

Département
de HAUTE-MARNE

VESVRES-SOUS- CHALANCEY

Carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à mon

arrêté n° 2393 en date

de ce jour

CHAUMONT, le 21/8/06

Le Préfet Froid

et par délégation

Le Chef de Bureau

Catherine CLERC

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23/6/2006



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

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

**VESVRES-SOUS-CHALANCEY
CARTE COMMUNALE**

INTRODUCTION	2
1. Présentation de la carte communale :	2
2. Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003	2
3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :	3
 PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	 4
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	4
1. Situation géographique :	4
2. Eléments d'histoire :	5
3. Environnement naturel	6
4. Environnement physique	7
5. Occupation des sols :	8
7. Paysage urbain :	13
10. La Démographie : une commune en perte de vitesse	23
11. L'Economie : une commune multipolarisée	25
12. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée	27
13. Etude complémentaire	29
 II. Synthèse des contraintes	 30
 III. Traduction des projets d'aménagement communal	 32
 IV. Eléments législatifs et réglementaires	 33
 DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	 36
I. Parti d'aménagement	36
 II. Application du règlement national d'urbanisme	 44
 III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique	 46
1. Impact sur l'environnement	46
2. Impact sur le paysage et l'environnement naturel	46
3. Les impacts socio-économiques	46
 ANNEXE	 47

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale :

a) Cadre juridique :

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

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

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

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

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

b) Contenu de la carte communale :

La carte communale comprend :

- Une note de présentation :

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

- Un ou plusieurs documents graphiques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Intérêts de la carte communale :

La carte communale permet de **lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de Vesvres-sous-Chalancey **d'étendre sa zone actuellement urbanisée**, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

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

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

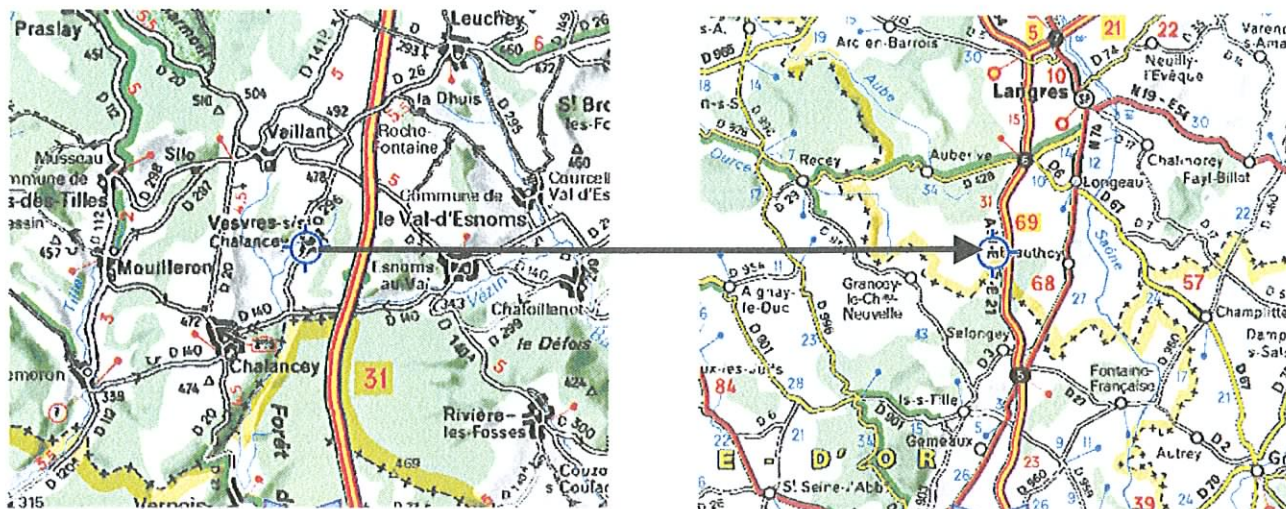
Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

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

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Situation géographique :



Vesvres-sous-Chalancey pourvue aujourd'hui de 50 habitants, sur un territoire de près de 720 ha, se situe dans le département de la Haute-Marne, appartient au Canton de Prauthoy et intègre la Communauté de communes de Prauthoy en Montsaugeonnais.

Vesvres-sous-Chalancey se situe entre Langres à 28 Km au nord et Dijon à 47 Km au sud dans le département de la Côte d'Or en Bourgogne. Chaumont, chef lieu du département de la Haute-Marne, se situe quant à lui à 62 km au nord. Sur sa partie sud, la Côte d'or est toute proche, et sur sa partie est, la Haute-Saône apparaît.



L'autoroute A31, une des jonctions entre l'Europe du nord et l'Europe du sud, jouxte le finage communal à l'est selon un axe nord-sud, laissant s'implanter à son usage une aire de repos de part et d'autre de la voie rapide, sur la commune.

La RD296 traverse le village et le territoire communal du nord au sud, d'autres départementales apparaissent aux franges : au nord la RD11 et au sud la RD140.

Le réseau communal est quant à lui plus important et permet de rejoindre les communes environnantes.

La commune jouit également de sa proximité avec de nombreux pôles urbains ou ruraux, sources de services et d'emplois : Langres, Longeau, Longchamp, Villegusien-le-Lac et Dijon

Par ailleurs, Vesvres-sous-Chalancey, relativement isolée et bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, se trouve au cœur de sites touristiques : celui du **Montsaugeonnais** qui intègre le pays de Langres connu pour ses vignes autrefois plus nombreuses et ses fromages réputés.

De nombreux sites sont à découvrir dans les environs : Le village fortifié de Montsaugeon, le Maison du Houblon au village de Rivières-les-Fosses, le château féodal de Chalancey...

2. Eléments d'histoire :



La carte de Cassini, du XVIII^{ème} siècle, nous révèle certains éléments caractéristiques sur la commune et pour la plupart conservés aujourd'hui :

- Le village correspondait à une paroisse avec église.
- En sortie de village, deux moulins à eau longeaient le ruisseau.
- La « vacherie » de la « Vate » figurait sur la carte, correspond à l'actuelle ferme de la Vate.
- Des vignes couvraient les coteaux exposés au sud, entre Vesvres et Esnoms.
- Le sud du territoire était déjà exclusivement recouvert de bois.

Le canton du Prauthoy, le plus méridional de la Champagne-Ardenne, fut très tôt un lieu de passage. Il conserve de cette histoire une architecture de qualité : le site pittoresque de Montsaugeon voisine avec Chalancey qui hébergea Louis XIII, la robuste forteresse de Cusey, le charme des églises classées d'Isômes, Aubigny et Chassigny.

Dans **le Pays de Langres**, Vesvres-sous-Chalancey appartenait **au comté de Montsaugeonnais**, une des principales forteresses du Pays Langrois. Ni tout à fait Champenois, ni complètement Bourguignon, cette région, située aux confins de la ligne de partage des eaux du bassin Parisien et du bassin Rhône-Méditerranée, a toujours eu une position déterminante en terme de communication.

Jules César fit d'ailleurs installer un important carrefour de voies romaines et c'est sur ce territoire de Montsaugeon que prend place le carrefour de Langres à Genève et de Langres à Lyon.

Par ce contexte privilégié de nombreux villages s'implantèrent, ainsi que des seigneurs.

Longtemps "**grenier à blé des langrois**", le Montsaugeonnais a conservé une vocation agricole, céréalière à l'est, d'élevage à l'ouest. Il avait perdu ses cultures traditionnelles, vignes et houblons.

Le Montsaugeonnais, aux plaines fertiles, devint très vite le grenier de la cité lingonne, et sa principale source d'approvisionnement en vin de qualité.

Du XI^{ème} au XIII^{ème} siècle, les seigneurs et comtes de Montsaugeon, ayant du s'endetter pour participer aux Croisades successives, cédèrent progressivement leur pouvoir temporel à l'Évêque de Langres qui prit grand soin des vignes.

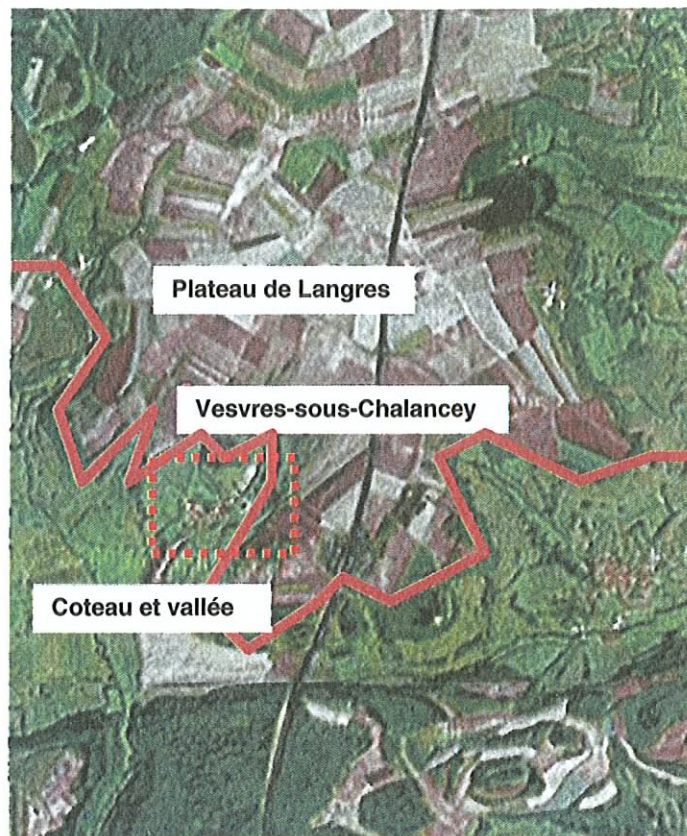
Le Vignoble vivra alors ses heures de gloire, en dépit de la destruction, en 1595, du château de Montsaugeon par les Langrois, très soucieux de conserver le bénéfice des vignes. Pour prendre la place forte, devenue repaire de brigands, il ne fallut pas moins qu'Henri IV s'en charge. Durant les siècles suivants, on relate que les vins du Montsaugeonnais étaient exportés aux Pays Bas...

La révolution des transports et le phylloxéra vinrent ruiner les vigneron, qui s'étaient mal reconvertis à la technique des vins de garde. **En 1988, après un arrêt brutal de près d'un siècle, les gens du Montsaugeonnais, érigés en confrérie, replantent dix hectares de vignes à Aubigny, Montsaugeon et Rivière les Fosses; puis 2 hectares à Chatoillenot en 1995.**

3. Environnement naturel

La région de Vesvres-sous-Chalancey se situe en limite du Langrois ouvert et toute proche du revers forestier du plateau de Langres à l'ouest.

