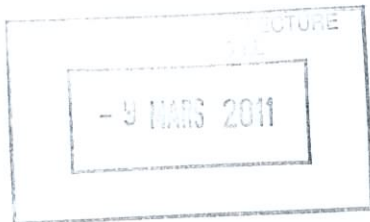




VILLEGUSIEN-LE-LAC

CARTE COMMUNALE



REVISION N°2

Note de présentation

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 26. avril 2004.....

Approuvé par arrêté préfectoral n°1617. en date du : 10. mai 2004.....

Révision n°1 : approuvée par délibération du conseil municipal du : 28. juin 2005

Révision n°1 : approuvée par arrêté préfectoral n°2651. en date du : 16. septembre 2005

Révision n°2 : approuvée par délibération du conseil municipal du : 08. mars 2011

Révision n°2 : approuvée par arrêté préfectoral n°..... en date du :.....

VO pour être annexé à l'arrêté préfectoral
n°1617 en date du 10/06/2011
CHAUMONT, le 10 jan 2011

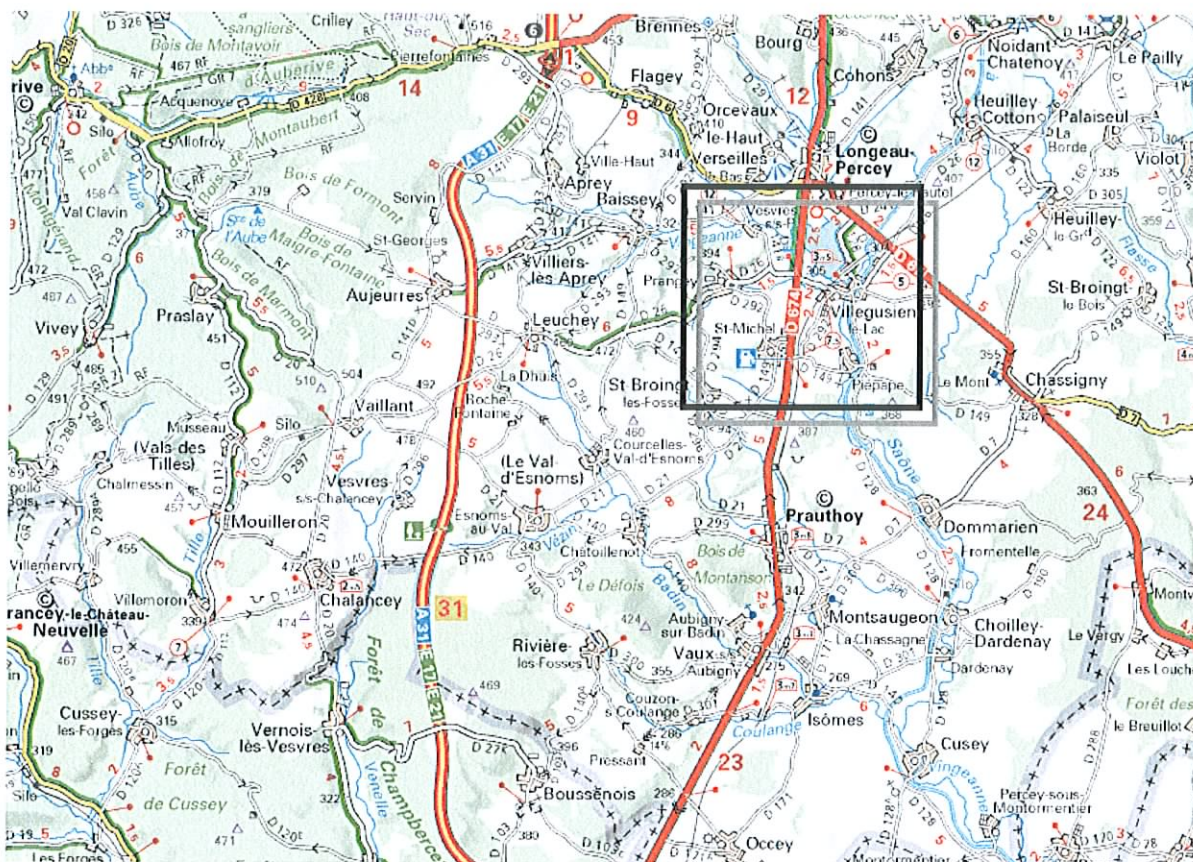
Pour le Préfet, et par délégation,
Le Chef de Bureau

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
OBJECTIF DE LA REVISION N°2 DE LA CARTE COMMUNALE :	5
A PROJET DE REVISION	6
1.- Développement des équipements touristiques à proximité du Lac de Villegusien :	6
2.- Extension de la zone constructible à vocation d'activités notamment afin de prendre en compte le changement de destination du silo EMC ² et la desserte multimodale de cette zone (fluvial et route)	7
3.- Extension du lotissement communal localisé au lieu-dit « Les Champs Devant »	8
4.- Création d'un groupe scolaire, lieu-dit « Le Chaneviot »	10
5.- Extension mineure de la zone constructible au nord et au sud du village de Saint-Michel, le long des RD 292 et 149	11
6.- extension mineure de la zone constructible à Prangey.....	12
7.- Extension mineure de la zone constructible à Piépape :	12
8.- Rectification du zonage suite aux erreurs matérielles recensées issues de l'élaboration de la révision n°1 de la Carte Communale.	13
9.- Reprise du zonage sur le fond cadastral actualisé de l'ensemble de la commune	16
B Evolution de la superficie des différentes zones – Impact socio-économique et paysager.....	27
C DROIT DE PREEMPTION DE LA CARTE COMMUNALE :	29
D EVOLUTION DU CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE :	30
Liste des pièces NON MODIFIEES	30
Liste des pièces MODIFIEES.....	30
Liste des pièces AJOUTEES	30
Liste des pièces AJOUTEES A TITRE D'INFORMATION.....	30

PREAMBULE

La commune de VILLEGUSIEN-LE-LAC est issue en 1972 par la fusion de Villegusien, Saint-Michel, Piépape, et Prangey (y compris le hameau de Vesvres-sous-Prangey). Elle compte 718 habitants au recensement intermédiaire INSEE de 2007, soit une progression de 7,3 % depuis 1999. Les habitants sont répartis par ordre décroissant : 305 habitants à Villegusien, 185 habitants à Prangey et à Vesvres-sous-Prangey, 119 habitants à Saint-Michel et enfin 109 habitants à Piépape. Le chef-lieu de canton est limitrophe au nord du finage communal. Sa proximité vis à vis de la RD974 et son cadre naturel agreste en fait un territoire attractif et dont la dynamique démographique est favorable, comme le confirment les statistiques récentes de l'INSEE.



Géographie :

Le plateau de Langres s'étend à l'ouest et au nord du finage, offrant à de nombreux endroits un horizon boisé, aujourd'hui ponctué par la présence du parc éolien de Brennes – Versailles. D'une superficie de 2994 ha, l'identité de la commune est attachée au lac de la Vingeanne, barrage réservoir alimentant le canal entre Champagne et Bourgogne, celui-ci s'écoulant à l'Est de Piépape et de Villegusien.

Ainsi le site communal est occupé majoritairement par la plaine, traversée par la Vingeanne et quelques ruisseaux affluents.

Ce territoire, bien qu'attaché administrativement à la Champagne, est sensiblement orienté vers la Bourgogne toute proche. LA RD974, voie classée à grande circulation, est une voie d'importance locale et interrégionale, facilitant les échanges économiques avec les territoires

voisins. La commune de Villegusien-le-Lac est à équidistance entre Chaumont et Dijon (environ 50 km).

Eléments démographiques :

En 2007, Villegusien-le-Lac comptait 718 habitants, soit une augmentation de près de 1 % par an depuis 1999. Cette évolution favorable est toute aussi perceptible à l'échelle du canton de Longeau-Percey.

Egalement en 2007, la commune comptabilisait 304 résidences principales, 69 résidences secondaires et 57 logements vacants. Le volume de logements déclarés comme vacants est assez important, rapporté à la taille de la commune (13% du parc total).

Les résidences secondaires représentent près de 16 % du parc total de logements, confirmant l'attractivité du territoire et son caractère agreste incontestable.

La commune de Villegusien-le-Lac dispose de 3 lotissements dont le dernier a été autorisé en septembre 2007, pour 7 lots (dont 3 sont encore disponibles), au lieu-dit « le Champ devant ».

Activités économiques :

La population active totale représentait 316 personnes dont 28 chômeurs en 2006, liés au bassin d'emploi de Chalindrey, Longeau, Langres mais aussi bourguignon.

Plusieurs artisans sont présents sur le territoire communal, offrant quelques services à la population (entreprise de construction, garage, taxi, entreprise de travaux publics...). Quelques commerces de proximité complètent ce tissu économique : 1 restaurant, 1 hôtel et une boulangerie.

Une usine de fabrication d'agglomérés est implantée à l'Est de Villegusien, en rive droite du canal entre Champagne et Bourgogne. Le niveau d'activité de cette entreprise encourage à valoriser sa proximité du canal par éventuellement la mise en place de transports des matériaux produits par voie fluviale.

Les attraits paysagers de la commune génèrent une valeur ajoutée touristique à Villegusien-le-Lac, comme autour des autres barrages réservoirs créés à proximité de Langres. Ainsi, ce ne sont pas moins d'une base nautique, de chalets de loisirs, de deux campings, d'un café brasserie et de chambres d'hôtes, qui répondent à cette attractivité touristique.

Depuis quelques années, le Festival annuel du Chien à Plumes devient aussi un lieu incontournable de la scène musicale locale.

Environnement naturel et urbain :

Espaces naturels :

Le territoire communal est composé quasi exclusivement de paysages de plaines, le plateau de Langres ne se distinguant que par la présence de coteaux délimitant l'ouest de son finage. Son identité est centrée sur la grande étendue d'eau que représente le barrage-réservoir. Les grands massifs boisés sont inféodés aux sommets des coteaux et rebords du plateau, alors que la plaine est occupée tantôt par des grandes cultures céréalières, tantôt par des prés et prairies. Ces pratiques agricoles sont une condition favorable du maintien des haies et de quelques bosquets. Cet écosystème fragile est complété par la zone humide environnant le lac. Celui-ci dispose d'un capital environnemental indéniable, recensé dans le cadre de l'inventaire des Sites Naturels d'Intérêt Floristique et Faunistique : ZNIEFF de type 1 n°210000638 « Réservoir de Villegusien ».

Extrait de la fiche descriptive, DREAL 2010 : « Ce biotope est caractérisé par une dynamique de type fluvial : le niveau d'eau, très variable selon les moments de l'année en fonction des besoins en eau du canal, est très bas en fin d'été et en automne. Ces conditions particulières favorisent une végétation spéciale dont l'agencement est essentiellement déterminé par le gradient d'humidité : végétation flottante à potamots et à lentilles caractéristique des baies du lac, ceintures internes (glycériaies, roselières), ceintures externes (magnocariçaies

à laîche gracile, laîche des rivages et laîche à deux épis, association à baldingère, etc.), végétation herbacée des berges, soumise à l'inondation hivernale et au tassement du sol en été, végétation à grandes herbes nitrophiles, végétation annuelle sur vase exondée (*Nanocyperion* et *Bidention*), saulaie alluviale à saule pourpre, saulaie marécageuse et une ormaie-frênaie fortement artificialisée. La digue du réservoir bénéficiant d'un fort ensoleillement grâce à son exposition sud, porte une friche apparentée aux pelouses sèches de la région où croît la très rare aspérule faux-gaillet, inscrite sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne. quatre inscrits sur la liste rouge des plantes de Champagne-Ardenne.

L'entomofaune, et plus particulièrement les libellules, est riche et variée. Près de 40 espèces ont été répertoriées une quinzaine inscrites sur la liste rouge régionale et une protégée sur le plan national.

Le réservoir apparaît comme le site le plus favorable à l'avifaune aquatique (locale et migratrice) du département de la Haute-Marne (mis à part le réservoir du Der-Chantecoq situé pour la plus grande partie de sa superficie dans le département de la Marne). La configuration du lac, situé dans le prolongement de la vallée de la Marne et largement ouvert sur la plaine, le rend très attractif pour les oiseaux (près de 150 espèces y ont été recensées jusqu'à ce jour). La végétation suffisamment dense et la relative tranquillité de certaines anses offrent un milieu très favorable à la reproduction des oiseaux : les grandes vasières découvertes à l'automne sont des zones privilégiées pour la recherche de nourriture et le repos. L'importance du site pour toute la région (dans un rayon de 100 km) a fait qu'il a été classé dès 1967 parmi les milieux naturels à protéger comme biotope remarquable pour la migration (passages et stationnement) de l'avifaune aquatique ainsi que pour sa nidification. ».

Espaces bâtis :

Près de 64 % des logements en 2007 étaient âgés de plus de 60 ans. Cette statistique de l'INSEE reflète le constat perceptible aisément suite à l'observation du bâti dans chaque village et hameau : le bâti ancien est encore fortement présent. Ce paysage minéral est composé principalement de constructions de type rural : des fermes blocs à plusieurs travées, pour la plupart réhabilitées à vocation d'habitat. Cette occupation humaine s'est également faite sous la forme d'édifices plus imposants et d'une valeur architecturale perceptible : le manoir du hameau de Vesvres-sous-Prangey, le château de Prangey (inscrit Monument Historique), le parc de l'ancien château à Saint-Michel, le château à Piépape (inscrit Monument Historique) et diverses croix de chemin pour certaines inscrites aux Monuments Historiques. Il ne faut pas oublier les édifices culturels qui, de par leur emplacement et leur envergure, voire leur parti architectural, jouent un rôle identitaire pour chaque agglomération et contribuent à donner une structure urbaine particulière à chaque village. Quelques édifices plus anonymes captent l'intérêt de certains habitants ou visiteurs de la commune, comme l'ancien moulin et son silo en béton armé datant de 1933, implanté à proximité de l'église de Villegusien.

