

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE VAUCLERC

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

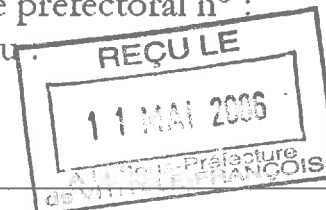
Document n°1



Approbation par Délibération
du Conseil Municipal
en date du : **27 MARS 2006**
Le Maire: Jean Louis DUCAST



Approbation préfectorale
par arrêté préfectoral n° :
en date du :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10600 TROYES Tel : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

Membre de la Fédération Nationale Habitat & Développement



VAUCLERC – CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	3
1. Présentation de la carte communale :	3
2. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :	4
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	5
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	5
1. Situation géographique :	5
2. Eléments d'histoire :	6
3. Environnement physique :	8
4. Occupation du sol :	10
5. Unités et Sensibilités paysagères :	12
6. Etat actuel du bâti :	15
7. Démographie et Economie (source INSEE et commune):	23
8. Habitat :	31
9. Equipements et services :	34
10. Risques et contraintes diverses :	35
II. Projets de la commune et études complémentaires :	42
III. Eléments législatifs et réglementaires :	44
1. Prescriptions nationales et particulières :	44
2. Contraintes et servitudes applicables :	45
DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	46
I. Parti d'aménagement retenu – justification du zonage adopté :46	
1. Périmètre constructible :	46
2. Reste du territoire communal :	46
3. Justification des dispositions adoptées :	46
4. Appellation des différentes zones du document graphique de la Carte Communale :	50
II. Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement et impact socio-économique :	51
1. Impact sur l'environnement :	51
2. Impact sur le paysage et l'environnement naturel :	51
3. Impact socio-économique :	53
ANNEXES 54	
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET ARTICLES COMPLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME.....	56

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 :

1. L'adaptation, 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 général ;
3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
4. (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

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

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 partielle
- Un ou plusieurs documents graphiques :
- ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles

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

a) Intérêts de la carte communale :

Aujourd'hui la commune de Vauclerc est dépourvue de document d'urbanisme. La règle de constructibilité limitée s'applique sur l'intégralité du territoire. En conséquence de quoi, la commune souhaite aujourd'hui se doter d'une carte communale afin de répondre à un souci d'aménagement d'ensemble et structurer son développement.

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

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune 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, le délai de validité de 4 ans étant supprimé. La carte communale ou encore appelée « MARNU » (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) ne doit plus être considérée comme une solution d'attente à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

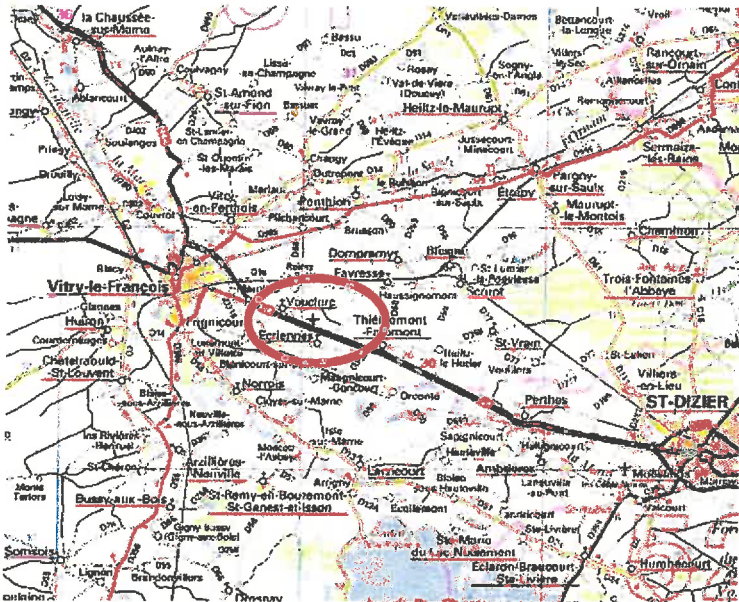
b) Objectifs de la commune de Vauclerc :

- assurer le développement de la commune de manière cohérente,
- permettre l'accueil de nouvelles constructions,
- respecter le principe d'équilibre entre développement de l'urbanisation et protection des espaces naturels et agricoles.

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

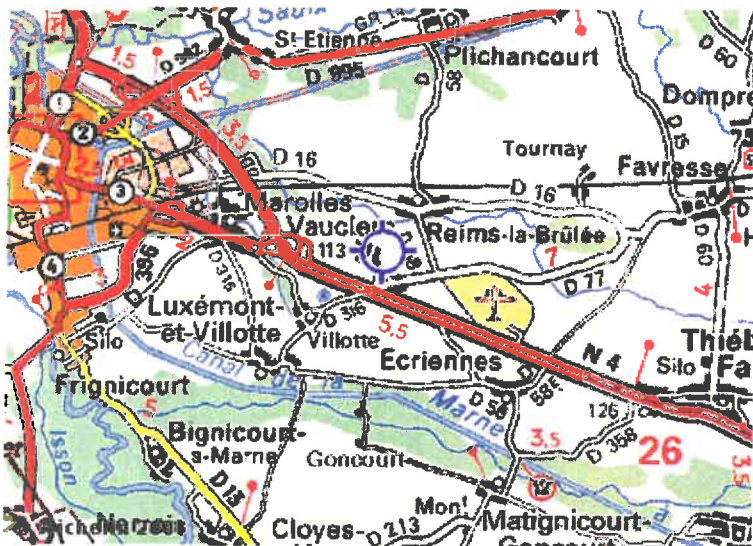
I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Situation géographique :



Vauclerc est un petit village situé en Champagne-Ardenne, dans le département de la Marne, à 5 kilomètres de Vitry le François, à 38 km de Châlons en Champagne et 75 km de Reims.

D'une superficie de 609 hectares, la commune se situe dans le canton de Thieblemont, l'arrondissement de Vitry le François et fait partie de la cinquième circonscription de la Marne.

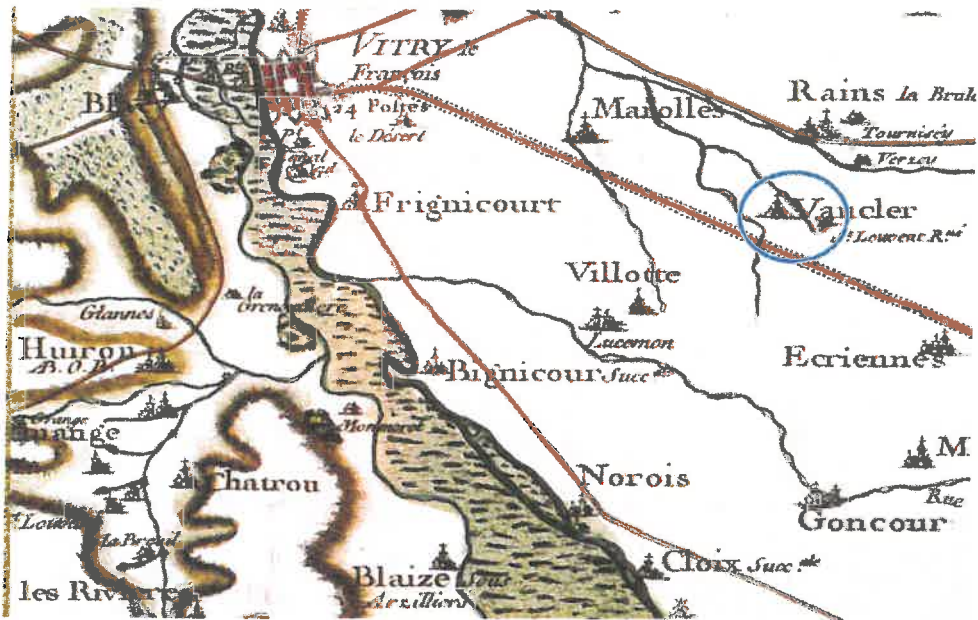


Située à proximité d'un pôle urbain de Vitry le François, Vauclerc est desservie par un axe à grande circulation : la Nationale 4.

La commune a par ailleurs une situation privilégiée au cœur de sites touristiques importants et bénéficie d'un cadre de vie de qualité.

2. Eléments d'histoire :

Vauclerc était jadis une paroisse et l'actuelle RN4 une route empierrée bordée d'arbres.



Le site du village est très ancien. Occupant la pointe des terres à l'intérieur du confluent de la Saulx et de la Marne, Vauclerc a laissé des vestiges remontant à la préhistoire.

Le nom de la commune a évolué au fil du temps :

1218 : Vallis clara (vallée claire)

1238 : Vauclerum

1449 : Vaucler en Partois

1519 : Vaucler lez ledit Viltry

1651 : Vauclere

1742 : Vauclef

1789 : Vauclerc



Le château

Le site demeure en partie au centre du bourg et à l'ouest de l'église.

Le château comprenait une motte surmontée d'un donjon et à côté une basse-cour. Des fossés les entouraient (300 m de tour). Cette installation de type fort répandu subsistait en 1738, mais sur la motte, on trouvait le presbytère : " une grosse maison". On pense que le château était plus une ferme fortifiée qu'un château.

A la fin du 12e siècle, Milan de Vauclerc était seigneur du village, la seigneurie d'Ecriennes dépendait de Vauclerc.

Au 13ème, les seigneurs de Vaclerc offrirent leurs dîmes à l'abbaye de Trois-Fontaines.

L'église

1478 : début de la construction de l'église par le chapitre de notre-Dame de Reims.

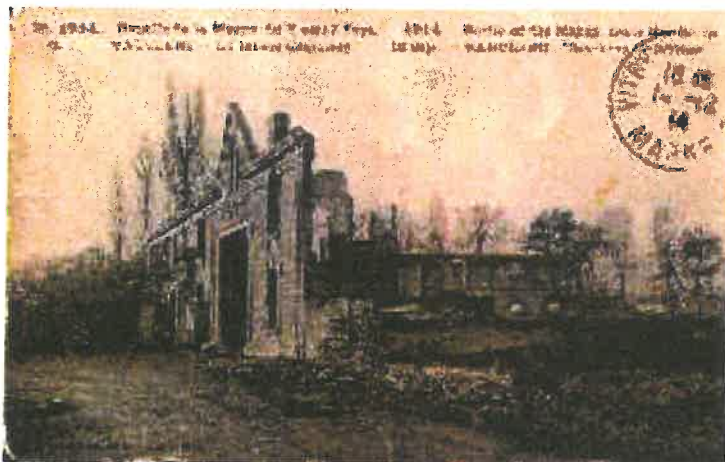
1481 : interruption brutale des travaux en raison du grand incendie de la cathédrale de Reims.

Au XV^e siècle, l'église fut cédée au chapitre Notre-Dame de Reims.

1628 : l'église tombait en ruines. 1628 à 1789 : l'église reçoit des aménagements.

Depuis 1789 : la préfecture de la Marne veille à la sauvegarde de l'église médiévale, site classé.

La guerre



Bataille de la Marne, sept. 1914

ferme Delaunay

En 1914, le village a subi les drames de la bataille de la Marne. Le village a été presque entièrement détruit et l'église endommagée.

En 1940, le terrain d'aviation voisin fut visé mais une seule maison fut cette fois détruite. 10 soldats français furent tués sur le territoire de la commune et sommairement enterrés.



La topographie de la commune de Vauclerc est relativement plane avec des altitudes variant entre 107 mètres au nord-ouest du territoire et 125 mètres à l'est. L'origine naturelle du Perthois a créé une topographie particulièrement plane que l'on peut qualifier de glacis.

Structure géologique :



Le Perthois est un "pays" qui fait partie de la vaste plaine de la Champagne à l'Est du Bassin Parisien. Il appartient à la Champagne humide et correspond au cône de déjection des rivières de la Marne, de la Saulx et de l'Ornain à leur sortie des terrains calcaires de la Haute-Marne et de la Meuse. C'est un territoire plat où les rivières ont déposé leurs alluvions sablo-graveleuses qu'elles ont ensuite recouvertes d'alluvions argilo-limoneuses.

La région du Perthois se situe sur les terrains du Crétacé inférieur et du Cénomanién inférieur que recouvrent de puissantes alluvions sablo-graveleuses. Ces alluvions sont aquifères. La nappe qu'elles contiennent est libre, elle est alimentée par les précipitations efficaces et alimente elle-même les cours d'eau qui traversent la plaine du Perthois.

4. Occupation du sol :

D'une superficie de 609 hectares, le territoire communal est constitué de bois, terrains agricoles, zones bâties, aérodrome, zone de carrière, de quelques pâtures, d'une route nationale (RN4) et de routes départementales (D316, D77).

Ainsi, la polyculture occupe la majorité du territoire communal avec 474 hectares. Le reste de l'occupation du sol est réparti notamment entre les espaces boisés (52 hectares) et les constructions (17 hectares).

Les grandes cultures se répartissent sur un parcellaire vaste et géométrique, résultant d'opérations de remembrement. Les variations de couleurs des cultures céréalières sont peu perceptibles en raison des faibles variations du relief.

Les prairies sont également présentes autour de l'aérodrome et vers des zones humides ne permettant pas la pratique des cultures.

La zone bâtie qui se structure autour de la motte, se développe le long des axes de communication entre le cimetière et la RN4. Les constructions récentes grignotent de plus en plus sur les terres agricoles situées à proximité.