Situé à environ 400 m d'altitude, le village repose sur :



Terminaison du plateau plus ouvert du fait d'une présence moins marquée de la forêt, ce paysage se caractérise par un paysage agricole mixte (céréales et prairies y sont présentes).

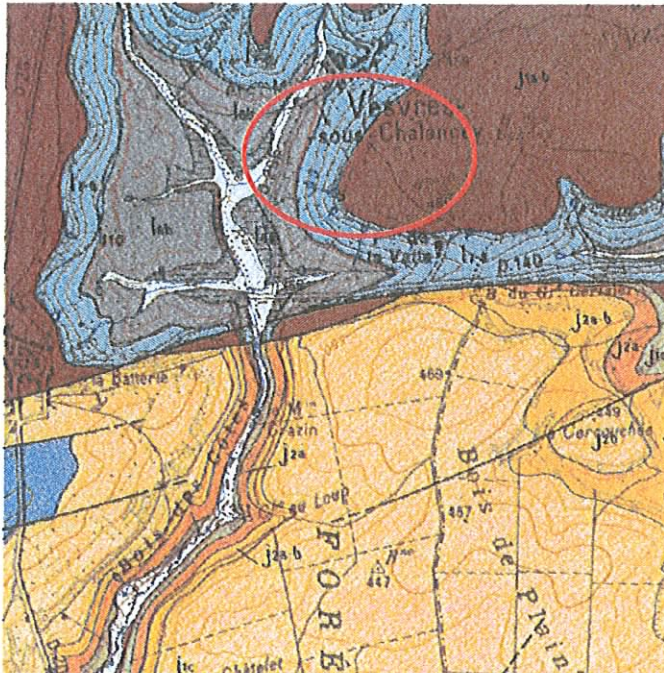
On trouve les grandes étendues de cultures sur le plateau, interrompues parfois par des haies et bosquets, mais aussi par de grands massifs boisés sur les versants.

Les bois sont davantage présents en couronnement du relief ou en accompagnement des cours d'eau en fond de vallée.

Les coteaux peu accessibles par l'agriculture mécanisée laisse place aux pâtures, voire aux bois dans les secteurs très pentus. La vigne occupait auparavant les coteaux exposés au sud.

4. Environnement physique

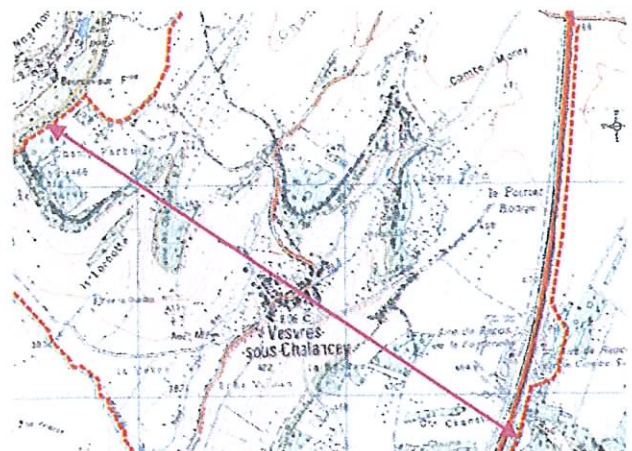
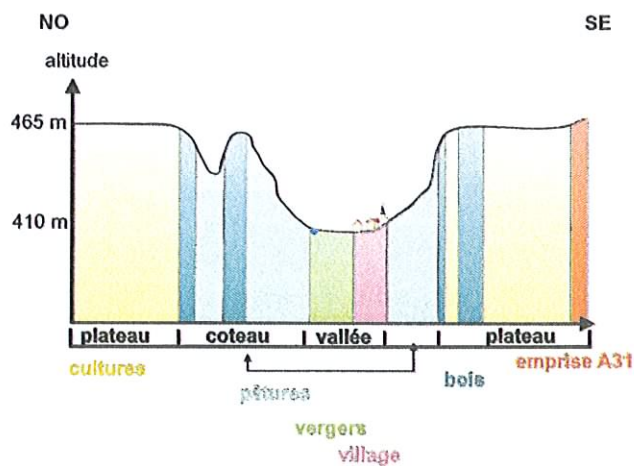
Structure géologique :



Caractéristiques géologiques – log permettent de distinguer sur la commune :

- limon et argile de plateau
- Calcaire légèrement argileux
- Argile sableuse
- Marnes et calcaire marneux
- Alluvions

Structure topographique :



Le paysage de la commune est représentatif du plateau de Langres avec des reliefs tabulaires limités par des coteaux parfois couronnés d'un liseré d'escarpements rocheux.

Structure topographique :

A proximité du village, **le ruisseau de la Petite Venelle** longe le territoire communal selon un axe nord/sud. La vallée de la Venelle, dont le ruisseau fait parti, communique avec le bassin de la Vingeanne par un vallon emprunté par la RD140.

5. Occupation des sols :

Le territoire communal de Vesvres-sous-Chalancey comprend plusieurs espaces :



L'espace bâti s'organise autour d'un village groupé et d'un écart, la ferme de la Vatte.

Le bâti s'implante sous forme de village-rue.

Fortement représentés, **des vergers et jardins** sont localisés sur le pourtour et au cœur du village, favorisant ainsi l'intégration de l'espace bâti dans son environnement naturel. **Des chènevières** apparaissent au nord-est du village.



L'occupation agricole s'organise sur les plateaux par des cultures céréalières et sur les coteaux les pâtures prennent l'ascendant dévoilant un paysage de bocage encore fortement maintenu.

Les espaces boisés sont localisés sur les bords du plateau, débordant sur les coteaux ou le long du ruisseau par l'alignement d'arbres à hautes tiges. On trouve de nombreux bosquets ou arbres isolés sur les près.

Le ruisseau de la Petite Venelle longe le village à l'ouest,



Les axes routiers : La RD296 principal axe de desserte vers les communes environnantes traverse le village du nord au sud.

Les seules activités présentes sur la commune : une crèmerie, un artisan du bâtiment et deux exploitations agricoles.

Ce qui fait le paysage de Vesvres-sous-Chalancey...

- Un plateau cultivé
- Des coteaux boisés et pâturés
- En fond de vallée, le ruisseau et des vergers autour du village



Un plateau agricole...

Paysage de champs ouverts dominant le secteur du plateau de Langres, aux couleurs changeantes au gré des cultures et des saisons.

La ligne d'horizon offerte est plate et basse et permet une approche visuelle plus large et plus lointaine..

Sur les coteaux...



Sur des secteurs plus contraignants par leur topographie, moins accessibles parfois, les bois de sont développés le long des lignes de crêtes, laissant le plateau aux cultures céréalières, et à ses pieds vers le village aux pâtures encore sollicitées par l'élevage.

Sur ce paysage de bocage, longeant les versants des coteaux, les vues peuvent être larges, rythmées par les piquets qui clôturent les prairies et qui s'estompent parfois dans les arbres. Mais au loin ces espaces viennent buter sur les hauteurs couronnées de bois limitant les plateaux cultivés et ces espaces bocagers plus confus mais créant des ambiances particulières.

En fond de vallée, on trouve les vergers, les jardins...



Vesvres-sous-Chalancey rassemble de **nombreux vergers** sur le pourtour et le cœur du village. Ces espaces préservés, limitent, dissimulent, aèrent et mettent en valeur le bâti de la commune. Ils forment ainsi des coupures vertes, des transitions harmonieuses entre l'espace bâti et l'espace naturel participant à la valorisation du site. Les jardins participent à cette mise valeur qualitative de la commune.

Mais également, ruisseau et résurgences...



On trouve sur Vesvres-sous-Chalancey, le ruisseau de la Petite Venelle qui parcourt le territoire selon un axe nord-ouest/sud-est et des résurgences. Peu visible, seul l'alignement d'arbres permet de deviner sa présence et de suivre son parcours, tout au long du « pays ».

En terme d'économie rurale, ce cours d'eau signifiait pour l'agriculteur un point d'eau commode pour le bétail et la garantie d'obtenir des terres grasses appréciées des bovins.

Le long des cours d'eau, des promenades s'organisent et permettent de découvrir le panorama et le « pays ».

Des perspectives, des cônes de vues...

La vision étendue d'un lieu génère des impressions, des exclamations positives ou négatives. L'ensemble des éléments rencontré concourt à la beauté du panorama.



Le contexte topographique de la commune favorise les perspectives sur le village. En effet, l'orientation des vues et les perspectives intéressantes sont rendues possible par un jeu de topographie marqué autour d'un village implanté en fond de vallée et débordant légèrement le long des versants à l'est.

C'est donc depuis les hauteurs que Vesvres-sous-Chalancey se montre, dévoilant au passage les versants opposés.

Bocages et boisements forment le décor du village dans lequel, il s'intègre et se confond. Ce paysage confus par l'abondance végétale se poste au premier plan depuis certains lieux sans jamais réellement bloquer les vues sur le bâti

Le caractère groupé de la commune est dans l'ensemble conservé, seul le Moulin, quelques hangars à usage agricole et un atelier s'écartent mais ne se dévoilent que partiellement. Ces bâtiments sont dissimulés par cette végétation ni trop présente, ni pas assez, mais suffisante pour maintenir un équilibre entre les espaces naturels et urbains. De plus les caractéristiques architecturales de ces bâtiments : ancien moulin réhabilité et atelier en tôle verte ne génèrent pas de profonds désaccords avec l'environnement naturel.

L'église excentrée, adossée à la pente, qualifie certaines vues sur le village par sa hauteur légèrement plus élevée par rapport à des habitations parfois sur deux étages et cossues.

Des entrées de village, espaces de transition...

Les entrées de village sont généralement des espaces intermédiaires qui illustrent la qualité du cadre de vie de la commune et donnent un rythme à la structure urbaine. Elles sont à la fois des lieux porteurs d'identité et des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré.



Depuis ses entrées, Vesvres-sous-Chalancey se montre à travers des éléments qualifiants permettant de marquer l'arrivée dans la zone agglomérée.

Les plantations d'arbres, d'arbustes à proximité sont autant d'aménagements permettant d'intégrer, de mettre en valeur le bâti et les entrées.



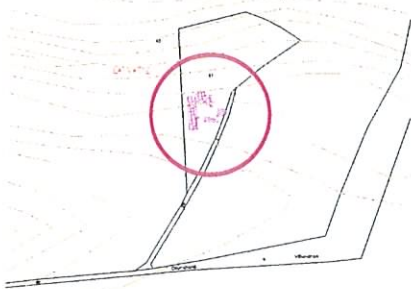
Le maintien de tels aménagements sur des secteurs plus récents par ses constructions sera une plus value pour la commune.

En effet, il est important de se soucier de ses entrées, car elles stigmatisent le passage du milieu naturel au milieu urbain et constituent un enjeu en terme d'image en constituant la première impression qu'offre la commune à ses résidents et visiteurs.