Au cours des dernières décennies, seul le bourg de Villegusien a vu son organisation urbaine très nettement évoluer, par l'apparition de plusieurs lotissements communaux, ainsi que par la diffusion de bâti aux abords du Lac, notamment à vocation touristique (camping municipal, base nautique, résidences de loisirs...).

La RD974 est classée à grande circulation, conduisant à limiter la constructibilité aux abords de la voie en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.124-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modifications envisagées par la commune de VILLEGUSIEN-LE-LAC nécessitent une nouvelle révision de la Carte Communale.

Les modalités de révision d'une carte communale sont fixées par l'article R. 124-4 et suivants du Code de l'Urbanisme

S'agissant de la procédure, les modalités de révision sont identiques à celles présidant à l'élaboration de la carte communale. Le maire est compétent pour conduire la procédure (article R. 124-4 du Code de l'Urbanisme) qui donne lieu à enquête publique (article R. 124-6 dudit code).

La délibération et l'arrêté préfectoral qui révisent la carte communale seront affichés pendant un mois en mairie.

OBJECTIF DE LA REVISION N°2 DE LA CARTE COMMUNALE :

La Révision n°2 de la Carte Communale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du

Les objectifs de la présente révision sont les suivants :

- 1.- développement des équipements touristiques à proximité du Lac de Villegusien
- 2.- extension de la zone constructible à vocation d'activités notamment afin de prendre en compte le changement de destination du silo EMC² et la desserte multimodale de cette zone (fluvial et route)
- 3.- extension du lotissement communal localisé au lieu-dit « Les Champs Devant »
- 4.- création d'un groupe scolaire, lieu-dit « Le Chaneviot »
- 5.- extension mineure de la zone constructible au nord et au sud du village de Saint-Michel, le long des RD 292 et 149
- 6.- extension mineure de la zone constructible à Prangey
- 7.- extension mineure de la zone constructible à Piépape
- 8.- rectification du zonage suite aux erreurs matérielles recensées issues de l'élaboration de la révision n°1 de la Carte Communale.
- 9.- reprise du zonage sur le fond cadastral actualisé de l'ensemble de la commune

A PROJET DE REVISION

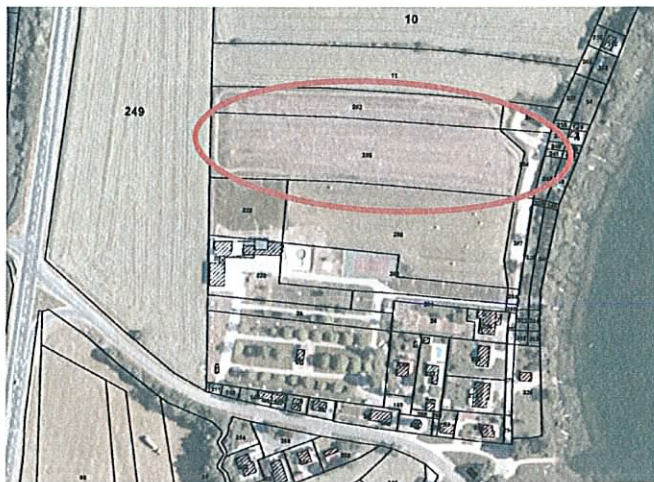
La révision de la Carte Communale consiste à modifier le tracé de la zone constructible au sein des villages de Piépape, de Prangey, de Saint-Michel, de Villegusien et du hameau de Vesvres-sous-Prangey, afin d'y intégrer de répondre, pour chaque secteur, à une demande identifiée privée ou d'intérêt général.

1.- Développement des équipements touristiques à proximité du Lac de Villegusien :

Le Lac de Villegusien dispose d'une superficie de 197 ha. Il s'agit d'un écosystème de milieu humide relativement préservé et offre un capital de développement touristique, au même titre que d'autres plans d'eau créés près de Langres.

Les équipements touristiques autour du Lac ont été renforcés par les travaux récents opérés sur le site du camping municipal de Villegusien, afin d'en améliorer les capacités d'accueil.

Ainsi, afin de maintenir ce développement économique orienté vers le tourisme, le Conseil Municipal souhaite répondre favorablement à un projet de construction de maisons de vacances pour personnes âgées, prévu à proximité du camping municipal, lieu-dit « Les Etaules ». Il s'agit aujourd'hui d'un pré bordé au nord par une haie discontinue.

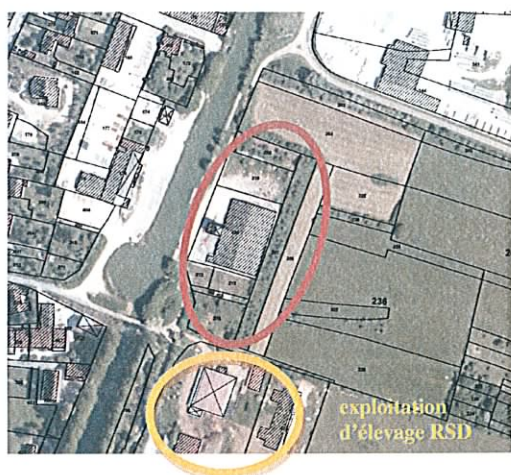


Vue depuis le carrefour RD26 et RD974

2.- Extension de la zone constructible à vocation d'activités notamment afin de prendre en compte le changement de destination du silo EMC² et la desserte multimodale de cette zone (fluvial et route)

- Le silo EMC², installation classée pour la protection de l'environnement affectée au stockage de céréales, a cessé son activité. La vente du site s'est faite au profit d'une entreprise de négoce de bois. Celle-ci pourrait nécessiter à court terme un aménagement du site voire la réalisation de nouvelles constructions ou installations à proximité du bâti actuel.

Au sud de ce site, il est important de noter la présence d'une exploitation agricole d'élevage dont les activités sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'éloignement de 50 m s'applique conformément aux dispositions du RSD et en application de l'article L111-3 du Code Rural. Ainsi, l'espace couvert par la zone d'éloignement ne peut accueillir, sauf avis favorable la Chambre d'Agriculture délivré lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, des « immeubles habituellement occupés par des tiers » (ex : habitat, bureaux, magasins, ateliers et établissements recevant du public).



- Entreprise de fabrication d'agglomérés :
Son activité est en constante augmentation. Le site de Villegusien est appelé à devenir un des lieux de production et de stockage référent pour cette entreprise nationale, pour le grand Est de la France.
Comme précisé ci-avant, le territoire communal est traversé par le canal entre Champagne et Bourgogne. Cette infrastructure constitue probablement une solution enviable de développer cette activité économique tout en se souciant du bilan énergétique global lié à l'utilisation des agglomérés dans la construction. Le recours au transport fluvial doit être prévu : il s'agit à la fois de permettre l'agrandissement du port fluvial actuel et d'offrir des capacités de construction entre le canal et le site industriel afin de faciliter la mise en œuvre de cet objectif (limitation des ruptures de charge, impact positif sur la réduction des émissions de CO₂, limitation des nuisances lié à une diminution du trafic poids lourds sur les voies de desserte existantes...).
- L'emprise à classer en zone constructible est quasi exclusivement voué à la culture actuellement.



Vue depuis l'entrée de Villegusien – pont du canal

3.- Extension du lotissement communal localisé au lieu-dit « Les Champs Devant »

Le Conseil Municipal poursuit depuis plusieurs décennies le souhait d'être un partenaire actif de l'accueil de nouveaux habitants au sein du territoire communal. Ainsi, la réalisation planifiée de trois lotissements traduit cet engagement, qui nécessite, pour un maintien continu de son effet, de prévoir en zone constructible de nouveaux secteurs à affecter à l'habitat.

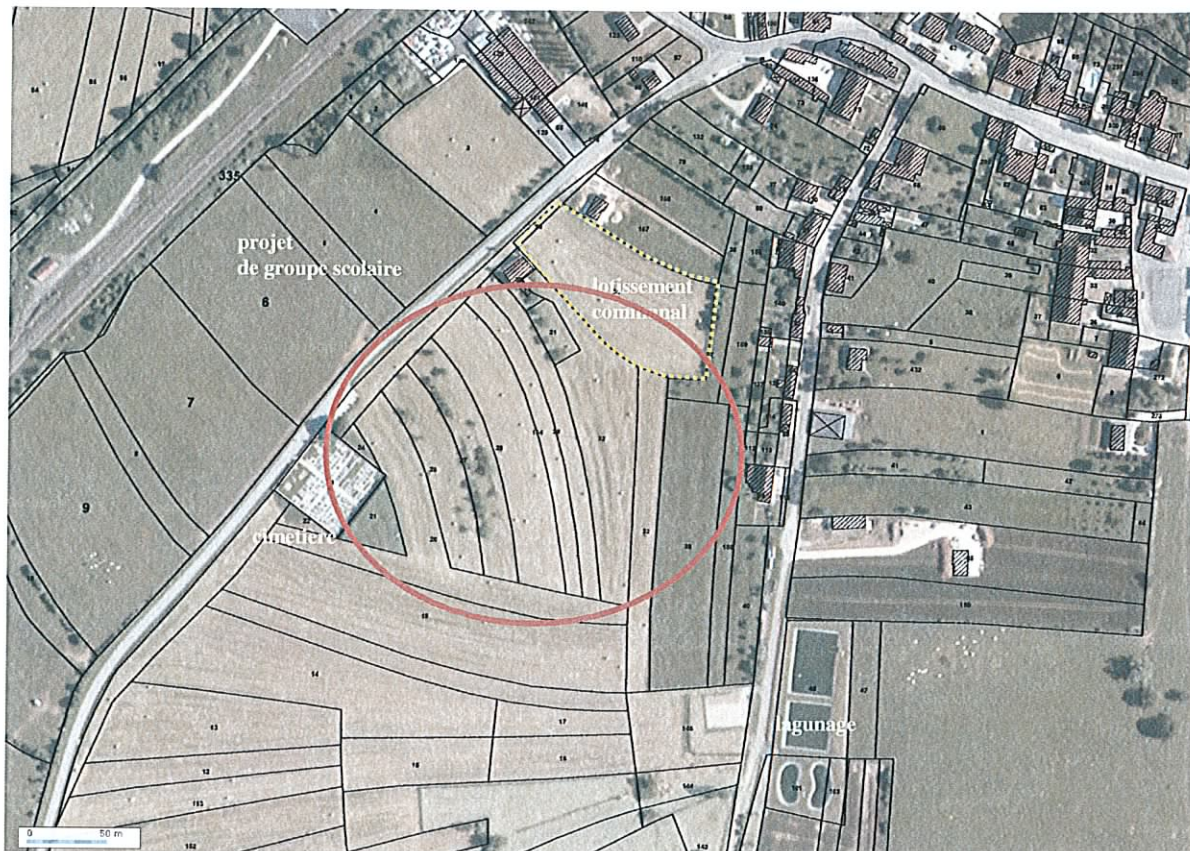
Le dernier lotissement communal a été autorisé en 2007, seuls trois lots sont encore disponibles. Le schéma d'organisation actuel du lotissement permet d'entrevoir une poursuite de l'urbanisation vers le sud du lieu-dit « Les Champs Devant », en direction du cimetière communal.

L'intérêt de l'aménagement de ce secteur de l'agglomération de Villegusien réside dans la capacité, à terme, de densifier le village sans pour autant recourir à une extension linéaire consommatrice d'espace, et ainsi pouvoir relier deux voies radiales que sont la route de Saint-Michel à Villegusien (RD67) et l'ancienne route de Piépape à Villegusien (rue de la Prée).

Par ailleurs et à voir ci-après, l'installation programmée d'un groupe scolaire au sein du même secteur assure une proximité cohérente entre habitat, jeunes ménages et services à la population.

Néanmoins, une attention toute particulière devra être portée à la proximité du lagunage communal vis-à-vis du secteur susvisé. Cet équipement communal se situe le long de

l'ancienne route de Piépape à Villegusien. Les sources de nuisances éventuelles (olfactives) devront faire l'objet de mesures compensatoires adaptées dans le cadre de l'aménagement futur de la zone à vocation d'habitat).

