

COMMUNE DE VERSEILLES-LE-HAUT

DEPARTEMENT DE
HAUTE-MARNE

Document n°1 : Rapport de présentation

Carte Communale



Document approuvé par le Conseil municipal en date du

Le Maire,

Document approuvé par Monsieur le Préfet en date du

Le Préfet,

SOMMAIRE

PARTIE 1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5
A. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	5
1. INTRODUCTION	5
1.1. Situation géographique de la commune et cadre administratif	5
1.2. La Communauté de communes d'Auberive, Vingeanne et Montsaigeonnais	6
1.3. Les principaux documents à prendre en compte	7
2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	8
2.1. Relief et géologie	8
2.2. Occupation du sol et organisation du territoire	10
2.3. La ressource « Eau »	10
3. CORRIDORS ECOLOGIQUES	13
3.1. Les zones Natura 2000	13
3.1. Les ZNIEFF	15
3.2. Une zone humide	18
3.3. Les principaux réservoirs de biodiversité, corridors et points noirs	19
4. APPROCHE PAYSAGERE	20
4.1. Le territoire au cœur d'un ensemble	20
B. TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE	24
1. EVOLUTION DE L'URBANISATION	24
1.1. Regard sur l'évolution passée	24
2. REGARD SUR L'EVOLUTION A VENIR : QUELLES CAPACITES DE RENOUVELLEMENT ?	25
3. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	26
3.1. Les différentes formes de bâti	26
3.2. Archéologie	30
C. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	31
1. EQUIPEMENTS ET SERVICES	31
1.1. Scolaire et périscolaire	31
1.2. Sport, loisir et culture	31
1.3. La santé	31
1.4. Transport collectifs	31
1.5. Défense incendie	31
2. RESEAUX DIVERS ET DECHETS	32
2.1. Eau potable et captage	32
2.2. Assainissement et eaux pluviales	32
2.3. Elimination des déchets	32
2.4. Le stationnement	32
D. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	33
1. DEMOGRAPHIE	33
1.1. Evolution démographique	33

1.2. Profil générationnel de la population	33
2. LE LOGEMENT	34
2.1. Structure et évolution du parc de logements	34
2.2. Caractéristiques des résidences principales	35
2.3. Les logements communaux et sociaux	35
2.4. Le stationnement des gens du voyage	35
3. L'ECONOMIE	36
3.1. Taux d'activité et de chômage	36
3.2. Zone d'emploi	36
3.3. Les principaux équipements économiques et commerciaux	36
4. L'AGRICULTURE	37
4.1. Les exploitations agricoles : localisation et fonction	37
4.2. INAO : aire d'appellation	38

PARTIE 2. ANALYSE DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE **39**

A. PARTI D'AMENAGEMENT **39**

5. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	39
5.1. Objectifs communaux	39
5.2. Consommation d'espaces et prévisions d'extension	40
5.3. Zonage et règlement	42

E. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE **64**

6. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE-CORSE	64
7. COMPATIBILITE AVEC LE PCAER CHAMPAGNE ARDENNE	65
8. INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT	66
9. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT ;	66

PARTIE 1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

1. INTRODUCTION

1.1. Situation géographique de la commune et cadre administratif

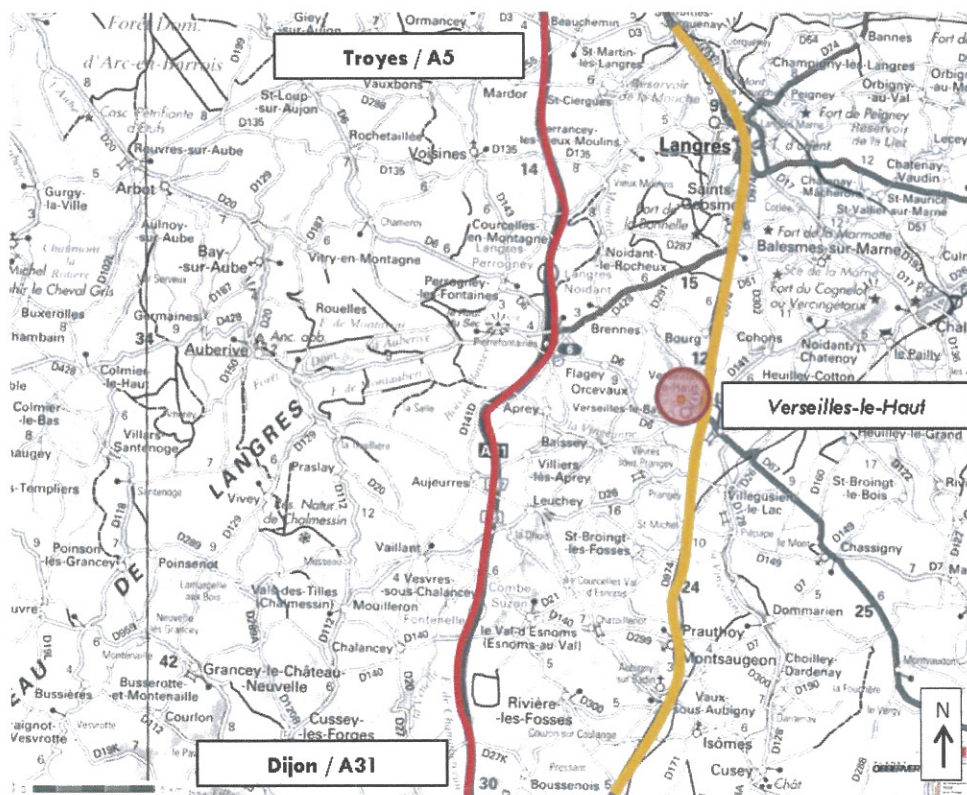
Dans le département de la Haute-Marne (52) la commune de Versailles-le-Haut est localisée à environ 20 minutes au Sud de Langres, dans un territoire partagé entre agriculture et boisements éparses, au relief marqué.

La commune compte environ 50 habitants et affiche une évolution démographique importante depuis environ 20 ans, après avoir subi une légère perte d'habitants entre 1975 et 1999.

La commune est relativement isolée en termes de réseau routier départemental, mais se trouve à quelques minutes de l'autoroute, lui permettant un accès rapide à Troyes et Dijon.

Elle fait partie de la Communauté de communes « d'Auberive, Vingeanne et Montsaigeonnais ».

Localisation de la commune



Source : IGN - CDHU

1.2.La Communauté de communes d'Auberive, Vingeanne et Montsaigeonnais¹

Créée 1er janvier 2011, elle résulte de la fusion de la communauté de communes des quatre vallées (21 communes), de la communauté de communes de la Vingeanne (14 communes) et de la communauté de communes de Prauthoy-en-Montsaigeonnais (16 communes). Au regroupement, viennent s'ajouter les communes de Coublanc, Dommarien et Grandchamp sont aussi membres.

Le 1er janvier 2016, les communes de Montsaigeon, Prauthoy et Vaux-sous-Aubigny ont fusionné et forment aujourd'hui la commune nouvelle de Le Montsaigeonnais.

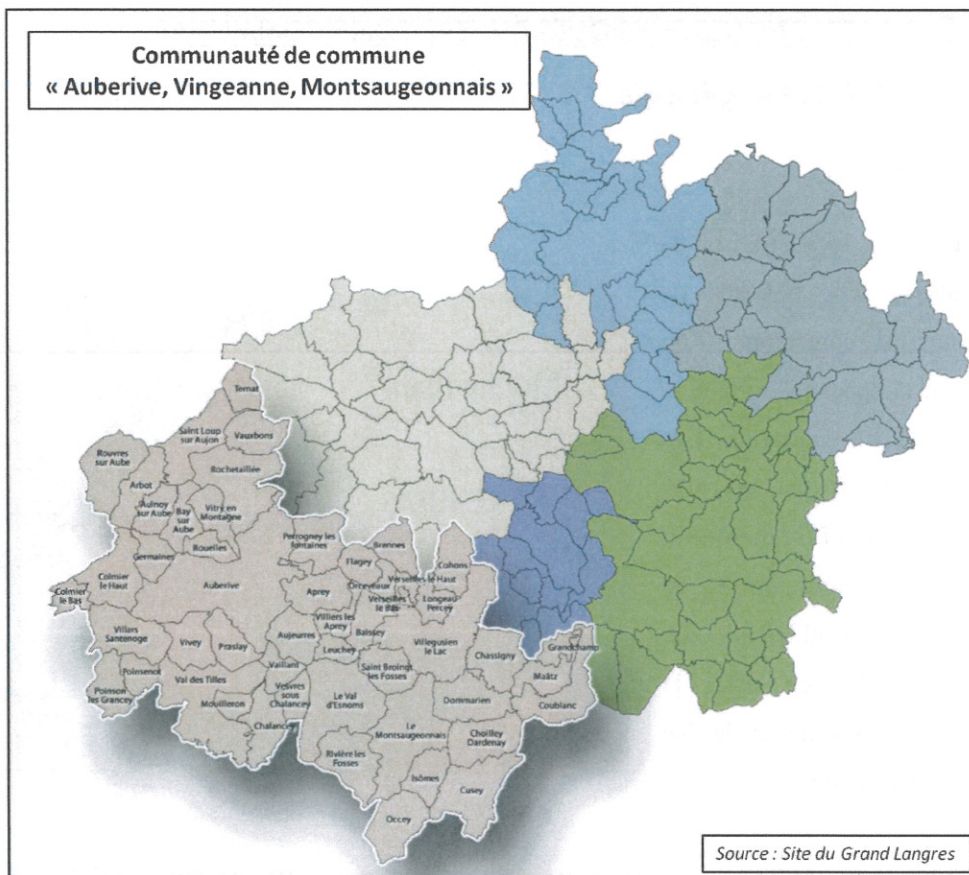
Les compétences de la Communauté de communes sont les suivantes :

- A. Compétences obligatoires
 - I. Aménagement de l'espace ainsi défini :
 - II. Développement économique ainsi défini :

- B. Compétences optionnelles
 - I. Politiques du logement et du cadre de vie
 - II. Compétence voirie
 - III. Environnement
 - IV. Equipements culturels et sportifs, équipements de l'aménagement préélémentaire et élémentaire
 - V. Action sociale d'intérêt communautaire
 - VII. Solidarités Il est institué une dotation de solidarité au profit de certaines communes.

- C. Compétences facultatives
 - I. Prise en charge de contingents
 - II. Transports scolaires et de personnes
 - III. Zone de développement de l'éolien
 - IV. Actions touristiques et en faveur du patrimoine
 - V. Actions culture

¹ Extrait source : site internet CC d'Auberive, Vingeanne et Montsaigeonnais_ <http://www.ccavm.fr/index.html>



1.3. Les principaux documents à prendre en compte

DOCUMENTS	LIENS POSSIBLES
LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE	HTTP://WWW.EAURMC.FR/LE-BASSIN-RHONE-MEDITERRANEE/LE-SDAGE-DU-BASSIN-RHONE-MEDITERRANEE.HTML
LE SRCE CHAMPAGNE-ARDENNE	HTTP://WWW.CHAMPAGNE-ARDENNE.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR/ENQUETE-PUBLIQUE-SUR-LE-PROJET-DE-SRCE-A4396.HTML
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES	PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

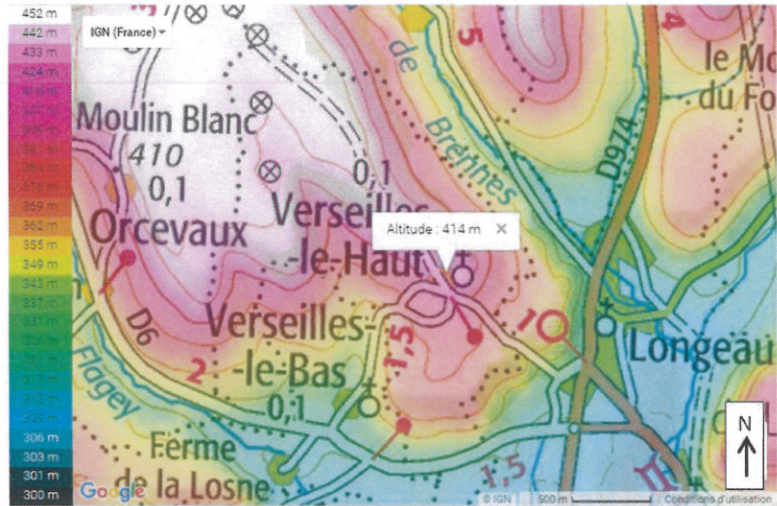
2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1. Relief et géologie

2.1.1. Généralités

La commune est localisée sur la partie Sud-Est du plateau de Langres, sur les contreforts d'un relief marqué impactant fortement les paysages et l'urbanisation. Les points de vue sont d'autant plus nombreux que le relief est marqué et les abords du villages boisés de manière éparse seulement. Le territoire surplombe en effet la plaine de la Vingeanne et le lac réservoir de Villegusien.