7. Paysage urbain :

-  Noyau bâti originel
-  Extensions urbaines jusqu'au XIX^{ème} siècle
-  Extensions urbaines du XX^{ème} siècle

La ferme de la vatte



Genèse de la commune

Les hommes utilisent des sites variés pour l'implantation de leur village. Le choix de leur emplacement répond à différents besoins et exigences : exposition, surveillance du territoire, préservation des espaces agricoles...

A Vesvres-sous-Chalancey, plusieurs éléments majeurs ont encouragé l'implantation d'une communauté humaine :

- **La présence d'un couloir important de communication entre l'Europe du nord et l'Europe du sud,**
- **la proximité de l'eau,**
- **et des vignes et des vergers.**

Comme dans de nombreux villages de coteau, l'église surplombe le village, adossée à la pente et excentrée vis à vis de la rue principale.

L'implantation des constructions, essentiellement de type agricole, s'est organisée de part et d'autre de la Grande Rue.

Des détails architecturaux témoignent de différentes phases de développement du village :

- **avant le XIX^{ème} siècle : développement autour d'espaces communs comme la Grande Rue mais aussi sur des cours desservant plusieurs fermes à la fois.**
- **entre le XIX^{ème} et le XX^{ème} siècle : essor économique et développement de l'activité agricole**
- **XX^{ème} siècle : extensions mineures, limitées à la salle des fêtes, un bâtiment d'activité, une maison d'habitation et des bâtiments agricoles.**

Une disposition urbaine influencée par différentes cultures...



Typologie du bâti

Un Bâti ancien :

Le bâti traditionnel est remarquable par son homogénéité, **ses formes** : longères, bâtis sur cour, l'alignement des percements, **ses matériaux** : les entourages en pierre, les murs en calcaire, en pierre apparente ou enduit, et l'utilisation du bois... ce qui procure une grande qualité à la commune.

On rencontre des longères,



S'il existe quelques vastes longères du XIX^{ème} formées d'un seul bloc, celles ci sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments. Il peut s'agir de logis construits en enfilade ou d'annexes d'un bâtiment principal. Lorsqu'elle est perpendiculaire à la rue, avec une implantation en limite séparative de parcelles, elle est desservie par une cour orthogonale.

Ce sont des habitations étroites, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière, de plein pied, aux accès généralement en gouttereau et plus rarement en pignon.

des bâtis sur cour,



Au concept de la maison profonde regroupant en un seul bloc et sous un même toit toutes les fonctions de la ferme, s'oppose le concept de la ferme aux fonctions disjointes réparties autour d'une cour centrale.

En milieu rural la cour est ouverte contrairement à des secteurs plus urbains où cette dernière est plutôt fermée. Sur la commune de Vesvres-sous-Chalancey, on rencontre des cours ouvertes qui par opposition aux cours fermées, les bâtiments ne sont pas jointifs mais séparés les uns des autres par des intervalles ouverts.

Cette disposition est caractéristique des grandes fermes où l'élevage occupe une place importante, ainsi les intervalles facilitaient le passage du bétail et des engins.

Un bâti avec usoir

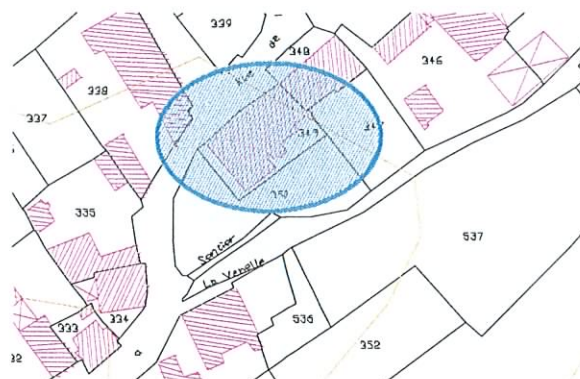


Ce bâti traditionnel de Haute-Marne s'organise en fonction de l'espace public par la création d'un usoir entre celui-ci et le bâti. Par conséquent, les constructions se disposent de manière générale sous la forme de longères à plusieurs travées (habitation, grange voire écurie).

L'usoir transformait la rue en une véritable cour de ferme collective prolongeant l'activité agricole sur le devant de l'exploitation, identifié sous un toit unique où cohabitent humains, animaux et engrangements.

Ainsi, chaque villageois pouvait user librement de cet espace collectif pour son compte personnel sans toutefois se l'approprier ou le privatiser physiquement par un bornage ou une clôture qui entraverait la libre circulation.

un bâti lorrain



Ce bâti de volume imposant, compact, dont le pignon est surmonté d'une demi-croûte témoigne des influences de la Franche-Comté.

Un Bâti récent :



Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIXème



Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui



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

Les matériaux évoluent : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent en tuile mécanique. De formes habituelles R + comble avec un toit à deux pans et parfois des formes plus inhabituelles avec de nombreux décrochements.

Harmonie des formes et des couleurs

Des formes et des volumes simples...



Vesvres-sous-Chalancey est caractérisée par **un bâti traditionnel généralement longiligne** et connaît que très rarement des décrochements en hauteur. Seule l'église domine par sa verticalité renforcée par son positionnement sur la pente. Les toits sont le plus souvent à **deux pans, ou à deux pans avec croupes**.

Les ouvertures ont une importance dans la présentation de la maison : elles structurent la façade, la rendent symétrique ou irrégulière, les volets l'animent ou soulignent la rigueur et les portes et portails hiérarchisent les accès. Typique en Champagne-Ardenne, **les baies sont plus hautes que larges**, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange. Cette disposition permet un éclairage maximum.

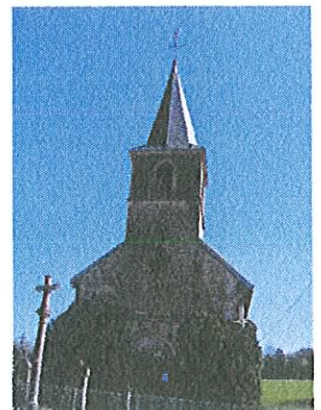
Un bâti hiérarchisé



Le traitement des façades : selon leur fonction les bâtiments sont clairement hiérarchisés à travers les formes et les matériaux. C'est l'habitation qui reçoit le plus d'attention (enduit plein ou à pierre vue, encadrements en pierre de taille, toit à deux pans).

Les bâtiments agricoles ou annexes sont en pierre apparente, leurs linteaux sont en bois.

L'ardoise est réservée aux bâtiments les plus prestigieux (Église...).



Les particularités du bâti ancien



Support de gouttières en pierre



Linteau de fenêtre gothique

Les pilastres: pilier ou colonne plate engagée dans un mur et formant une légère saillie. De formes variées, ces formes imposantes marquent l'entrée « officielle » d'une propriété.



Les murets en pierre sèche ont une grande importance dans la structure du village. Ils délimitent le parcellaire des propriétés et entourent les jardins, les vergers... Ils créent ainsi des perspectives de « rues » très minérales. Nombreux sont encore bien conservés sur la commune et parfois quelques **plaques de laves** apparaissent.

Ces murets forment la continuité du bâti et marquent l'interpénétration du milieu urbain et naturel. Associés au végétal et notamment aux vergers et jardins, ils assurent une heureuse transition entre les différents paysages.



L'**œil de bœuf** est une petite ouverture circulaire, souvent pratiquée dans une cuisine au-dessus de l'évier pour éclairer.



A défaut de lucarnes ou autres ouvertures sur les toits, **les fenêtres d'attiques** permettaient d'illuminer les combles.

Un bâti en contact avec la nature





L'habitat sur la commune de Vesvres-sous-Chalancey est globalement groupé, mais affiche une organisation lâche par la présence de nombreux **espaces verts privés ou publics** aérant la structure urbaine.

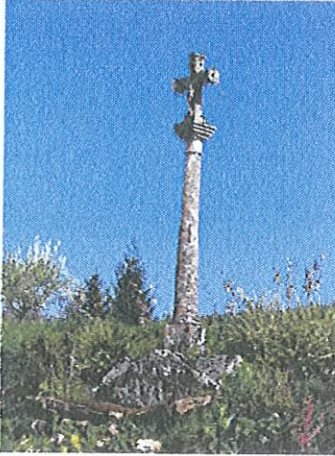
Le végétal, les jardins, les vergers et les boisements de la vallée assurent une transition avec l'espace naturel et contribuent à la préservation de la qualité du cadre de vie, garant de la relance de l'attractivité de la commune.

Le paysagement des fonds de parcelle devra concourir à intégrer toutes nouvelles constructions dans ce paysage équilibré.

Les espaces verts publics sont représentés soit par des équipements communaux (terrains de foot), soit par des petites places aux carrefours ou le long de certaines voies avec des arbustes, des arbres ou des parterres de fleurs.

Un patrimoine bâti remarquable...

Un patrimoine communal riche et conservé



Les calvaires

Initialement objet de culte, les calvaires font aujourd'hui partie de notre patrimoine et se retrouvent à l'entrée des villes et villages, au carrefour des chemins, sur les places publiques. Ils sont des repères pour le voyageur et rythment les cheminements.

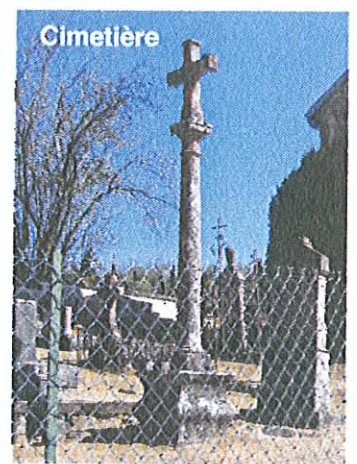
Conscient des enjeux patrimoniaux et identitaires que représente ce patrimoine local, leur préservation est tout aussi importante pour le maintien de l'identité de la commune.



Ancien moulin



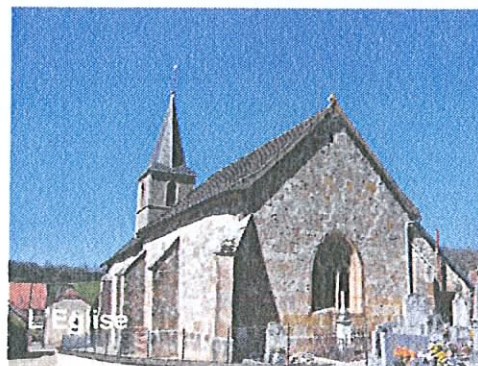
Fontaine et Monument aux Morts



Cimetière



Ancien lavoir



L'Église

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

- **Préserver les éléments structurants du paysage naturel**
- Prendre en compte **la topographie descendante** sur certains secteurs de la commune rendant difficile toute extension de l'urbanisation.
- **Les perspectives, les entrées de village sont autant de points de vues à entretenir et à préserver** dans la recherche de la qualité du cadre de vie, nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti.
- Pour cela, **les végétations à proximité et au cœur du village** (haies, vergers, jardins, bosquets) doivent être préservées. Elles ont pour rôle **de fixer les limites** de l'espace bâti, **de dissimuler** tout élément disgracieux, **d'aérer le village**, d'intégrer les différentes constructions et **de mettre en valeur** certaines d'entre-elles. Il en est de même pour tous les espaces verts privés et publics au sein de la commune
- **Préserver les formes remarquables** du bâti et **limiter les réhabilitations maladroites**, dommageables pour la qualité du site.