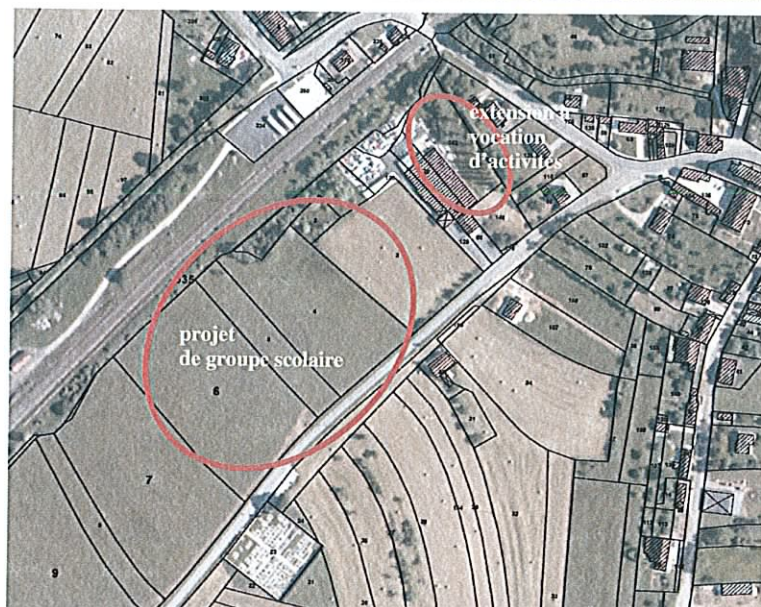
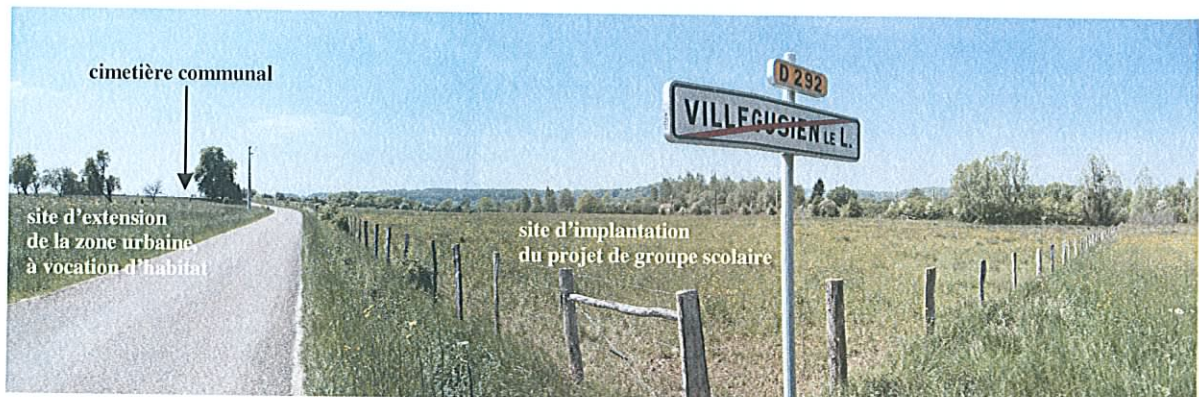


4.- Création d'un groupe scolaire, lieu-dit « Le Chaneviot »

Le Regroupement Pédagogique Intercommunal de Villegusien-le-Lac regroupe les quatre communes associées, organisée à Villegusien.

Afin d'améliorer les conditions et les capacités d'accueil des enfants scolarisés, le Conseil Municipal souhaite édifier à court terme un groupe scolaire. Ce projet s'inscrit au sein du secteur précédemment présenté, en complément de la zone d'habitat en cours de développement.

L'entreprise de carrosserie présente rue de l'Eglise est à considérer comme une activité économique pouvant potentiellement créer des nuisances (bruit, odeur...). A titre conservatoire, il est souhaitable de créer une zone tampon à maintenir en espace non bâti, entre ce secteur à vocation d'activités et le site prévu pour l'implantation du groupe scolaire.



Par ailleurs, un bâtiment s'est édifié récemment en prolongement d'une construction existante. Toutefois, cette extension a été menée en zone non constructible, nécessitant en réponse un classement de ce bâtiment et de ses abords en zone constructible à vocation d'activités économiques.

5.- Extension mineure de la zone constructible au nord et au sud du village de Saint-Michel, le long des RD 292 et 149

Des adaptations mineures sont souhaitées par le Conseil Municipal en sortie Nord et Sud du village de Saint-Michel.

Au Nord, l'extension de la zone constructible permettra une définition plus claire de la limite de la future zone urbaine, en complément de la zone constructible inscrite lors de l'élaboration de la Carte Communale (lieu-dit « Verger Pinard »). La contrainte liée à la topographie conduit à privilégier une constructibilité à favoriser sur le bas du coteau, limitant les effets négatifs sur le paysage (bâti récent dominant le bâti ancien, inadaptation à la pente...).

Au Sud, l'extension de la zone constructible permettrait l'implantation d'une construction supplémentaire de part et d'autre de la voie. Le carrefour entre la route de Saint-Broingt-le-Bois (RD149) et le chemin rural de la Choue, ainsi que le calvaire accompagné de deux arbres monumentaux, permettront de symboliser clairement la future entrée d'agglomération.



6.- extension mineure de la zone constructible à Prangey



A Prangey, chemin des Eguiots (illustration de gauche), l'extension de la zone constructible facilitera l'implantation de l'ensemble des constructions projetées (habitation et dépendances).

De façon similaire, le fond de jardin d'une construction d'habitation existante (illustration de droite) est reclassé en zone constructible, rendant possible la demande d'édification d'un garage.

7.- Extension mineure de la zone constructible à Piépape :

Le périmètre actuel de la zone constructible rend délicate l'extension d'une construction d'habitation récente ainsi que la construction probable d'un garage sur la même unité foncière. Le site est en continuité du village. Plusieurs constructions récentes se sont édifiées au nord de cette rue, faisant face au secteur concerné par la révision n°2 de la Carte Communale.

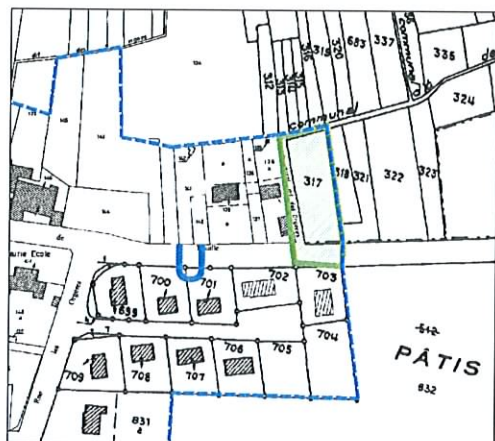


8.- Rectification du zonage suite aux erreurs matérielles recensées issues de l'élaboration de la révision n°1 de la Carte Communale.

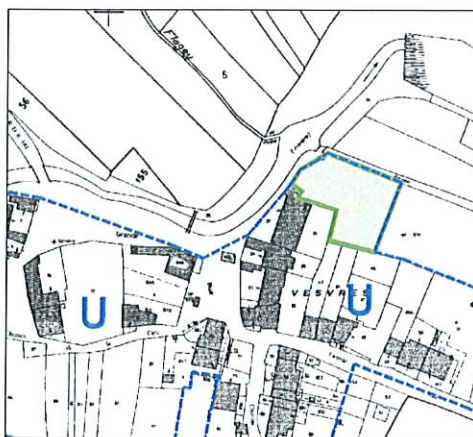
Lors de la Révision n°1 de la Carte Communale, des erreurs matérielles ont été produites. Le plan de zonage approuvé lors de l'élaboration de la Carte Communale utilisé comme support de la Révision n°1, était erroné. Cette situation a eu pour conséquence d'omettre le classement en zone constructible de quelques parcelles et, à contrario, de maintenir en zone constructible des parcelles initialement non constructibles.

Nature des corrections - Secteurs concernés par un reclassement en zone constructible, en conformité avec l'élaboration de la Carte Communale :

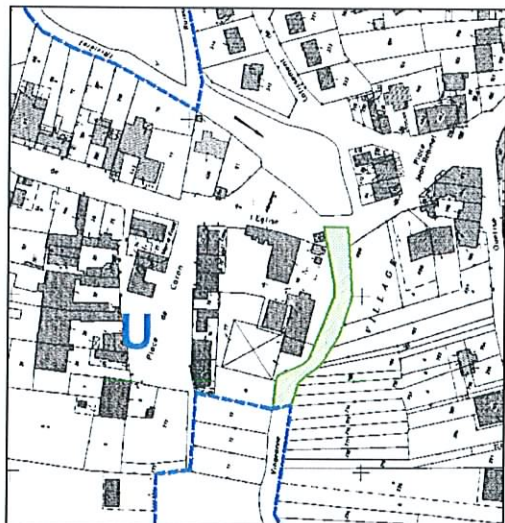
Prangey :



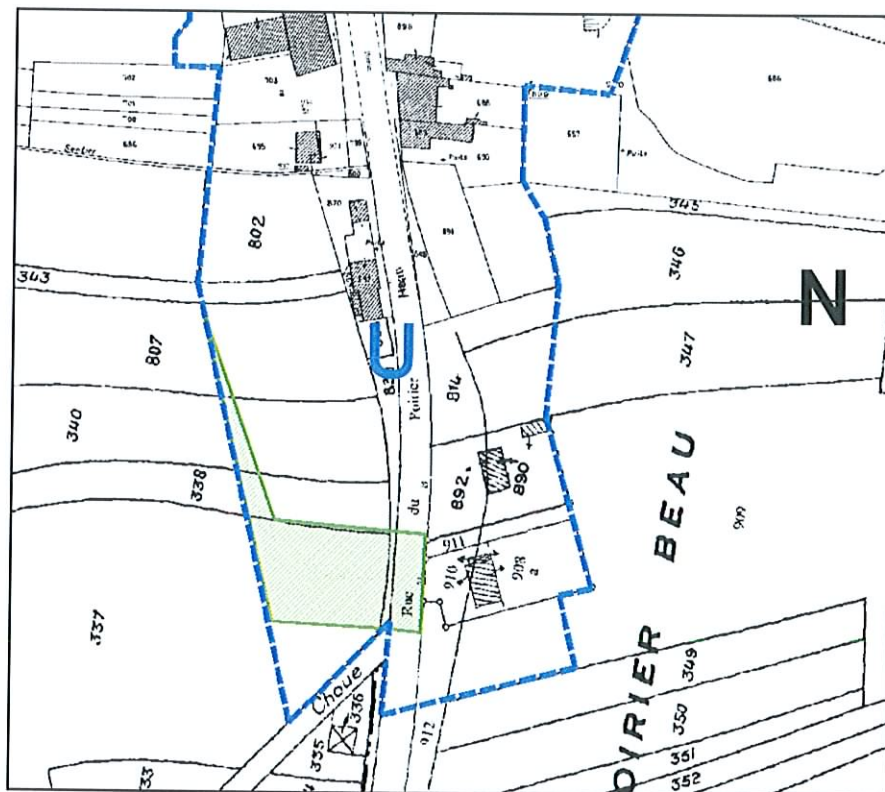
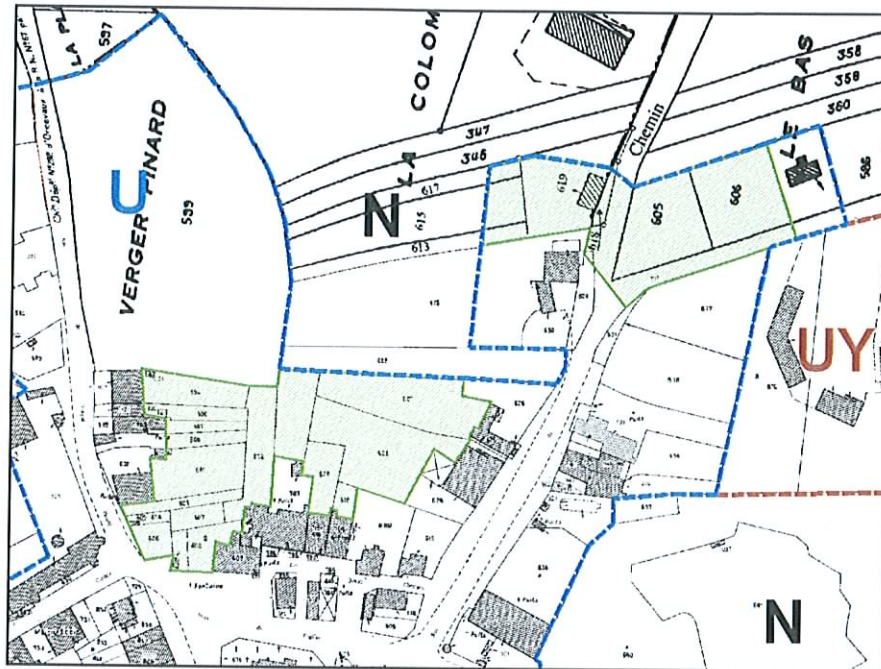
Vesvres-sous-Prangey :



Villegusien :

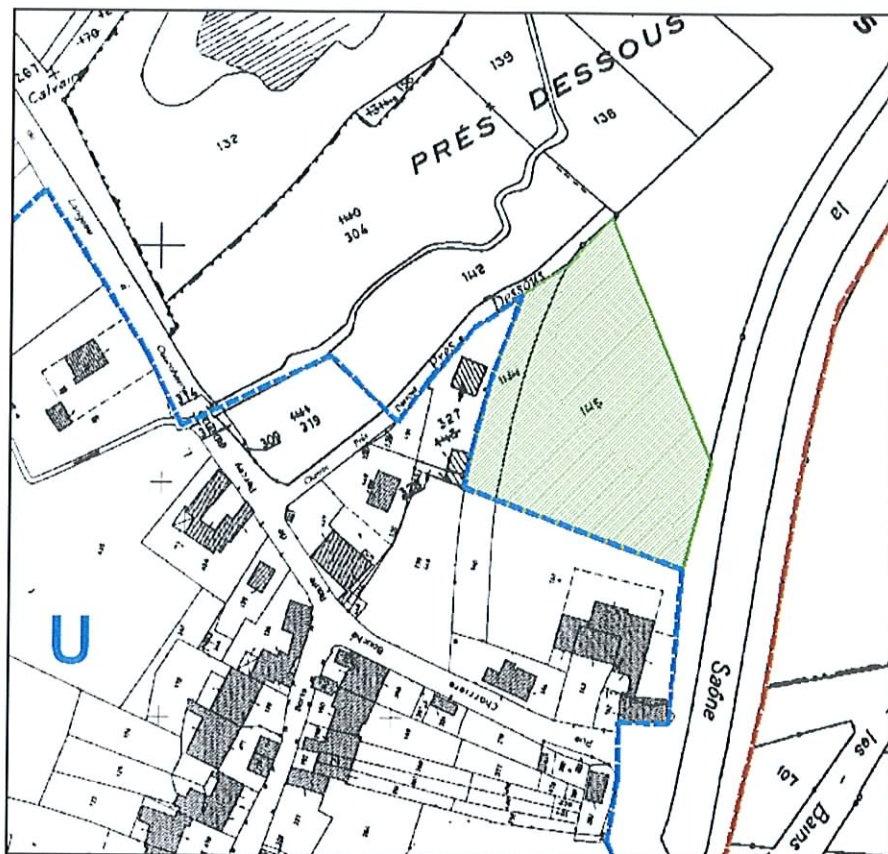


Saint-Michel :



