur non constructible intègre **la ferme du Val de la Saule**, dont l'intégration en secteur constructible n'offrirait aucune cohérence au zonage de la commune et risquerait à long terme un mitage des constructions. Au contraire, le classement en secteur inconstructible ne nuit pas au développement de cette activité agricole (cf. art. L 121-1 du code de l'urbanisme). De plus l'aspect architectural (ancien corps de ferme) de certains éléments bâtis justifie la possibilité de changement de destination des constructions existantes et ainsi, leur valorisation patrimoniale.

La ferme Grangelot, les moulins Lambelot et de Vaux constituent aujourd'hui des écarts à caractère d'habitat. L'objectif de la commune est de valoriser le bâti existant mais de ne pas concourir à agglomérer de nouvelles habitations sur ces lieux. Les logiques d'implantation humaine sur ces secteurs ne sont plus justifiées de nos jours : originellement il s'agissait de ferme de défrichement et de moulins utilisant la ressource en eau de l'Ougne.

Par ailleurs, la zone inondable du cours d'eau est une contrainte supplémentaire limitant la constructibilité dans la vallée.

Dans le cadre de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme, il s'agit d'une utilisation économe et équilibrée des espaces agricoles et de limiter le mitage des terres agricoles.

Il a été jugé que les exploitations agricoles localisées aux abords de la zone constructible, de par la nature de leur activité et en vue de leur projets futurs, de les maintenir en zone non constructible et ainsi limiter toute possibilité de constructions d'habitations ou d'activités non compatibles avec le voisinage des bâtiments agricoles (notamment d'élevage).

II. Application du Règlement National d'Urbanisme

Secteur constructible (U)

Article R124-3 : 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, la réfection ou 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.

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 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Secteur constructible (N)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- les accès et la voirie : article R 111-4 du code de l'urbanisme

- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-8 du code de l'urbanisme à article R111-12 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, article R 111-5 du code de l'urbanisme, article R 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-18 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-19 du code de l'urbanisme, article 111-20 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code de l'urbanisme, article R 111-17 du code de l'urbanisme
- la hauteur des constructions : article R 111-14-2 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-22 du code de l'urbanisme
- le stationnement des véhicules : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme.

- article R 111-15 du code de l'urbanisme : relatif aux directives Nationales d'Aménagement
- articles R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du code de l'urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3-1 du code de l'urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-3-2 du code de l'urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du code de l'urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique

1. Impact sur les équipements publics :

L'eau potable

L'ensemble des secteurs prévus à l'urbanisation se trouve desservi par les réseaux d'eau potable ou à moins de 100 mètres d'eux.

L'assainissement

L'assainissement autonome est exigé sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.

2. Impact sur le paysage et l'environnement

L'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur des parties actuellement urbanisées a été privilégiée, limitant les risques de coupure avec le paysage. Les extensions sont limitées : sur des réseaux secondaires (Cestres, Bordes-Bricard, Bordes-Pillot) ou bien aux entrées où les incidences sont moindres et au contraire les perceptions plus claires et franches en matière de lisibilité et de sécurité.

La qualité des principales entrées nous conduit à modérer les évolutions, pour certaines de les conserver à l'identique, pour ainsi ne pas concourir à un étalement de l'urbanisation et maintenir de belles entrées de villages.

Sur le village...



Les futures constructions s'intégreront au sein d'un environnement pourvu de constructions récentes. Le couvert végétal existant permettra l'insertion réussie des futures constructions dès les premières années de leur apparition dans le village.

Il sera préférable :

- de valoriser les haies et vergers existants, pris en compte dès le stade de volet paysager du permis de construire
- d'orienter les axes des faitages du toit principal parallèlement aux courbes de niveau afin de ne pas créer d'effet d'opposition en disposant le pignon face à la vallée
- de traiter les eaux pluviales à la parcelle du fait de la pente prononcée



Ce secteur situé à proximité du Monument aux Morts est préservé de la constructibilité sur sa partie haute : le cône de vue sur la vallée, et le boqueteau existant seront ainsi ménagés. Par ailleurs, la déclivité prononcée est défavorable à une constructibilité cohérente. Ainsi, Seule la partie basse, moins sensible, au cœur du bâti, est classée en zone constructible.