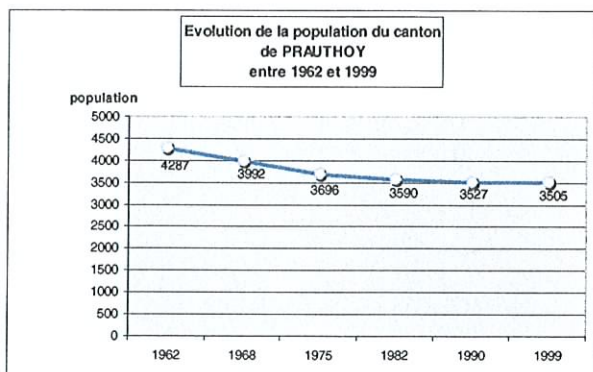
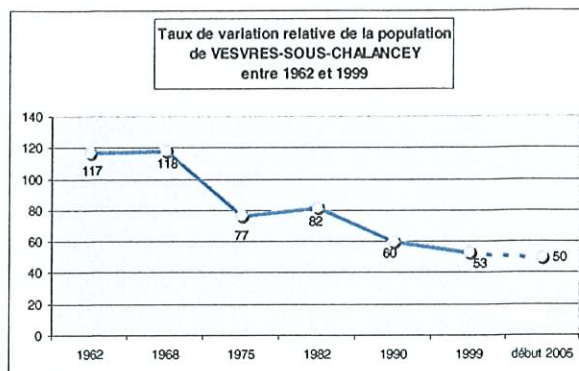
10. La Démographie : une commune en perte de vitesse

a) Une croissance démographique ralentie

La commune de Vesvres-sous-Chalancey connaît une baisse continue de sa population depuis plus de 20 ans (chute démographique importante entre 1968 et 1975, soit 39 habitants en moins).

Néanmoins, on observe une atténuation de ce phénomène depuis ces dernières années.

Entre 1968 et 1999, la population a été divisée par deux et les estimations de 2005 ne montrent pas de perspectives de reprise.

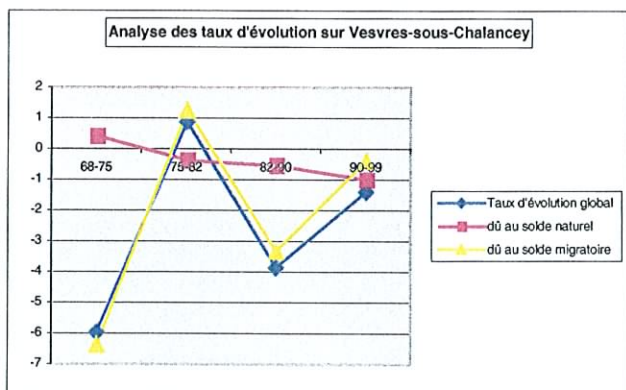
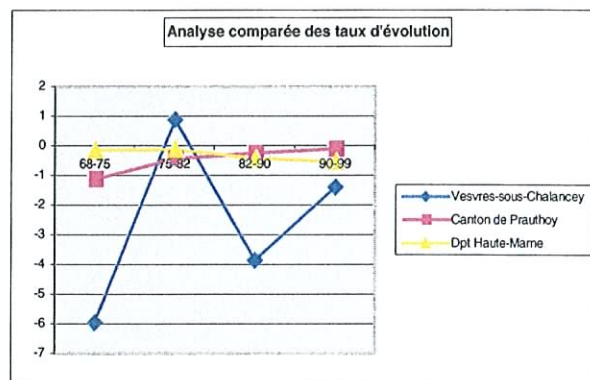


A l'échelle du canton, la tendance est similaire mais moins marquée par rapport à Vesvres-sous-Chalancey.

Entre 1968 et 1999, c'est uniquement entre 1975 et 1982 que Vesvres-sous-Chalancey a connu une légère hausse démographique. Par la suite, l'érosion démographique s'est poursuivie à des rythmes variables et le solde migratoire tend à moins pénaliser l'évolution démographique.

Le canton et le département perdent également d'années en années leurs effectifs mais de manière plus continue.

b) Un renouvellement démographique en « dent de scie »



L'analyse des taux de variation permet d'apporter des explications aux tendances observées sur la commune.

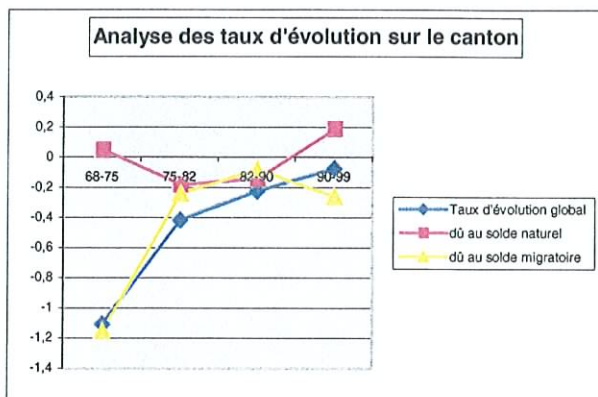
Entre 1968 et 1975, la baisse de la population résulte principalement d'un solde migratoire négatif, le solde naturel positif ne permet pas de compenser la situation.

Entre 1975 et 1982, la population augmente grâce à un apport migratoire important, et cela malgré une baisse, à son tour du solde naturel.

Entre 1982 et 1990, la population connaît une nouvelle baisse, du à un solde migratoire redevenu

négatif et un solde naturel inchangé.

Entre 1990 et 1999, la population continue à diminuer avec le maintien de taux négatifs.



La perte d'habitants sur le canton est davantage dû à un départ accru d'habitants, non compensé par un solde naturel plus souvent positif.

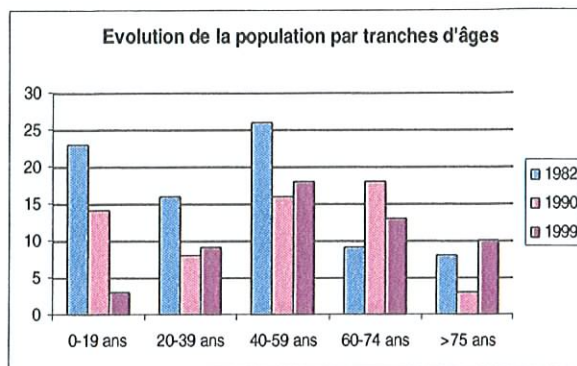
c) Une population vieillissante...

L'analyse de la population par tranches d'âges indique certaines évolutions :

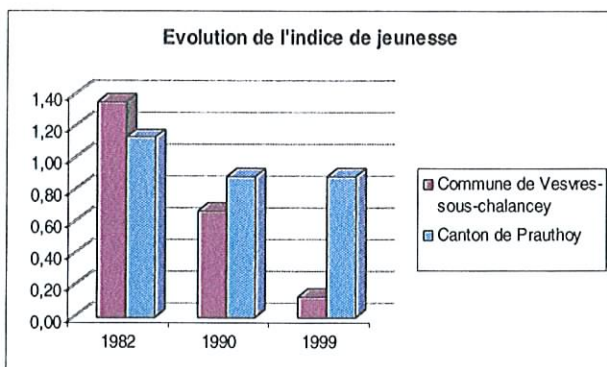
- Des jeunes largement minoritaires
- Malgré leur baisse en 1990, les 40-59 ans restent majoritaires en 1999
- Une hausse importante des plus de 75 ans

ans

L'évolution de la répartition de la population par classe montre un recul des jeunes, en particuliers des moins de 20 ans, mais également des 20-39 ans depuis 1990 et un renforcement significatif des 40-59 ans



La baisse des 20-39 ans a une incidence directe sur l'évolution négative des moins de 20 ans.



L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) s'effondre depuis 1982.

Les plus de 60 ans sont majoritaires depuis 1990.

L'indice de jeunesse est huit fois moins important que dans le reste du département : de 1.35 en 1982, il se situe à 0.13 en 1999.

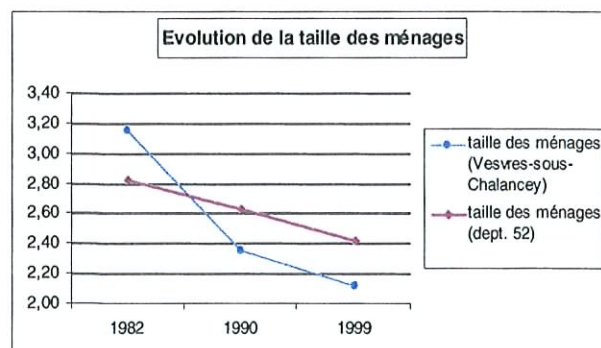
La population est belle et bien vieillissante du fait d'un renouvellement interne plus assuré.

L'accueil de nouveaux habitants a constitué le seul levier capable de freiner l'érosion démographique constatée depuis 1962 et sera probablement le seul élément permettant d'enrayer la situation.

d) familiale....

A l'instar du phénomène départemental et national, de décohabitation, la taille des ménages est en baisse sur la commune.

Le faible taux d'occupation est un indicateur supplémentaire sur la tendance de vieillissement sur la commune.



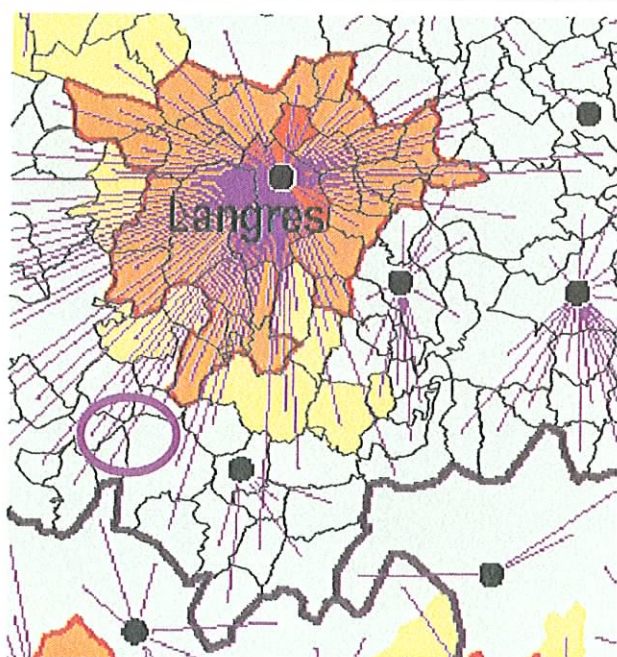
11. L'Economie : une commune multipolarisée

a) L'environnement économique

TERRITOIRES VÉCUS

Organisation territoriale de l'emploi et des services

Edition 2002



Une commune multipolarisée dont le caractère rural n'appartient pas à une aire d'emploi rurale ou urbaine.