Nature des corrections - Secteurs concernés par un reclassement en zone non constructible, en conformité avec l'élaboration de la Carte Commune :

Villegusien :

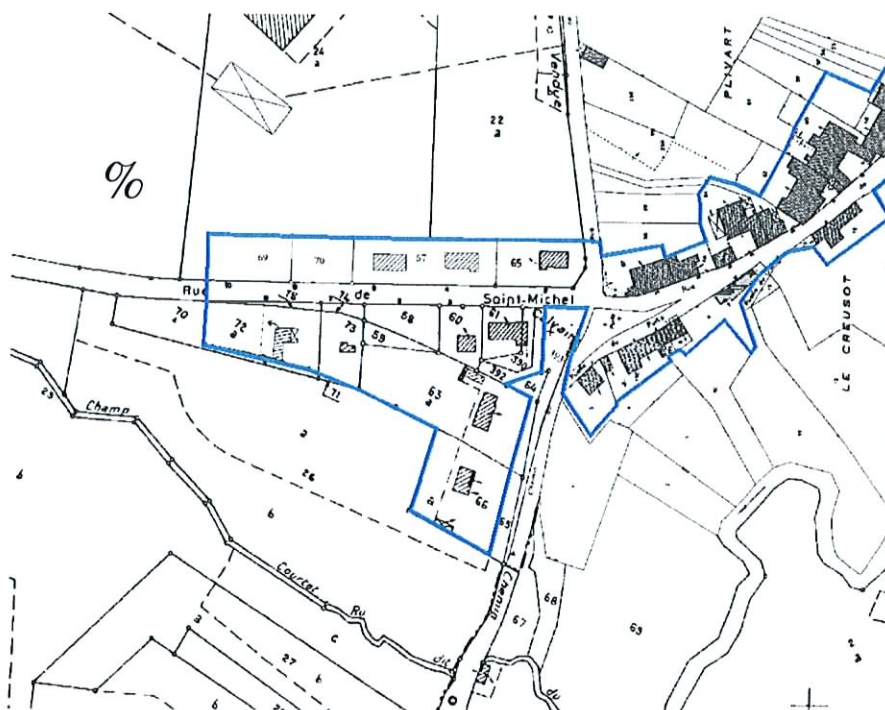


9.- Reprise du zonage sur le fond cadastral actualisé de l'ensemble de la commune

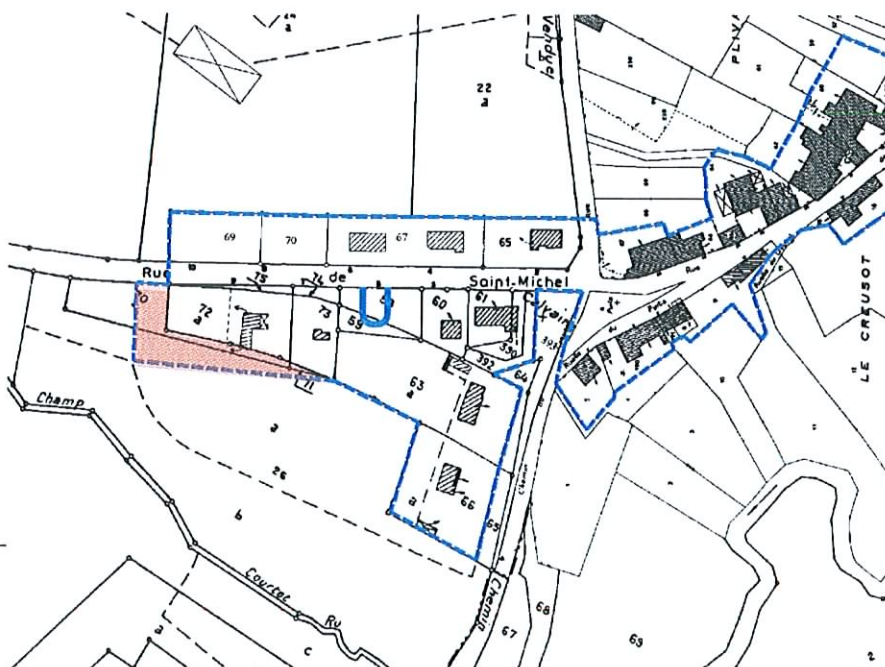
Le plan de zonage n°1 issu de l'élaboration de la Carte Communale a été initialement tracé sur fond IGN Scan25©. Afin de faciliter l'utilisation des plans de zonage de la Carte Communale, un nouveau fond de plan a été établi donnant lieu à une couverture cadastrale de l'ensemble du territoire communal. Ainsi, les plans n°1 à n°5 seront établis suivant cette nouvelle référence.

Evolution des plans de zonage – Plans n°2, n°3, n°4 et n°5 au 1/2000

VILLAGE DE PIEPAPE

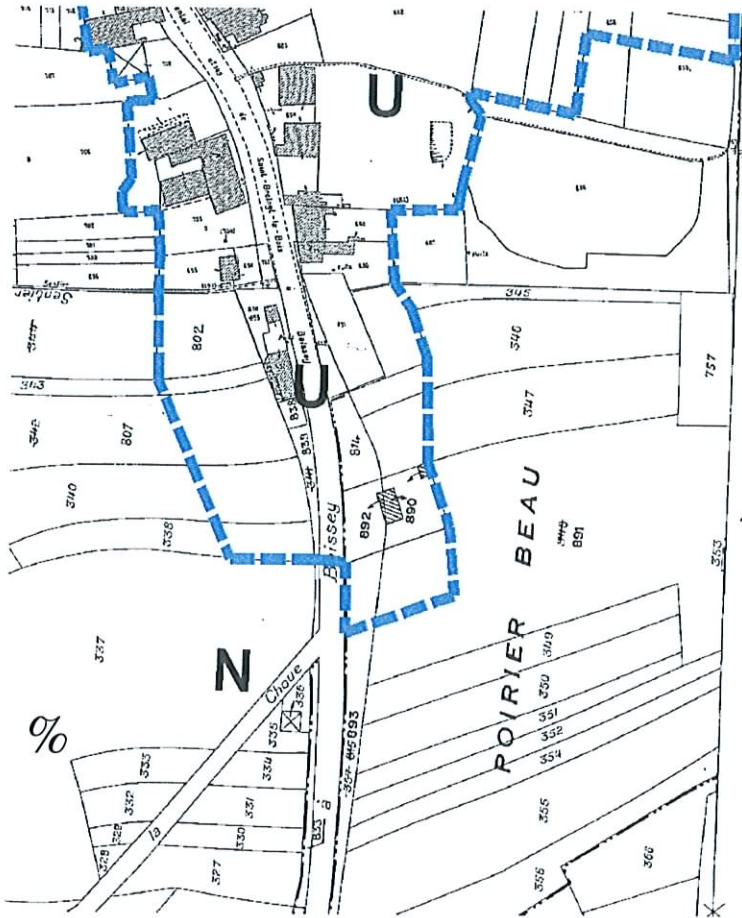


EXTRAIT DU PLAN DE
ZONAGE N°2 DE LA
CARTE COMMUNALE
ISSUE DE LA REVISION
N°1

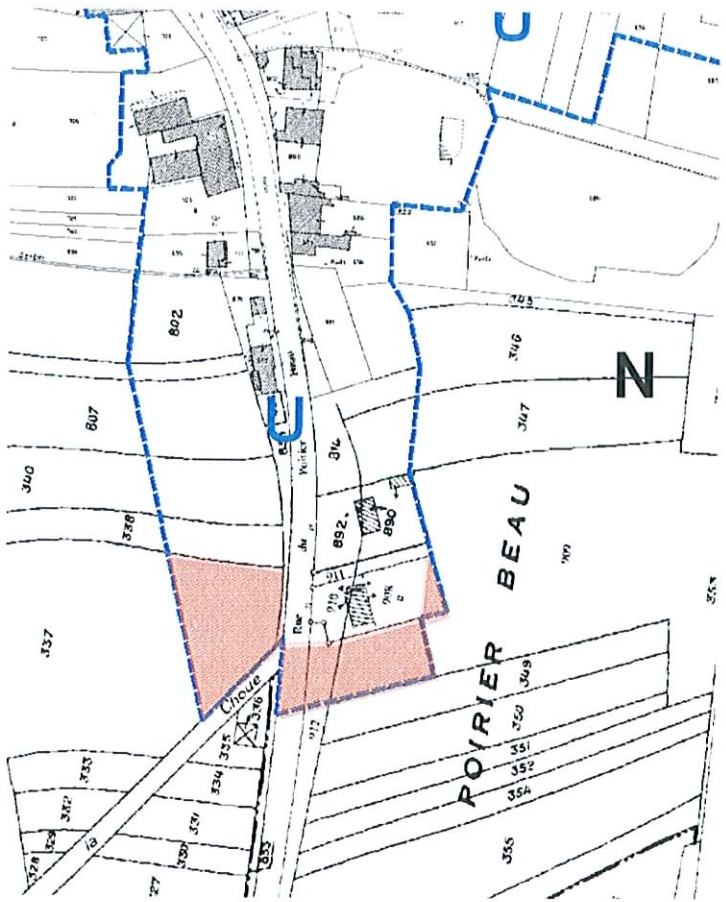


EXTRAIT DU PLAN DE
ZONAGE N°2 DE LA
CARTE COMMUNALE
APRES REVISION N°2

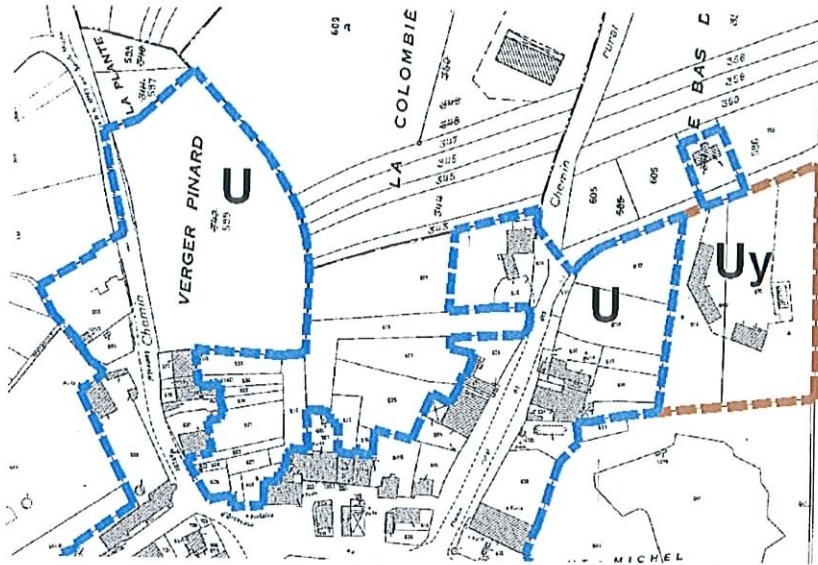
VILLAGE DE SAINT-MICHEL :



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°3 DE LA CARTE COMMUNALE ISSUE DE LA REVISION N°1

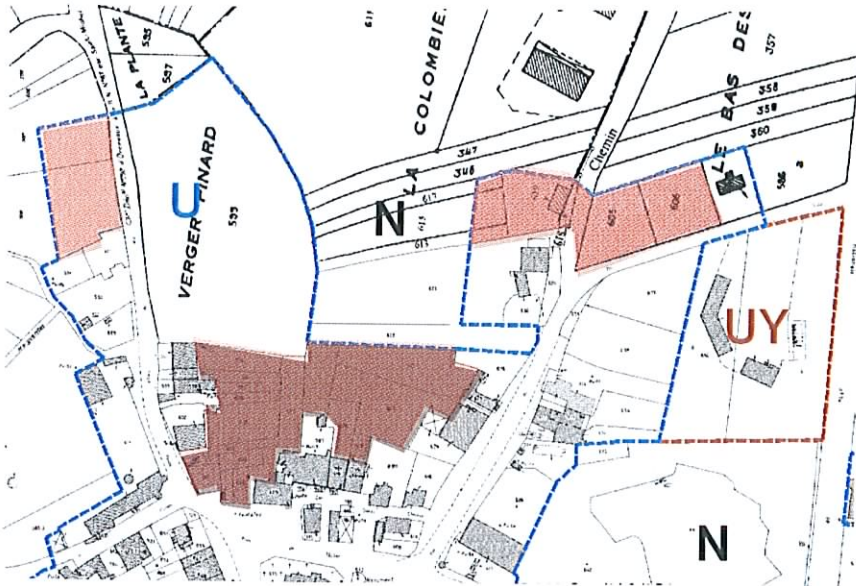


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°3 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION N°2