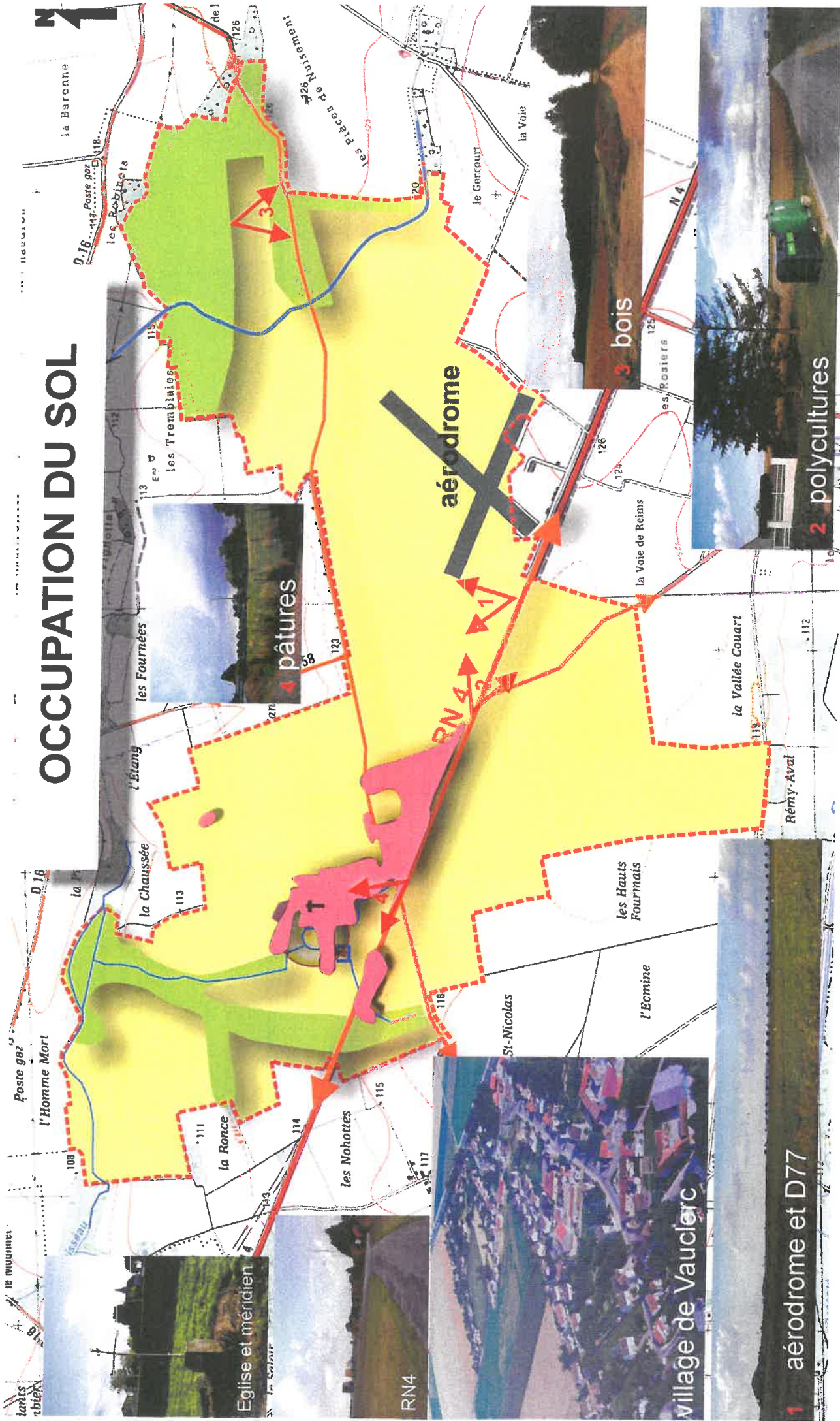
Les axes de communication structurent le territoire communal, notamment la RN4 classée voie à grande circulation. Traversant Vauclerc d'ouest en est, elle engendre des nuisances telles que les problèmes de sécurité et de bruit.

Les espaces boisés sont présents sous différentes natures et formes ; ainsi on trouve sur le territoire :

- la forêt des Epinettes à l'est
- des cordons boisés en lanière à l'ouest
- des vergers et des arbres isolés autour du village
- des alignements d'arbres le long des voies de communication



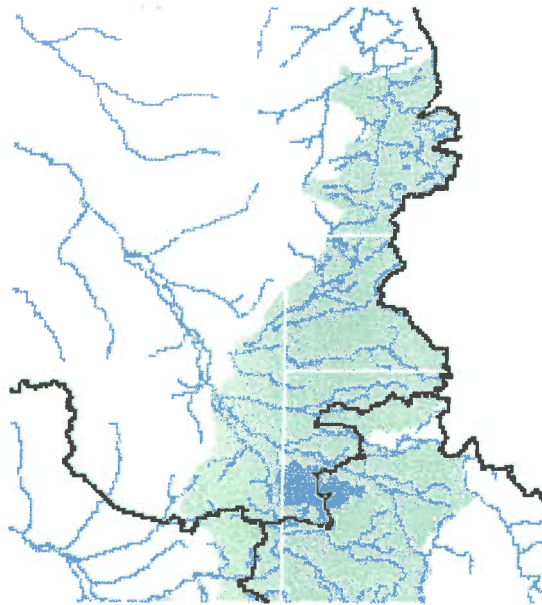
OCCUPATION DU SOL



5. Unités et Sensibilités paysagères :

Milieu naturel :

Le site de la Champagne humide est une vaste dépression depuis l'Argonne au nord jusqu'à la Seine au sud, l'eau est partout présente, rythmant les paysages et les activités humaines. Vastes forêts, multitude d'étangs, mares, rivières et prairies inondables, gravières et lacs-réservoirs, cette diversité des milieux favorise une vie sauvage abondante, notamment les oiseaux d'eau.



Ce territoire présente un paysage souvent dénudé, ouvert mais limité par d'importants boisements anciens et les boisements de peupliers plantés après la seconde guerre mondiale le long de la Marne et de l'Orconté.

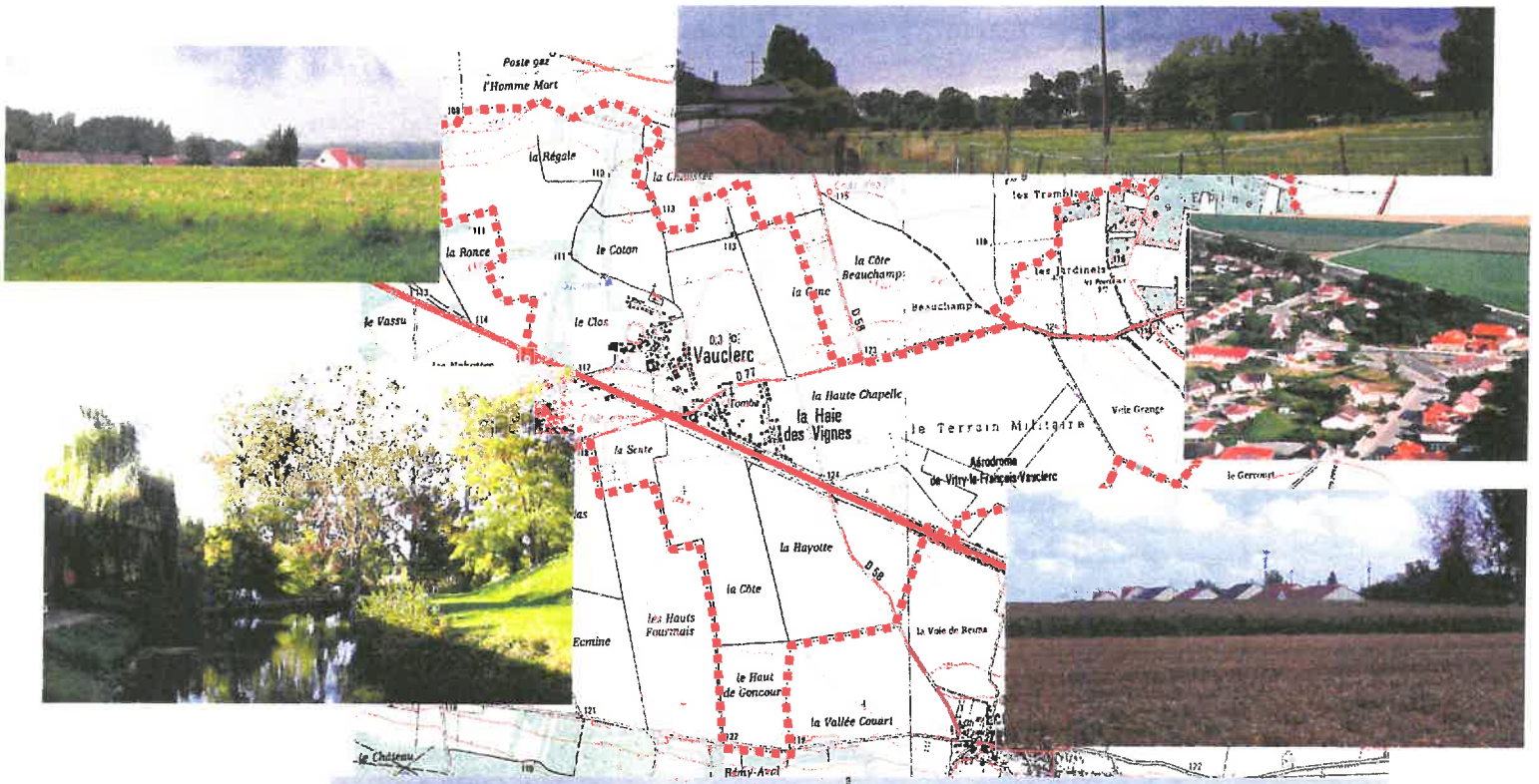
Le patrimoine naturel du Perthois est riche par la présence de massifs boisés, de plaines et de milieux humides. L'ensemble du Perthois est classé en Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO). La forêt domaniale des Trois Fontaines et le lac du Der font l'objet de la directive NATURA 2000. Plusieurs sites du Perthois sont classés en Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Par ailleurs, le Perthois dispose d'un patrimoine historique et vernaculaire également riche. Le paysage est dominé par une vaste plaine ouverte traversée d'Est ou Ouest par deux rubans boisés : les ripisylves de la Marne et de l'Orconté.

Appartenant au territoire des étangs de la Champagne humide et de la région du Perthois, la commune de Vaclerc fait partie du réseau RAMSAR : réseau international des zones humides. Ce label RAMSAR n'engendre aucune contrainte réglementaire. L'Etat s'est engagé à assurer la conservation et l'utilisation rationnelle de ce site exceptionnel reconnu d'intérêt international.

La commune de Vaclerc doit donc prendre en compte cette législation, en particulier par rapport à l'ancienne carrière remise en état située au nord du village.

Perception paysagère :



Le bourg de Vaclerc bénéficie d'une bonne intégration paysagère, grâce notamment aux barrières végétales qui l'entourent.

Implantée entre le bourg et la RN4, une haie d'arbres protège le village notamment des nuisances sonores et assure une perception visuelle de qualité depuis la nationale. Cette barrière naturelle donne une plus value au village en terme d'image, c'est pourquoi il convient de la préserver.

A l'ouest de la commune, des cordons boisés en lanière forment un bouclier végétal entre l'extension urbaine de Vitry le François et le bourg de Vaclerc. Par ailleurs, ils assurent l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Au nord et à l'est du bourg, les cultures côtoient les constructions neuves. Celles-ci sont régulières et ne présentent pas d'éléments de verticalité, ce qui permet une lecture relativement simple des lignes de forces du paysage.

Au cœur du village, on note la présence de vergers, arbres isolés et bosquets qui assurent la transition entre espace urbain et espace naturel. Ils font également partie du patrimoine historique de la commune, en particulier le site de la motte.

Enjeux du paysage :

Le caractère du paysage de la plaine du Perthois est d'être un paysage ouvert aux horizons lointains, où les éléments sont facilement identifiables. Le paysage naturel de Vaclerc n'échappe pas à cette caractéristique générale et forme un ensemble agreste de qualité. (source : DRAC Champagne Ardenne).

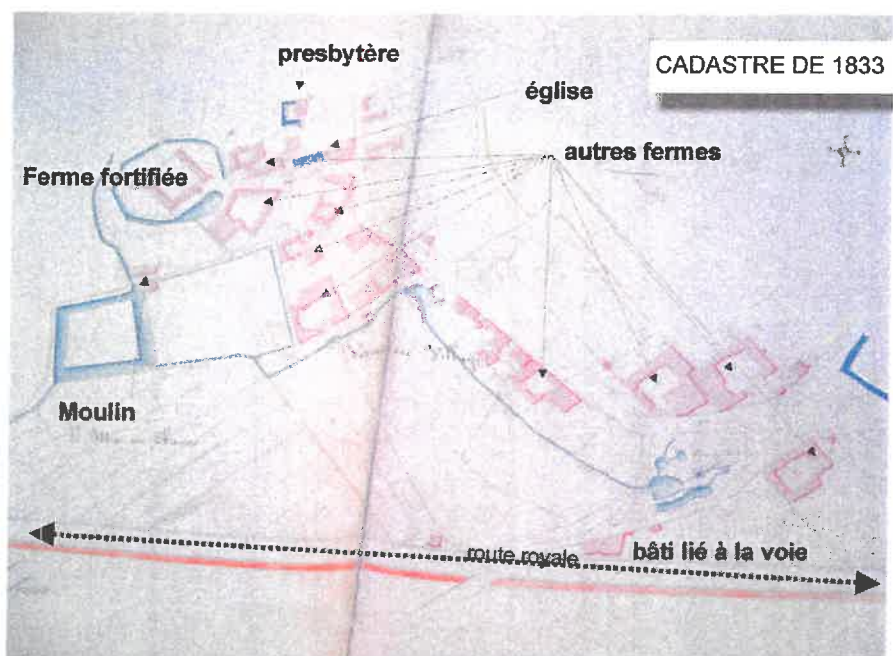
- préserver les barrières végétales à l'ouest du territoire communal afin d'intégrer au mieux le bourg dans son environnement et garder une coupure naturelle entre Vitry le François et Vaclerc
- préserver les alignements d'arbres sud du village, entre les habitations et la RN4, afin de diminuer les nuisances liées au trafic routier
- préserver les espaces verts dans le village afin d'assurer la transition entre espace bâti et espace naturel.

6. Etat actuel du bâti :

Situé dans le Perthois entre les plateaux calcaires du Barrois et les plaines crayeuses centrales de la Champagne sèche. Territoire traversé d'ouest en est par la RN4 voie classée à grande circulation – par la D316 qui relie la commune de Luxemont et Vilotte et par la D77 qui relie au Nord-Est le village de Favresse. Le petit ruisseau des Régalles longe la limite Nord du territoire communal. Le paysage et son économie sont presque exclusivement rurales. Les cultures sont prospères et variées.

En 1914, le village a été presque entièrement détruit. Le village ayant été fortement remanié, son architecture traditionnelle ne se rencontre plus que très ponctuellement. Les constructions sont établies le long des voies de communications, rue Michel Simon, rue de la Croix et autour de la motte féodale de l'ancien château (ferme fortifiée). La priorité étant donnée aux dépendances, l'habitation est modeste, intégrée dans un même volume, avec remises, étables, ... et parfois isolée. De nombreuses habitations qualifiées de « bourgeoises » engendrent un habitat aéré autour des voies et quelques îlots, dont l'un constitué par la Mairie. Autour du centre les extensions aléatoires et dispersées se sont faites progressivement par quelques pavillons près de l'Eglise, rue du Fossé, rue de Favresse, nombreux lotissements au Nord, Nord-Est et Sud-Est du village. Très présent dans la commune le bâti récent est caractérisé par la maison individuelle. (Source : DRAC Champagne Ardenne)

Genèse du bourg :



L'urbanisation de Vauclerc débute autour de la motte féodale où s'est implantée une ferme fortifiée. L'organisation de l'urbanisation est centripète à partir de l'ancien site de cette ferme.

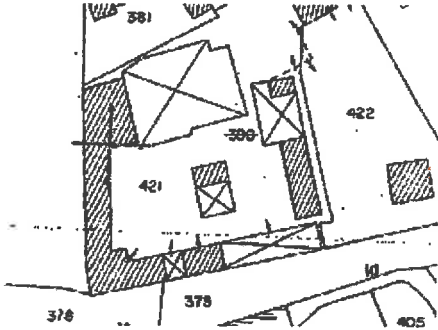
De nombreux corps de fermes se sont édifiés au-delà des douves, ainsi qu'un moulin conduisant à la création de biefs.

L'église apparaît dans ce secteur ancien ainsi que l'ancien presbytère.