Lieux de travail : Langres, Longeau, Longchamp, Villegusien-le-Lac et Dijon (source commune, 2005).

Activités sur la commune

- 1 crèmerie (mais pas de production locale) : **CREMERIE DU PLATEAU**, 2 gérants et 3 employés
- 2 exploitations agricoles (élevage et polyculture)
- 1 artisan (divers travaux du bâtiment)

Equipements d'intérêt général, structures intercommunales et associations locales :



Salle de fête

Les structures publiques :

- Communauté de communes de Prauthoy en Montsaigeonnais
- Mairie
- Autoroute A31 et son aire de repos

Les structures Sportives et loisirs :

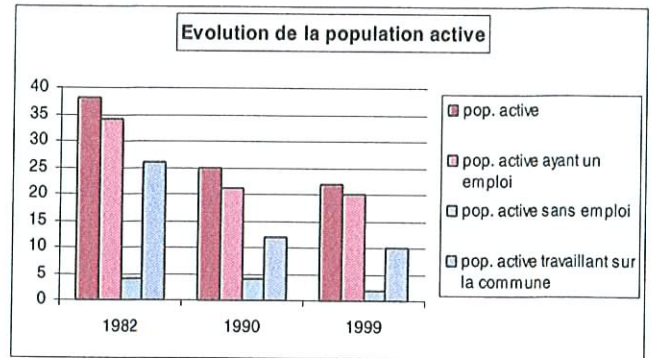
- Terrain de foot

b) Une population active vieillissante...

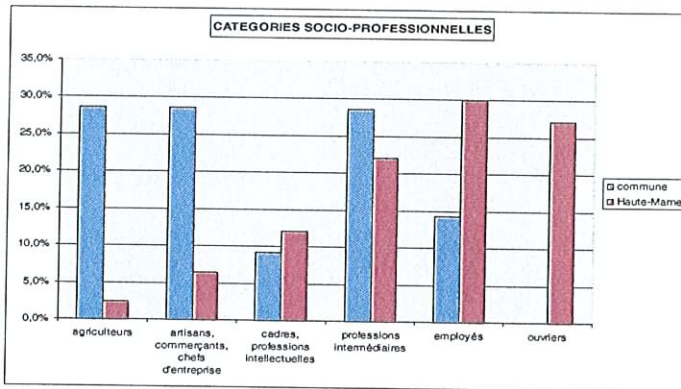
En cohérence avec l'évolution négative de l'effectif des 20-39 ans, le nombre d'actifs diminue sur la commune.

Toutefois, on observe entre 1990 et 1999, qu'une légère diminution des actifs occupés contrairement à la perte observée entre 1982 et 1990.

Le nombre d'actifs travaillant et résidant sur la commune, tend de la même manière à stagner entre 1990 et 1999.



c) Une forte représentativité des emplois dits « urbains »



La population agée entraîne un nombre de retraités important et de ce fait une représentativité moins variées des catégories professionnelles sur la commune.

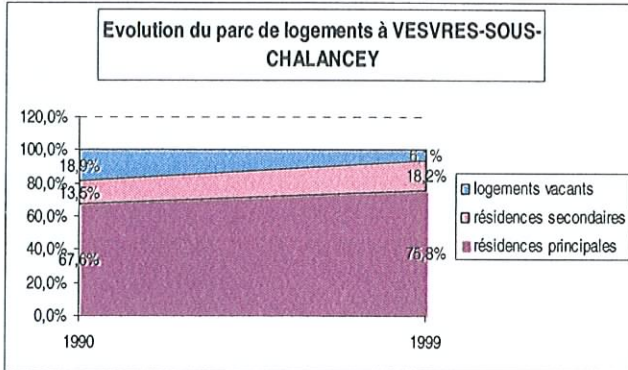
Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les agriculteurs, les artisans, les commerçants et les professions intermédiaires.

Cette image témoigne du caractère rural de la commune. En vu des activités présentes, cette répartition est liée principalement au caractère résidentiel qui attire des actifs venant d'autres

communes à la recherche d'un meilleur cadre de vie et d'un foncier moins onéreux.

12. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée

a) Une vocation résidentielle accentuée



L'évolution du parc de logements de Vesvres-sous-Chalancey est caractérisée par :

- une hausse des résidences principales,
- une hausse des résidences secondaires,
- une baisse des logements vacants.

Le nombre de logements vacants diminue et aucune nouvelle construction n'a vu le jour avant 1999.

Les réhabilitations opérées dans le parc de logements anciens ont donc permis d'amoinrir le nombre de

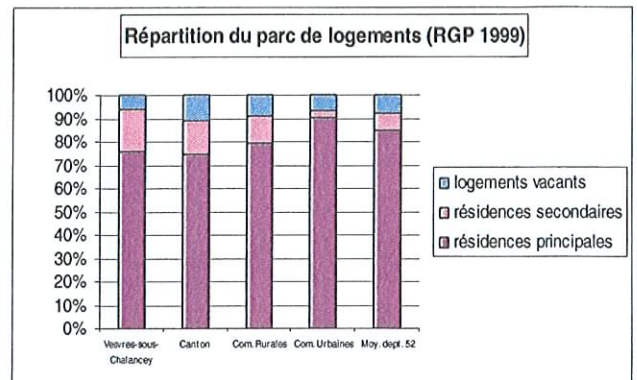
logements vacants et ainsi d'augmenter le nombre de résidences principales mais également secondaires.

Le caractère rural de la commune s'exprime dans la répartition de son parc de logements.

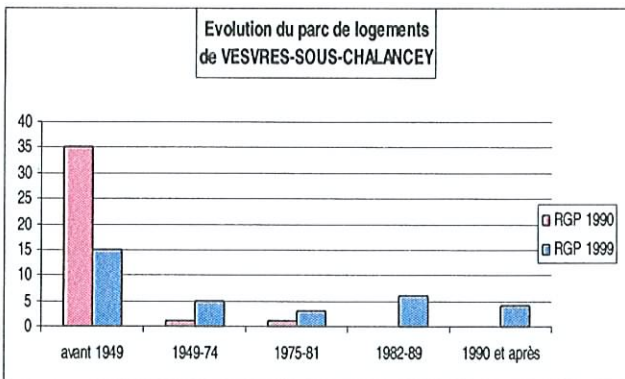
Le cachet pittoresque du village associé à son cadre rural constitue un point fort essentiel en terme d'attractivité.

Ainsi, le nombre non négligeable de résidences secondaires (6) traduit cet intérêt et le potentiel de logements vacants réhabilitables (4) reste inépuisé.

Vesvres-sous-Chalancey possède un taux de résidences principales similaire à celui du canton et moins important que la moyenne départementale.



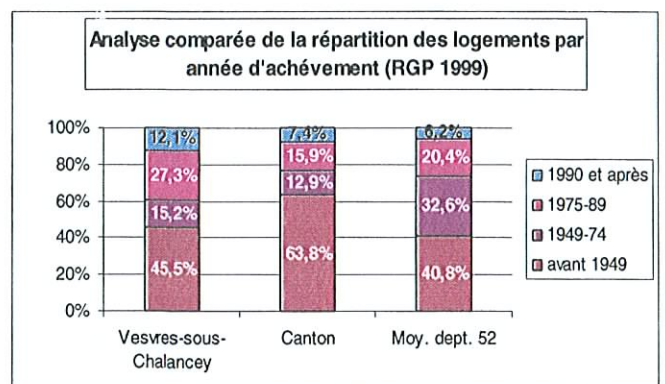
b) Des logements anciens



Le faible nombre de constructions récentes sur la commune traduit une situation atypique par rapport au reste du canton, où la part de constructions neuves et de réhabilitations de logements anciens se combinent davantage.

La répartition par date d'achèvement des constructions se caractérise par un parc de logements majoritairement ancien, soit environ 50% de l'effectif total.

Par ailleurs le rythme de réhabilitations reste assez régulier, tout en s'accroissant depuis ces dernières années.



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

- L'accueil de nouveaux habitants a constitué le seul levier capable de freiner l'érosion démographique constatée depuis 1962 et sera probablement le seul élément permettant d'enrayer la situation.
- L'attractivité de la commune aboutit essentiellement en la création de résidences secondaires et la réhabilitation de l'ancien a été privilégiée pour augmenter soit le nombre de résidences principales soit celui de résidences secondaires.
- La commune ne prétend pas accueillir de nombreuses constructions, son objectif est de permettre un renouvellement nécessaire pour un développement modéré, de ce fait :
 - Le nombre de **logements vacants peut encore être pris en compte en terme de perspectives de reprise** pour augmenter le parc de résidences principales
 - Il s'agit également de **favoriser le développement de la construction neuve**, afin d'impulser une dynamique positive de la population et retrouver un dynamisme de jeunesse. En effet, seule une construction neuve se détache du paysage urbain de la commune.
 - **Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains** pour accueillir des jeunes actifs (20-39 ans) représentant la catégorie la plus amène à permettre un renouvellement interne par la suite grâce aux naissances.
- Il s'agit de veiller également à **un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation et la consommation des terres agricoles.**