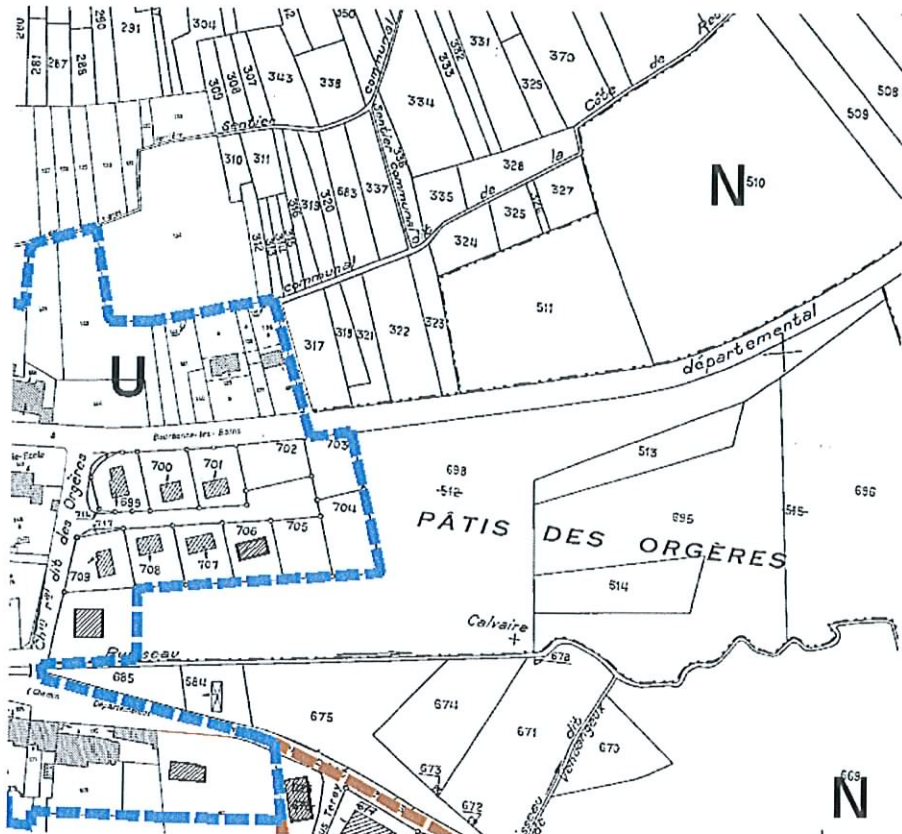
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°3 DE LA CARTE COMMUNALE ISSUE DE LA REVISION N°1

%



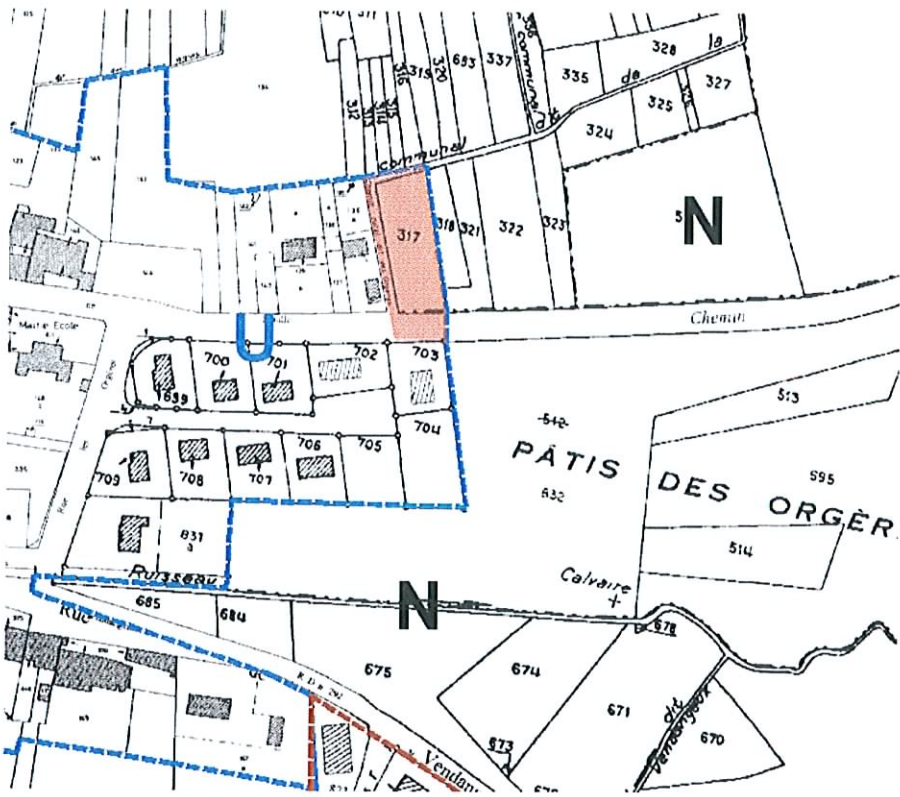
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°3 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION N°2

PRANGEY :

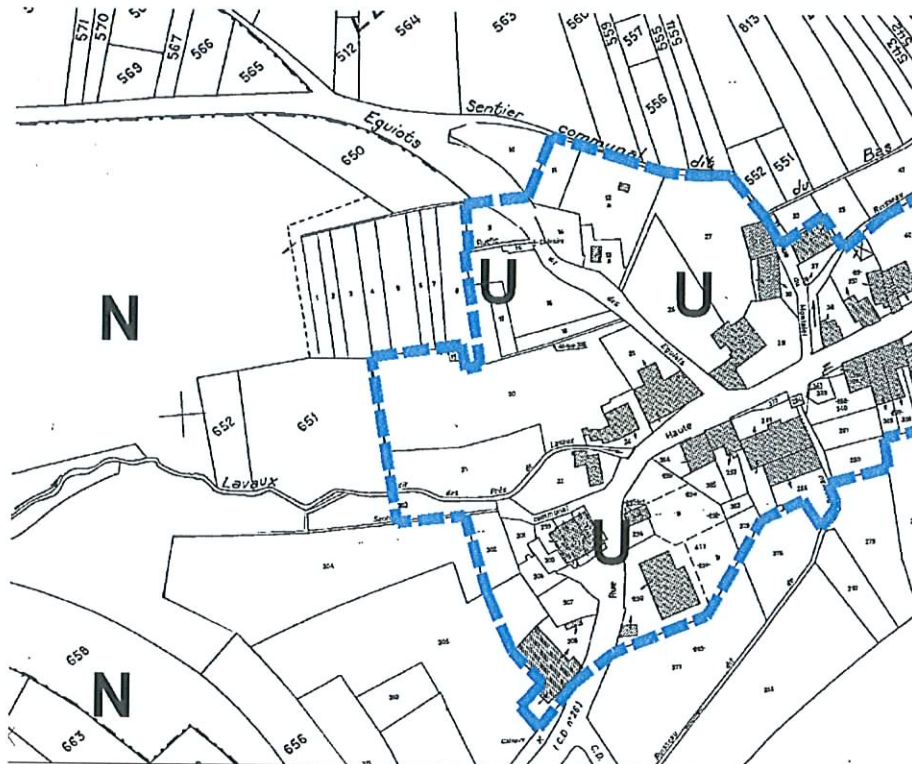


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4 DE LA CARTE COMMUNALE ISSUE DE LA REVISION N°1

%

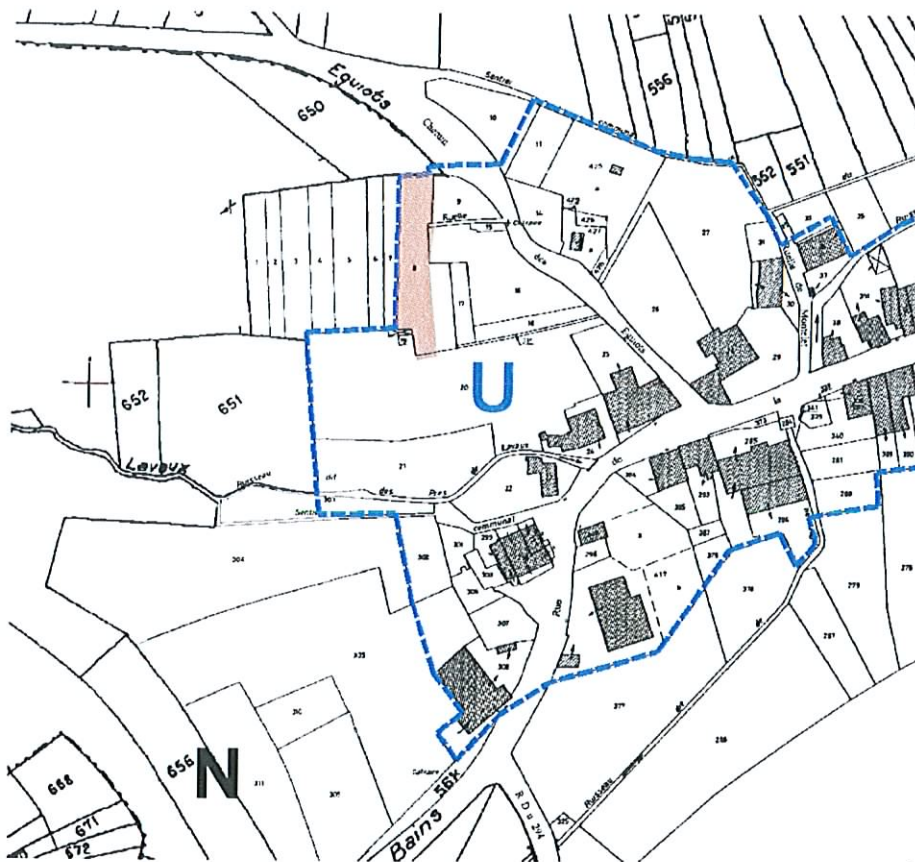


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION N°2



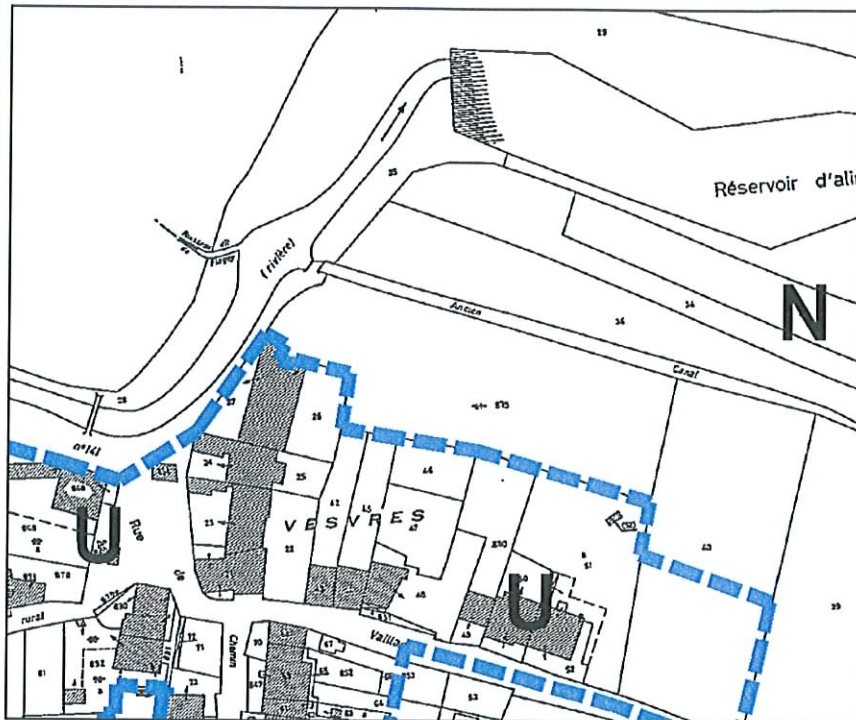
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4 DE LA CARTE COMMUNALE ISSUE DE LA REVISION N°1

0/0



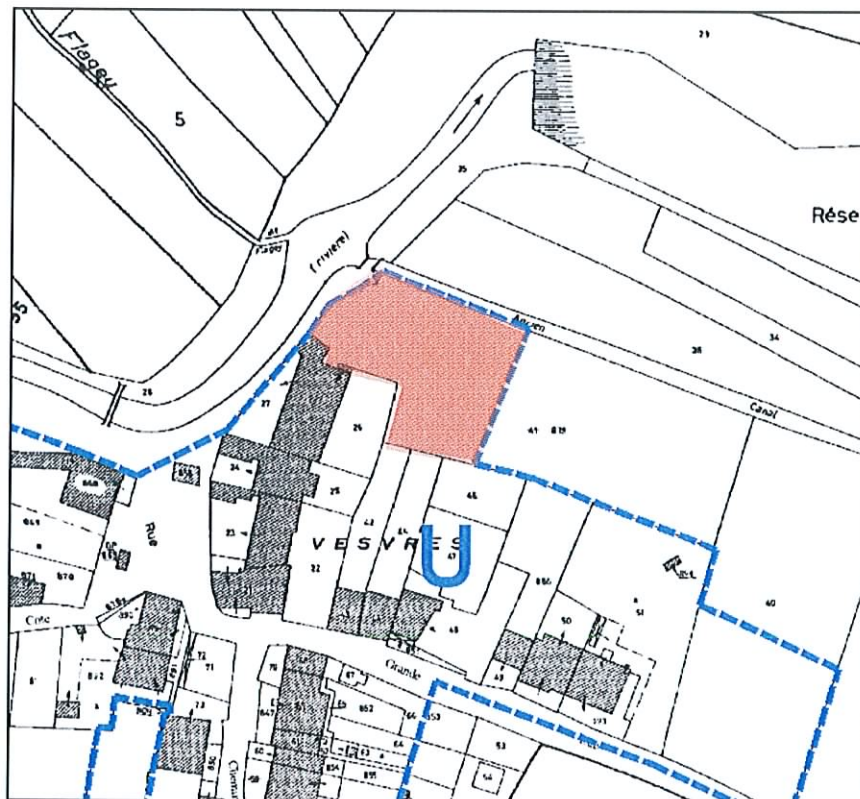
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION N°2