Cette entrée de village est occupée aujourd'hui par des prés, des vergers. Ce paysage semi-bocager, présent bien avant l'entrée d'agglomération, constitue un garant du maintien de la qualité paysagère actuelle et future. La sensibilité paysagère en est diminuée.

Sur le hameau de Cheneroilles...



La discontinuité entre les parties du hameau n'est supprimée que sur la partie haute de la Grande Rue, en accompagnement du pavillon récemment construit. La partie basse, constituant un « avant-poste » du milieu naturel au cœur de l'espace urbain, est préservée de toute construction (hormis celles qui seraient autorisées en zone non constructible). La zone constructible est définie afin de préserver le haut du coteau de toute urbanisation. De plus, il s'agit d'une mesure de protection des lisières de forêt surplombant le hameau.



En sortie du village, vers Vaux, les futures constructions s'installeront sur des terres cultivées ou en prés. La lisière de forêt proche permettra l'intégration du volume des constructions dans le paysage. En contrebas, la haie située en limite basse de la zone constructible limitera la vue des futures constructions depuis la RD16.

Sur le hameau de Cinq-Fonts...



L'entrée de village en venant de Vaux constitue l'un des lieux les plus sensibles du territoire communal. Actuellement, l'occupation du sol correspond à des champs cultivés en paysage ouvert. Les perspectives visuelles sont ici lointaines, exigeant d'éviter d'installer le bâti nouveau au-delà de l'altitude des constructions existantes. Par conséquent, il a été choisi d'étendre modérément l'urbanisation exclusivement sur la partie basse de la voie, en continuité du bâti récent existant sur ce secteur du hameau.



Aux abords de la voie menant à Saint-Seine, en sortie du hameau, le talus et la pente rendent délicats l'accès direct des constructions sur cette route. Toutefois, la desserte peut être réalisée sur la voirie communale, au cœur du hameau. Le pré clôturé permettra l'adjonction d'une construction supplémentaire, en continuité de la partie agglomérée actuelle. Le recul de la limite de la zone constructible par rapport à la voie départementale permettra de reculer la construction sur la partie haute de la parcelle, évitant la création d'un effet de masse en entrée de village. Cet espace est masqué par le rythme imposé de la topographie et le couvert végétal avoisinant. La sensibilité paysagère y est faible.

3. les impacts socio-économiques

La dizaine de logements vacants offrent quelques perspectives d'augmentation du parc de résidences principales. Néanmoins, il s'agit probablement de logements dont le niveau de confort est en inadéquation avec le niveau standard actuellement recherché.

14 résidences secondaires ont été recensées en 1999. Le cadre paysager remarquable de la commune constituera toujours un facteur de maintien de l'attractivité touristique de la commune : le nombre de résidences secondaires variera probablement peu.

Ainsi, le zonage de la carte communale La commune dispose d'environ 10 ha de terrains potentiellement urbanisable.

INCIDENCE FONCIERE : cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait l'accueil d'environ **27 habitations sur 10-15 ans (environ 14 à Vaux, 10 à Cheneroilles et 3 à Cinq-Fonts)**, en prenant en compte la rétention foncière, les espaces aujourd'hui occupés par des jardins... soit : **14 constructions (1 à 2 constructions par an)**.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE : avec **14 habitations supplémentaires** et un taux d'occupation moyen **de 2.4** (tendance à la baisse), l'apport démographique sera **d'environ 33 habitants** (prévision haute : 65 habitants). Ces éléments statistiques ne prennent pas en compte l'augmentation éventuelle de la population due à la réhabilitation de l'ensemble des logements vacants (12 logements : 29 habitants)

<p>En référence : évolution 1990-2004 : +26% Evolution prévue par la carte communale (10-15 ans) : +23 %</p>
--

Ces logements viendront d'une part maintenir la population actuelle (décohabitation...), compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants de manière raisonnable.

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 1er 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.