13. Etude complémentaire

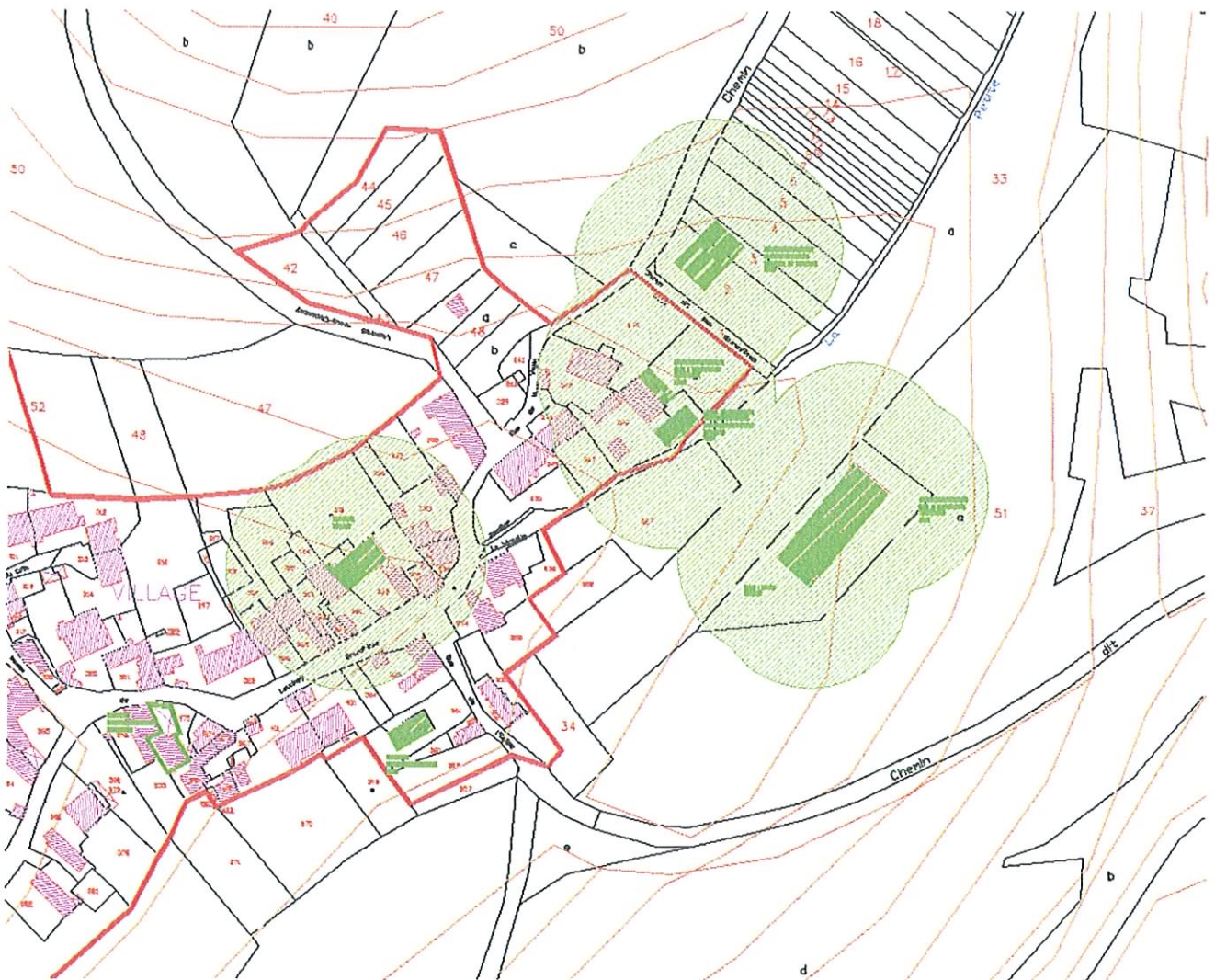
Suite à la réunion de concertation avec les exploitants agricoles du 21 juin 2005 :

L'activité agricole peut générer des contraintes vis à vis de la proximité de l'habitat.

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

Les exploitants présents ont pu localiser leurs bâtiments d'activités existants, la nature de leur activité ainsi que le statut. Le périmètre d'éloignement éventuel étant identifié, les perspectives d'évolution de chaque activité ont été exposées.

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



II. Synthèse des contraintes

Les servitudes sur le territoire communal de Vesvres-sous-Chalancey

- Servitudes AC 1 attachées à la protection des monuments historiques

Monuments classés :

- o Croix de chemin, située en bordure de la route départementale n°296 au droit de la parcelle n°65, section B, en date du 11 juillet 1973.

Monuments inscrits :

- o Croix située dans le cimetière devant la façade de l'église, en date du 29 mars 1979.
- o Croix située dans le cimetière au chevet de l'église, en date du 29 mars 1979.

Procédure :

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » dont les effets sont visés à III A 2° (Article 1°, 3° de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques)

Effets de la servitude :

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et des façades, etc....) de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

- Servitudes EL7 – circulation routière

RD n°296 (alignement homologué le 19 mai 1959).

- Servitudes I4- Electricité

Ouvrages H.T.A : lignes moyennes tensions exploitées par EDF-GDF ; Services Haute-Marne et Meuse.

- Servitudes PT3 – relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Liaison Chalancey-Vaillant

- Servitudes T7- Relations aériennes à l'intérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières

Arrêté ministérielle du 25 juillet 1990 : la construction de pylones, cheminés ou aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 50 mètres et la mise en place de câbles aériens à une hauteur supérieure à 25 mètres sont soumises à autorisation du Ministère chargé de l'aviation civile et du Ministère de la défense.

Les informations utiles sur le territoire communal de Vesvres-sous-Chalancey

- Bâtiment d'élevage

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

Ce principe de réciprocité concerne d'une part, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricole et, d'autre part, toute construction nouvelle à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions.

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux complète l'article L 111-3 du Code Rural en introduisant la possibilité de fixer des règles d'éloignement différentes.

S'agissant des ICPE et du RSD, la réglementation applicable prévoit que les distances doivent être décomptées non pas à partir des seuls bâtiments destinés à recevoir des animaux mais également des annexes des bâtiments d'élevage.

Sont donc soumis à des règles de distance les bâtiments servant au logement des animaux ainsi que les annexes telles que les hangars à fourrage pour les exploitations soumises à la réglementation des ICPE, les installations de traite, certains silos, les airs d'ensilage et les installations des traitements des effluents.

Les hangars à matériel ne sont pas considérés comme des bâtiments professionnels. par conséquent, aucun recul vis à vis des tiers n'est imposé et réciproquement en vertu du RSD et de la réglementation des ICPE.

- Dispositions concernant l'autoroute A31

Art L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des Autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classés à grande circulation.

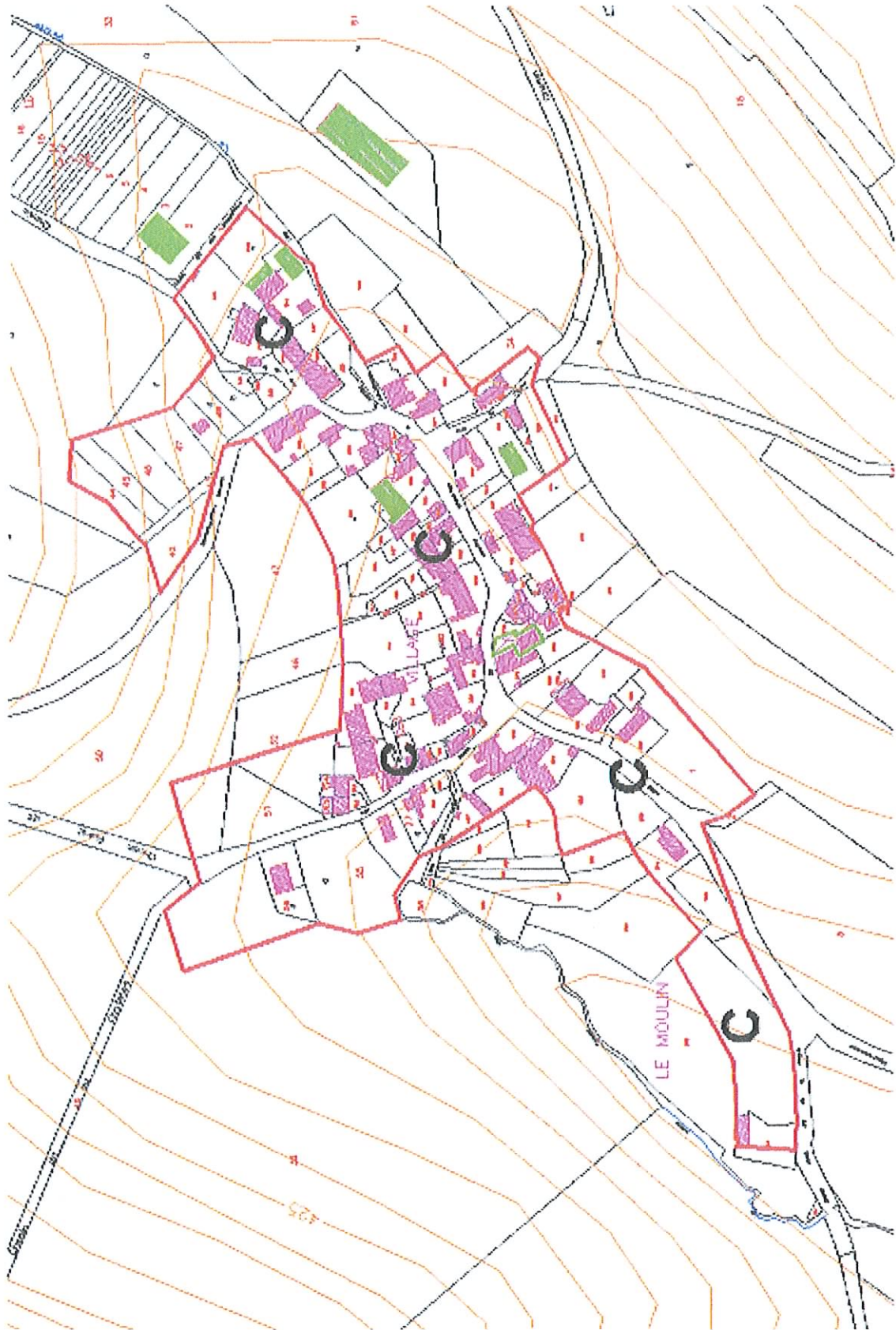
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, conuenues dans les documents d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

III. Traduction des projets d'aménagement communal



IV. Eléments législatifs et réglementaires

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

Il convient de distinguer :

les prescriptions générales du code de l'urbanisme

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

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

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

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

l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

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

Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers

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

L'article L 111.1.4 premier alinéa, dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

La commune de Vesvres-sous-Chalancey est traversée par la A31 classée à grande Circulation. Tout projet bordant cet axe routier en dehors des espaces déjà urbanisés devra satisfaire aux conditions ci-dessus.

- **Article R. 111-2 du code de l'urbanisme** relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- **Article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme** relatif au site et au vestige archéologique
- **Article R. 111-14-2 du code de l'urbanisme** relatif aux préoccupations environnementales
- **Article R. 111-15 du code de l'urbanisme** relatif aux directives nationales d'aménagement
- **Article R. 111-21 du code de l'urbanisme** relatif au volume et à l'aspect des constructions

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

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

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

Les politiques de l'habitat :

- **la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson",** stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir"*.
- **la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources
- **la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées
- **la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

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

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

Les prescriptions particulières

La commune de Vesvres-sous-Chalancey n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial.