Typologie du bâti :

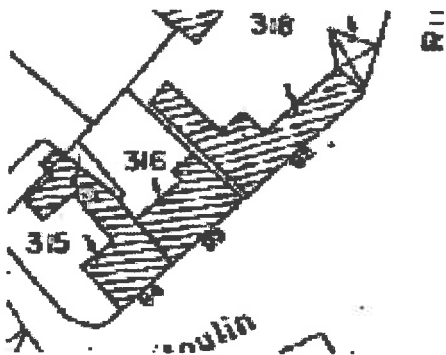
Vaclerc est caractérisé par deux types de bâti ancien :

- Le 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 et un portail à pilastres qui respectent et perpétuent l'alignement sur la rue. Lorsque c'est un bâtiment qui ferme la cour cotée 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.

- la longère composée de logis ou d'extensions en enfilade :



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

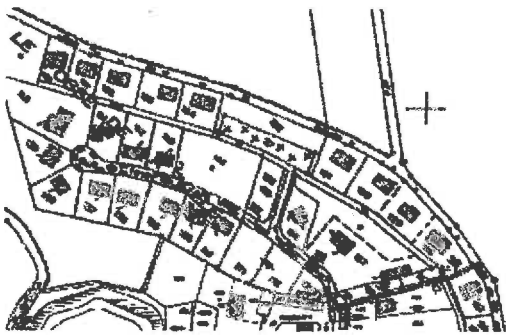


Très présent dans la commune, le bâti récent de Vauclerc est caractérisé par la maison individuelle :



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-bahut végétalisé ou non.

A Vauclerc, l'urbanisation sous forme pavillonnaire s'est faite essentiellement en demi-cercle autour de la Motte et de manière linéaire le long des axes de communication.



Structure du bâti :

Si l'architecture à colombage apparent ou non se caractérise dans le village, on trouve également une architecture en carreaux de terre montés à la façon des briques hourdées à la terre, ou pisé, enduits ou non, quelques murs en claire de gaize ou mixtes briques et gaizes appareillées de façon ponctuelle.

Le gabarit des ouvertures est variable mais en règle générale elles sont plus hautes que larges.

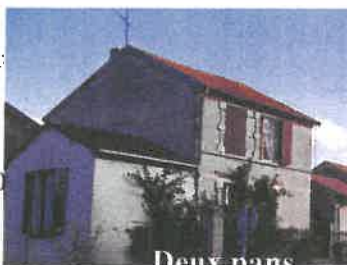
De nombreuses constructions sont dotées d'appareillages de brique encadrant les ouvertures (jambages, linteaux, appuis). On retrouve très ponctuellement la pierre, la brique, une forme en enduit lissé ou en bois pour les linteaux.

Avec une pente de toiture entre 20° et 25°, la tuile creuse a longtemps été le matériau de couverture utilisé ; on retrouve également la tuile plate. On trouve également des toitures à fortes pentes à 45° recouvertes de tuile mécanique. En règle générale les toitures peuvent être à 2 versants (2 longs pans) terminés par 2 pignons, ou à 4 versants (2 longs pans et 2 croupes) ou, plus rarement, sur plan carré à 4 pentes égales sur les habitations isolées. Parfois, d'importantes avancées de toit en prolongement des longs pans forment des auvents. (source : DRAC Champagne Ardenne)

Les toitures

Les toitures sont constituées de tuiles creuses.

CDHU, AF - 200



18



Les toitures du bâti récent sont constituées d'un voire plusieurs pans, parfois avec croupe. Les toitures sont parfois plus longues d'un côté pour se protéger des éléments climatiques comme le vent.



ériaux de type tuile p

Le bâti récent utilise la tuile plate et mécanique de couleur terre cuite ou brun foncé, peu de tuile plate grand format.



Les façades :

Le bâti ancien de Vaclerc est caractérisé par différents matériaux. Ainsi, on trouve des façades et des murs en pierre calcaire à joints beurrés, originellement enduits de ton pierre.



Le bâti ancien utilise également la brique ainsi que les façades en pans de bois, caractéristique des zones humides. Certaines bâtisses regroupent différents matériaux de construction : briques, pierres, parpaings.



Le bâti récent est caractérisé par des façades et des murs de ton ocre ou ton pierre (blanc cassé). On trouve également des façades en bois et en pans de bois.



Les ouvertures :

Les ouvertures dans le bâti ancien sont représentées par des fenêtres plus hautes que larges et des étages d'attique. L'entourage des ouvertures et chaînage d'angle est en pierre ou en brique, les linteaux droits sont en bois ou cintrés en pierre.



Les lucarnes et ouvertures présentes dans la commune sont de type capucines non traversantes, outeaux, rampantes (simple ou double), jacobines, de type velux.



Les clôtures :

Les clôtures présentes dans la commune sont représentées sous différentes formes. Il existe des barrières végétales, des murets, des grilles. Les portails sont parfois à pilastre ou possèdent une grille en fer forgé de forme et de couleur très variable.



Paysage urbain remarquable :

La mairie date du XIX^e siècle. La toiture est réalisée en ardoise. La façade est en pierre enduite d'un ton ocre. Les ouvertures sont plus hautes que larges, respectent l'alignement caractéristique des constructions du XIX^e siècle. L'entourage des ouvertures et des chaînages d'angles est en brique et en pierre.



La construction de l'église date du XV^e siècle. La toiture est réalisée en ardoise pour le clocher et tuile plate pour le reste de la couverture du bâtiment. L'édifice est en pierre et blocs de craie avec des travées de voûtes et de piliers à l'intérieur. Cette église est classée monument historique depuis le 5 janvier 1922. Par ailleurs, une croix du XVII^{ème} située sur l'ancien emplacement du lavoir (« Place des Fontaines ») est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 28 juin 1927.



La commune de Vauclerc possède également un petit patrimoine intéressant : croix, cimetière privé...

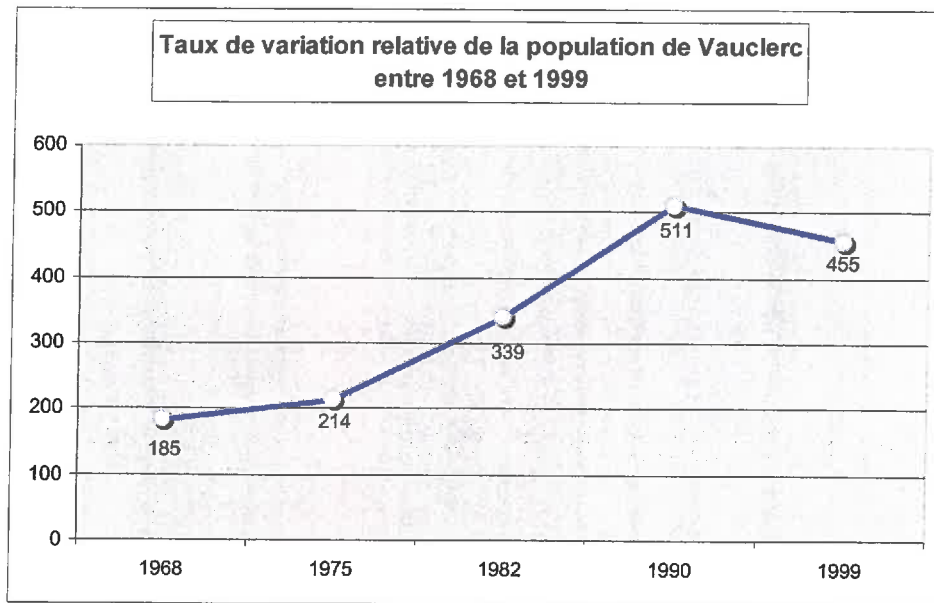


Un petit tunnel permet de traverser en dessous de la RN4 en toute sécurité.



7. Démographie et Economie (source INSEE et commune):

a) Evolution de la population

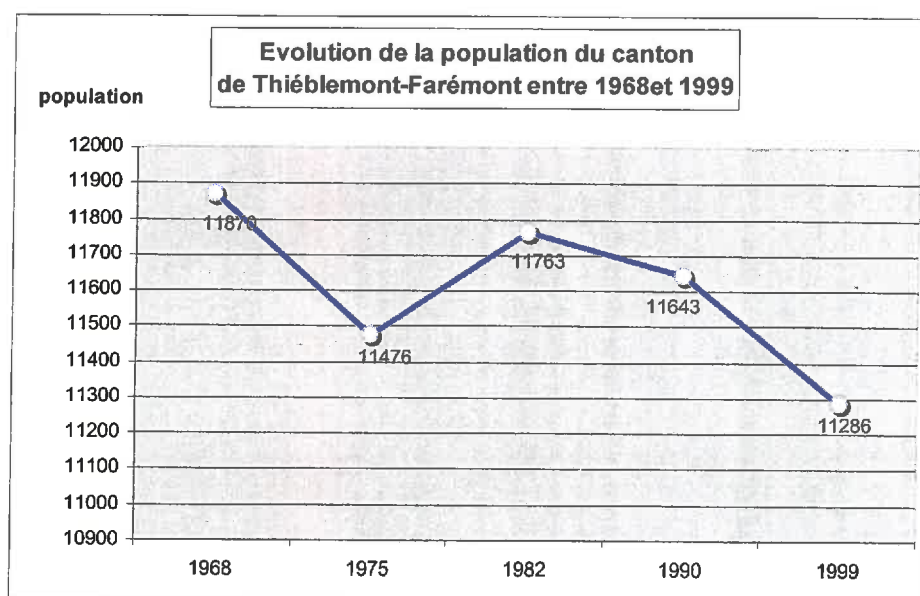


Au recensement de 1999, la commune de Vauclerc compte 455 habitants permanents. L'évolution de la population de Vauclerc se caractérise par deux phases distinctes :

- une hausse démographique constante entre 1968 et 1990,
- une perte de population sur la dernière période intercensitaire.

Globalement, la commune a connu une hausse record de sa population de 114% en 30 ans, notamment due à un solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) très positif jusqu'en 1990.

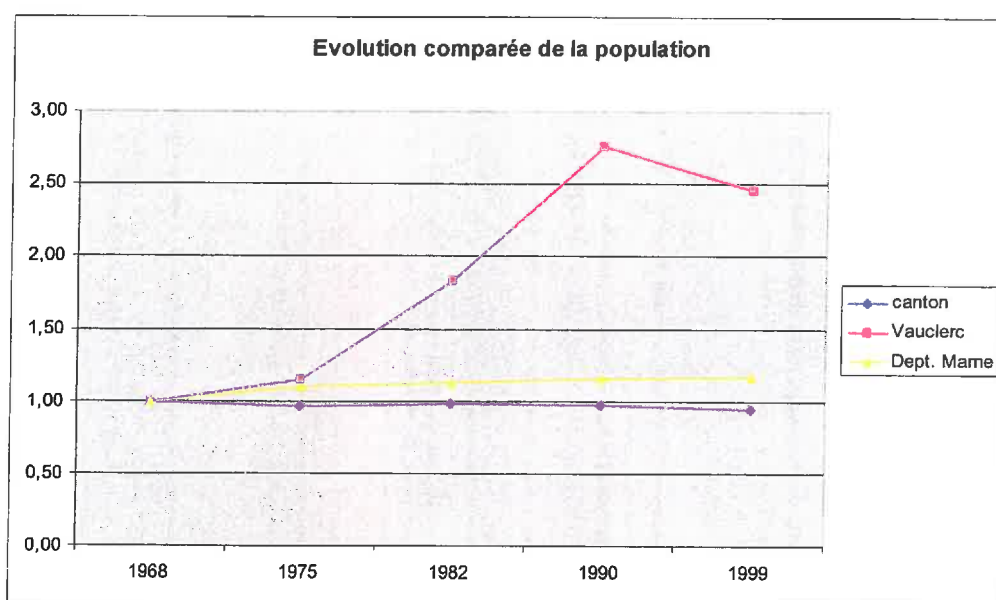
Sur la dernière période, la baisse de population enregistrée par la commune est en partie liée à un solde migratoire qui devient négatif, le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) n'arrivant pas à compenser ce déclin.



La population du canton de Thiéblemont-Farémont est de 11 286 habitants en 1999. Ce canton a connu une diminution globale de sa population de 5% depuis 1968, malgré une hausse démographique en 1982.

Cette évolution démographique est liée au solde migratoire négatif, ainsi qu'à l'évolution d'un solde naturel précédemment positif mais qui chute fortement.

Ce canton doit retrouver le dynamisme démographique enregistré au milieu des années 70 afin d'impulser le renouvellement de la population, faute de quoi, ce territoire risque de perdre davantage de population dans les prochaines années.



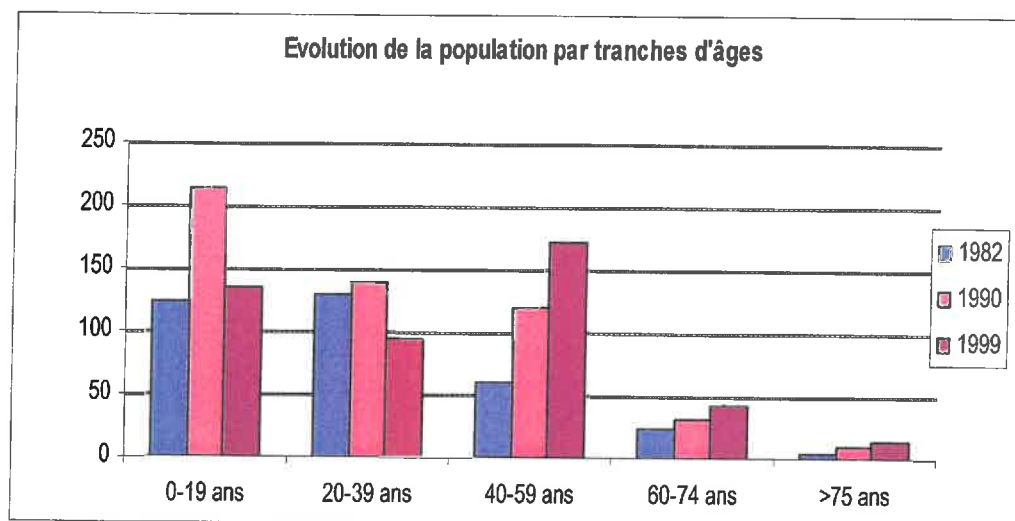
L'évolution comparée de la population est très significative du dynamisme démographique de la commune de Vauclerc. Malgré une légère diminution de sa population lors du dernier recensement, l'évolution démographique de Vauclerc est très supérieure à celles du canton de Thiéblemont-Farémont et du département de la Marne.

Cette évolution très positive de la population de Vauclerc est liée à plusieurs phénomènes, notamment la proximité immédiate de Vitry-le-François et le rythme important des constructions de logements après 1950, permettant d'accueillir un nombre de ménages plus important qu'ailleurs (proportionnelle à la taille du village).

b) Evolution de la population par tranches d'âge

	1982	1990	1999
0-19 ans	124	213	134
20-39 ans	128	139	94
40-59 ans	60	119	172
60-74 ans	24	30	42
>75 ans	3	10	13

Globalement, Vaclerc connaît une augmentation de sa population depuis 1982 mais avec des nuances selon les tranches d'âges.