HAMEAU DE VESVRES-SOUS-PRANGEY :



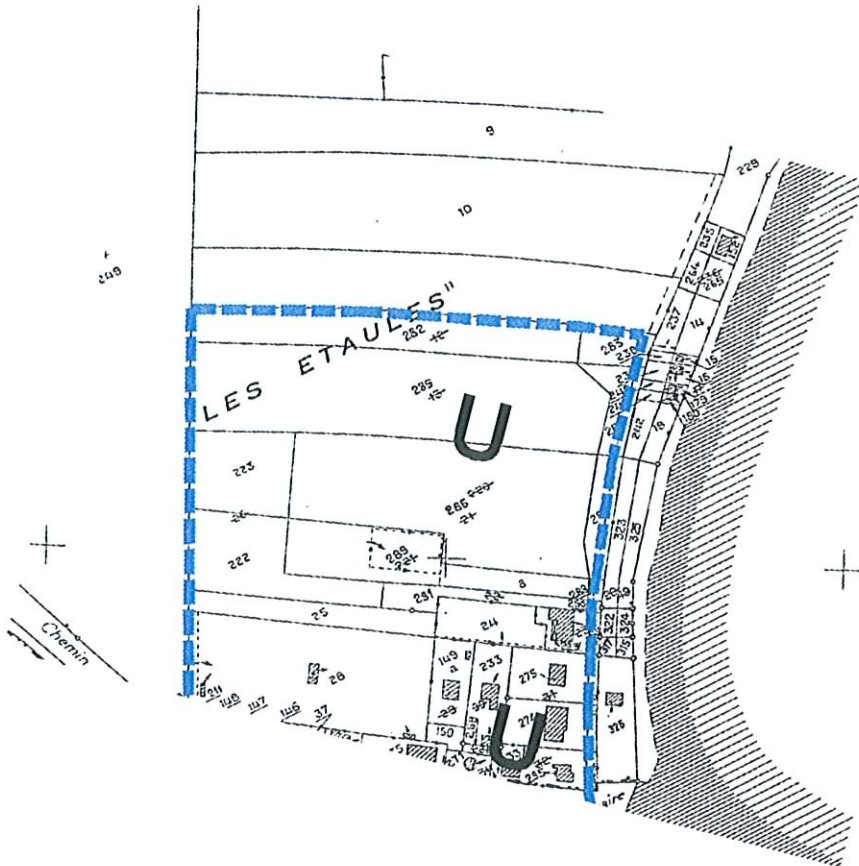
EXTRAIT DU PLAN
DE ZONAGE N°4 DE
LA CARTE
COMMUNALE ISSUE
DE LA REVISION N°1

0/0



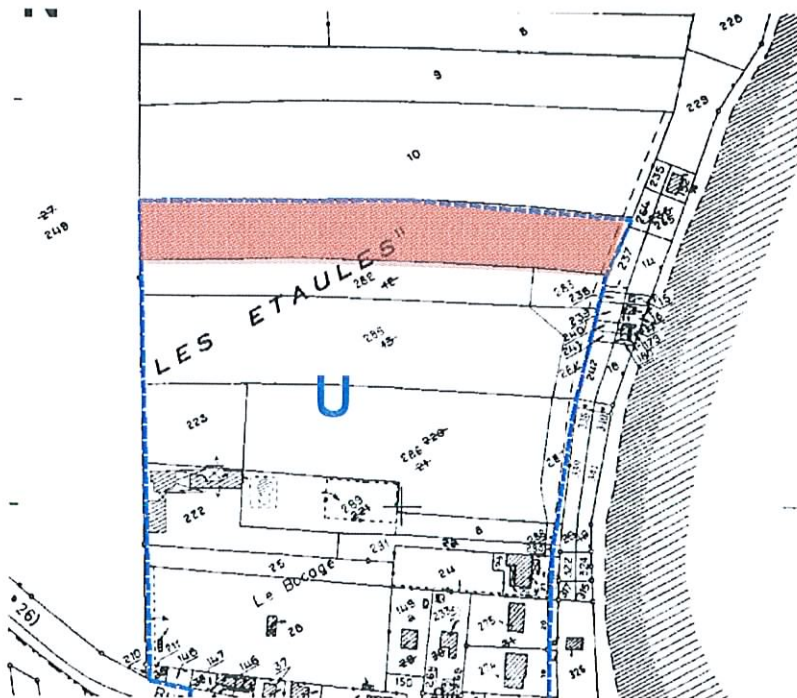
EXTRAIT DU PLAN
DE ZONAGE N°4 DE
LA CARTE
COMMUNALE APRES
REVISION N°2

VILLEGUSIEN :