Les projets d'intérêt général

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

Les servitudes d'utilité publique

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

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

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

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

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

I. Parti d'aménagement

Au regard du diagnostic les principes retenus sont :• **Protéger le paysage naturel et urbain**

- **Préserver les éléments structurants du paysage naturel**
- Prendre en compte **la topographie descendante** sur certains secteurs de la commune rendant difficile toute extension de l'urbanisation.
- **Les perspectives, les entrées de village sont autant de points de vues à entretenir et à préserver** dans la recherche de la qualité du cadre de vie, nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti.
- Pour cela, **les végétations à proximité et au cœur du village** (haies, vergers, jardins, bosquets) doivent être préservées. Elles ont pour rôle **de fixer les limites** de l'espace bâti, **de dissimuler** tout élément disgracieux, **d'aérer le village**, d'intégrer les différentes constructions et **de mettre en valeur** certaines d'entre-elles. Il en est de même pour tous les espaces verts privés et publics au sein de la commune
- **Préserver les formes remarquables** du bâti et **limiter les réhabilitations maladroites**, dommageables pour la qualité du site. • **Permettre un renouvellement modéré de la population**
- L'accueil de nouveaux habitants a constitué le seul levier capable de freiner l'érosion démographique constatée depuis 1962 et sera probablement le seul élément permettant d'enrayer la situation.
- L'attractivité de la commune aboutit essentiellement en la création de résidences secondaires et la réhabilitation de l'ancien a été privilégiée pour augmenter soit le nombre de résidences principales soit celui de résidences secondaires.
- La commune ne prétend pas accueillir de nombreuses constructions, son objectif est de permettre un renouvellement nécessaire pour un développement modéré, de ce fait :
 - Le nombre de **logements vacants peut encore être pris en compte en terme de perspectives de reprise** pour augmenter le parc de résidences principales
 - Il s'agit également de **favoriser le développement de la construction neuve**, afin d'impulser une dynamique positive de la population et retrouver un dynamisme de jeunesse. En effet, seule une construction neuve se détache du paysage urbain de la commune.
 - **Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains** pour accueillir des jeunes actifs (20-39 ans) représentant la catégorie la plus amène à permettre un renouvellement interne par la suite grâce aux naissances.
- Il s'agit de veiller également à **un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation et la consommation des terres agricoles.**
- **Préserver l'économie rurale**
- Malgré une part de plus en plus faible, l'activité agricole a encore sa place sur la commune. L'exploitation agricole nécessite de ce fait **une limitation des pressions au « grignotage »** des terres agricoles et naturelles.
- Il s'agit de veiller également à **un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation et la consommation des terres agricoles.**

Justification du zonage, il s'agit que :

La commune de Vesvres-sous-Chalancey a défini un secteur constructible à l'intérieur de la zone urbanisée, en respectant les limites actuelles du bourg.

Le périmètre du secteur constructible prend en compte, à la fois les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et des principes du Règlement National d'Urbanisme.

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

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

Secteur constructible (C) - Dispositions applicables :

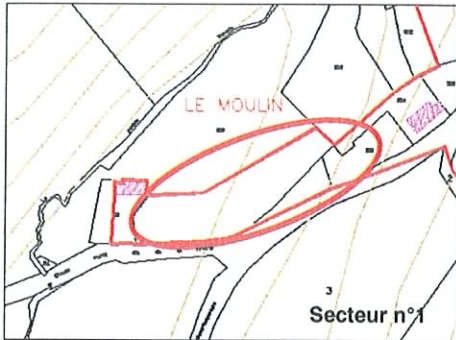
Dans cette zone, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances.

Le périmètre proposé du secteur intègre l'ensemble des constructions existantes et les parcelles situées à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée. Cette délimitation permet de prendre en compte des "dents creuses" (espaces nus de tout bâti à l'intérieur de l'espace urbanisé) et certaines extensions en accord avec les orientations communales et celles définies par la loi SRU.

Définition du périmètre :

Afin de favoriser une urbanisation harmonieuse et d'assurer une continuité dans l'organisation urbaine actuelle, **les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur constructible, sont :**

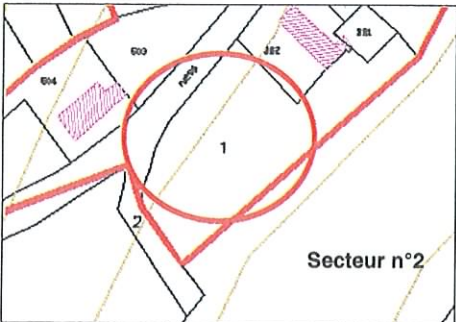
- **de favoriser l'urbanisation des « dents creuses » afin de recomposer et densifier le tissu urbain** (renouvellement urbain), le tout dans un souci d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles (développement durable),
- **de privilégier l'urbanisation le long de la voirie existante afin de maîtriser la desserte des parcelles, et fixer des limites cohérentes au bâti,**
- **de limiter les profondeurs de parcelles** à une distance raisonnable de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en «double-rideau» et amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat,
- **de limiter l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles** afin d'éviter toutes nuisances éventuelles, et permettre leur extension,
- **de prendre en compte l'ensemble des contraintes** (topographie, paysage...),
- **de sauvegarder les points de vue remarquables sur le village** (depuis certaines entrées), et maintenir un équilibre entre le développement urbain, économique et la préservation du paysage intimement lié à l'activité agricole



C'est entre le Moulin et l'entrée de la commune qu'un secteur pourra accueillir quelques constructions.

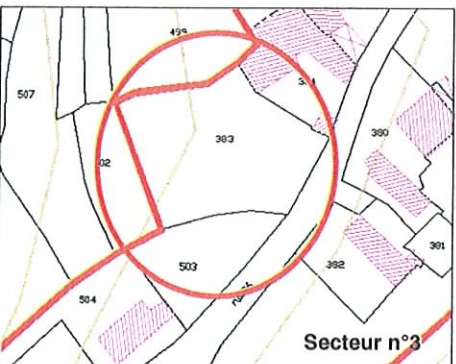
Sur cette partie de la commune, la topographie limite les possibilités d'extensions et seule cette frange plate débutant sur le chemin rural dit de la prairie et se poursuivant sur la départementale 296 que l'urbanisation est envisageable.

La présence des réseaux conforte cette orientation et la proximité du ruisseau invite à limiter la profondeur des parcelles afin d'amener les constructions à s'implanter au plus près de la voie et éviter le « double-rideau ».

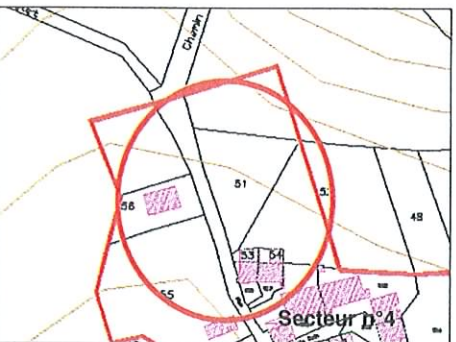


A l'entrée de la partie agglomérée, l'urbanisation d'un terrain faisant face à une habitation déjà présente viendra accentuer **l'idée d'un front bâti homogène et dense.**

L'approche d'une topographie en pente contraint à fixer des limites modérées des parcelles pour éviter que ces dernières ne s'implantent au plus haut. Il s'agit de veiller à ne pas rompre l'équilibre actuel d'un bâti relativement longiligne sur la vallée aux abords des coteaux.

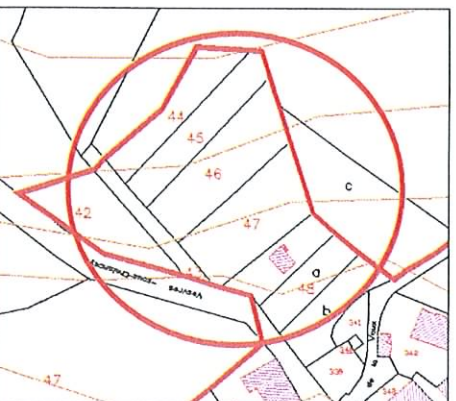


L'urbanisation de ces espaces assimilés à des « **dents creuses** » (espaces non bâtis à l'intérieur de l'espace urbanisé) permettra de recomposer et densifier le tissu urbain dans un souci de renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace.



Le long de la rue basse, la zone constructible s'étend au-delà de l'atelier privé jusqu'au croisement du chemin du Châtelet et de la Verollie. **La limite se fixe naturellement aux secteurs de faibles pentes avant d'arriver à des parties plus accidentées.**

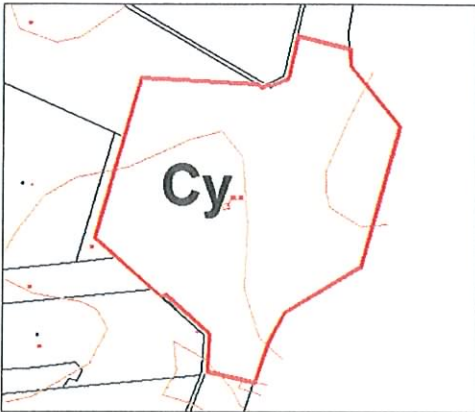
L'urbanisation se fait de part et d'autre de la voie desservie par les réseaux afin de créer **des limites bâties cohérentes et mieux marquer l'entrée du village** à cet endroit.



Le long d'un chemin sans issue, situé après la seule habitation récente de la commune, des terrains pourront accueillir des constructions.

Cette extension de l'urbanisation se limite au partie les moins en pente, et de ce fait restant proche du village pour ainsi ne pas rompre l'équilibre paysager sur ce secteur visible depuis certains lieux.

Le périmètre de protection produit par l'inscription de trois croix présentes sur la commune à l'inventaire des Monuments historiques, devra conduire les nouvelles constructions à veiller à leur bonne intégration urbaine, mai également paysagère.



L'aire de repos associée à l'autoroute A31 intègre une zone constructible spécifique à usage d'activité. Il n'est pas souhaitable de créer une zone constructible ouverte à tout types de bâtiments. La vocation de ce secteur est exclusivement à lier aux activités nécessaires à l'infrastructure autoroutière. Son classement en zone constructible à vocation d'activités permettra l'évolution sans contraintes de cette aire de l'A31.

Il ne s'agit pas d'amener un mitage des terres agricoles et naturelles et un éparpillement des constructions.