Carte géologique

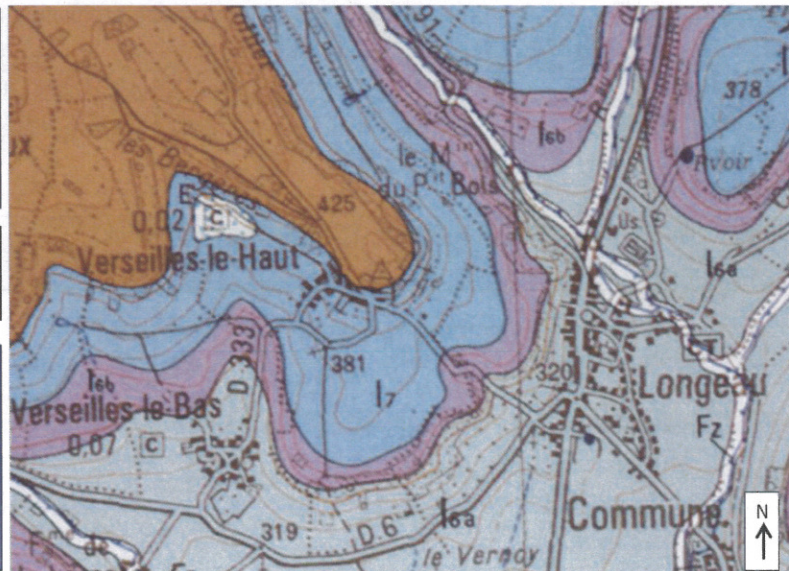


Source : topographic-map.com

Le relief est le résultat de l'action des éléments naturels sur le sol et dépend donc aussi de la géologie. Le territoire de Verzeilles-le-Haut est installé sur un espace calcaire facilement modelable sous l'action de l'eau (au Nord) et des terrains argileux sur les coteaux accueillant le village.

Carte géologique

- lja b. Bajocien inférieur et moyen. Calcaires spathiques et orangés, Oolithe cannabine, Calcaires à Polypiers supérieurs. Le Bajocien ne représente pas la série continue bien développée et bien connue en Lorraine et pose encore des problèmes stratigraphiques.
- b. Toarcien inférieur. Argiles et Schistes cartons à la base. Le Toarcien est essentiellement argilo-marneux.
- l6a. Grès médioliasiques. Le Grès médioliasique atteint certainement 40 à 45 m de puissance. C'est un calcaire mameux plus ou moins détritique, ou spathique, grés-micacé, avec passées très marseuses donnant des parties friables. Il s'altère très facilement, faisant place à un limon ferrugineux épais



Source : BRGM

2.1.2. Mouvement de terrain et cavité souterraine

La commune ne compte pas de cavité souterraine.

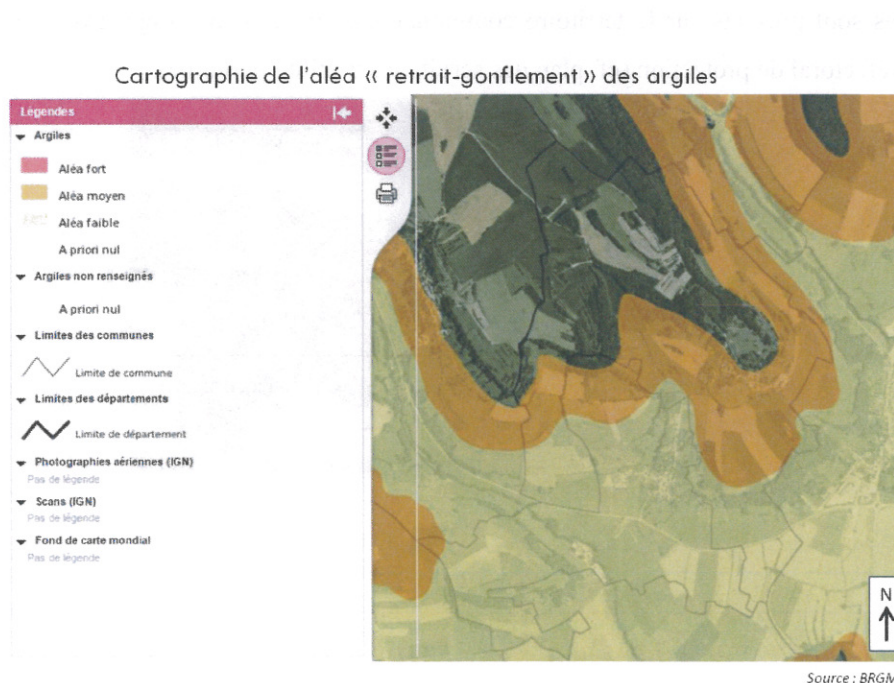
2.1.3. Aléas « Retrait/gonflement des argiles »

Ce phénomène est un mouvement de terrain dû à la variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux qui peut produire des gonflements en période humide ou des tassements en période sèche. Il s'agit du principal risque de mouvement de terrain rencontré dans le département, les principaux événements de ce type ayant été rencontrés au cours des sécheresses de 1989 et de 2003.

Des informations complémentaires sur cette problématique sont disponibles sur le site internet du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) (<http://www.argiles.fr/>). De plus, une brochure présentant des recommandations en matière de construction est téléchargeable à l'aide du lien suivant : http://catalogue.prim.net/44_le-retrait-gonflement-des-argiles---comment-prevenir-les-desordres-dans-l-habitat-individuel.html.

Comme indiqué sur la carte de retrait-gonflement des argiles, **le BRGM identifie un aléa faible sur les parties basses du territoire et nul sur les parties les plus hautes. A l'inverse les coteaux (et donc le village) sont soumis à un aléa moyen du fait de la nature des sols et du relief.**

Si la carte communale ne peut fixer de règles particulières en termes de préconisations techniques et architecturales, il conviendra de communiquer ces informations aux habitants.



2.2. Occupation du sol et organisation du territoire

Le territoire communal, de taille relativement faible, est couvert en grande majorité par des terres agricoles qui offrent un paysage ouvert et lointain sur la plaine de la Saône.

Les bois sont éparpillés et occupent les points hauts et certains coteaux. Cette répartition hétérogène donne paradoxalement dans le cas de Verzeilles-le-Haut une place importante à la végétation. Le village groupé sur le coteau est largement mixé aux arbres favorisant son intégration dans le paysage.



2.3. La ressource « Eau »

2.3.1. Les eaux de surface

L'eau est invisible dans le paysage communal. Seules quelques fontaines dans le village rappellent la présence importante de cette ressource dans les montagnes du plateau de Langres et du Barrois.

2.3.2. Captages et eau potable

Deux captages sont présents sur le territoire communal. Ils sont chacun l'objet avec leur périmètre d'un arrêté préfectoral de protection (cf. plan des servitudes d'utilité publique).



2.3.3. Le SDAGE

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.

Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, il fixe, pour 6 ans, les grandes priorités, appelées "orientations fondamentales", de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble les actions par territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux. Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux.

Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin

Ces grands enjeux sont, pour le bassin Rhône-Méditerranée, de :

- s'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine ;
- restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- lutter contre l'imperméabilisation des sols : pour chaque m² nouvellement bétonné, 1,5 m² désimperméabilisé ;
- restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite ;
- préserver le littoral méditerranéen.

Un grand nombre de mesures territorialisées ont été formulées, sur la base des orientations fondamentales suivantes:

OF 0	S'adapter aux effets du changement climatique
OF 1	Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
OF 2	Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
OF 3	Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
OF 4	Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
OF 5	Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
OF 5A	Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
OF 5B	Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
OF 5C	Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
OF 5D	Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
OF 5E	Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
OF 6	Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
OF 6A	Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
OF 6B	Préserver, restaurer et gérer les zones humides
OF 6C	Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
OF 7	Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
OF 8	Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

2.3.4. Le risque inondation

La commune n'est pas soumise au risque inondation

3. CORRIDORS ECOLOGIQUES

3.1. Les zones Natura 2000

En 1979, les États membres de la Communauté européenne adoptaient la directive « Oiseaux », dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Elle prévoit la désignation des sites les plus adaptés à la conservation de ces espèces en Zones de Protection Spéciale (ZPS).

En 1992, la directive « Habitats » vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie ; elle est venue compléter la directive « Oiseaux ». Il s'agit plus particulièrement de protéger les milieux et espèces (hormis les oiseaux déjà pris en compte) rares, remarquables ou représentatifs de la biodiversité européenne, listés dans la directive, en désignant des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Elle vise également à recenser les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC).

L'ensemble des ZPS et ZSC désignées en Europe constitue le réseau Natura 2000, dont l'objectif est de mettre en œuvre une gestion écologique des milieux remarquables en tenant compte des nécessités économiques, sociales et culturelles ou des particularités régionales et locales. Il s'agit de favoriser, par l'octroi d'aides financières nationales et européennes, des modes d'exploitation traditionnels et extensifs, ou de nouvelles pratiques, contribuant à l'entretien et à la préservation de ces milieux et de ces espèces.

Natura 2000 est un réseau européen de sites ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent. L'objectif de ce réseau est de maintenir la diversité biologique tout en tenant compte des exigences économiques, écologiques, culturelles et régionales dans une logique de développement durable. Il est possible de distinguer les zones de protection spéciales (ZPS) et les zones spéciales de conservation (ZSC).

Le territoire n'abrite aucune zone Natura 2000 mais se trouve à proximité de la ZSC suivantes :

- ✓ **Rebord du plateau de Langres à Cohons et Chalindrey**

❖ Caractéristiques principales du site

Forêts caducifoliées : 63%

Pelouses sèches, Steppes : 17%

Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana : 10%

Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) : 4%

Prairies améliorées : 3%

Autres terres arables : 2%

Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente : 1%

❖ Autres caractéristiques du site

Ce site repose sur des calcaires fissurés du Bajocien conférant une certaine aridité aux sols qui s'y développent.

❖ Qualité et importance

Cette zone est constituée d'un ensemble de sites comprenant des pelouses calcicoles, des groupements végétaux des dalles rocheuses ainsi que des boisements xérophiles. L'ensemble est très représentatif de la végétation du rebord du plateau de Langres.

Présence de plusieurs espèces végétales sub-méditerranéennes.

Présence d'une importante population de *Saxifraga hostii*, naturalisée depuis au moins 100 ans.

Présence de six espèces de Chauves souris inscrites sur la Directive Habitats.

Intérêt archéologique (éperon barré), géologique (calcaire à polypiers) et touristique (site très fréquenté).

❖ Vulnérabilité

En assez bon état. Un débroussaillage est pratiqué par endroits sur les pelouses et sur les falaises.

Ensemble menacé par des projets d'énrénements

Le village de Verzeilles-le-Haut est éloigné et en aval des différents petits ruisseaux existants à proximité du territoire, données qui couplées à un projet de développement mesuré devraient garantir l'absence d'impact sur les secteurs naturels sensibles.

3.1. Les ZNIEFF

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont établies par le muséum national d'histoire naturelle. Elles correspondent à des inventaires scientifiques. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire. Toutefois, en tant qu'élément d'expertise, elles doivent être prises en compte dans la définition des politiques d'aménagement du territoire dans la mesure où elles signifient l'existence d'enjeux environnementaux. Il doit notamment être tenu compte de la présence éventuelle d'espèces protégées révélées par l'inventaire, et des obligations réglementaires de protection qui peuvent en découler (cf. notamment articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement). Il existe en effet deux types de ZNIEFF :

ZNIEFF de Type 1 : Les ZNIEFF de type I : elles correspondent à des petits secteurs d'intérêt biologique remarquables par la présence d'espèces et de milieux rares. Ces zones définissent des secteurs à haute valeur patrimoniale et abritent au moins une espèce ou un habitat remarquable, rare ou protégé, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que le milieu environnant.

Concernant les ZNIEFF incluses dans un site Natura 2000, les habitats ou espèces d'importance ont été présentées.