L'analyse de la population par tranche d'âge indique certaines évolutions:

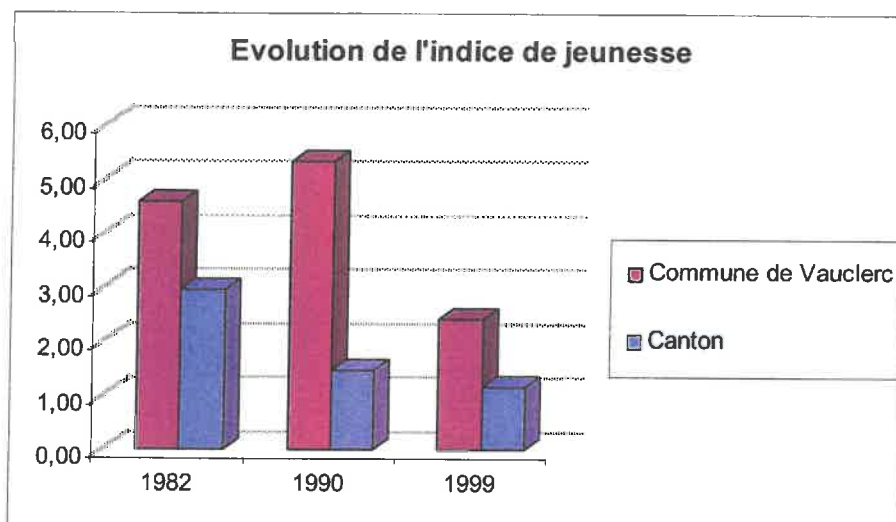
- hausse des tranches d'âge supérieures à 40 ans
- baisse des jeunes de moins de 40 ans entre 1990 et 1999

Ce constat démontre que l'apport de nouveaux habitants enregistré jusqu'en 1990 a eu un effet positif sur la jeunesse, notamment chez les moins de 20 ans.

Or aujourd'hui, la population de Vaclerc connaît un vieillissement de sa population et un ralentissement de l'apport de ménages, ce qui induit un indice de jeunesse en diminution sur la dernière période intercensitaire.

De plus, les jeunes de moins de 20 ans partent de la structure familiale, provoquant une chute de l'effectif de cette tranche d'âge.

c) Caractéristiques de la population



L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Son évolution indique globalement une proportion de jeunes supérieure au nombre de personnes âgées dans la commune de Vaclerc depuis 20 ans.

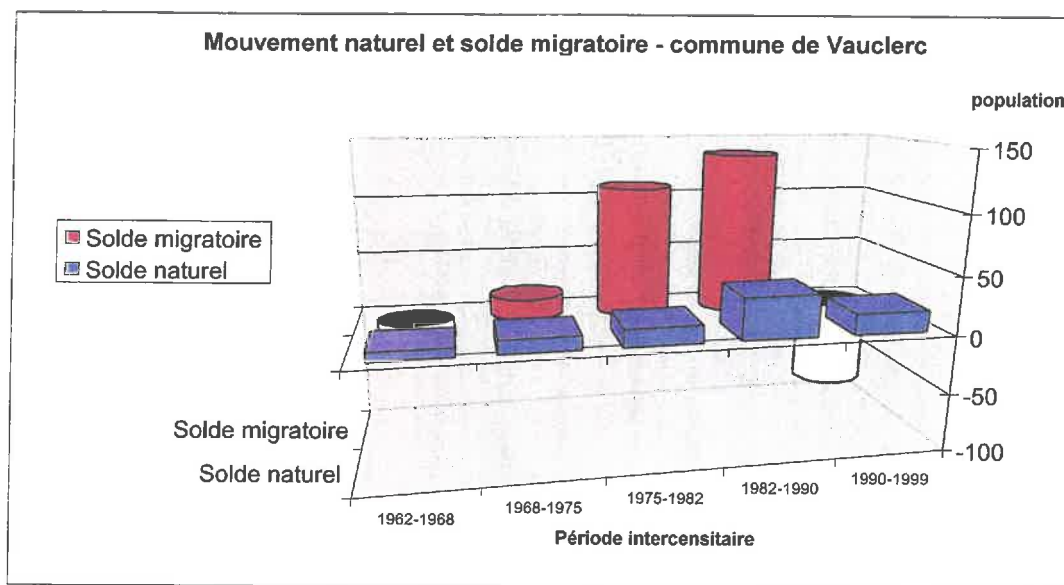
De plus, l'indice de jeunesse de la commune est très supérieur à celui du canton en 1990 (3,6 fois plus important), mais tend à s'en rapprocher lors du dernier recensement.

En effet, alors que le canton de Thiéblemont-Farémont connaît une évolution décroissante de son indice depuis 1982, la commune de Vaclerc connaît un déclin de son indice sur la dernière période.

Ce phénomène atteste une nouvelle fois de la diminution des jeunes de moins de 20 ans depuis 1990 corrélé à un vieillissement de la population.

L'indice de jeunesse étant un indicateur du dynamisme démographique d'un territoire, il convient de poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants en âge de procréer afin d'éviter un vieillissement trop rapide de la population de Vaclerc dans les prochaines années.

d) Structure de la population



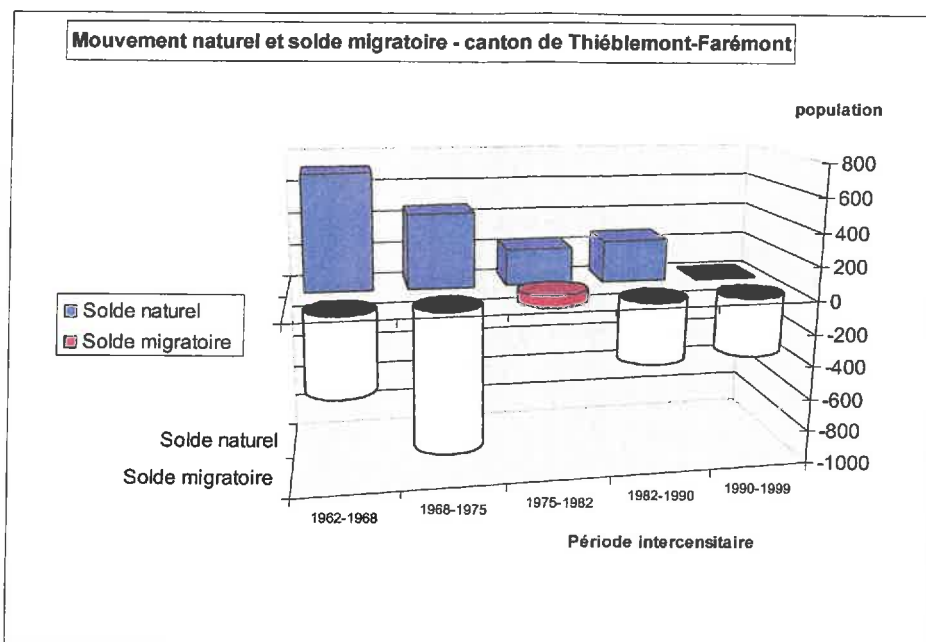
L'évolution démographique dépend de son solde naturel (rapport entre le nombre de naissance et le nombre de décès) et de son solde migratoire (rapport entre les arrivées et les départs).

Le solde naturel de la commune est toujours positif, il évolue progressivement jusqu'en 1990, puis connaît une baisse lors de la dernière décennie du fait notamment d'un solde migratoire très négatif lors de cette même période. Néanmoins, le solde naturel constamment positif traduit une bonne dynamique démographique propre à la commune.

Le solde migratoire a connu une évolution croissante très forte jusqu'en 1990 et puis a chuté fortement ensuite (-74 en moins de 10 ans).

Si cette tendance se confirme, le solde naturel deviendra négatif à cause d'un trop grand nombre de départ, les nouveaux arrivants n'arrivant pas à renouveler la population locale vieillissante.

Afin d'éviter ce déclin, la carte communale devra permettre déterminer des espaces suffisants pour la construction de nouvelles constructions à vocation d'habitat mais aussi d'activités.

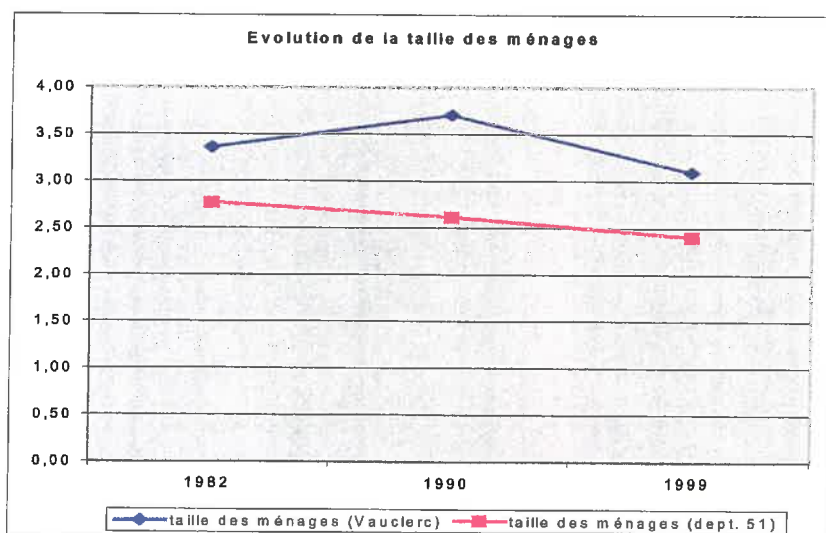


Le canton n'a pas la même évolution démographique que la commune de Vauclerc.

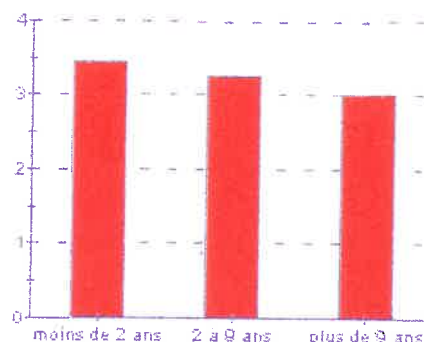
Le solde naturel connaît une décroissance régulière depuis 1968. Après une légère augmentation sur la période 1982-1990 grâce notamment à un solde migratoire positif, celui-ci devient négatif en 1999.

Le solde migratoire du canton a quant à lui connu différentes phases. Après un très fort déclin jusqu'en 1975 (-844), celui-ci est épisodiquement positif en 1982, puis redevient négatif ensuite.

e) Evolution de la taille des ménages



Nombre moyen de personnes du ménage
Selon la date d'eménagement

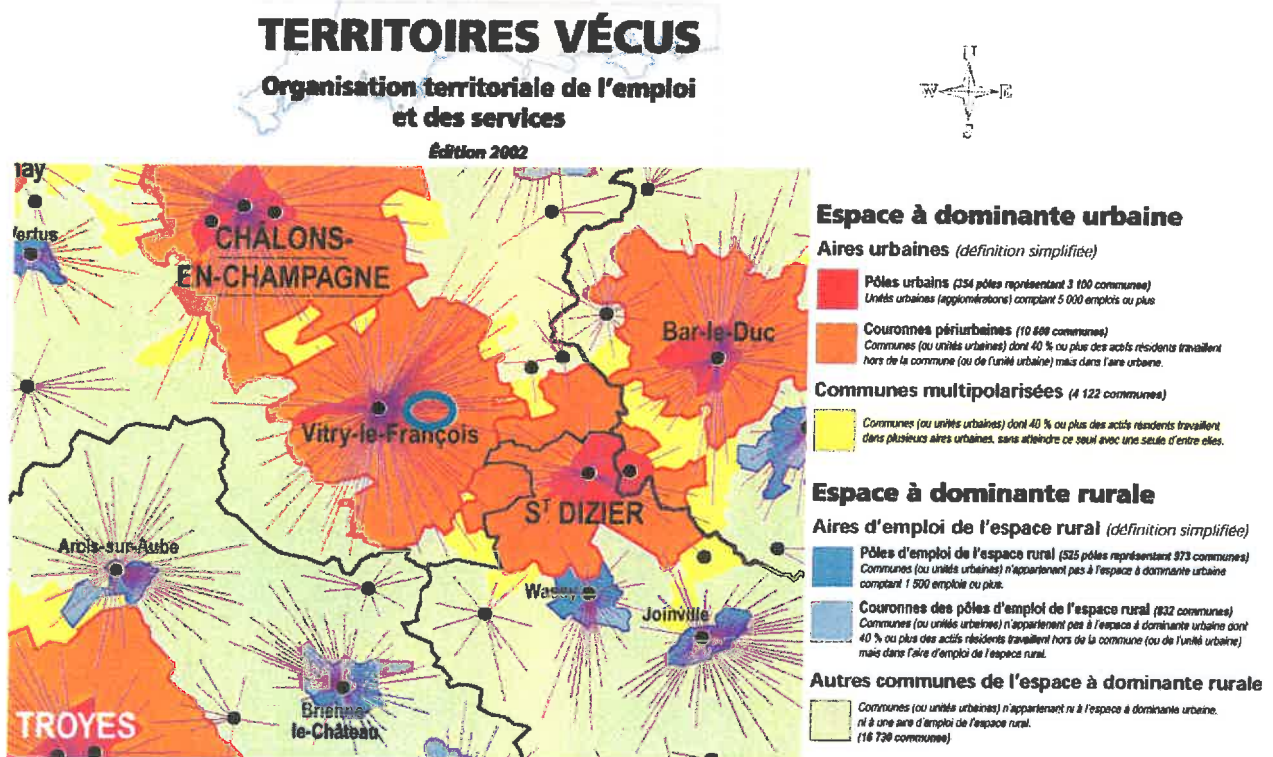


La taille des ménages sur la commune de Vauclerc a connu une hausse de 1982 à 1990, puis une diminution sur la dernière décennie. Malgré cette baisse récente, la taille des ménages de la commune de Vauclerc est en moyenne plus importante que celle du département de la Marne.

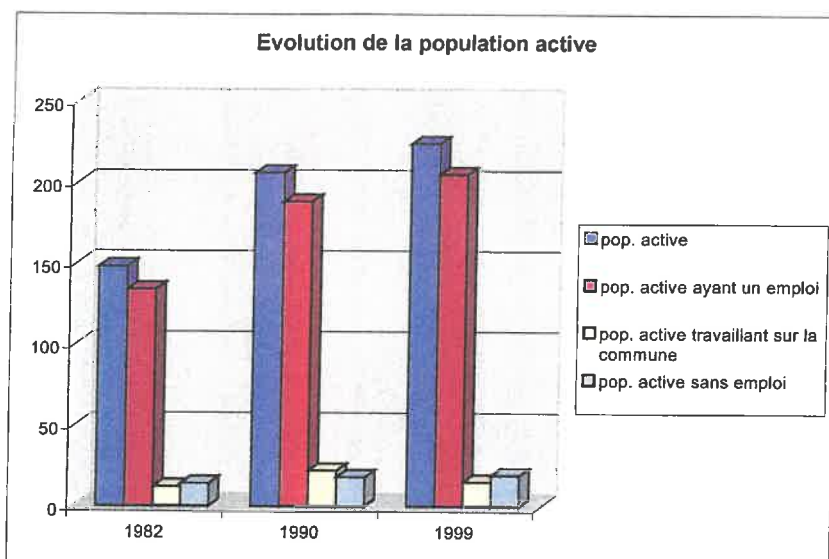
Globalement, Vaclerc se caractérise ainsi par une taille des ménages relativement importante (3,10 en 1999), représentatif de l'apport de nouvelles familles, souvent nombreuses avec des enfants, cherchant un cadre de vie agréable éloignée des grandes agglomérations. Par ailleurs, il s'agit d'un effet prévisible du vieillissement de la population entraînant une modification de la composition des ménages.