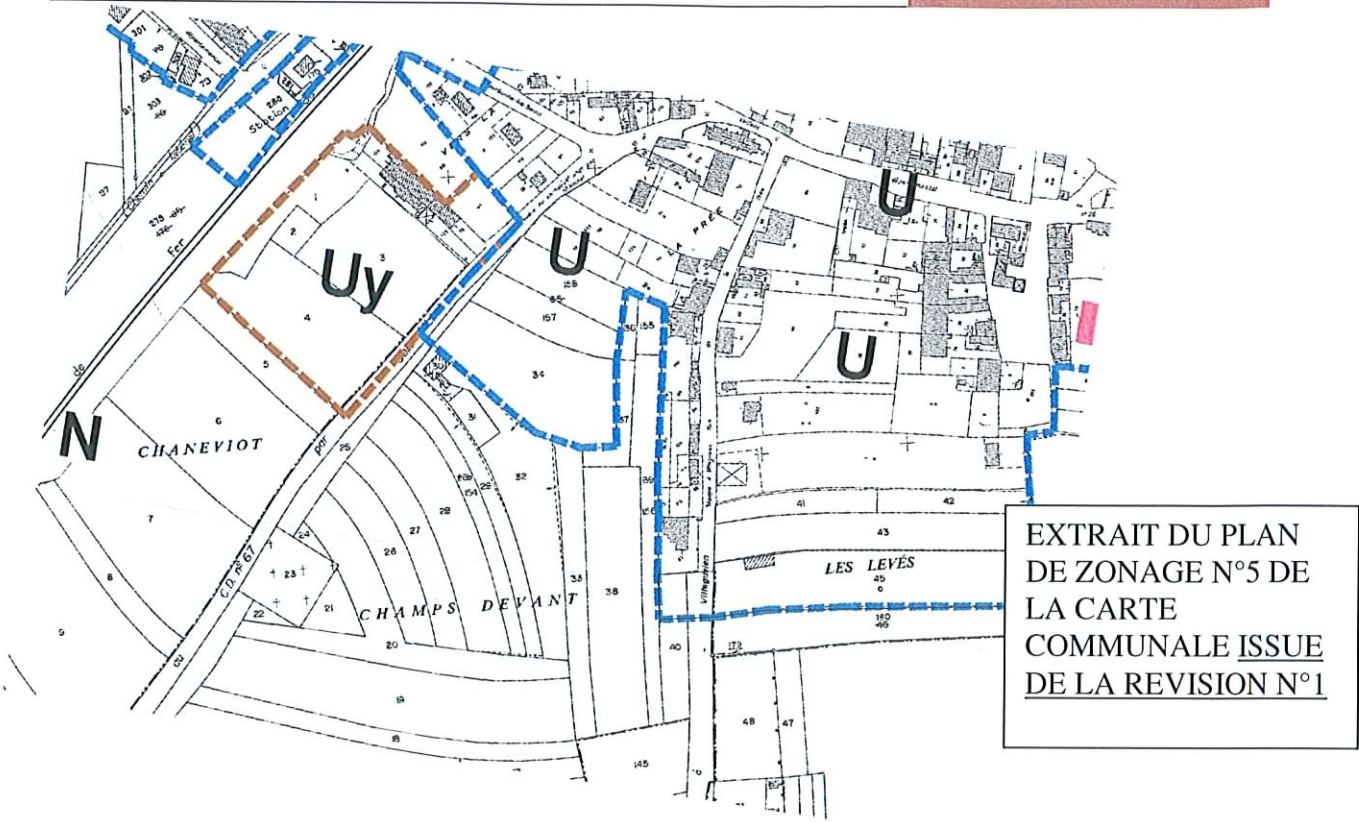


EXTRAIT DU PLAN
DE ZONAGE N°5 DE
LA CARTE
COMMUNALE ISSUE
DE LA REVISION N°1

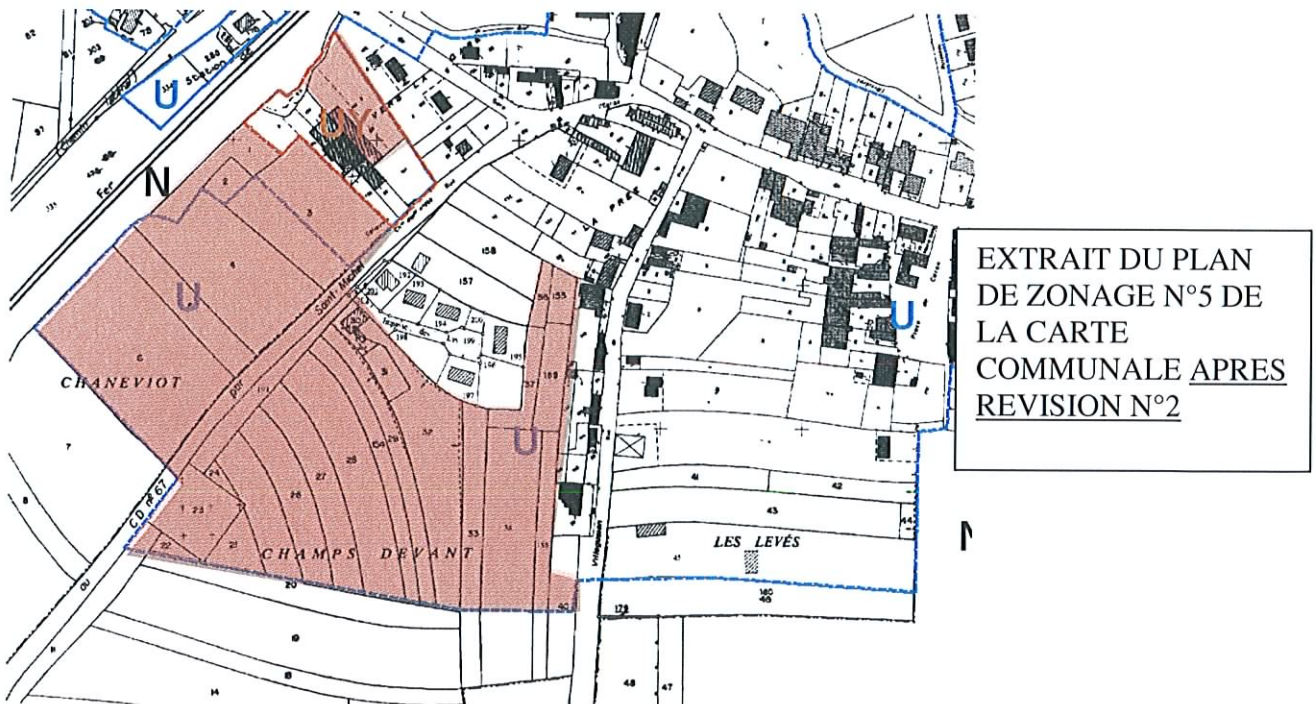
%

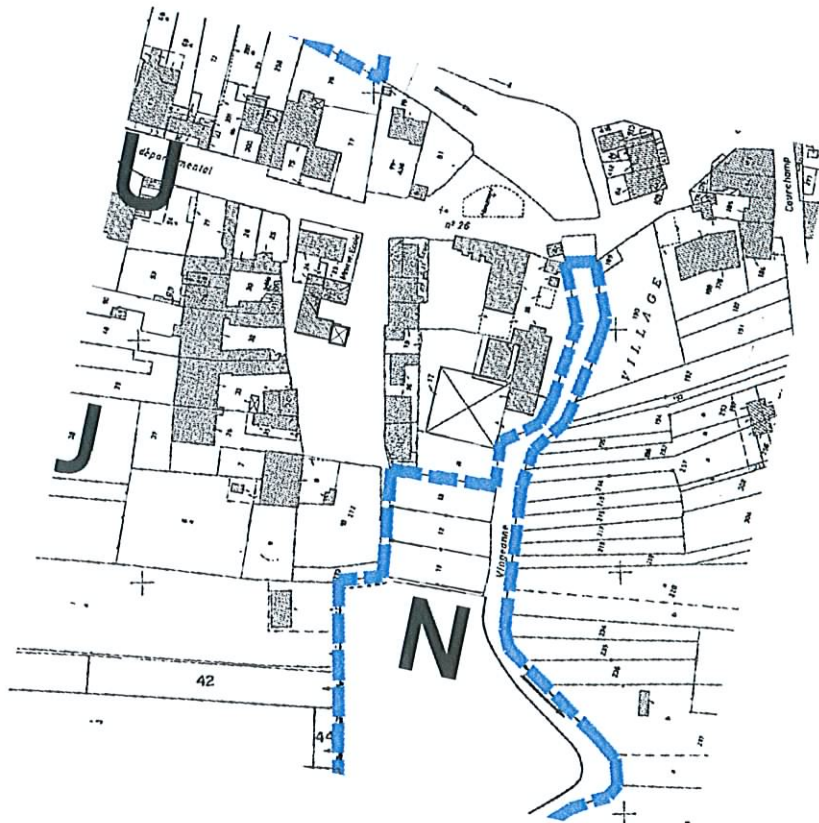


EXTRAIT DU PLAN
DE ZONAGE N°5 DE
LA CARTE
COMMUNALE APRES
REVISION N°2

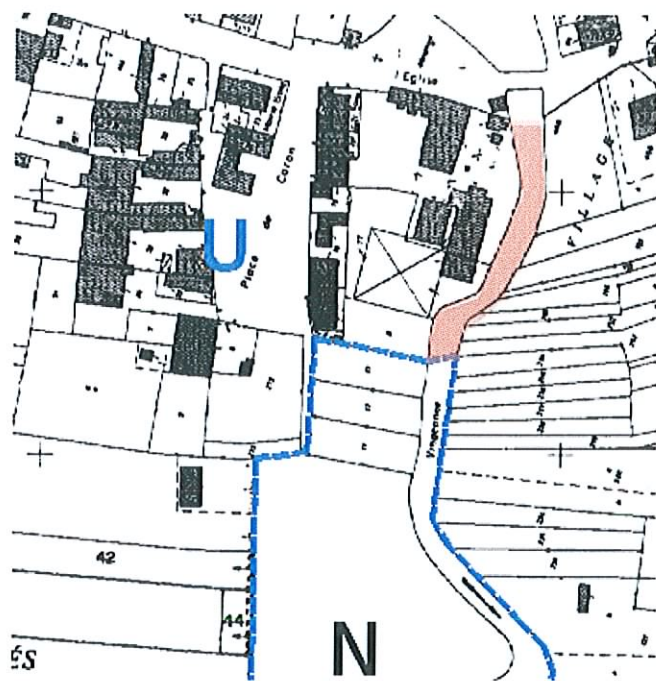


%

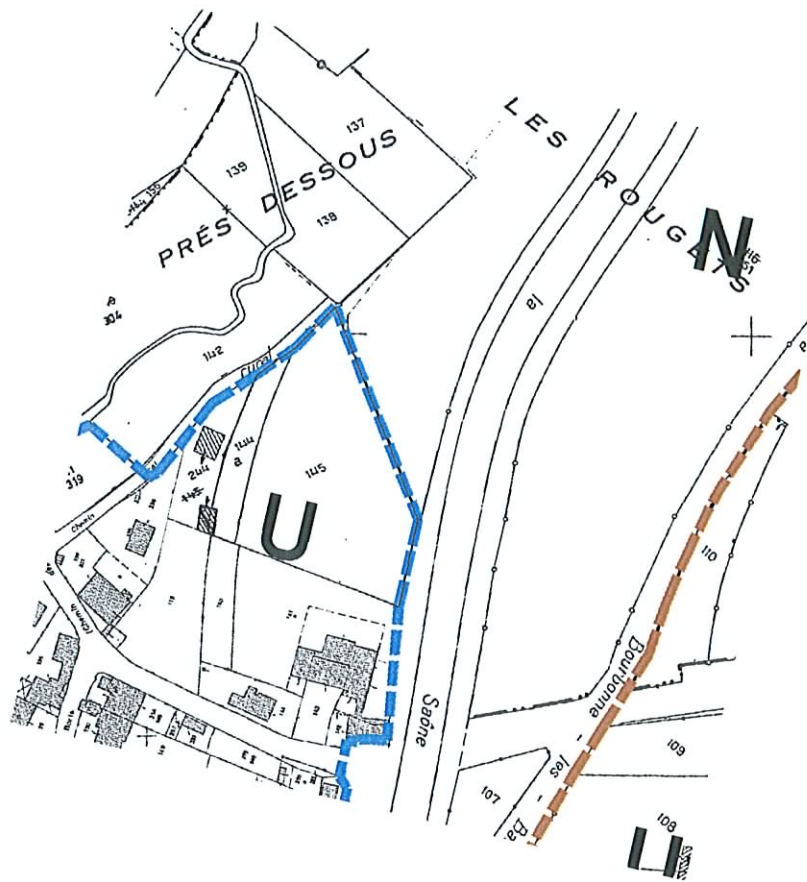




EXTRAIT DU PLAN
DE ZONAGE N°5 DE
LA CARTE
COMMUNALE ISSUE
DE LA REVISION N°1

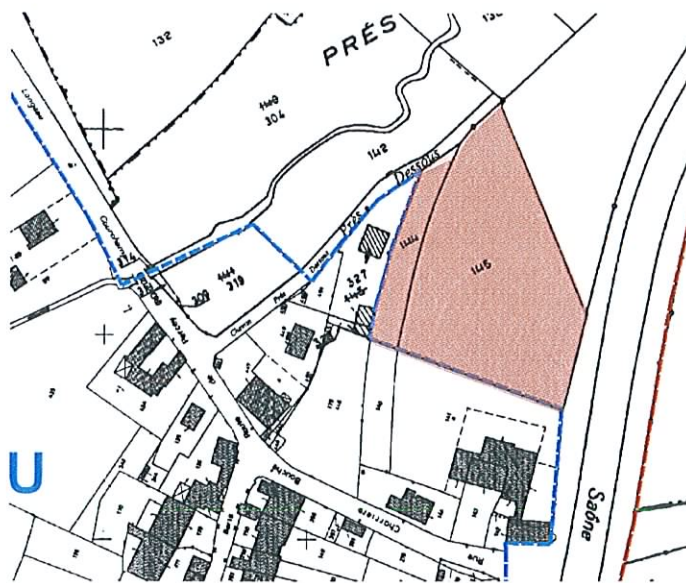


EXTRAIT DU PLAN
DE ZONAGE N°5 DE
LA CARTE
COMMUNALE APRES
REVISION N°2

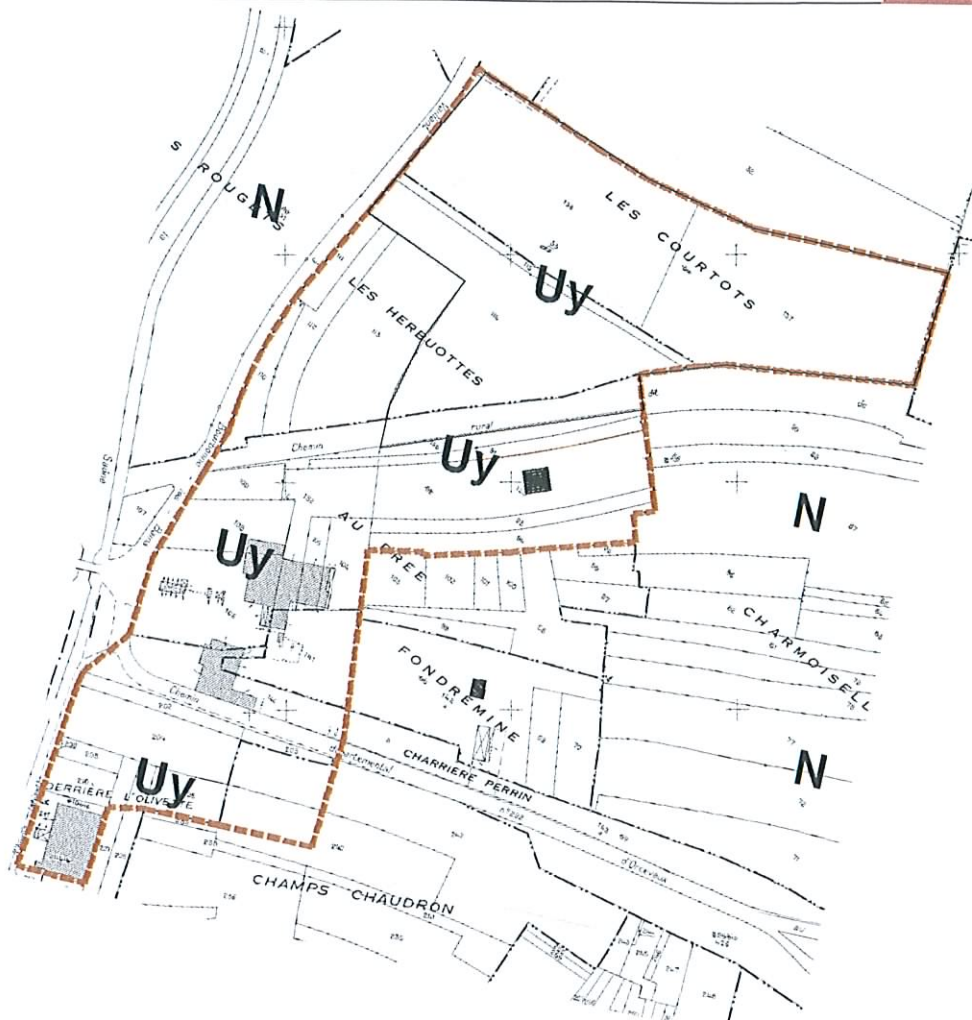


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°5 DE LA CARTE COMMUNALE ISSUE DE LA REVISION N°1

%

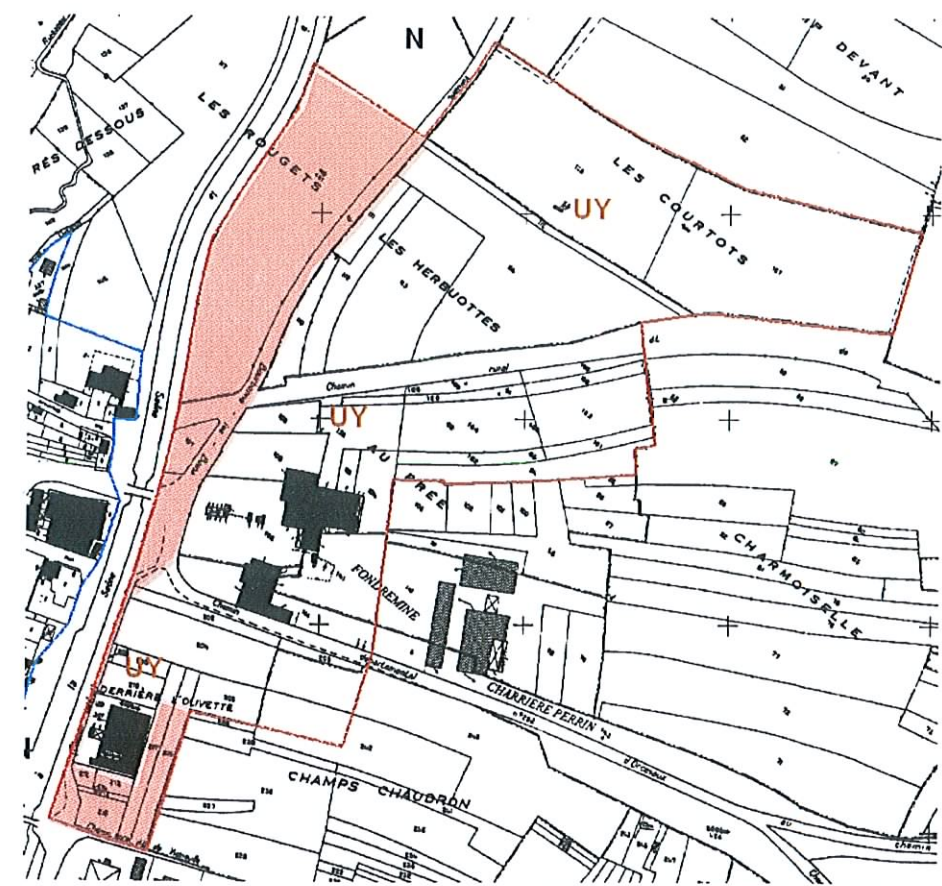


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°5 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION N°2



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°5 DE LA CARTE COMMUNALE ISSUE DE LA REVISION N°1

%



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°5 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION N°2

B EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES DIFFERENTES ZONES – IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE ET PAYSAGER

A **Piépape**, l'extension de la zone constructible correspond à **1500 m²** environ. Cette emprise est strictement liée à l'unité foncière existante.

A **Prangey**, il s'agit dans les deux cas d'emprises foncières voisines au bâti existant ou en projet. L'occupation du sol environnante témoigne d'un caractère urbain affirmé.

A **Saint-Michel**, l'extension de la zone constructible est adaptée aux contraires de terrain. La topographie de bas de coteau conduit à limiter la zone constructible le long de la voie départementale, favorisant l'implantation du bâti selon une altitude voisine des constructions existant au sein du village (extension de la zone constructible : **3000 m²** environ). En sortie sud d'agglomération, l'extension linéaire du village s'appuie sur un carrefour existant, l'entrée de village étant alors manquée par la présence d'un calvaire et d'arbres monumentaux de part et d'autre de celui-ci (extension de la zone constructible : **3500 m²** environ).

L'emplacement du futur Centre de Secours et d'Incendie, à implanter à moyen terme au sein du sud du territoire haut-marnais, n'est pas encore défini à l'heure actuelle. Pour autant, sa localisation possible en dehors de la zone constructible reste possible, en application de l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme, alinéa 1^{er}.¹ Toutefois les dispositions relatives à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme pourront s'appliquer, dans le cas où le projet s'implanterait à moins de 75 m de l'axe de la RD974, voie classée à grande circulation.