Le territoire n'abrite aucune zone Natura 2000 mais se trouve à proximité des znieff type 1 suivantes:

- ✓ **Rebord du Plateau de Langres (Cognelot, Bois de Cerfol et Vergentière) vers Cohons.**
- ✓ **Réservoir de Villegusien**

3.1.1. Réservoir de Villegusien²

Le lac de Villegusien, ou réservoir de la Vingeanne, crée à la fin du 19^e siècle, fait partie des quatre retenues artificielles des environs de Langres destinées à assurer la navigabilité du canal de la Marne à la Saône. Situé à 300 mètres d'altitude et couvrant une superficie de 197 hectares, ses eaux eutrophes, riches en substances minérales alimentaires, occupent le fond d'une large dépression au pied du Plateau de Langres. Ce biotope est caractérisé par une dynamique de type fluvial : le niveau d'eau, très variable selon les moments de l'année en fonction des besoins en eau du canal, est très bas en fin d'été et en automne. Ces conditions particulières favorisent une végétation spéciale dont l'agencement est essentiellement déterminé par le gradient d'humidité : végétation flottante à potamots et à lentilles caractéristique des baies du lac, ceintures internes (glycériaies, roselières), ceintures externes (magnocariçaies à laïche gracile, laïche des rivages et laïche à deux épis, association à baldingère,

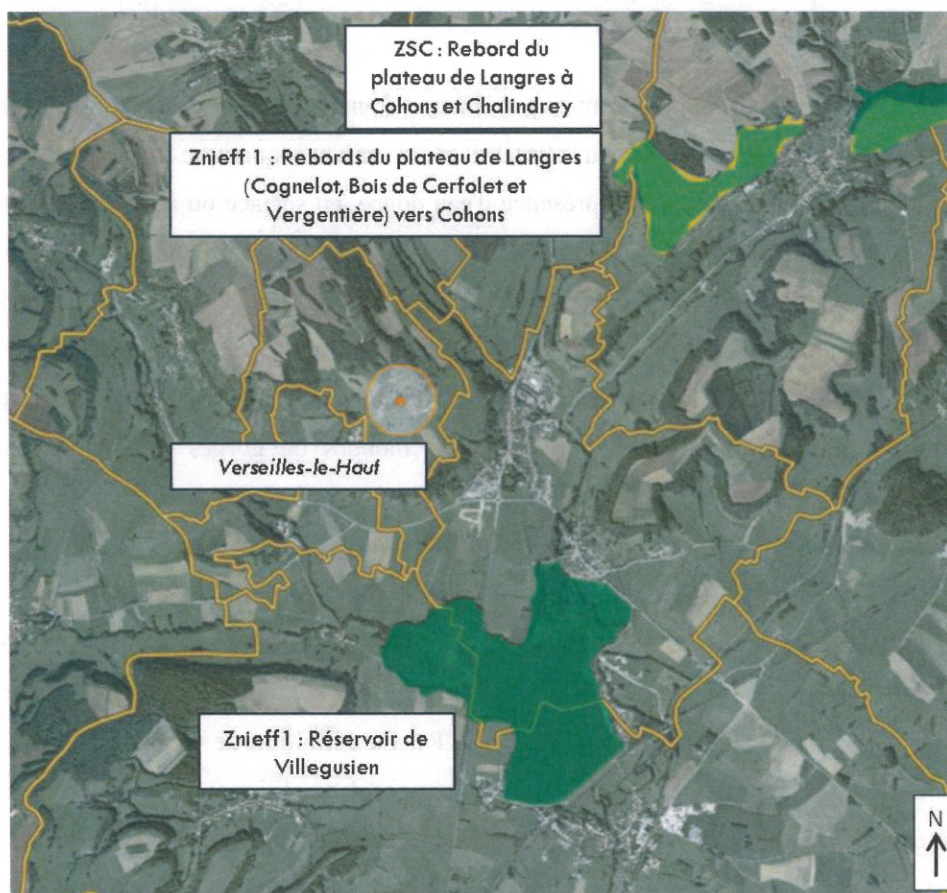
² Source : DREAL - INPN

etc.), végétation herbacée des berges, soumise à l'inondation hivernale et au tassement du sol en été, végétation à grandes herbes nitrophiles, végétation annuelle sur vase exondée (Nanocyperion et Bidention), saulaie alluviale à saule pourpre, saulaie marécageuse et une ormaie-frênaie fortement artificialisée. La digue du réservoir bénéficiant d'un fort ensoleillement grâce à son exposition sud, porte une friche apparentée aux pelouses sèches de la région où croît la très rare asperule faux-gaillet, inscrite sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne. De nombreuses espèces végétales peu courantes à très rares pour la région se rencontrent ici, en particulier la germandrée des marais (protégée en Champagne-Ardenne), le chrysanthème des marais (espèce balcanique curieusement présente dans la roselière de Villegusien), le crypsis faux-vulpin (très rare espèce annuelle des grèves, située ici à sa limite de répartition vers le nord), le potamot de Ziz, la nielle des blés et la limoselle aquatique tous quatre inscrits sur la liste rouge des plantes de Champagne-Ardenne. L'entomofaune, et plus particulièrement les libellules, est riche et variée. Près de 40 espèces ont été répertoriées une quinzaine inscrites sur la liste rouge régionale et une protégée sur le plan national : l'agrion de Mercure (protection depuis 1993), rencontré au niveau du principal ruisseau du réservoir, inscrit sur la liste rouge nationale des Odonates en tant qu'espèce en danger (en voie de disparition dans le nord de la France), dans la directive Habitats et la convention de Berne, la grande Aeschne, la cordulie à deux taches, grande espèce très spectaculaire, l'Aeschne printanière, différents petits agrions, la libellule fauve, le gomphe vulgaire, le sympetrum méridional, la cordulie métallique, etc. Le réservoir apparaît comme le site le plus favorable à l'avifaune aquatique (locale et migratrice) du département de la Haute-Marne (mis à part le réservoir du Der-Chantecoq situé pour la plus grande partie de sa superficie dans le département de la Marne). La configuration du lac, situé dans le prolongement de la vallée de la Marne et largement ouvert sur la plaine, le rend très attractif pour les oiseaux (près de 150 espèces y ont été recensées jusqu'à ce jour). La végétation suffisamment dense et la relative tranquillité de certaines anses offrent un milieu très favorable à la reproduction des oiseaux : les grandes vasières découvertes à l'automne sont des zones privilégiées pour la recherche de nourriture et le repos. L'importance du site pour toute la région (dans un rayon de 100 km) a fait qu'il a été classé dès 1967 parmi les milieux naturels à protéger comme biotope remarquable pour la migration (passages et stationnement) de l'avifaune aquatique ainsi que pour sa nidification. On y remarque de nombreuses espèces de limicoles attirées par les vases exondées en septembre-octobre. Avec l'automne arrivent des centaines de canards (avec le canard pilet, rare mais quasi-annuel, la sarcelle d'été, régulière mais en très petit nombre, faisant partie de la liste française des oiseaux en danger de disparition sur le territoire, inscrits dans la convention de Berne et dans la directive Oiseaux, la sarcelle d'hiver inscrite sur la liste rouge française des oiseaux dans la catégorie "espèces rares") dont une partie hivernera (canards souchet et colvert, fuligules, etc.). Villegusien est le troisième site en importance (derrière les lacs de Champagne humide) pour le grèbe huppé et pour le chevalier guignette (inscrit sur la liste rouge des espèces rares en France). Les bécasseaux et bécassines (dont la rare bécassine des marais, inscrite sur la liste rouge française des oiseaux en danger, dans la convention de Berne et la directive

Oiseaux) fréquentent en petit nombre les vasières. D'une façon générale, le lac de Villegusien est un site très important pour les petits échassiers au niveau de la Champagne et de certains départements limitrophes (compte-tenu de sa superficie et de sa localisation géographique) bien qu'il soit manifestement sous-exploité par les oiseaux en transit du fait d'une importante pression de dérangement (promeneurs, pêcheurs, chiens) considérablement aggravée par le facteur d'insécurité entretenu par la chasse. De nombreux rapaces s'y rencontrent ou nichent à proximité (bondrée apivore, milans, éperviers, buses, etc.). Les roselières dissimulent la nidification de très nombreux passereaux. Ainsi le site abrite pour la nidification, la reproduction, lors des migrations ou des hivernages, 45 espèces d'oiseaux inscrits sur les listes rouges nationale et/ ou régionale. Enfin le réservoir présente un intérêt piscicole évident et c'est un site touristique en partie aménagé pour les activités de loisirs.

Aucun lien direct n'existe entre le village de Versailles-le-Haut et le lac de Villegusien. La pollution des eaux semble impossible par simple infiltration des eaux de pluie (pas de sites industriels ou à risque sur le territoire).

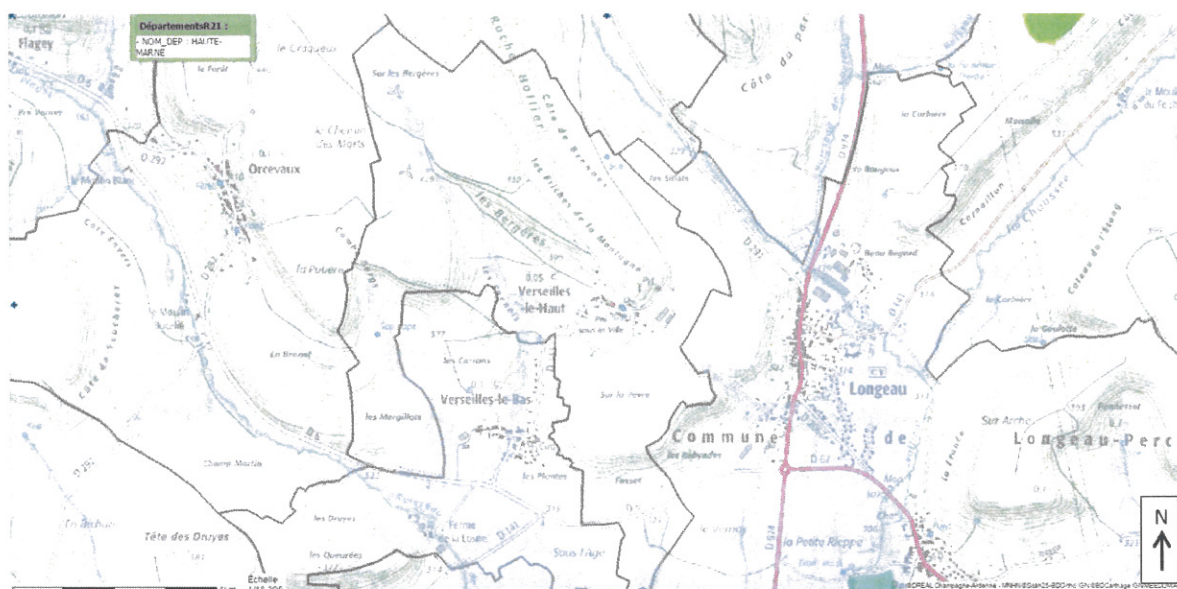
Localisation des zones N2000 et des ZNIEFF



Source : INPN - CDHU

3.2. Une zone humide

Localisation des zones à dominante humide



Source : DREAL Champagne-Ardenne - CDHU

Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. » D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ».

Les zones humides sont des lieux où s'exercent diverses activités humaines : élevage, pêche, pisciculture, chasse, loisirs... Cependant ces milieux fragiles sont menacés, notamment sous la pression du drainage, de l'urbanisation, de l'aménagement de voies de communication terrestres ou fluviales. Les zones humides sont reconnues d'intérêt général par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (LDTR). La définition de ces zones est précisée, la reconnaissance de leur intérêt et la nécessité d'une cohérence des politiques publiques dans ces zones sont réaffirmées. De plus, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ; ces zones humides doivent à ce titre être protégées par les documents d'urbanisme.

Aussi, les éléments suivants doivent être pris en compte :

- intégrer dans le rapport de présentation, l'inventaire des zones humides dans la description des milieux naturels présents sur le territoire,
- incorporer dans les orientations générales de la commune, la préservation des zones humides,

De plus, il est important de rappeler que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée prévoit également une préservation des zones humides.

La commune compte des zones à dominante humide dont il s'agira à termes de confirmer le caractère fondé.

3.3. Les principaux réservoirs de biodiversité, corridors et points noirs

Les objectifs de la trame verte et bleue sont multiples. Il s'agit d'objectifs écologiques :

- réduire la fragmentation des milieux,
- permettre le déplacement des espèces,
- préparer l'adaptation au changement climatique,-préservé les services rendus par la biodiversité (qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations...).