A l'instar du département qui connaît un phénomène de vieillissement et de décohabitation, Vaclerc depuis 1990, voit régulièrement la taille de ses ménages se réduire. Cette tendance à la baisse de la taille des ménages doit être prise en compte dans les années à venir afin de répondre aux besoins des nouvelles populations par des logements plus nombreux et adaptés.

f) Economie et emplois

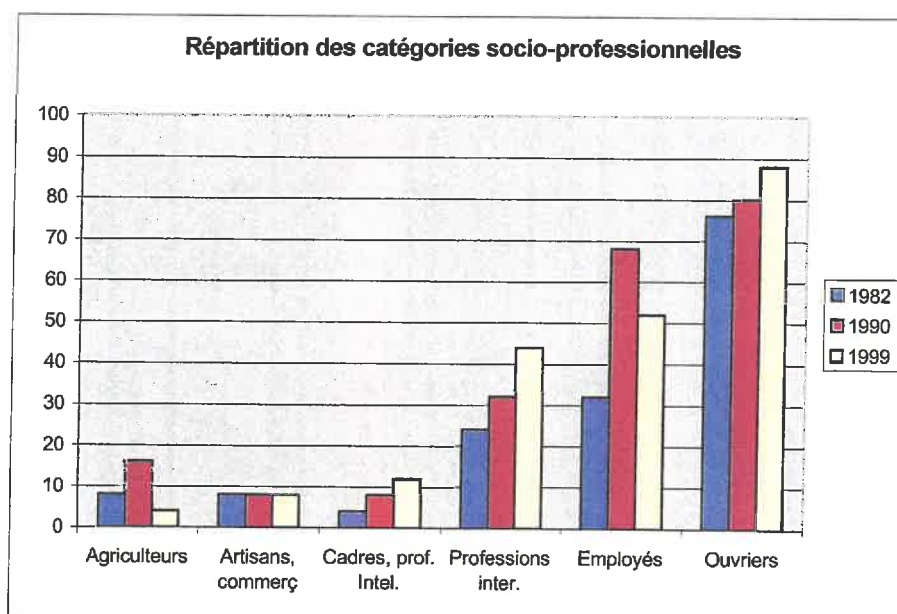


Située entre les pôles urbains de Châlons en Champagne au nord-ouest, de St Dizier au sud-est, de Bar le Duc à l'est et de Troyes au sud-ouest, Vaclerc est une commune sous influence du pôle de services de Vitry-le-François.



La population active de Vaclerc augmente progressivement ainsi que celle ayant un emploi. Aussi le nombre de chômeurs n'augmente que très légèrement depuis 1982, assurant une moins grande représentativité de ceux-ci dans la population active totale.

Quant à la population active travaillant sur la commune, elle a évolué positivement depuis 20 ans mais connaît toutefois une baisse sur la période intercensitaire. Ce phénomène peut en partie s'expliquer par le dynamisme démographique de la commune qui permet de développer des activités, des commerces ou des services de proximité, mais qui ne peut concurrencer le chef lieu de canton de par sa proximité, Vitry le François, qui possède un pôle d'emplois, d'équipements et de services non négligeable.



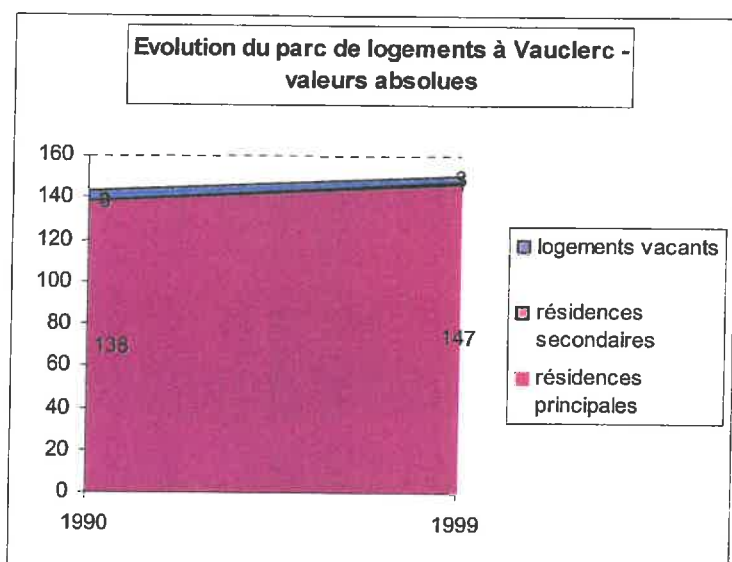
Concernant les catégories socioprofessionnelles, les ouvriers et les employés sont fortement représentés sur la commune. Le nombre d'ouvriers est en constante augmentation depuis 1982, quant au nombre d'employés, après une forte hausse, il diminue depuis 1990.

Moins important que les ouvriers, le nombre de professions intermédiaires et de cadres augmente régulièrement depuis 20 ans. La qualité du cadre de vie ainsi que les caractéristiques de l'habitat représentées essentiellement par des maisons individuelles avec des jardins, incitent ces catégories socio-professionnelles, correspondant aux classes moyennes de la société, à venir s'installer sur la commune.

Le nombre d'artisans et commerçants reste stable depuis 1982 alors que le nombre d'agriculteurs est en baisse sur le dernier recensement.

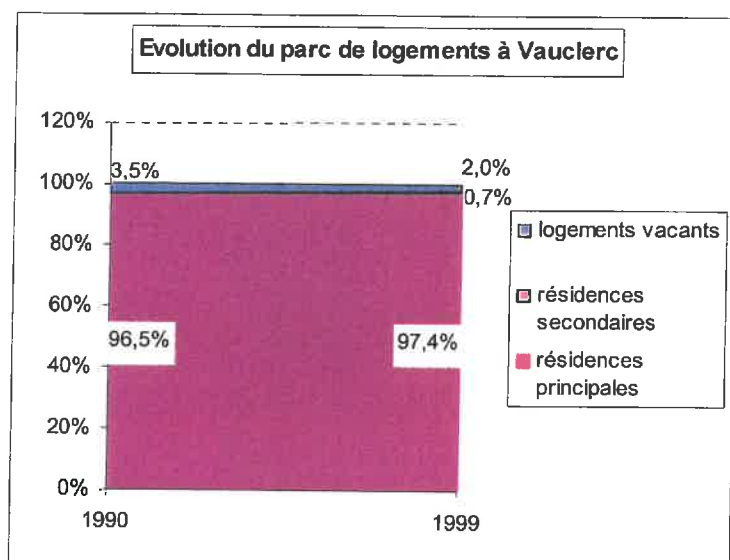
8. Habitat :

a) Caractéristiques du parc



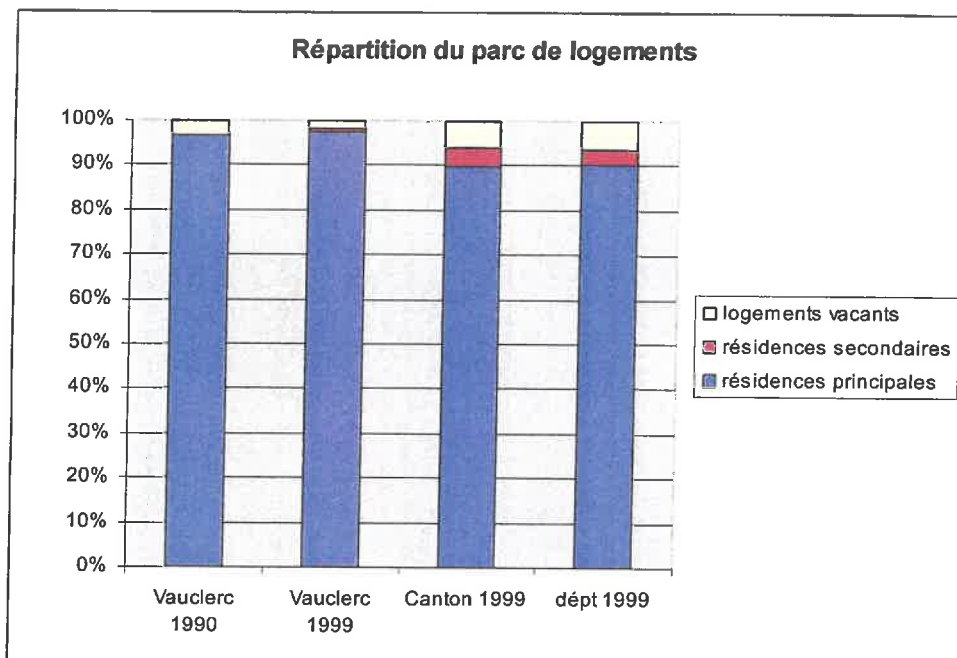
L'étude de la structure de l'habitat laisse apparaître une très forte proportion de résidences principales (près de 98% en 1999). Le nombre de logements vacants est en diminution entre 1990 et 1999 alors que le nombre de résidences secondaires est quasi inexistant sur la commune.

Le nombre de résidences principales, déjà très importantes en 1990, connaît au hausse en 1999 au détriment des logements vacants.



L'analyse de l'évolution du parc de logements démontre que la majorité des habitants de Vaclerc s'implantent durablement sur le territoire communal en devenant propriétaire. Ce phénomène est notamment dû à la qualité du cadre de vie non loin du centre urbain du bassin de vie, ce qui permet de bénéficier des commerces et services de proximité.

b) Répartition du parc de logements

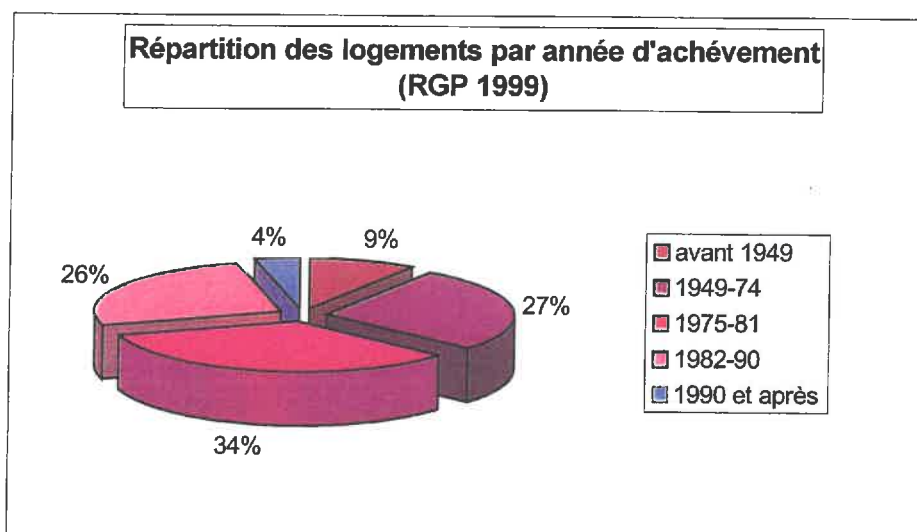


L'analyse comparée de la répartition du parc de logements montre que la commune de Vaclerc possède un plus grand nombre de résidences principales que sur le reste du territoire cantonal. Avec 97,4% de résidences principales en 1999, la commune en possède plus que la moyenne cantonale et départementale, qui ont déjà un taux relativement élevé.

Cet amoindrissement du nombre de logements vacants est somme toute une contrainte importante, l'accueil de nouvelle population étant rendu plus difficile. Il s'agit d'un potentiel d'accueil de nouveaux habitants qui est aujourd'hui quasi épuisé.

L'une des solutions serait la construction de nouveaux logements en offrant du terrain à bâtir.

c) Age du parc

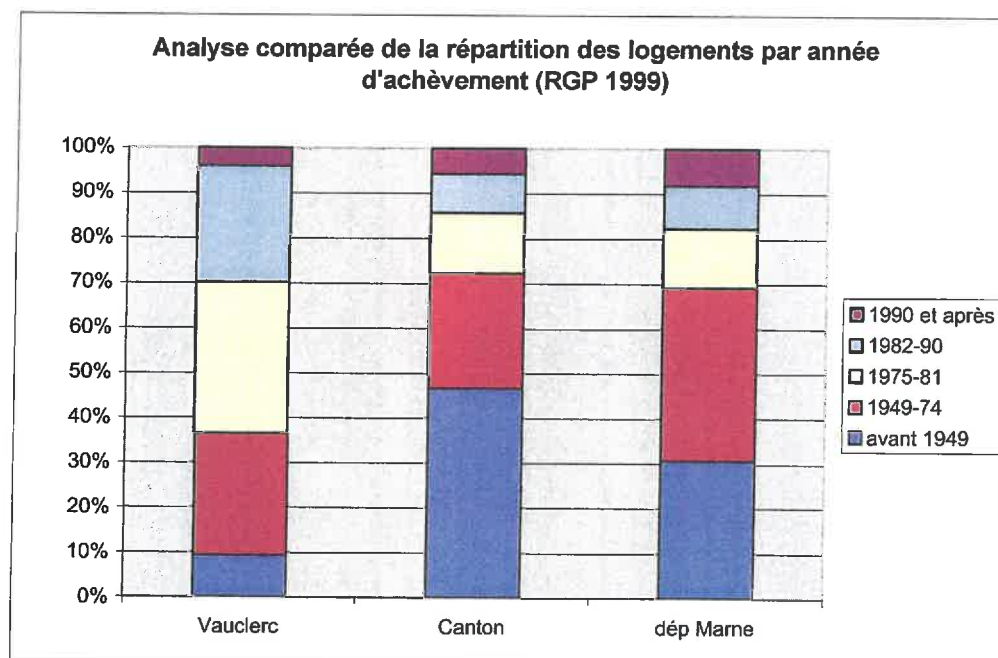


A l'instar de nombreuses communes rurales, Vauclerc a connu, dans la première moitié du XXème siècle, le phénomène de l'exode rural, conséquence de la concentration des activités dans les grands centres urbains et des mutations de l'agriculture qui ont entraîné une diminution des besoins en main d'œuvre. (en 1878, on comptait 160 habitants, contre 67 en 1921). La commune a depuis gagné un peu de population (98 habitants en 1946). C'est surtout depuis le recensement de 1968 que Vauclerc connaît une croissance démographique forte.