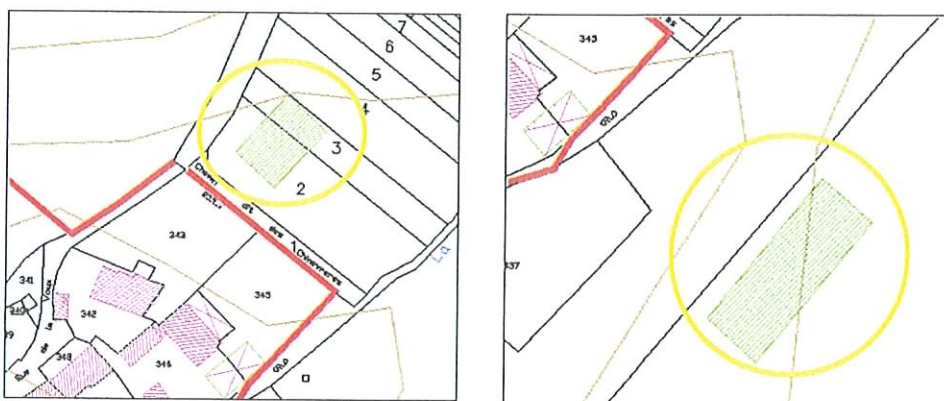
Secteur non constructible (NC) - Dispositions applicables :

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

Définition du périmètre :

Le secteur non constructible de la carte communale couvre le reste du territoire.

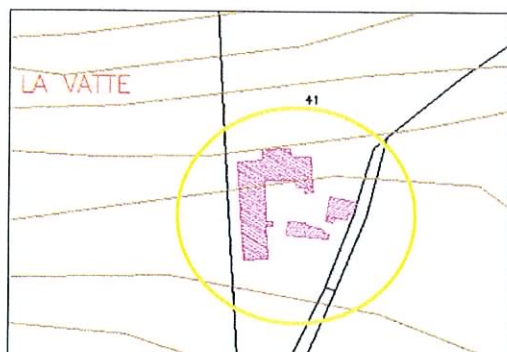
L'activité agricole sur la commune :



Le secteur non constructible intègre ces bâtiments d'élevage pouvant générer certaines contraintes. Leur intégration en secteur constructible n'offrirait aucune cohérence au zonage de la commune et risquerait de voir s'implanter des habitations à proximité et créer d'éventuels conflits d'usages entre riverains. Au contraire, le classement en inconstructible ne nuit pas au développement de l'activité (cf. art. L 121-1 du code de l'urbanisme).

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

Les autres bâtiments ont été, pour la plupart, maintenues dans le secteur constructible du fait de leur enclavement dans les parties urbanisées.

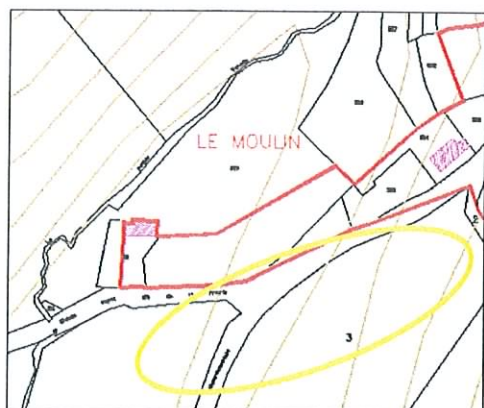


La zone non constructible intègre l'écart de la Vatte. L'intégration de cet espace en zone constructible n'offrirait aucune cohérence au zonage de la commune et risquerait à long terme un mitage et éparpillement des constructions.

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

Les caractéristiques bâties de ce lieu : ancien corps de ferme, ne poussent pas au développement de l'urbanisation. Il s'agit davantage d'une réhabilitation du bâti remarquable existant. On s'y installe, plus naturellement, pour la beauté du site, le caractère des habitations, mais également la tranquillité sites.

Des espaces sensibles...



La topographie descendante des coteaux jouxtant le village ne permet pas de justifier l'extension de l'urbanisation sur ces secteurs, les secteurs plus plats sont alors privilégiés d'un point de vue technique mais également paysager.

Depuis l'entrée sud de la commune, sur la RD296, les perspectives intéressantes sur le village n'amènent pas à urbaniser.

Superficie des zones

Il s'agit des secteurs présents encore au cœur du village et des extensions de l'urbanisation prévues aux franges de la commune.

En ce qui concerne les zones d'extensions à vocation d'habitat, leur dimensionnement prend en compte :

- le rythme de délivrance de permis de construire depuis une période pluriannuelle récente,
- le foncier disponible à l'intérieur des parties actuellement urbanisées (correspondant en grande partie à la Partie Actuellement Urbanisée),
- la rétention foncière éventuelle.

L'objectif de la commune est d'environ 1 construction par an, soit un total de 10 logements sur 10-15 ans. Il s'agit de permettre la construction de 5 logements neufs dans le périmètre constructible de la carte communale et à combiner cela avec les 5 logements vacants à réhabiliter.

Cette disponibilité de terrain à bâtir et de logements permettrait **l'accueil d'environ 15 habitants sur 10 ans (en tenant compte du solde naturel négatif actuel)**.

Favoriser l'accueil de nouveaux habitants est une donnée essentielle d'une part pour le maintien de la population existante et d'autre part pour impulser le renouvellement démographique.

II. Application du règlement national d'urbanisme

Secteur constructible (C)

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

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

Secteur non constructible (NC)

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article L. 124-2 et R. 124-3 du code de l'urbanisme :

- l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- à l'exploitation agricole ou forestière
- à la mise en valeur des ressources naturelles

Ensemble des zones

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

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

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

1. Impact sur l'environnement

L'eau potable

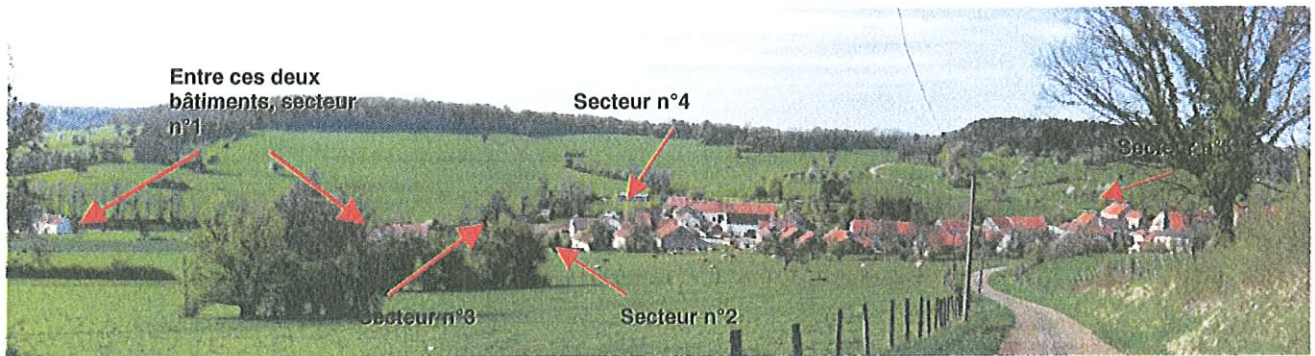
La commune est alimentée en eau potable jusqu'aux limites de l'espace actuellement urbanisé. Les secteurs non desservis par les réseaux se trouvent pour la plupart à moins de 100 m d'eux.

L'assainissement

La commune de Vesvres-sous-Chalancey possède un assainissement autonome sur l'ensemble de son territoire urbanisé.

2. Impact sur le paysage et l'environnement naturel

Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée ou la jouxtant de près, de façon à éviter la dispersion des constructions hors des limites actuelles et densifier l'existant. Elles contribueront à structurer le village tout en préservant, par des impacts paysagers maîtrisés, le caractère rural de la commune.



Seuls les secteurs les plus aux franges peuvent être visibles depuis certains lieux. Néanmoins, la présence d'une végétation abondante liée aux nombreux jardins et vergers, dissimule les vues et atténue les éventuels impacts paysagers des nouvelles constructions.

La limitation des extensions sur des secteurs relativement plats et peu abrupts permet une meilleure intégration des futures constructions dans le paysage naturel et le maintien de la forme actuelle du village, sans extensions démesurées.

3. Les impacts socio-économiques

Les secteurs où la commune souhaite étendre son urbanisation correspondent à des espaces qualifiés de dents creuses situés dans le tissu urbain existant ou des secteurs en continuité. Ce choix limite le risque de morcellement des parcelles agricoles et naturelles

Les espaces retenus permettront de relancer la dynamique démographique. Il s'agit d'impulser l'accueil de nouveaux habitants sur la commune et par la suite impulser l'accroissement naturel par les naissances.

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

Annexe

Règlement National d'Urbanisme

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2 (L. n° 86-972, 19 août 1986, art. 1^{er} et L n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, II) - « En l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2 (L. n° 2000-614, 5 juill. 2000, art. 8, 1°) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3 Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4 (L. n° 95-115, 4 fév. 1995, art. 5-A-I et L. n° 2000-1208, 13 déc.2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale » le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

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

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

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

Art. R 111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

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

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

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 14). - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

Art. L 332-15 L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

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

(D. n° 76-276, 29 mars 1976, art. 27) (*) Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

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

Accès et voirie

Art. R 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Desserte par les réseaux

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

Art. L 111-6 (L n°76-1285, 31 déc. 1976, art. 3-I) – Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L 111-1, L 421-1 ou L 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

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

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

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

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

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

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

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

Art. R 111-12 – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. L 111-1-4 (L. n°95-101, 2 fév. 1995, art. 52-I) (*) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

Art. R 111-5 – Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édiflée à moins de : cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;

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

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

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

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

Art. R111-18 – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. R 111-19 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

(D. n°77-755, 7juill. 1977, art. 13) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hauteur des constructions

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

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Stationnement des véhicules

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

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Espaces verts et plantations

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

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

Art. R 111-21 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art. 14) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

Exemple de refus du Permis de construire

Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.

l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1^{er} cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-14-1-c)

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles - ou susceptibles d'être exercées - sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.
 - Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile - ou impossible - l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.
- (Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).
- Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Articles du R.N.U : R 111-14-1-c et R 111-14-2)

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.
- (Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2).
- Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :

Secteurs concernés : tous (Article du R.N.U : R 111-21)

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

- Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.
- Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-2)

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :
 - à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
 - à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
 - à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il (nature des travaux qu'il implique) ;
 - à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ;
- Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ; exposé au risque de glissement de terrain...
- La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (... les indiquer ...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.
- Le projet, en raison de sa localisation à proximité de, et de sa destination à usage de, est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-14-1-d)

Exemples :

- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre - ou à rendre impossible - l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.
- Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-14-2)

Exemples :

- Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.
- Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement - en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels - ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

Exemples :

- Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.
- Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatible avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées (Article du R.N.U : R 111-13)

Exemples :

- Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.
- Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.
- Le projet impose à la commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.
- Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

- Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

2^{ème} cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-4)

b) de la desserte par les réseaux :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13)

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3-1 et R 111-18)

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-19)

e) de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-16 et R 111-17)

f) de sa hauteur :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18)

g) de son aspect extérieur :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-21)

Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc...).

h) des conditions de stationnement :

Secteur concerné : tous (Article du R.N.U : R 111-4)

i) des espaces verts à réaliser :

Secteur concerné : tous (Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24)