Mais aussi paysagers, économiques, environnementaux au sens large :

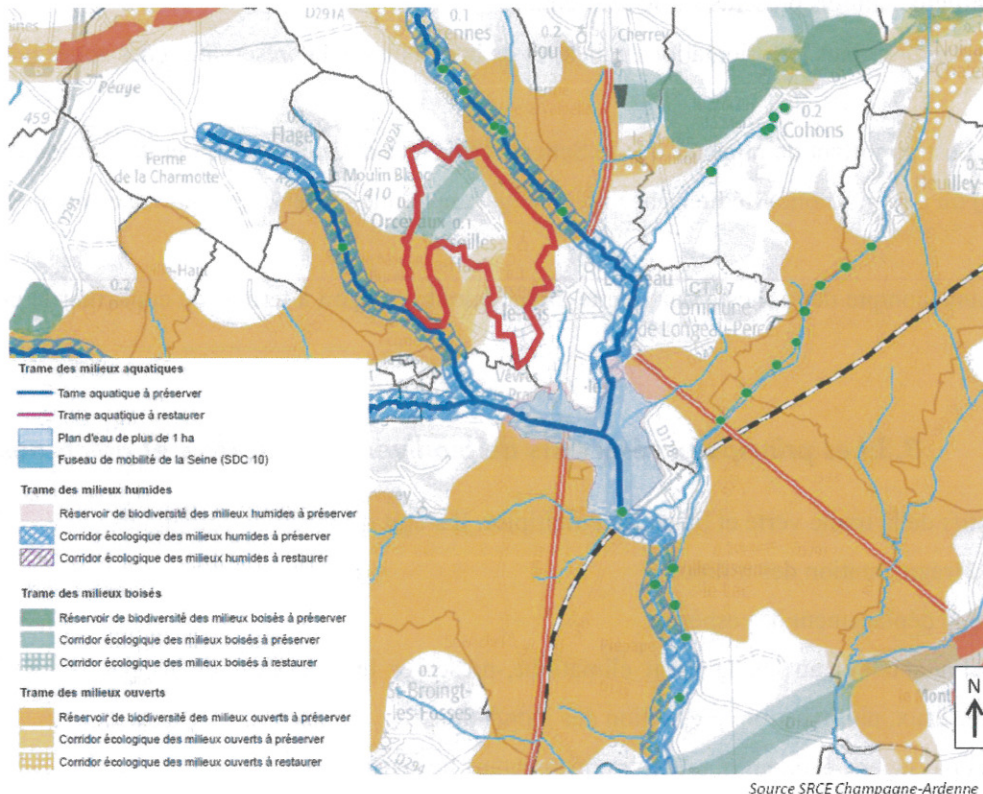
- améliorer le cadre de vie,
- améliorer la qualité et la diversité des paysages,
- prendre en compte les activités économiques,
- favoriser un aménagement durable des territoires.

La trame verte et bleue peut être définie comme une « démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie ».

Ce réseau se compose de « réservoirs de biodiversité » et de « corridors écologiques », le tout formant des « continuités écologiques ».³

³ Source : Guide TVB – AUDART – C. Leitz / M. Durand. 2013

Cartographie des réservoirs et corridors écologiques



A Versailles-le-Haut la trame verte est largement liée aux milieux ouverts.

Si la cartographie doit être lue à l'échelle régionale, on constate néanmoins que le village se trouve entre deux réservoirs. En effet il suffit d'aller sur le terrain pour constater les deux espaces de pelouses/prairies. Espace de transition, le site urbain doit donc être développé modérément et à proximité immédiate des constructions existantes.

Le corridor forestier n'est pas concerné par une évolution de l'urbanisation au vu de sa localisation et du document d'urbanisme en cours d'élaboration (carte communale comptant uniquement deux zones).

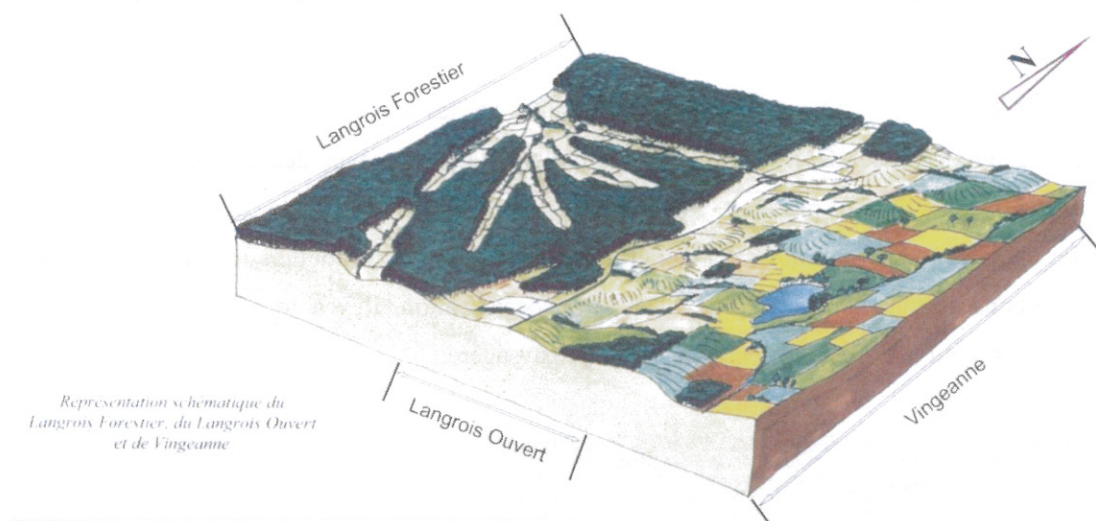
4. APPROCHE PAYSAGERE

4.1. Le territoire au cœur d'un ensemble⁴

La commune de Versailles-le-Haut se situe dans le Langrois Ouvert au sein d'un espace de transition avec le paysage de la plaine de la *Vingeanne*.

⁴ Source : Atlas des paysages de Champagne-Ardenne.

Historiquement, le Langrois Ouvert présentait jusqu'à la fin du XIXème siècle un paysage de polyculture et d'élevage, accompagné par la viticulture occupant les coteaux les mieux exposés que le phylloxera fit quasi totalement disparaître.



La production laitière développée suite à la première guerre mondiale modifia l'occupation des sols par la transformation des terres labourables en pâtures. La mise en place des quotas laitiers depuis les années 70 a redessiné le paysage : les surfaces enherbées ont reculé au profit de la polyculture et des friches sur les coteaux pentus, occupés parfois par des vergers en lieu et place des rangs de vigne.

Au sud du finage de la commune, la plaine de la Vingeanne est un territoire davantage apte aux pratiques de grande culture. Depuis la Seconde Guerre Mondiale, la surface enherbée disparaît au profit des espaces de polyculture, encourageant l'ouverture de ce paysage précédemment bocagé.

Avec Langres comme point central, ce paysage agricole ouvert est limité à l'Ouest par les plateaux forestiers du Langrois et du Barrois. A l'Est, cette unité s'arrête au contact de la Vingeanne et de l'Apance-Amance.

Cette situation en pied de plateau détermine un relief composé d'une succession de coteaux et de plateformes.

Les sols de ce secteur, qui reposent sur des calcaires marneux, sont principalement argileux avec des placages de limon.

Les vallées les plus étroites de cette région ont permis l'installation de lacs réservoirs d'eau tels que la Liez, le Charmes et la Mouche.

APPROCHE VISUELLE :

- Les éléments de surface :

Ce secteur au relief globalement vallonné présente un paysage ouvert, composé par une agriculture de polyculture et d'élevage.

- Les parcelles agricoles, dont les dimensions sont induites par les remembrements, sont utilisées pour une agriculture mixte où céréales et oléagineux se partagent l'espace avec des prairies utilisées pour l'élevage. Les secteurs les plus plats ont tendance à voir se développer la grande culture, tandis que les secteurs de fonds de vallées sensibles à l'eau et les coteaux sont plus volontiers réservés à l'élevage. Même si certains secteurs évoluent plutôt vers une spécialisation, il y a toujours une mixité des couvertures du sol qui maintient une certaine diversité paysagère.



- Les lacs ont des impacts paysagers inégaux. En effet, ils sont en général inscrits dans une ceinture forestière qui limite leur impact visuel. Ils présentent malgré tout un grand intérêt local lié à la diversité des scènes produites. De plus, leur présence participe largement au développement touristique local.

Malheureusement, les installations et développements urbains induits par ces lacs ne s'inscrivent pas toujours dans la logique des sites.



- Les villages sont constitués par des “fermes-blocs” accolées et s’étirent de part et d’autre de plusieurs rues. Versailles compte néanmoins de nombreuses maisons plus massives au profil différent. Des usoirs occupent par intermittence un espace ouvert, entre la rue et les façades. D’autres rues ne disposent que d’un court trottoir ; les façades donnent plus directement sur la rue. Les matériaux de construction sont divers et proposent une gamme de pierres aux couleurs blanches, jaunes ou brunes. Seuls les linteaux de granges sont systématiquement en bois. L’ensemble de toits de tuiles rouges crée une surface unitaire facilement repérable.



- La forêt, toujours présente visuellement, se trouve sur les sommets des coteaux difficilement exploitables par les agriculteurs. Elle renforce la diversité de ce paysage sans pour autant le refermer.

- Les éléments de verticalité :

- Les haies et boqueteaux sont présents avec des densités variables mais toujours visibles. Sans jamais créer de maillage régulier, ils participent au rythme d’ensemble de ce paysage



LES ENJEUX DU PAYSAGE :

- Maintenir les haies, boqueteaux et bois qui ponctuent ce paysage et participent à sa diversité.
- Encourager la réhabilitation du bâti ancien dans une logique rurale.
- Intégrer toutes les constructions nouvelles dans une logique de site en s’adaptant à la trame foncière existante. Qu’il s’agisse de bâtiments agricoles, d’extension de villages par du

pavillonnaire ou de résidences secondaires sur les sites touristiques, toutes ces constructions doivent répondre à une logique globale d'intégration.

Le territoire communal présente un grand nombre de composantes lui permettant de créer un cadre de vie agréable. La nature des sols et la topographie du territoire doivent être intégrées dans les réflexions à mener sur l'évolution et le développement de la commune

B. TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. EVOLUTION DE L'URBANISATION

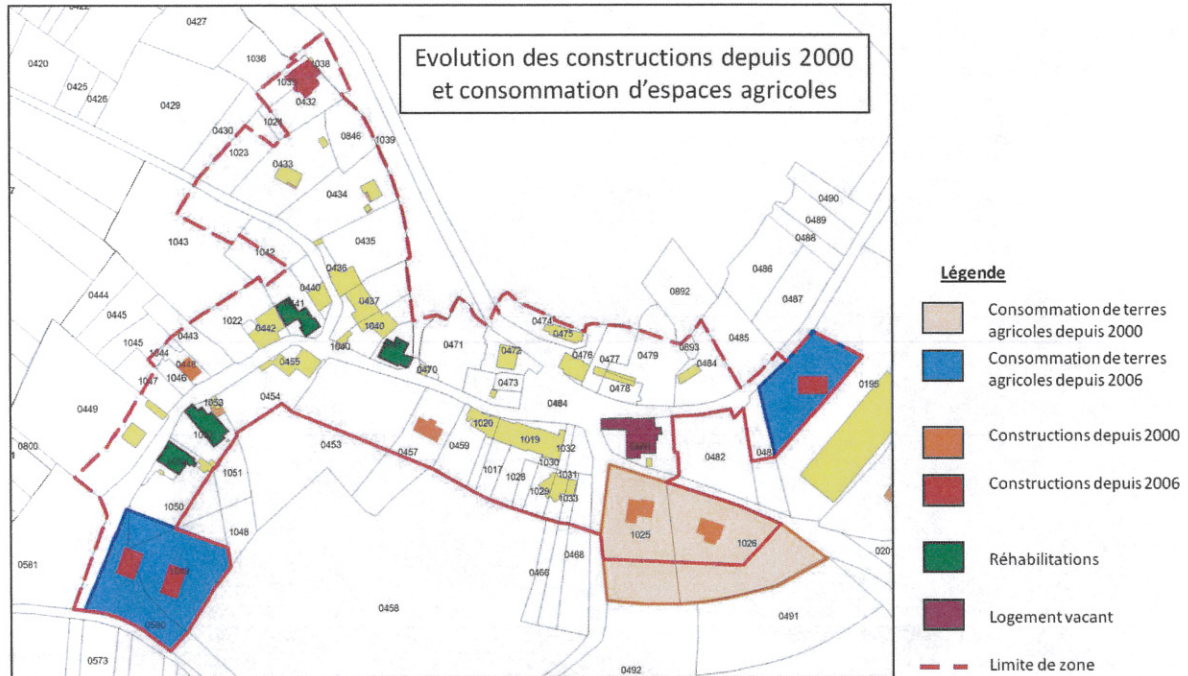
1.1.Regard sur l'évolution passée⁵

La consommation de terres agricoles a été limitée sur les 10 dernières années et pourtant relativement importante si on le rapporte à l'évolution urbaine. En effet, ce sont 6113 m² qui ont été consommés sur l'espace agricole pour trois maisons d'habitation (en plus de 7000m² consommés entre 2000 et 2006). De plus cela a provoqué une extension de la trame bâtie notamment vers le sud. Un des objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale est de mieux maîtriser le développement urbain à venir par rapport au profil historique.