Ainsi, la commune est caractérisée par un parc récent, 91% des constructions ayant moins de 50 ans. La période d'après guerre est marquée par une dynamique positive de la construction jusqu'en 1990, malgré une diminution importante lors du dernier recensement. Cette phase correspond à la politique de l'accession à la propriété caractérisé par l'essor des lotissements.

Car, aux portes de Vitry le François, Vauclerc est entrée dans d'une nouvelle dynamique : celle de la péri-urbanisation. La généralisation de l'utilisation de l'automobile et l'amélioration des infrastructures routières ont considérablement accru la mobilité des populations qui sont prêtes à parcourir des distances de plus en plus importantes entre leur domicile et leur travail, cela afin de trouver un cadre de vie de qualité et un foncier à prix modéré.

De plus signalons qu'en comparaison avec les autres communes rurales du canton, Vauclerc semble particulièrement privilégiée par le phénomène de « desserrement » de l'agglomération de Vitry le François, grâce notamment à la RN4 qui traverse la commune.



L'analyse comparée de la répartition des logements par année d'achèvement indique un parc de logements de Vauclerc beaucoup plus récent que celui du département de la Marne mais également du canton de Thiéblemont-Faremont. Sur la période 1975-1999, la commune de Vauclerc a construit 64% de son parc de logements, contre seulement 27,6% pour le canton et 30,7% pour le département.

Malgré un parc récent, Vaclerc connaît un recul des constructions sur la dernière période 1990-1999. Avec 4% des constructions, le rythme est inférieur au département (8,1%) et même au canton (5,6%). Ce ralentissement peut en partie s'expliquer par un manque de disponibilité foncière, après un changement de destination de certains terrains agricoles à proximité du village.

La carte communale devra ainsi déterminer une zone urbaine suffisante pour permettre d'accueillir de futures constructions mais également maîtriser l'extension de l'urbanisation, en respectant le principe d'équilibre développement de l'urbanisation/protection des espaces naturels et agricoles. Ce document s'attachera aussi à garder une certaine cohérence du village, en évitant une extension des constructions le long des axes de communication.

9. Equipements et services :

Activités économiques :

- 3 exploitations agricoles de polyculture
- pêche à la truite
- tapisserie, empaillleur
- élevage de chiens

Activités commerciales et de services :

- ramassage scolaire
- épicier
- commerces ambulants (boulangier, boucher)

Équipements publics :

- mairie
- école (une classe élémentaire et une classe maternelle)
- église classée
- salle des fêtes

Associations et activités de loisirs

- 1 comité des fêtes
- 1 association de cyclotourisme
- 1 boulodrome
- 1 terrain de foot non homologué
- pêche à la truite
- chasse (ACCA)

10. Risques et contraintes diverses :

- **Inondation :**

Un plan de Prévention des Risques d'Inondation sur le secteur de Vitry-le-François a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 14 janvier 2003.

Les études sont en cours.

- **Servitudes d'Utilité Publique**

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques

La servitude de protection concerne :

- l'Eglise, classée le 05/01/1922
- la Croix du XVIIème, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 28/06/1927

Conformément au Code du Patrimoine (article L621-31), une servitude de protection, dont la limite est définie par une distance de 500 mètres à partir de l'extérieur des parties protégées, est instituée autour des monuments.

Effets principaux :

- Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation
- Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m autour de l'édifice (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

EL7 : Circulation routière – Servitudes d'alignement

- RD77

Effets principaux : Servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis, approuvé le 15/12/1876

I4 : Electricité- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relative aux ouvrages électriques. Profitant aux lignes HTB de tension supérieure à 50 000 Volts :

- 225 kV – Creney-Revigny-Marolles (ligne aérienne)
- 63 kV – Marolles-Revigny (ligne aérienne)

Effets principaux :

Pour les lignes HTB les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages.

Les documents graphiques devront indiquer le report du tracé des ouvrages existants avec une bande de 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV, 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV, 40 m pour les lignes 2x63 kV et 80 m pour les lignes 2x225 kV.

Int 1 : Cimetières – Servitudes au voisinage des cimetières

Servitude attachée à la protection des abords du cimetière de Vauclerc.

Effets principaux : Obligation d'obtenir une autorisation préalable pour la construction d'habitations ou le creusement de puits à moins de 100 m du cimetière. Pour les formes de constructions, accord préalable du Maire obligatoire.

PT2 : Télécommunications – Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne REIMS - SAINT-DIZIER, Tronçon Glannes - Saint-Dizier

Effets principaux : Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de 170 m.

Zone secondaire de dégagement des centres radio-électriques.

PT3 : Télécommunications – Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications

1. Réseau urbain local

Effets principaux :

Appui et passage en terrains privé et établissement de supports

2. Au réseau interurbain : présence de câbles

Effets principaux :

La présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

3. Au réseau national

Présence des câbles souterrains

Effets principaux :

La présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignements au Centre des Câbles des T.R.N.

T5 : Relations aériennes – Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)

Servitude attachée à la protection de l'aérodrome Vitry-le-François – Vauclerc

T7 : Relations aériennes – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)

Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne.

Effets principaux :

Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur :

- 50 m hors agglomération
- 100 m en agglomération



PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE








préfecture de la Marne



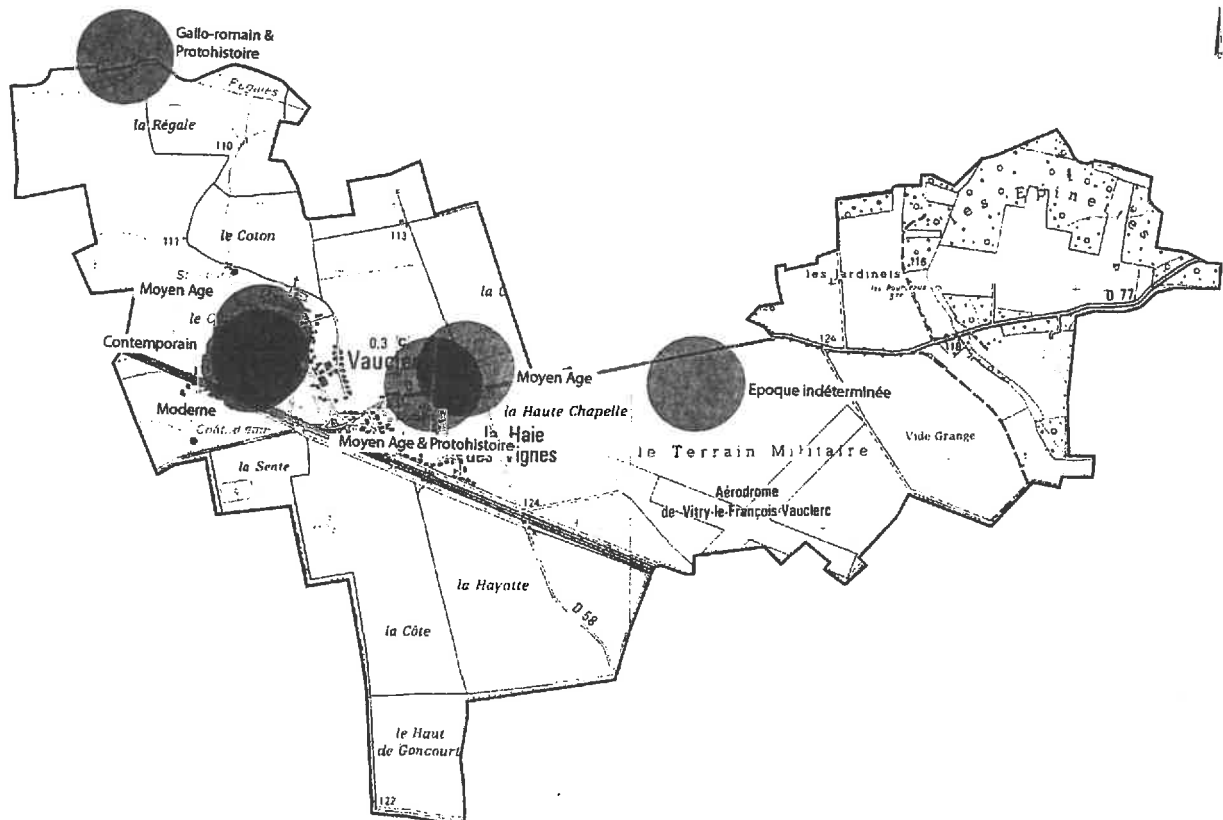
Service de l'Aménagement,
de l'Environnement
et du Développement Local
Bureau Aménagement
40 Bd Anatole France
51 000 Châlons en Champagne

mar 2005
Janvier 2006
Additif servitudes AC1

LEGENDE

	AC 1 Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - monument inscrit
	EL 7 Circulation routière - Servitudes d'alignement (non matérialisé sur le plan - cf se reporter à la liste des servitudes)
	INT 1 Cimetières - Servitudes au voisinage des cimetières
	14 Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques - lignes aériennes - lignes souterraines
	PT 2 Télécommunications - Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état
	PT 3 Télécommunications - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications
	T 5 Relations aériennes - Servitudes aéronautiques - Servitudes de dégagement (aérodromes civils et militaires)
	T 7 Relations aériennes - Servitudes aéronautiques - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)

• **Sensibilité archéologique**



Source : DRAC- Service archéologie de Champagne-Ardenne

Outre le centre ancien, six sites ou indices archéologiques ont été recensés et sont localisés sur la carte ci-avant. Ce ci ne représente que l'état actuel des connaissances de la DRAC et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

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

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

Lieu-dit « le Champs Saint-Pierre »

Suite à l'instruction du dossier de permis de lotir, les observations réalisées par le service de la DRAC le 19 décembre 2005 ont révélé la présence de nombreux vestiges archéologiques sur l'ensemble de la parcelle concernée par le projet d'aménagement. En effet, deux occupations ont été identifiées qui se rapportent à la protohistoire (vers 700 av JC) et à la période médiévale (XII au XIVème siècle ap JC). L'occupation protohistorique est présente sous la forme de trous, de poteaux et de fosses, l'occupation médiévale est un habitat rural dense et structuré qui est accompagné par une nécropole. Celle-ci est caractérisée par une forte densité, on peut estimer le nombre de sépultures à plusieurs centaines. Cette nécropole correspond au cimetière de la chapelle connue à l'extrémité du terrain. La présence d'un habitat du Moyen-Age est fortement suspecté.

- **Les carrières :**

Les exploitations de carrières de granulats sont interdites dans l'espace de mobilité de la rivière Marne. L'espace de mobilité du cours d'eau est défini comme l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer.

La carrière suivante est exploitée sur la commune :

- Société Routière Morin MARNE, lieux-dits « Le moulinet, le Chemin de Vitry et le Pré de la Régale », parcelles ZL26 (ex ZD71, Z14 et ZA154).

La carrière suivante a cessé son exploitation :

- Société RONCARI : lieux-dits « La Côte Beauchamp et le Terrain Militaire », parcelles ZH37, 44 et B520 pp

- **Installations relevant du régime de la déclaration et ne générant pas de périmètre d'isolement :**

- Mme Ramaciotti-Aubertin : élevage canin

- **Les risques naturels**

Arrêté préfectoral n°DPC/2006-G/1/1 du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Marne :

Obligation des communes au moment de la vente ou de la location d'un bien immobilier d'information sur :

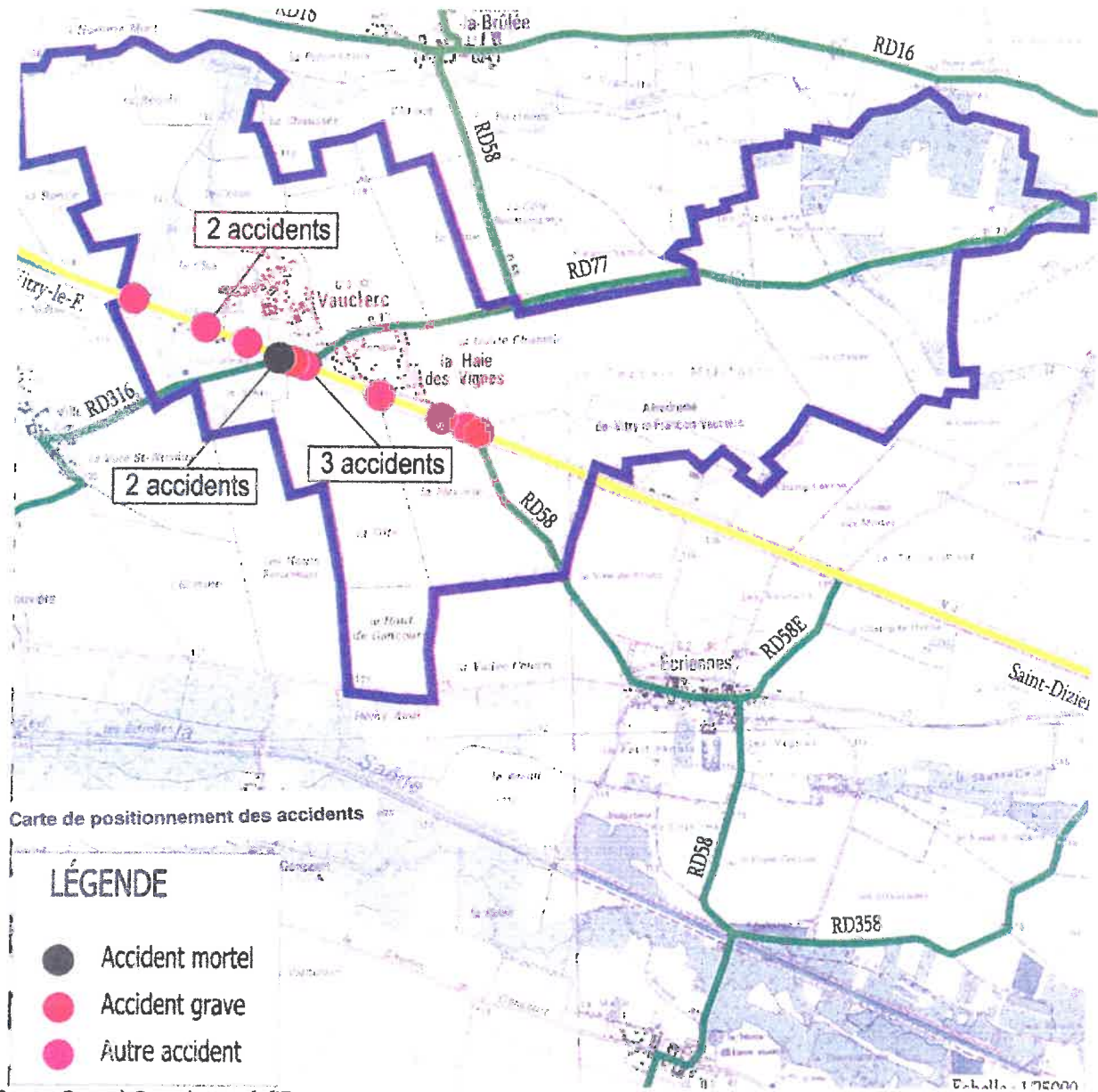
→ les risques technologiques et naturels susceptibles d'affecter le bien immobilier bâti ou non bâti

→ les sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques reconnues ayant affecté en tout ou partie l'immeuble concerné

Arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle à Vauclerc :

- Par ruissellement et coulée de boue : 08/12/1982 au 31/12/1982 et 04/02/1983 au 06/02/1983 ; 01/04/1983 au 30/04/1983 et 16/05/1983 au 18/05/1983
- Par crue (débordement de cours d'eau) : 08/12/1982 au 31/12/1982 et 04/02/1983 au 06/02/1983 ; 01/04/1983 au 30/04/1983 et 16/05/1983 au 18/05/1983

• Accidentologie :



Quatorze accidents corporels ont été recensés sur le territoire de la commune entre 1990 et 2004. Parmi ces événements, quatre se sont produits en agglomération. Les dix accidents qui se sont déroulés hors agglomération se répartissent de la manière suivante :

- un accident en intersection
- neuf sur la section courante de la RN4
- quatre au niveau de l'intersection RN4/RD316
- un au niveau de l'intersection RN4/RD58

Depuis 2005, un accident mortel a eu lieu sur la section courante de la RN4.