Le reste des bâtiments neufs est localisé dans la trame bâtie, tandis que 4 réhabilitations sont identifiées

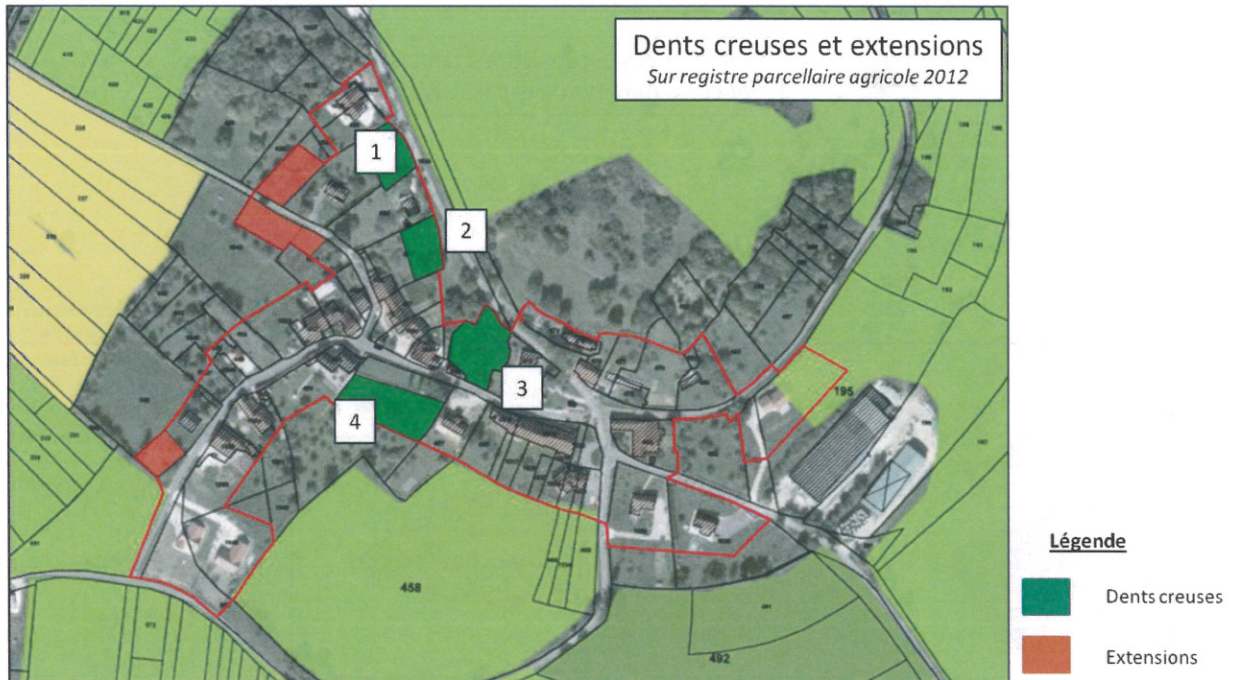


⁵ L'outil principal utilisé dans le traitement de cette partie est nommé OMAR (Outil de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle), mis en place par la DREAL Champagne-Ardenne. Lien possible : http://www.donnees.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/donnees/donnees_communes/_theme.php?nouv=1



2. REGARD SUR L'ÉVOLUTION A VENIR : QUELLES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT ?

- Une « dent creuse » n°1, de 810m², constituée par la partie haute d'un jardin. Au vu de l'utilisation de l'espace, la rétention est probable. Afin de ne pas handicaper le projet cette dernière est fixée à 50%.
- Une « dent creuse » n°2, de 760 m², constitué d'un jardin largement boisé, avec verger et jardin potager. Une rétention foncière de 50% est définie.
- Une « dent creuse » n°3, de 1370m², constituée d'un terrain arboré soumis à un fort relief. Une rétention foncière de 50% est définie.
- Une « dent creuse » n°4, de 1630 m², arborée. Une rétention foncière de 50% est définie. Cette dernière vient en second plan d'une bande sur rue de 10m de profondeur environ, correspondant à une terrasse du fait du relief. Dans le cadre de la préservation du paysage et du cadre de vie cette terrasse est protégée au titre de la loi Paysage et ne peut accueillir de bâtiments de plus de 20m². Cela n'empêche pas l'accès aux parties basses du terrain.



En comptant la rétention foncière, ce sont donc 2 maisons potentielles qui peuvent être considérés pour le projet avant de penser une extension quelconque.

A cela s'ajoute le logement vacant.

3. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Le village est largement dominé par une architecture ancienne entretenue. Le parcellaire est déstructuré, adapté au relief marqué. Les constructions du tissu ancien sont accolées, semblant parfois imbriquées lorsque l'on regarde le village de loin dans son paysage.

Une harmonie très claire se dégage en termes de couleurs, tandis que les volumes et les hauteurs varient largement.

3.1. Les différentes formes de bâti

❖ Le bâti traditionnel

Le bâti traditionnel est bien évidemment lié à l'agriculture à Verzeilles-le-Haut.

On distingue trois alignements de constructions réparties le long de la rue principale. Les ensembles sont de type « maisons blocs », regroupant sous un même toit l'habitation et les bâtiments de stockage et étables.

Les volumes sont importants et les façades parallèles à la rue. Les façades présentent des hauteurs variables du fait du relief, ainsi les façades nord sont souvent plus petites. La photo de droite montre la façade nord entièrement « sous terre » sauf sur sa partie haute qui permet l'accès au grenier).



Quelques maisons individuelles existent et n'ont pas nécessairement de vocation agricole initialement. Le nombre d'étages est identique et pourtant les bâtisses paraissent plus hautes et massives. (R+1+c). Seules une maison compte deux étages plus des combles.



Les matériaux sont homogènes et locaux. La pierre de taille calcaire et le moellon constituent les principaux matériaux pour les façades qui souvent ne sont pas enduites. Le bois sert uniquement aux menuiseries (et charpentes pour les parties non visibles) et la terre cuite de tons rouge/brun couvre l'intégralité des toitures (une partie de toit en lave subsiste sur l'arrière d'une maison d'habitation



❖ Le bâti contemporain

Les constructions nouvelles sont individuelles et imposent donc une urbanisation moins dense. Les volumes sont très variables, à l'inverse des couleurs qui respectent une cohérence avec les tons des matériaux traditionnels.

L'implantation est en retrait, en cœur de parcelles et ne répond à aucune logique relative à l'axe de la voie.

Les hauteurs correspondent à du R+1+c.



❖ Le village dans son paysage.

Le village apparaît groupé dans son environnement et intégré à la végétation éparse mais impactante (arbres, vergers, haies,...). Les tons homogènes aident à garantir un équilibre et correspondent à la dominante locale.

L'architecture joue avec le relief et les caractéristiques des constructions participent elles aussi à l'intégration du tissu urbain dans son site.

Depuis le village, les percées entre les maisons et depuis les routes en contre haut assurent une très large visibilité sur le Sud/Sud-est et la plaine de la Saône.

Un secteur en contrebas du village présente une sensibilité particulière du fait de sa proximité directe et de l'existence des points de vue bas (les trois les plus au sud de la carte). En effet contrairement au quatrième point de vue, le relief en contrebas est moins marqué et les constructions s'imposent plus. En cas d'aménagement de la zone, une réflexion d'ensemble serait un gage de respect de la qualité paysagère et du cadre de vie.

La carte communale n'est pas l'outil le plus adapté pour maîtriser ce type d'aménagement sensible. Il semble important d'attendre la mise en place d'un document plus complet pour envisager l'ouverture de ce secteur pourtant adapté.

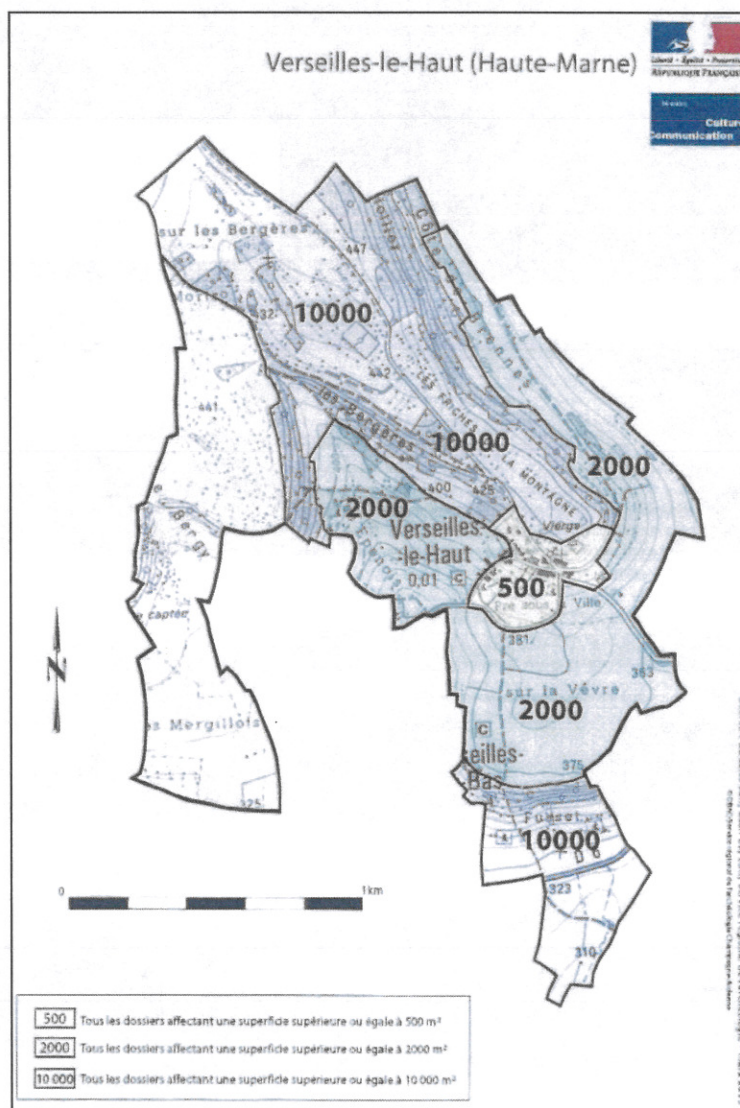
Sensibilités paysagères



3.2. Archéologie

Les services de la DRAC notent que des exhumations de vestiges gallo-romains et mérovingiens ont été rapportées pour le territoire communal. Ils rappellent que l'archéologie et la découverte d'objets par des tiers sont encadrées par les textes suivants :

- Livre 5 du code du patrimoine, relatif à l'archéologie,
- Loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont la destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation de détecteurs de métaux et sont décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R111-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordres archéologiques).



C. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. EQUIPEMENTS ET SERVICES

D'après les éléments suivants il convient de noter que la commune, qui pourtant ne compte aucun équipement, profite des services localisés sur les territoires proches et notamment à Langres, Longeau ou encore Prauthoy, chacune à environ 10min en voiture. Seul le manque de transports collectifs est un frein pour cette commune isolée.

1.1.Scolaire et périscolaire

La commune fait partie du regroupement scolaire « Longeau-Percey ».

Les enfants de la commune se rendent à Longeau de la maternelle à la primaire et à Langres et Prauthoy pour le collège et le lycée.

Le ramassage scolaire est fait en 1 point, six fois par jour (2 collège et lycée/4 maternelle et primaire).

1.2.Sport, loisir et culture

En termes de sport et loisir les habitants se rendent à Langres, Longeau ou encore Villegusien.