II. Projets de la commune et études complémentaires :

Le Schéma de Cohérence Territorial de Vitry-le-François et sa région :

Le Schéma Directeur de Vitry le François et sa région fixent les orientations fondamentales d'aménagement du territoire notamment les zones préférentielles d'extension urbaine.

En matière de développement des communes rurales, le schéma directeur préconise des extensions modérées des villages dès lors qu'elles respectent les espaces de protection inscrits au schéma directeur.

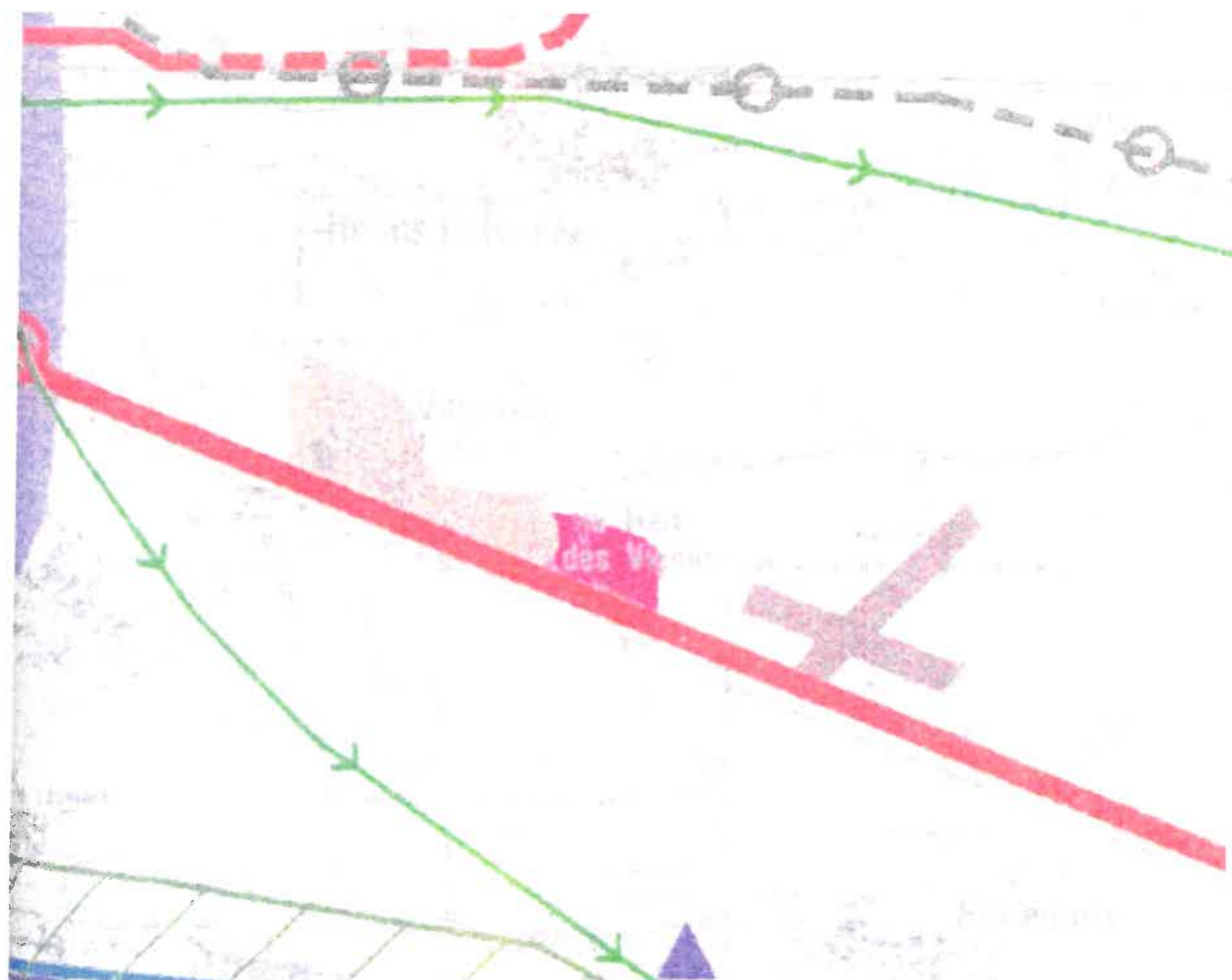
Pour ce qui concerne l'habitat, ces extensions devront être :

- modérées (dans la limite approximative de 3 hectares) et agglomérées aux zones urbanisées existantes,
- en rapport avec les équipements dont la commune dispose ou qui sont programmés.

Pour ce qui concerne les activités économiques, ces extensions pourront être localisées de manière non agglomérée au village, notamment pour tenir compte d'éventuelles nuisances ou d'activités déjà implantées, mais devront être en rapport avec les équipements dont la commune dispose ou qui sont programmés.

Pour des raisons de coûts d'urbanisation, mais aussi de préservation de l'espace agricole, ces règles d'extension modérée devront s'appliquer après avoir examiné les possibilités résiduelles de densification des tissus urbanisés existants.

Le Schéma Directeur de Vitry le François et sa région incite la diversification des capacités d'accueil d'activités économiques par la valorisation des nœuds de communication. D'une manière générale, les extensions à l'urbanisation situées près des principaux axes routiers à grande circulation devront prendre en compte, lors de leur réalisation, les objectifs de la loi L111-14 relatifs à la qualité paysagère et architecturale, à la sécurité et aux préventions des nuisances. C'est notamment le cas pour les zones d'activités économiques situées le long de la RN4.



EQUIPEMENT STRUCTURANTS:

- VOIE RAPIDE PRINCIPALE EXISTANTE OU A CREER	
- AUTRE VOIE STRUCTURANTE EXISTANTE OU A CREER	
- PRINCIPAUX ECHANGES	
- VOIES NAVIGABLES	
- RIVIERES ET COURS D'EAU	
- AERODROME	
- ETABLISSEMENT HOSPITALIER	
- EQUIPEMENTS SPORTIF, DE LOISIRS ET DE TOURISME	
- LIGNE ELECTRIQUE HT	
- GAZODUC HP	
- OLEODUC	
- TRAITEMENT ET STOCKAGE DES DECHETS	
- POINT DE VUE A PRESERVER	

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- ZONE AGGLOMEREES ACTUELLE	
- ESPACE A VOCATION D'HABITAT	
- ESPACE A VOCATION ECONOMIQUE	
- ESPACE A VOCATION MIXTE	

III. Eléments législatifs et réglementaires :

1. Prescriptions nationales et particulières :

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

a) Les prescriptions nationales :

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. n°83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. n° 96-1236, 30 déc. 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 suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et 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 préservation 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 »**

Article R 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique

Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme relatif au site et au vestige archéologique

Article R 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux accès et voirie

Article R 111-14-2 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales

Article R 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement

Article R 111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions

▪ **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 13 décembre 1992

La loi sur l'air du 30 décembre 1996

b) Les prescriptions particulières :

2. Contraintes et servitudes applicables :

- Les servitudes d'utilité publique sont annexées à la présente note de présentation de la carte communale de Vaclerc.

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

I. Parti d'aménagement retenu – justification du zonage adopté :

La carte communale précisant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) définit sur le territoire communal un secteur constructible.

1. Périmètre constructible :

Dans ce périmètre sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

Cette zone inclut l'espace actuellement urbanisé et ses extensions prévues par la carte communale.

2. Reste du territoire communal :

Les constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ne peuvent être autorisées hors du périmètre constructible 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.

3. Justification des dispositions adoptées :

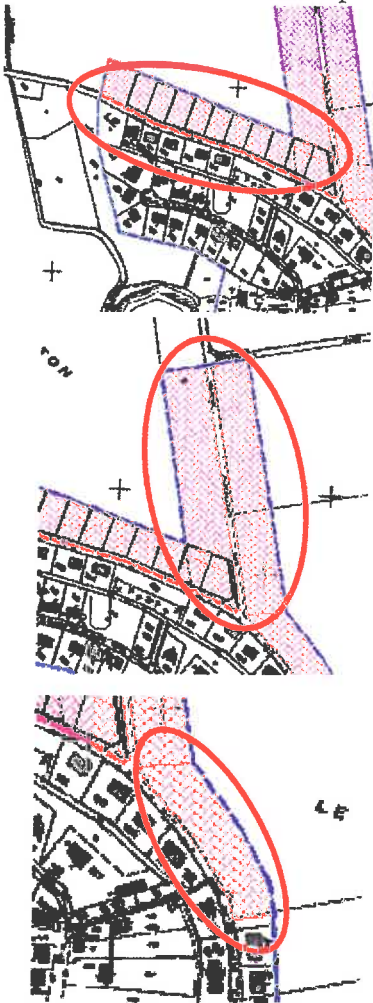
Afin de favoriser une urbanisation harmonieuse et d'assurer une continuité dans l'organisation urbaine actuelle, il est privilégié :

- d'étendre l'urbanisation le long de voirie existante afin de maîtriser la desserte des parcelles,
- de limiter les profondeurs de parcelles à une distance cohérente de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en "double-rideau",
- de privilégier l'urbanisation en complémentarité de l'existant afin de limiter l'extension urbaine et conserver les déplacements à l'échelle humaine au sein du bourg,
- de s'appuyer sur les voiries existantes et d'utiliser les chemins d'AF pour les futures zones à urbaniser.
- un développement de l'urbanisation privilégiée au nord de la RN4 et de prendre en compte les risques liés à cette infrastructure routière classée à grande circulation.

Ces différents éléments de zonage ont été privilégiés en fonction de la localisation actuelle des réseaux, de la sensibilité paysagère de ces secteurs, et des perspectives d'évolution de la commune en matière d'habitat et d'activités.

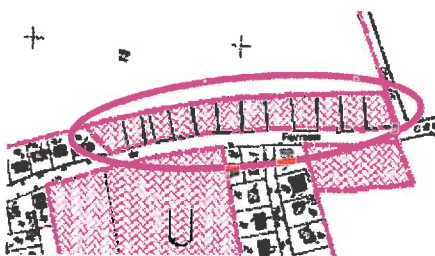
PS : les zones en périmètre rose correspondent à la zone constructible.

Située en face du cimetière communal (rue de la Régale), cette zone peut être ouverte à l'urbanisation afin de prolonger le développement original de l'urbanisation en demi-cercle autour de l'ancienne motte féodale. Ce secteur bénéficie des réseaux existants et assure une organisation urbaine cohérente de part et d'autre de la voie.

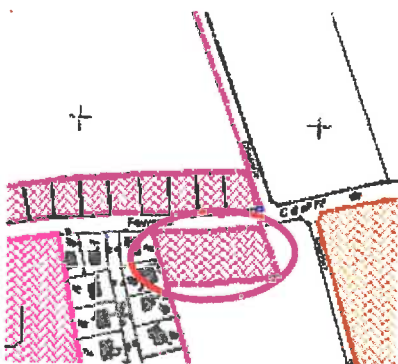


Toutefois, le cimetière communal produit une servitude. Conformément à l'article R421-38-19 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque la construction est, en raison de sa situation à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, soumise à autorisation en vertu de l'article L 361-4 du Code des Communes, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du maire. Cet accord est réputé donné à défaut de réponse dans un délai d'un mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire ». L'article L.361-4 du Code des Communes a été remplacé par l'article L. 2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Une ouverture à l'urbanisation est possible en continuité de l'urbanisation le long du chemin vicinal n°4, de part et d'autre de l'axe afin d'assurer une urbanisation cohérente dans ce secteur. Le carrefour avec le chemin rural de Vaclerc à Reims-la-Brûlée constitue une limite physique cohérente. Le périmètre de la zone constructible n'est pas trop éloigné du village afin, d'une part, d'éviter d'étendre le bourg linéairement et de privilégier une seconde phase d'urbanisation en cœur d'îlot conduisant à conserver à long terme la morphologie urbaine semi-circulaire du village.



Le périmètre de la zone urbaine s'organise de manière cohérente sur le côté droit de la rue de la Charonnière entre les pavillons existants et les extensions urbaines futures du chemin vicinal n°4 et rue de la Régale. Cette zone garde le même recul pour garder l'alignement des constructions et poursuivre l'organisation urbaine en demi-cercle autour de la motte.



Dans la rue Favresse, l'ouverture à l'urbanisation s'effectue sur la partie gauche en continuité des constructions existantes jusqu'au chemin d'AF. Le recul proposé correspond à celui des constructions existantes et évitant les constructions en double rideau.

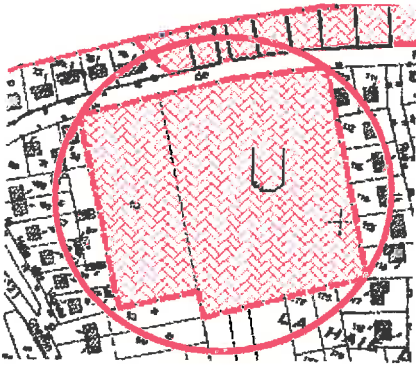
Notons qu'un arrêté de lotir a été délivré le 05/04/2005 sur la parcelle ZB193.

Au vu de la forte sensibilité archéologique des lieux, il est utile de rappeler que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de

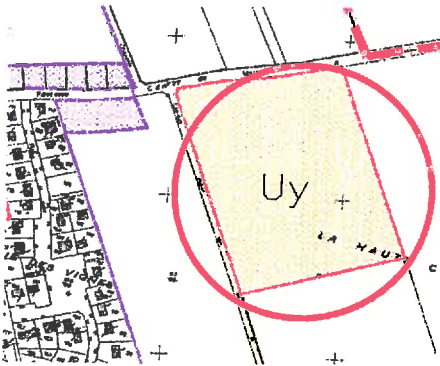
vestiges archéologiques » (art. R111.13 du Code de l'Urbanisme)

L'ouverture à l'urbanisation est également proposée à droite de la rue Favresse entre les constructions actuelles et la limite du chemin d'AF. Cette limite permet de garder un front urbain cohérent de part et d'autre de la voie.