Ils profitent des salles des fêtes de Longeau et d'Orcevaux.

1.3.La santé

Une pharmacie et un médecin généraliste sont installés à Longeau tandis que Langres et Prauthoy accueillent en plus un dentiste.

Une maison de retraite est installée à Longeau-Percey.

1.4.Transport collectifs

Il n'existe pas de transport collectif sur le territoire.

1.5.Défense incendie

En termes de défense incendie, une réserve existe en contre bas du village à mi-chemin avec Verzeilles-le-Bas.

Un projet d'installation d'une seconde réserve en continuité immédiate des habitations est en cours de réflexion. La carte communale peut être le moment pour la commune d'intégrer ce projet d'équipement important à son développement urbain.

2. RESEAUX DIVERS ET DECHETS

2.1. Eau potable et captage

La commune fait partie du SIRAEP dont le siège est à Heuilley-Cotton.

L'eau potable ne pose pas de problème en termes de potentiel. L'utilisation actuelle est de 3600m³/an.

Le captage est à Vesvre- sous-Prangey.

2.2. Assainissement et eaux pluviales

L'assainissement est autonome et le schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.

Gestion : SPANC Communauté de communes d'Auberive, Vingeanne et Montsaigeonnais.

Il n'existe pas de problème lié à l'écoulement des eaux pluviales dans les fossés ni de problèmes de ravinement,...

2.3. Elimination des déchets

Seules les ordures ménagères sont collectées par le SMICTOM Sud Haute-Marne.

Deux déchetteries existent à Langres et Prauthoy.

2.4. Le stationnement

Le stationnement ne pose pas de problème particulier. En effet malgré l'absence de place tout au long des routes, il existe des espaces de stationnement adaptés au nombre d'habitants ainsi qu'à la taille et à la configuration du village. De plus, il existe des espaces devant les maisons (sortes d'anciens usoirs) permettant le stationnement de quelques véhicules.

Aucun stationnement dédié aux véhicules hybrides ou électriques n'est présent sur le territoire. Il n'y a pas non plus d'espace réservé aux vélos. Cependant ce dernier point ne pose aucun problème dans ce type de commune rurale.

D. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

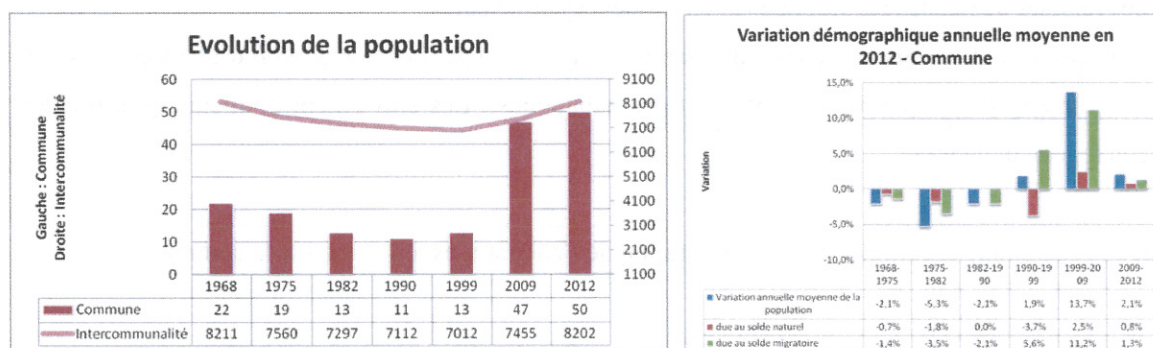
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution démographique

L'évolution démographique a affiché une baisse régulière entre 1968 et 1990 avant de remonter de manière très importante (3,9% puis 11,7% de croissance annuelles entre 1990 et 2009). Cette augmentation (13 personnes en 1999 contre 50 en 2012 et 53 aujourd'hui) est due à l'accueil récent de nouveaux ménages de grande taille. L'attractivité du village est à l'image de celle de plusieurs communes du secteur qui voient leur population croître du fait du souhait des habitants de s'installer à proximité des villes profitant ainsi de services mais aussi d'un cadre de vie naturel qualitatif.

Suite à l'installation massive, cette augmentation s'est stabilisée avec l'accueil entre 2009 et 2012 de 3 personnes (1 ménage supplémentaire).

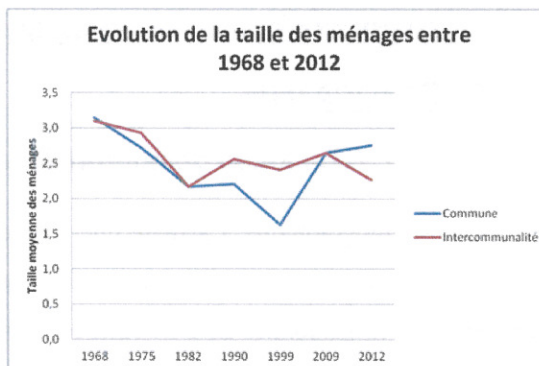
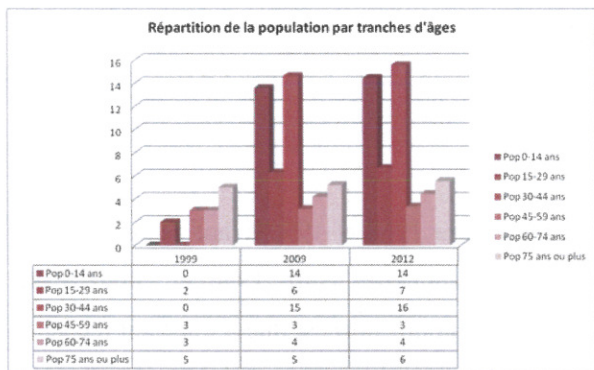
Il s'agit donc de mettre en place un projet permettant l'accueil de quelques nouvelles constructions tout en maîtrisant cette évolution, positive pour une commune à condition de pouvoir satisfaire progressivement aux besoins engendrés par l'arrivée de nouveaux habitants.



1.2. Profil générationnel de la population

L'évolution du profil générationnel est très marquée, résultat de l'accueil massif de nouveaux ménages. Les familles nombreuses récemment installées provoquent l'explosion des classes d'âges situées entre 0 et 45 ans. Les graphiques suivants confirment l'arrivée de jeunes parents avec enfants en bas âges.

Les classes d'âges supérieures à 45 ans sont stables quant à elles.



On constate que la taille des ménages augmente massivement (2,7 pers/ménage contre 1,5 en 1999), à l'inverse de l'échelle intercommunale.

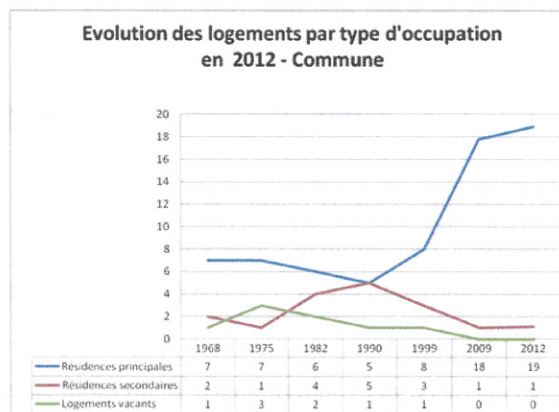
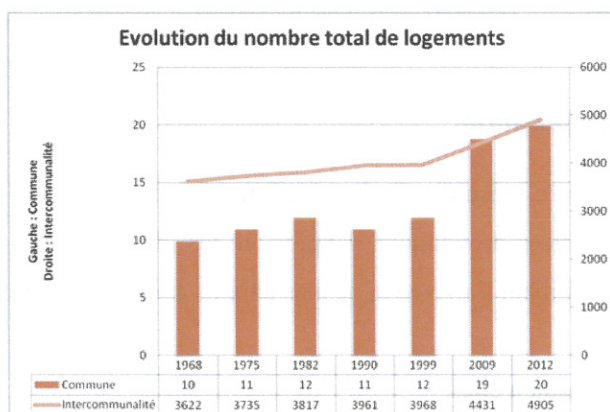
2. LE LOGEMENT

2.1. Structure et évolution du parc de logements

Le nombre de logements augmente peu en comparaison du nombre d'habitants. En regardant la décomposition par type de logements on constate qu'en parallèle de constructions neuves (8 entre 1999 et 2012), le parc affiche une reprise de logements vacants (portant ces derniers à 1 unité en 2016) et des reprises de résidences secondaires en résidences principales.

Ces processus ont permis une consommation moindre de l'espace et le maintien d'une vie sociale au cœur du bourg (ainsi que celui du bon état des habitations). Les élus notent d'ailleurs qu'il n'existe aucun logement dégradé.

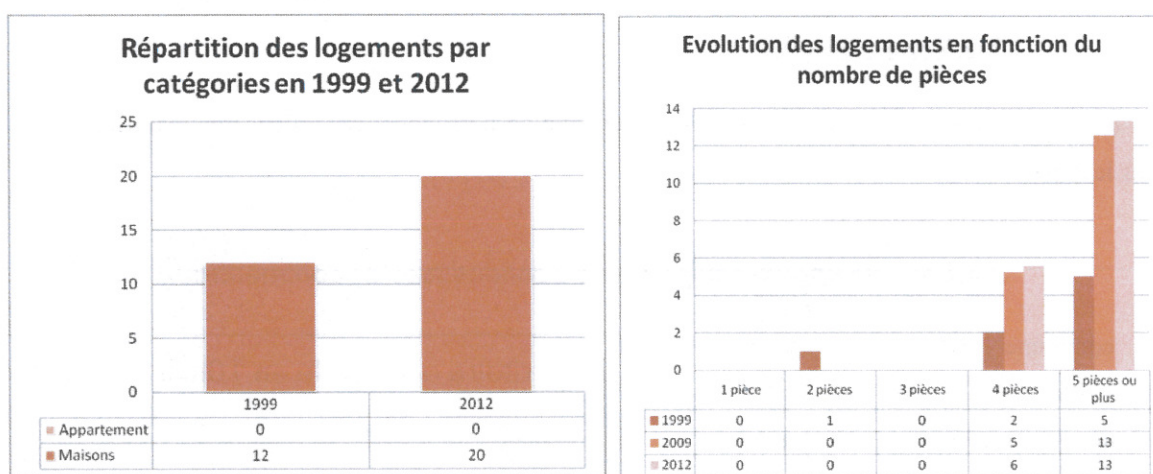
Aucun programme spécifique lié à l'amélioration de l'habitat n'est en cours sur la commune.



2.2. Caractéristiques des résidences principales

Le parc de logements n'est absolument pas diversifié. Les maisons sont l'unique type d'habitation et comportent toutes plus de 4 pièces et l'évolution accroît ce profil (en lien logique avec le type de ménages installés récemment).

Ceci n'est pas un problème en soit pour une commune telles que Verseilles-le-Haut. Cette typologie correspond néanmoins à une demande spécifique et le prix de l'immobilier n'est pas un frein à l'installation de jeunes couples, cependant les petits logements peuvent être l'occasion pour un jeune du village de s'installer avant d'investir (la location par exemple permet une rotation positive) et donc de quitter le village plus tardivement.



2.3. Les logements communaux et sociaux

Il n'existe aucun logement communal ou appartenant à un bailleur social sur le territoire.

2.4. Le stationnement des gens du voyage

Aucune aire de stationnement dédiée aux gens du voyage n'existe et aucun projet n'est en cours. La structure la plus proche est à Langres.

3. L'ECONOMIE

3.1. Taux d'activité⁶ et de chômage⁷

Le tableau permet de constater que la part d'actifs diminue sur le territoire (Ces évolutions marquées étant largement impactées par le nombre réduit d'habitants). De plus le taux de chômeurs passe de 0% à 4%.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	28	24
Actifs en %	72,0	78,9
actifs ayant un emploi en %	68,0	78,9
chômeurs en %	4,0	0,0
Inactifs en %	28,0	21,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,0	5,3
retraités ou préretraités en %	8,0	0,0
autres inactifs en %	8,0	15,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

3.2. Zone d'emploi

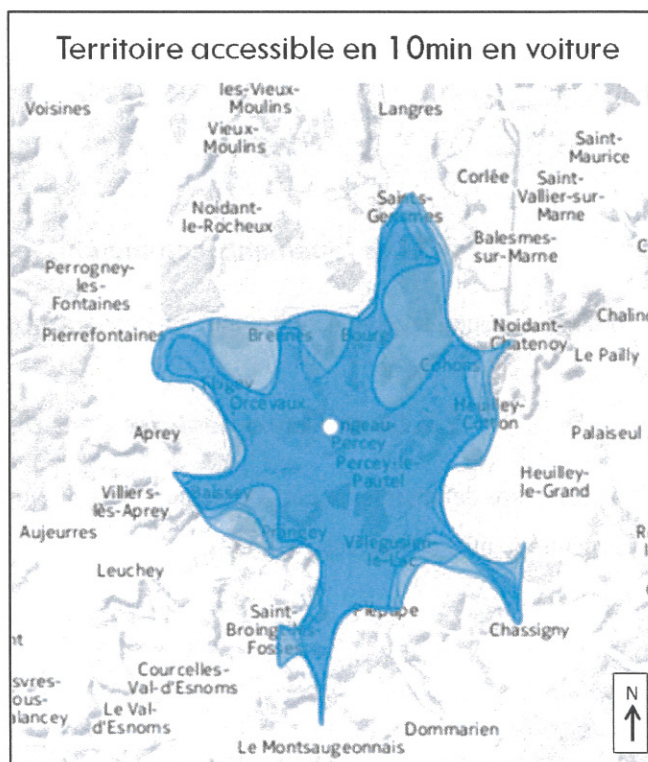
Les actifs habitants à Verseilles-le-Haut (une trentaine de personnes) travaillent très majoritairement dans le département.

3.3. Les principaux équipements économiques et commerciaux

La commune est monofonctionnelle et n'accueille pas de commerces ou d'équipements économiques de proximité.

En termes de tourisme le principe est le même malgré l'existence d'un chemin de randonnée.

Les habitants se rendent à Longeau, commune équipée la plus proche. Il faut 10min et plus pour arriver respectivement à Langres et Prauthoy.



⁶ Définition INSEE : Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante (15-64 ans).

⁷ Définition INSEE : Le **taux de chômage** est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

4. L'AGRICULTURE⁸

4.1. Les exploitations agricoles : localisation et fonction

La commune compte 1 siège d'exploitation identifié comme étant « installation classée pour la protection de l'environnement » (ICPE).

Le bâtiment concerné dégageant un périmètre inconstructible de 100m de rayon est à l'écart du village et impacte ses abords sur la partie Est (route de Longeau et chemin de Valpelle).

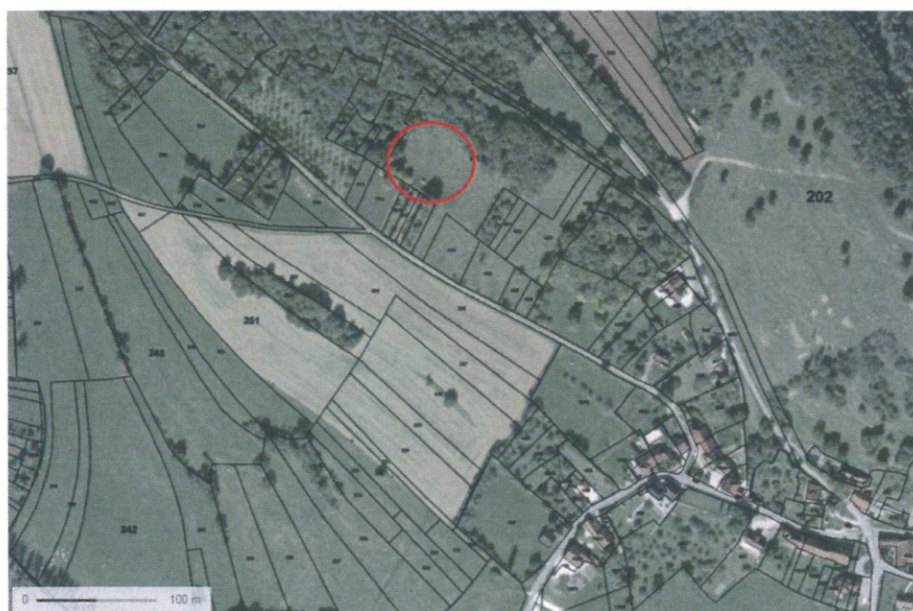
L'exploitation compte 320 bêtes allaitantes.

Deux autres ICPE existent à Verzeilles-le-Bas et impactent le sud du finage sans conséquence directe sur l'urbanisation.

Secteur inconstructible résultant de la présence d'une ICPE



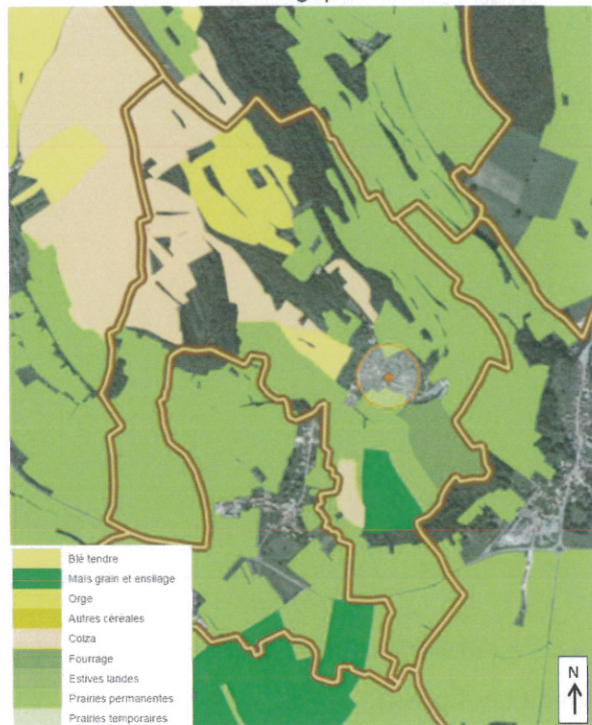
Un projet potentiel de construction de bâtiment agricole est identifié au Nord-Ouest du bourg, à plus de 200 m de la dernière maison, en contre-haut du lieu-dit Les Epenois.



⁸ Les données sur l'agriculture proviennent en partie de la base de données AGREST, de l'INSEE, mais aussi d'une réunion avec les exploitants agricoles portant sur leurs structures, leurs projets et les problèmes qu'ils peuvent rencontrer.

Hormis des cultures sur la partie Nord-ouest du finage, les espaces agricoles sont constitués majoritairement de prairies permanentes et de parcelles à fourrage.

Cartographie des réservoirs et corridors écologiques



Source : RPG 2012



4.2. INAO : aire d'appellation

SIQO	AIRES D'APPELATION
Collines Rhodaniennes Mousseux de qualité blanc	IGP
Emmental français Est-Central (IG/54/94)	IGP
Gruyère	IGP
Haute-Marne blanc	IGP
Haute-Marne Mousseux de qualité blanc	IGP
Haute-Marne Mousseux de qualité rosé	IGP
Haute-Marne Mousseux de qualité rouge	IGP
Haute-Marne primeur ou nouveau blanc	IGP
Haute-Marne primeur ou nouveau rosé	IGP
Haute-Marne primeur ou nouveau rouge	IGP
Haute-Marne rosé	IGP
Haute-Marne rouge	IGP
Langres	AOP
Volailles du plateau de Langres (IG/21/94)	IGP
Volailles de Bourgogne (IG/07/94)	IGP

PARTIE 2. ANALYSE DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

5. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

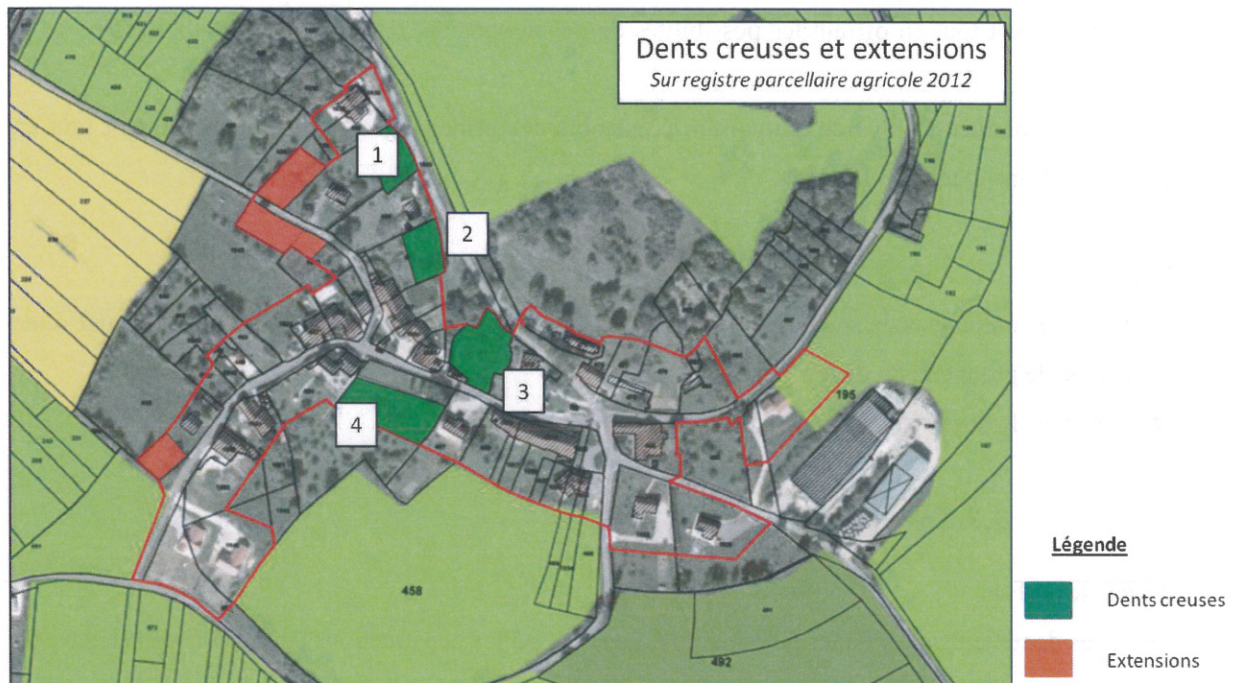
La commune n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme et est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme. Le parc de logement a été largement réhabilité et ne compte aujourd'hui plus qu'un logement vacant. En compléments, des habitations neuves ont été construites, notamment sur la partie Est du village. Les terrains y sont plus vastes et les maisons sont très légèrement excentrées par rapport au tissu historique, plus dense.

5.1. Objectifs communaux

Au regard du diagnostic, les principes retenus sont notamment :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants, afin de maintenir la dynamique démographique,
- Réussir en parallèle à maîtriser l'urbanisation afin d'éviter les éléments diffus et de garantir un aménagement global et cohérent,
- Préserver la qualité du site urbain et de ses abords en mettant en place un réel projet de territoire,
- Préserver les paysages, à forte valeur attractive et constituant une richesse majeure du cadre de vie local.
- Gérer en amont la question du partage de l'espace entre exploitation agricole et habitation, afin de limiter les conflits d'usage.

- Une « dent creuse » n°4, de 1630 m², arborée. Une rétention foncière de 50% est définie. Cette dernière vient en second plan d'une bande sur rue de 10m de profondeur environ, correspondant à une terrasse du fait du relief. Au vu de sa morphologie la terrasse ne peut pas accueillir de bâtiments trop importants de type habitation, mais seulement des annexes. Cela n'empêche pas l'accès aux parties basses du terrain.



En comptant la rétention foncière, ce sont donc 2 maisons potentielles qui peuvent être considérées pour le projet avant de penser une extension quelconque.

A cela s'ajoute le logement vacant.

D'ici à 2030, Versailles-le-Haut prévoit l'accueil de 15 personnes environ, permettant de prolonger la présence de familles avec enfants tout en maîtrisant la croissance démographique des dernières années. Les besoins en termes de superficies se situent donc autour de 0,6 ha pour permettre la construction de 6 logements. Cette estimation se base sur le caractère très rural du bourg et la construction de logements neufs sur des parcelles de taille relativement importante (jusqu'à 4000m²).

Le scénario se base sur les principes suivants :

- Les parcelles privées constituant les espaces interstitiels ne seront pas divisées en cas de vente entre particuliers du fait de leur taille actuelle et de leur configuration (accès, morphologie,...).
- La commune prévoit quant à elle de compléter le manque de logements sur une base de 4 logements, afin de garantir des possibilités d'installations rapides (demandes existantes).

Aujourd'hui la municipalité construit son zonage de manière concrète et souhaite à travers cet exercice se prémunir de désagréments auxquels doivent faire face de nombreuses communes.