Actuellement situé en limite des constructions existantes (extrémité de la parcelle n°110), le panneau d'agglomération sera à déplacer postérieurement à l'urbanisation effective du secteur.

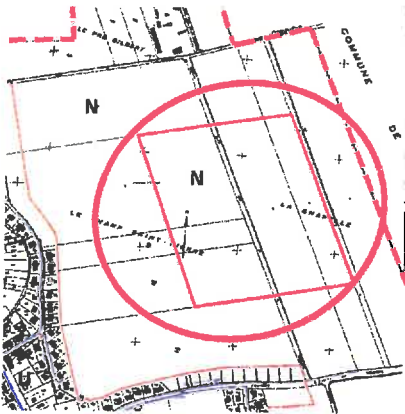


Les parcelles 50 et 18 sont situées dans les parties actuellement urbanisées de la commune. Le document graphique du Schéma de Cohérence Territoriale de Vitry-le-François intègre ce secteur dans la zone agglomérée actuelle. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet de densifier la zone urbaine et valorisera cette dent creuse.



De manière à renforcer l'attractivité économique de la commune, une zone d'activités artisanales, industrielles ou agro-industrielles est planifiée à l'est du village. Située le long du CD77, voie hors-gel permettant la desserte de la zone, la zone Uy restera à l'écart de la zone d'habitat par le maintien d'un espace tampon inconstructible. Ce secteur pourra par ailleurs favoriser le transfert voire l'implantation nouvelle de bâtiments d'activités agricoles, dans le cadre notamment d'une diversification de leur activité.

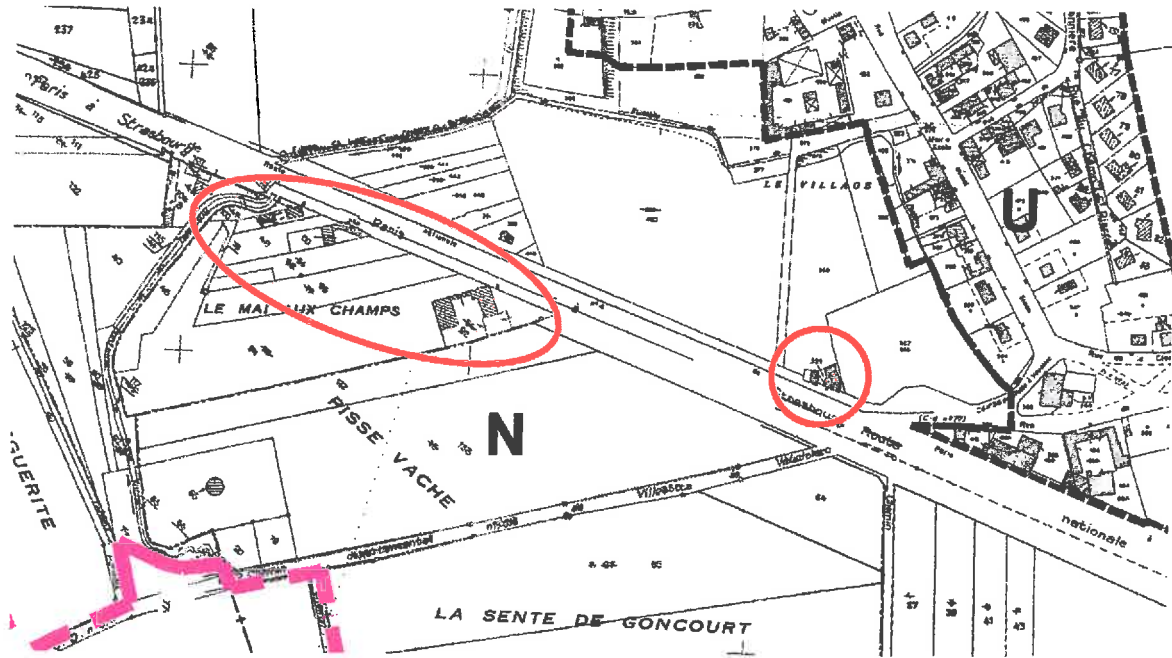
Elle respecte les orientations prescrites dans le SCOT de Vitry-le-François, ce secteur communal ayant été identifié en tant que zone mixte (activité, habitat).



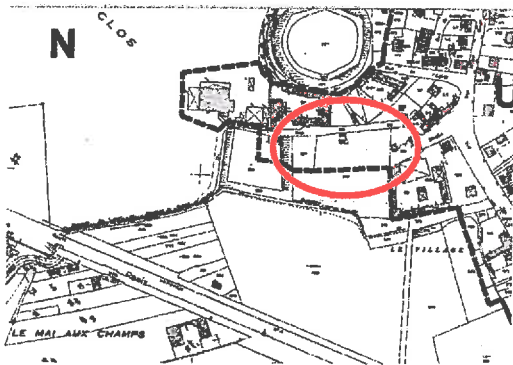
La zone naturelle au nord du village est réservée aux activités agricoles. C'est une zone de repli en cas de développement de nouvelles activités. Eloigné du village, ce secteur est desservi par le chemin d'AF et une possibilité d'apport des réseaux peut se faire en continuant la boucle.



Le lieu-dit « Prè-Gilbert » n'est actuellement pas desservi par le réseau d'eau potable public. Cet écart situé en zone naturel au cœur des espaces agricoles est donc maintenu en dehors de la zone constructible.



Les constructions existantes situées à l'entrée de la commune au sud de la RN4 connaissent des contraintes liées à la sécurité routière et aux nuisances engendrées par la RN4 qui limitent les possibilités d'ouverture à l'urbanisation le long de la voie. Par ailleurs, la prise en compte de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme engendre une inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la voie en dehors des parties agglomérées. Par conséquent, il est privilégié de classer ces constructions en zone naturelle où seuls «d'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes» ne sont autorisés, conformément à l'article R.124.3 du Code de l'Urbanisme.



L'urbanisation future sur ce secteur permettra de densifier le centre urbain et de maintenir une organisation urbaine cohérente autour de la motte.



Le parcellaire est en cours de modification dans ce secteur. L'implantation de bâtiments annexes ou hangars est autorisée en arrière du front urbain. Par contre, la zone urbaine est relativement restreinte pour limiter les constructions en double rideau.

Ces différentes orientations d'aménagement concourent à la mise en œuvre des dispositions prévues au sein du SCOT, conformément à l'article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme.

La superficie totale des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités créées en dehors des parties agglomérées actuelles est égale à 4,5 ha. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) planifie un développement de 3 ha réservé à l'habitat. Dans le cadre de la Carte Communale, la zone constructible U permet l'accueil de construction sans en distinguer la destination (habitat, activités non incompatibles avec le voisinage des habitations). Ainsi, une partie des extensions prévues de la zone urbaine actuelle peut être utilisée pour l'accueil d'activités.

De plus, la zone UY, réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou agro-industrielles, notamment celles qui seraient incompatibles avec le voisinage de l'habitat, a une emprise d'environ 5 ha. Elle correspond au secteur de développement de l'urbanisation à vocation mixte prévue au SCOT.

Les espaces actuellement non bâtis situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du village sont en cours d'urbanisation (constructions achevées ou en voie d'achèvement, permis de construire ou de lotir accordés).

4. Appellation des différentes zones du document graphique de la Carte Communale :

Zone U : ZONE CONSTRUCTIBLE

Zone Uy : ZONE CONSTRUCTIBLE RESERVEE A L'IMPLANTATION D'ACTIVITES CONFORMEMENT A L'ARTICLE R. 124-3 2ème alinéa du CODE DE L'URBANISME

Zone N : ZONE NON CONSTRUCTIBLE SAUF EXCEPTIONS CONFORMEMENT AUX ARTICLES L. 124-2 alinéa 2 et R. 124-3 1^{er} alinéa du CODE DE L'URBANISME

II. Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement et impact socio-économique :

1. Impact sur l'environnement :

a) Assainissement :

Actuellement, l'assainissement est de type collectif sur l'ensemble du village, sauf pour le lieu-dit du Pré Gilbert et les maisons isolées au bord de la nationale qui ont un assainissement individuel.

b) Eau potable :

Au vu de la délimitation de la zone urbaine, le débit en eau potable semble suffisant pour accueillir de nouvelles constructions.

c) Station d'épuration :

La station d'épuration a été réalisée récemment en même temps que le tout à l'égout. A cette occasion, la mise aux normes des réseaux a été effectuée entre 2002 et 2004.

La capacité de la station d'épuration est estimée à environ 600 à 700 équivalents/habitant. Elle est suffisante pour recevoir de nouvelles constructions à moyen terme.

2. Impact sur le paysage et l'environnement naturel :

- rue de la Régale :



Un lotissement est en cours de réalisation le long de la voirie, en face du cimetière et des constructions existantes. Les terrains sont situés sur des terres agricoles dans un secteur plat. L'impact des constructions sur l'environnement semble minime puisqu'on se situe dans un secteur d'habitat récent, le même type de lotissement existant en face de la voirie.

→ **L'impact sur le milieu naturel est faible.**

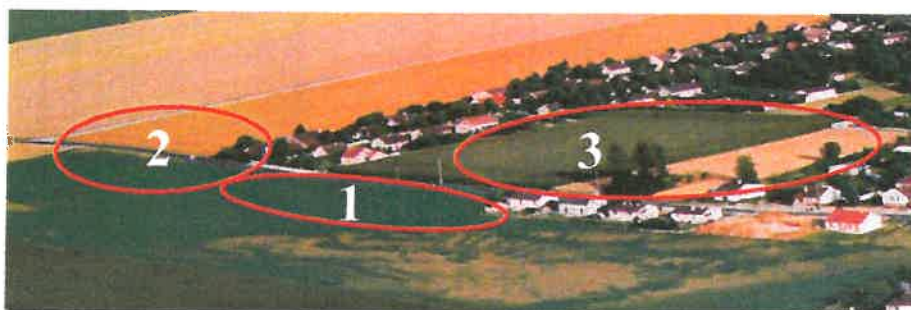
- chemin vicinal 4 :



Ce secteur est ouvert à l'urbanisation de part et d'autre de la voie sur des cultures céréalières. Le traitement paysager des futures constructions devra concourir à une végétalisation partielle des espaces libres afin de dissocier cet espace des champs ouverts et de l'intégrer à « l'écrin vert » du milieu urbain de la commune.

→ L'impact sur le milieu naturel est moyen.

- rue Favresse :



Secteur 1 : Un lotissement est prévu sur la partie droite de la route, le long de la voie. Ce secteur est situé sur des terrains agricoles dans une zone plane en continuité du bâti existant. Un alignement des futures constructions devra être imposé afin de garder un front urbain cohérent le long de la voirie.

→ L'impact sur le milieu naturel est faible.

Secteur 2 : L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur aujourd'hui agricole est relativement sensible puisqu'il s'agit de la future entrée de village.

→ L'impact sur le milieu naturel est moyen.

Secteur 3 : Ce secteur est situé au cœur de zones pavillonnaires, sur des terrains exploités pour la culture céréalière. L'impact des nouvelles constructions dans cette zone semble réduit, toutefois il convient de garder un aménagement qui reste en cohérence avec les zones bâties avoisinantes. Des dispositions particulières pourraient être prise en vue de préserver les abords du cimetière privé.

→ L'impact sur le milieu naturel est faible.

La zone d'activités sera visible de la RN4. La mise en valeur de « l'effet vitrine » le long de cet axe sera à concilier avec un traitement qualitatif de l'aménagement global de la zone. L'identité du



village ne devra pas être dévalorisée par la présence de bâtiments d'activités sur ce secteur.

3. Impact socio-économique :

L'accueil de nouveaux habitants permettra d'enrailler le tassement de l'évolution de la population constaté lors du dernier recensement. Le dynamisme démographique de Vauclerc passe par l'accueil de jeunes ménages, notamment des familles composées d'enfants et de parents actifs. La création de nouveaux logements sera une réponse adaptée au desserrement visible de la population mais aussi à la demande exogène non négligeable venant du bassin de vie de Vitry-le-François.

En terme d'activités et services, Vauclerc bénéficie de la proximité du pôle de services de Vitry-le-François. Aussi, l'arrivée de nouveaux ménages est-il le moyen de redynamiser le commerce local dans les années à venir.

Enfin, la carte communale offre la possibilité de développer des activités artisanales, industrielles ou agro-industrielles entre le village et l'aérodrome. L'aérodrome constitue un potentiel permettant d'accueillir certaines activités qui pourront émerger en fonction de l'évolution socio-économique et du contexte local.

ANNEXES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET ARTICLES COMPLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2 (L. n° 86-972, 19 août 1986, art. 1^{er} et L n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, II) - « 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, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2 (L. n° 2000-614, 5 juill. 2000, art. 8, 1°) 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 (L. n° 95-115, 4 fév. 1995, art. 5-A-I et L. 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 aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Art. R 111-2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R 111-3-1 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 3). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R 111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions

sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-13 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 7). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-I) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126-1 du code rural ;

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets 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 des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

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 111-14-2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II). - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111-15 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 14). - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Art. R 315-28 - L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R 111-2 à R 111-17, ou si le lotissement est de nature à

compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R 111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Art. L 332-15 L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de 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 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

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

(D. n° 76-276, 29 mars 1976, art. 27) (*) 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 au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Art. L 421-4 – (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art.69-IV) Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Accès et voirie

Art. R 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) – 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.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) 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.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art 1^{er}) 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.

Art. L 111-6 (L n°76-1285, 31 déc. 1976, art. 3-I) – Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L 111-1, L 421-1 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.

Art. R 111-8 – L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R 111-9 à R 111-12.

Art. R 111-9 – Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. R 111-10 – En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Art. R 111-11 – Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

Art. R 111-12 – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et 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 réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, 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. L 111-1-4 (L. n°95-101, 2 fév. 1995, art. 52-I) (*) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

(L n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) – Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « Plan Local d'Urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12) – Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation de projet.

Art. R 111-5 – 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 ;

(D. n°98-913, 12 oct. 1998, art. 3) trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R 1 du code de la route.

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.

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.

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.

Art. R111-18 – 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.

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 12) L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R 111-24 – La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, 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

Art. R 111-19 – 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.

(D. n°77-755, 7juill. 1977, art. 13) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, 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.

Art. R 111-20 (D. n°86-984, 19 août 1986, art. 7-II) – Des dérogations aux règles édictées dans le présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le Commissaire de la République peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R 111-18 et R 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. R 111-16 (D. n°77-755, 7juill. 1977, art. 11) – Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

Art. R 111-17 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art. 11) c- Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Hauteur des constructions

Art. R 111-14-2 (D. n°77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur

situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Art. R 111-22 – Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Stationnement des véhicules

Art. R 111-4 – La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) 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.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) 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.

Espaces verts et plantations

Art. R 111-7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

(D. n°77-755, 7 juill. 1977, art.6) En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R 111-21 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art. 14) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Art. R 111-24 – La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions

spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Art. L 111-1 (L. n°77-2, 3 janv. 1977, art. 30) – Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par décrets en Conseil d'Etat. Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

(L. n°76-1285, 31 déc. 1976, art. 1^{er} et L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, I) Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.