Verseilles-le-Haut, qui constate des demandes d'installation, ne peut se permettre de ne pas penser son avenir en fonction de cette donnée. Le développement de la population de manière cohérente est une force pour la commune qui souhaite construire un équilibre entre accueil et protection du site.

Le Conseil municipal a retenu ce projet qui permet de limiter au maximum les impacts sur l'environnement tout en offrant les possibilités de développement correspondantes aux besoins de la commune.

Ce scénario permet de plus de mutualiser l'ensemble des principes du parti d'aménagement tout en garantissant une extension groupée.

L'activité :

Le projet ne compte pas de zone d'activité. En effet la commune n'a pas vocation à accueillir une zone spécifique de groupement de structures économiques.

On note dans le diagnostic l'absence de service sur le territoire.

5.3.Zonage et règlement

Article R*161-4

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles.

La DRAC rappelle les points suivants :

- « En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologique faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la DRAC de Champagne Ardenne (3 faubourg Saint-Antoine - CS 60449 51037 Châlons-en-Champagne cedex_Tél : 03.26.70.36.50 / Fax : 03.26.70.43.71)

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »(art. 1).
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

5.3.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Partie législative

Sous-section 1 : Localisation et implantation

Article L111-3

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Article L111-4

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, 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. 101-2 et aux

dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L111-5

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L. 111-4 et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

Section 2 : Densité et reconstruction des constructions

Article L111-14

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Section 3 : Performances environnementales et énergétiques

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le

permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111-18

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement

Article L111-19

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut

excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21

Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article L111-22

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Section 6 : Mixité sociale et fonctionnelle

Article L111-24

Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Section 7 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article L111-25

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes.

Partie réglementaire

Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

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

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

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

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

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

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.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

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

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R111-15

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

Article R111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-17

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-19

Des dérogations aux règles édictées aux articles R. 111-15 à R. 111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R. 111-15 à R. 111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Section 2 : Densité et reconstruction des constructions

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Section 3 : Performances environnementales et énergétiques

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-28

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

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Sous-section 1 : Camping

Article R111-32

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R111-34

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Article R111-35

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs

Article R111-36

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs

Article R111-37

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-39

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-40

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison

familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Sous-section 4 : Résidences mobiles de loisirs

Article R111-41

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R111-42

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R111-43

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-44

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Article R111-45

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R111-46

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Sous-section 5 : Caravanes

Article R111-47

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de

mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-48

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Article R111-49

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé. Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R111-50

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Section 7 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R111-51

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Section 8 : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte

Article R111-52

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, en ce qui concerne les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article R111-53

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

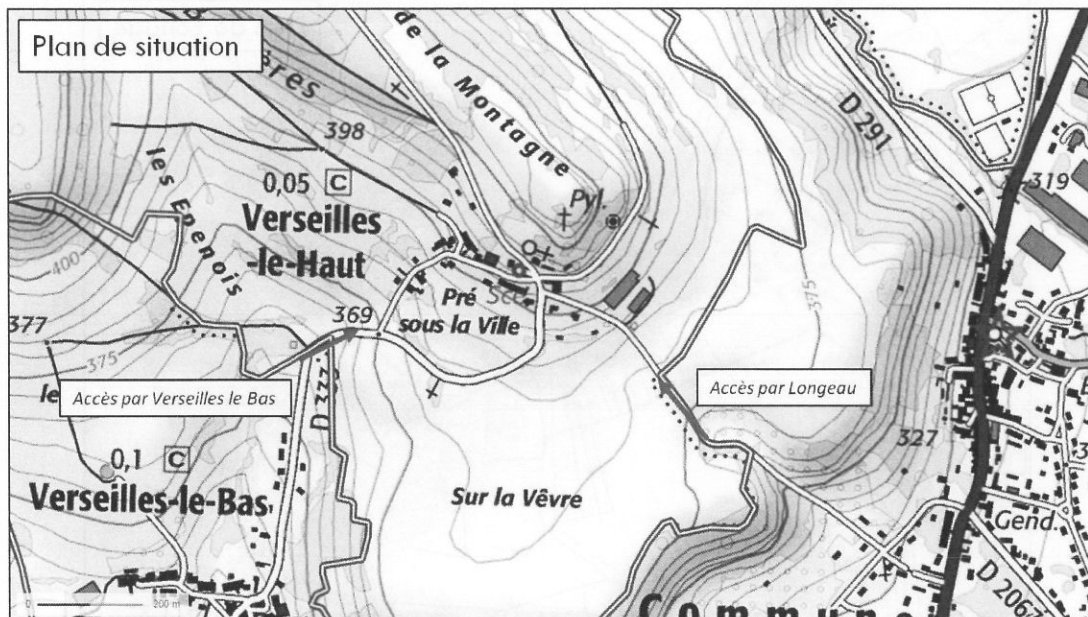
5.3.2. Zonage

Les secteurs colorés autour des bâtiments agricoles sont les périmètres de réciprocité.

❖ Plan de situation général


La commune de Versailles-le-Haut présente un caractère particulier du fait du relief :

- Le village est accessible par deux routes venant de Longeau et de Versailles le Bas, toutes deux localisé au Sud. Il n'y a donc pas d'accès par le Nord).
- Le village est installé à flanc de coteau, ce qui impacte les possibilités d'installation des bâtiments.
- La trame est de type village rue mais reste groupée du fait de la taille réduite du village. Les extensions récentes tendent à étirer le village.
- Le paysage, source majeure d'attractivité, s'impose dans la mise en place d'un projet urbain.



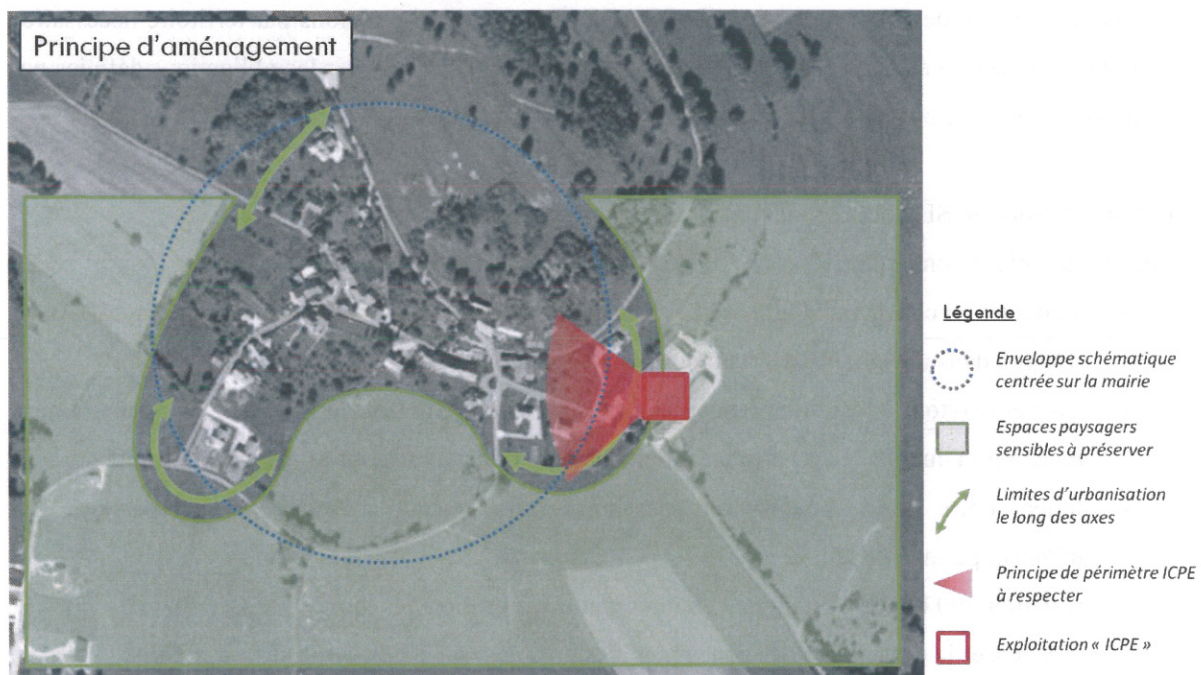
❖ Explication des principaux points de zonage

La partie traitant des capacités d'accueil a mis en évidence quelques dents creuses.

 Le secteur identifié par le présent figuré et détaillé sur le plan de zonage sera soumis à un droit de préemption urbain par le biais d'une délibération post approbation. Le but de la commune est de réaliser un équipement de défense contre l'incendie, nécessaire à Versailles-le-Haut.

	Zone U	Dont « dents creuses »	Dont extension	Zone N	Total
En ha	5,58	0,46	0,22	281,55	287,13
En %	1,94	8,24	3,94	98,06	100

❖ Résumé graphique du parti d'aménagement



E. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

6. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE-CORSE

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.

Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, il fixe, pour 6 ans, les grandes priorités, appelées "orientations fondamentales", de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble les actions par territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux. Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux.

Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin

Ces grands enjeux sont, pour le bassin Rhône-Méditerranée, de :

- s'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine ;
- restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- lutter contre l'imperméabilisation des sols : pour chaque m² nouvellement bétonné, 1,5 m² désimperméabilisé ;
- restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite ;
- préserver le littoral méditerranéen.

Un grand nombre de mesures territorialisées ont été formulées, sur la base des orientations fondamentales présentées en première partie du présent rapport.

Il apparaît que la carte communale prend en compte et est compatible avec les orientations du SDAGE, en évitant notamment, de construire en périmètre de protection de captage, en permettant la mise en place de système d'assainissement aux normes, en prenant en compte la ressource d'un point de vue quantitatif (ouverture limitée de la zone urbanisable, classement des zones humides hors zones urbaines,...

7. COMPATIBILITE AVEC LE PCAER CHAMPAGNE ARDENNE

Le Plan Climat Air Energie de Champagne Ardenne a été défini avec un objectif principal : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre (GES). Ce plan se décline en 15 sections pour 6 grandes finalités qui sont les suivantes :

Réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020

Favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique

Réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air

Réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air

Réduire de 20 % les consommations énergétiques d'ici à 2020

Porter la production d'énergies renouvelables à 45% de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020

Selon le document, en Haute-Marne, le transport est le plus polluant, suivi du résidentiel, puis de l'industrie, du tertiaire, de l'énergie et de l'agriculture.

Les 15 sections du PCAER portent sur des thématiques différentes, souvent prises en compte dans la carte communale.

Concernant les orientations touchant l'aménagement du territoire et l'urbanisme, la carte communale est compatible avec les objectifs définis, notamment en limitant la mobilité automobile intramuros et l'urbanisation dans les zones à risques et sensibles en développant un principe de liaison entre les villages plutôt qu'un étalement de chacun par à-coups dispersés.

Concernant le transport de marchandises, la commune de Verseilles-le-Haut n'est pas réellement concernée.

Concernant l'agriculture, la carte communale n'a pas pour finalité de modifier les usages agricoles. En outre, elle ne freine pas l'utilisation de techniques d'économie d'énergie ou d'éco-conception de bâtiments agricoles.

Concernant la forêt et la valorisation du bois, la carte communale ne remet nullement en cause la vocation forestière et sylvicole des boisements.

Concernant le bâtiment, la carte communale est compatible avec les orientations en ne limitant en aucun cas les techniques d'éco construction et d'économie d'énergie.

A travers son projet, la carte communale n'apparaît pas comme incompatible avec le PCE Champagne Ardennes.

8. INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le caractère maîtrisé, mesuré et cohérent du projet (par rapport au contexte communal et intercommunal) permet de dire que les incidences sur l'environnement au sens large du terme (visuel, sonore, biologique, ...) seront très faibles voir nulles. Les incidences probables sur les paysages ont été étudiées et les mesures d'atténuation prises (à travers notamment le maintien d'une urbanisation groupée, la maîtrise des profondeurs constructibles de parcelles,...).

9. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT ;

Les mesures de réduction des conséquences résident principalement, dans le cas de la carte communale de Versailles-le-Haut, dans la définition d'objectifs précis de développement démographique. L'outil principal de la carte communale n'est autre que son propre zonage (à travers notamment le maintien d'une urbanisation groupée, la maîtrise des profondeurs constructibles de parcelles,...).



Conseil - Développement - Habitat – Urbanisme (siège social)

11 rue Pargeas

10 000 TROYES

Tel: 03 25 73 39 10

Fax: 03 25 73 37 53

Mail: cdhu.10@wanadoo.fr