A **Villegusien**, le projet touristique viendrait en complément des équipements existant à l'ouest du Lac. Ce secteur n'est pas concerné par les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme car il est situé à plus de 100 m de la RD974, voie classée à grande circulation. Pour autant, l'intégration architecturale et paysagère du site devra être garantie dès le stade du projet afin de correspondre à l'environnement semi-naturel du site. L'extension de la zone constructible correspond à **7500 m²** environ

La réalisation du futur groupe scolaire (extension de la zone constructible : **2,4 ha**) doit conduire à maintenir un cadre propice à son implantation. L'activité économique, potentiellement source de nuisances, est limitée à la zone d'activités économiques, sans possibilité de nouvelles constructions en direction du site d'implantation du futur groupe scolaire. L'emprise de la zone d'activités a diminué de **1,3 ha** dont **1,1 ha** réaffecté à la zone constructible au profit du projet de groupe scolaire.

Par ailleurs, la création d'un équipement public structurant de cet ordre, motive la poursuite de l'urbanisation à vocation d'habitat, prévue entre le lotissement communal actuel et le cimetière (extension de la zone constructible : **3,8 ha**). La création d'une voie transversale entre l'ancienne route de Piépape et la route de Saint-Michel, permettront une densification concentrique du village, limitant l'étalement urbain linéaire. Deux contraintes sont toutefois à prendre en compte : la proximité relative du lagunage ainsi que la présence du cimetière.

Le canal de Champagne à Bourgogne était connu ces dernières décennies pour son attractivité touristique grandissante. Pour autant, ce canal au gabarit Freycinet dispose d'un potentiel de développement du trafic commercial non négligeable. La volonté nationale de développer des modes de transports alternatifs à la route offre l'occasion à la commune de Villegusien-le-Lac

¹ « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs [...] »

de poursuivre l'essor économique de territoire dans le respect de son environnement et en exploitant ses richesses reconnues. Ainsi, l'extension de la zone d'activités se fera de paire avec la construction et l'installation d'équipements aux abords du canal.

Par cette révision n°2, le Conseil Municipal a souhaité affirmer sa volonté d'être un partenaire actif du développement démographique de sa commune, en accompagnant l'accueil de nouveaux ménages par un renforcement de son attractivité économique (source d'emplois), l'amélioration de ses équipements et services d'intérêt collectif, tout en préserver son atout principal : son cadre de vie, naturel et paysager.

Ainsi, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation prennent en compte la sensibilité environnementale connue : ZNIEFF de type 1 du Lac. Par ailleurs, suivant les orientations du SDAGE du bassin Seine-Normandie, les zones humides sont maintenues en zone non constructible (milieux humides lacustres, prairies humides aux abords des cours d'eaux...). Les secteurs ouverts à la construction sont en proximité immédiate des parties actuellement urbanisées et sont aujourd'hui occupés par des parcelles agricoles cultivées, des prés, pâturés ou non, bordés parfois par des haies. Celles-ci pourront au cas par cas être préservées, notamment en limite séparative afin de maintenir leur rôle dans l'écosystème local.

C DROIT DE PREEMPTION DE LA CARTE COMMUNALE :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22/09/2005, la commune de Villegusien-le-Lac a instauré un droit de préemption localisé au sein de plusieurs périmètres délimités par la carte, en application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, en complément de cette délibération, de nouveaux périmètres sont ajoutés :

- village de SAINT-MICHEL : parcelle B 909 : aménagement et création d'un lotissement communal
- village de VILLEGUSIEN : parcelle AD11 : création d'un village-sénior ; parcelles C 4 à 6 : création du groupe scolaire communal ; parcelles C 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 154, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 40, 188, 189 : extension du lotissement communal actuel ; parcelle AE151 : aménagement d'une zone d'activités économiques à vocation multimodale.

La parcelle C34 est supprimée du champ d'application du droit de préemption car elle a d'ores et déjà fait l'objet d'un aménagement communal à vocation d'habitat

D EVOLUTION DU CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE :

Liste des pièces NON MODIFIEES

Pièces écrites :

- Rapport de présentation.

Liste des pièces MODIFIEES

Pièces graphiques :

- Plan de zonage de l'ensemble de la commune – 1/10 000^{ème} – plan n°1
- Plan de zonage n°2 - PIEPAPE– 1/2000^{ème}
- Plan de zonage n°3 – SAINT-MICHEL. 1/2000^{ème}
- Plan de zonage n°4 – PRANGEY et VESVRES-SOUS-PRANGEY. 1/2000^{ème}
- Plan de zonage n°5 – VILLEGUSIEN. 1/2000^{ème}

Liste des pièces AJOUTEES

Pièces écrites :

- Notice de présentation de la révision n°2

Liste des pièces AJOUTEES A TITRE D'INFORMATION

Pièces graphiques :

- Plan des Servitudes d'utilité publique – 1/10000^{ème}

Pièces écrites :

- Liste des Servitudes d'utilité publique

Carte Communale de Villegusien-le-Lac

Note de présentation n°1

COMMUNE DE VILLEGUSIEN-LE-LAC

CARTE COMMUNALE



NOTE DE PRESENTATION



Approbation
par délibération du Conseil Municipal : le 06 avril 2004



Approbation préfectorale
par arrêté préfectoral du : 10 mai 2004



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

Membre de la Fédération Nationale Habitat & Développement



VILLEGUSIEN-LE-LAC – CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION 3

1. Présentation de la carte communale :..... 3
2. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :..... 4

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES 5

- I. Caractéristiques générales du territoire communal : 5
 1. Données générales..... 5
 2. Historique :..... 6
 3. Environnement physique :..... 6
 4. Unités et Sensibilités paysagères :..... 11
 5. Etat actuel du bâti :..... 14
 6. Démographie et Economie (source INSEE et commune):..... 21
 7. Habitat :..... 26
 8. Equipements d'intérêt général, structures intercommunales et associations locales :..... 30

- II. Projets de la commune et études complémentaires : 31
 1. Zonage d'assainissement :..... 31
 2. Le Pays de Langres :..... 31
 3. Extension du Camping Municipal :..... 31

- III. Eléments législatifs et réglementaires : 32
 1. Prescriptions nationales et particulières :..... 32
 2. Contraintes et servitudes applicables :..... 33

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT 35

- I. Parti d'aménagement retenu – justification du zonage adopté :35
 1. Périmètre constructible :..... 35
 2. Reste du territoire communal :..... 35
 3. Justification des dispositions adoptées :..... 35
 4. Superficie des zones – capacité d'accueil des zones d'extension :..... 39

- II. Application du Règlement National d'Urbanisme : 40
 1. Périmètre constructible :..... 40
 2. Reste du territoire communal :..... 40
 3. Ensemble du territoire communal :..... 41

- III. Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement et impact socio-économique : 41
 1. Impact sur l'environnement :..... 41

2. Impact sur le paysage et l'environnement naturel :.....	42
2. Impact socio-économique :.....	49

ANNEXES 50

ANNEXE 1 51

**REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET ARTICLES
COMPLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME52**

ANNEXE 2 61

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 62

ANNEXE 3 66

**CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES
ET PAYSAGERES 67**

ANNEXE 4 73

**FICHE DESCRIPTIVE de la Zone Naturelle d'Intérêt
Ecologique, Floristique et Faunistique 74**

ANNEXE 5 80

PERIMETRE DES BATIMENTS D'ELEVAGE 81

ANNEXE 6 84

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 85

ANNEXE 7 89

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE POST-
ENQUETE PUBLIQUE 90**

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale :

a) Cadre juridique :

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

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

1. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt 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° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

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

b) Contenu de la carte communale :

La carte communale comprend :

- une note de présentation :
- ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement
- ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique

- ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune
- ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale
- Un ou plusieurs documents graphiques :
- ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles

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

a) Intérêts de la carte communale :

La carte communale permet de lever l'inconstructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de VILLEGUSIEN-LE-LAC 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 ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

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

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouveau Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision, le délai de validité de 4 ans étant supprimé. La carte communale ou encore appelée « MARNU » (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) ne doit plus être considérée comme une solution d'attente à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

b) Objectifs de la commune de VILLEGUSIEN-LE-LAC :

- ❖ Préserver le caractère groupé du centre ancien de vie
- ❖ Protéger l'identité des villages et hameau
- ❖ Préserver les paysages et les terres agricoles
- ❖ Prendre en compte les risques naturels
- ❖ Respecter l'architecture traditionnelle

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Données générales



- Population : 669 habitants en 1999
- Superficie cadastrée : 2994 ha dont 400 ha de bois et forêts



- Desserte : RN74, autoroute (15 km)
- Ensemble de 4 communes associées
→ *VILLEGUSIEN*
→ *PIEPAPE*
→ *SAINT MICHEL*
→ *PRANGEY*
et *VESVRES-sous-PRANGEY*



- Localisation au Sud de LANGRES, qui est la commune la plus fréquentée

2. Historique :

Situé dans la vallée de la Haute Vingeanne, le territoire de la commune a probablement été colonisé par l'homme depuis la Haute Antiquité.

La répartition de la population autour de village ne s'est faite qu'entre 900 et 1100 AP.

Origine des noms de commune :

❖ Piépape :

1141 : PLEOPAPA et **1227** : PLEAPAPA

"Plea" ou "Pleo" : diminutif du nom d'un propriétaire

"papa" : dérivatif de PUPPA signifiant "mamelles" puis "butte"

→ d'où l'origine du village : une motte féodale nommée Plea ou Pleus

❖ Prangey :

834 : "in Primiaco villa"

"villa" : signifie "ferme" ou "village"

"primius" ou "primus" : nom d'un homme

"aco" : vient d'acun", origine gauloise et désignant un domaine

"aco" a évolué phonétiquement en "ey"

❖ Saint Michel :

1239 : "Sanctus Micael", nom du Saint Légendaire dont le culte s'est développé après l'an Mil

❖ Villegusien :

1224 : "Villegusin" et **1436** : "Villacusana"

"villa gusana" : villa d'un seigneur romain nommé CUSIUS ou GUSIUS

"villa cusana" : la "ferme ou le village "CUSANE", venant de CUSA, nom de rivière (Cusey ou Couzon)

3. Environnement physique :

Les composantes physiques du territoire de la commune se distinguent d'une part par son type d'occupation du sol, mais aussi par ses caractéristiques topographiques et géomorphologiques, facteurs de genèse de tout paysage.

Occupation du sol :

Infrastructures de communication :

Le territoire de Villegusien-le-Lac est maillé par de nombreux axes de communication. L'axe de communication principal irrigue la commune par sa traversée du Nord au Sud : il s'agit de la RN 74 reliant Langres à Dijon.



En 2001, le comptage routier réalisé par le Service de l'Entretien et de l'Exploitation des Infrastructures traduit une évolution de 2,2 % du flux automobile sur la RN74 entre 2000 et 2001. La Moyenne Journalière Annuelle en 2001 se situe à 6 055 véhicules/jour. Entre 1991 et 2001, le flux de véhicules varie entre 4800 et 5900.

Les déplacements à l'intérieur de la commune se font exclusivement par les nombreuses Routes Départementales. Le réseau de RD est plus dense à l'Ouest qu'à l'Est.

Une voie ferrée électrifiée permet la liaison entre la région Bourgogne, Champagne-Ardenne et Lorraine. En revanche, actuellement, aucune halte ne permet aux habitants d'utiliser ce moyen de transport.

Entités physiques :



L'eau est très présente à Villegusien-le-Lac. Le canal de la Marne à la Saône est la liaison entre deux grands bassins hydrographiques : le Bassin Seine-Normandie au Nord dont les eaux coulent vers la Mer du Nord et la Manche; et le Bassin Rhône-Méditerranée dont les eaux se dirigent vers la mer Méditerranée.

La ligne de partage des eaux est présente en limite Nord de la commune.

On peut parcourir à pied la plus longue digue des 4 lacs (1 254 mètres). Construite de 1901 à 1905, en terre corroyée, haute de 11,50 m, cette digue retient 8,3 millions de m³ d'eau sur une surface de 199 ha. Les baies de Vesvres-sous-Prangey et de Percey offrent de grandes surfaces de vasières et roselières lorsque l'eau se retire. Une grande variété d'oiseaux migrateurs y niche ou y fait étape, attirant les ornithologues chaque année, au printemps et à l'automne.

terre corroyée, haute de 11,50 m, cette digue retient 8,3 millions de m³ d'eau sur une surface de 199 ha. Les baies de Vesvres-sous-Prangey et de Percey offrent de grandes surfaces de vasières et



roselières lorsque l'eau se retire. Une grande variété d'oiseaux migrateurs y niche ou y fait étape, attirant les ornithologues chaque année, au printemps et à l'automne. Apprécie des véliplanchistes les jours de bon vent, ce lac offre, depuis 1994, une grande plage aménagée et des hébergements y seront bientôt proposés en complément du camping existant sur la commune de Villegusien-le-Lac.



Le second élément aquatique important est le lac de la Vingeanne. Lieu de loisir et de détente, il n'en est pas moins un site remarquable d'un point de vue écologique.

Eléments naturels :

L'une des particularités très intéressantes de la commune est l'absence de remembrement rural sur une partie du territoire communal (hormis Piépape).



L'un des objectifs de ce type d'aménagement foncier est de rationaliser la superficie des parcelles afin de faciliter leur exploitation agricole. Souvent, ces opérations ont comme conséquence la disparition des haies et cordons boisés qui assuraient anciennement les limites physiques de propriété. Bien que des obligations de replanter puissent être prescrites, le bilan est souvent négatif : le taux de boisement tend à reculer sur un

territoire remembré.

Ainsi, des rideaux d'arbres et d'arbustes se sont développés dans la plaine ; les plateaux sont couverts partiellement par des forêts



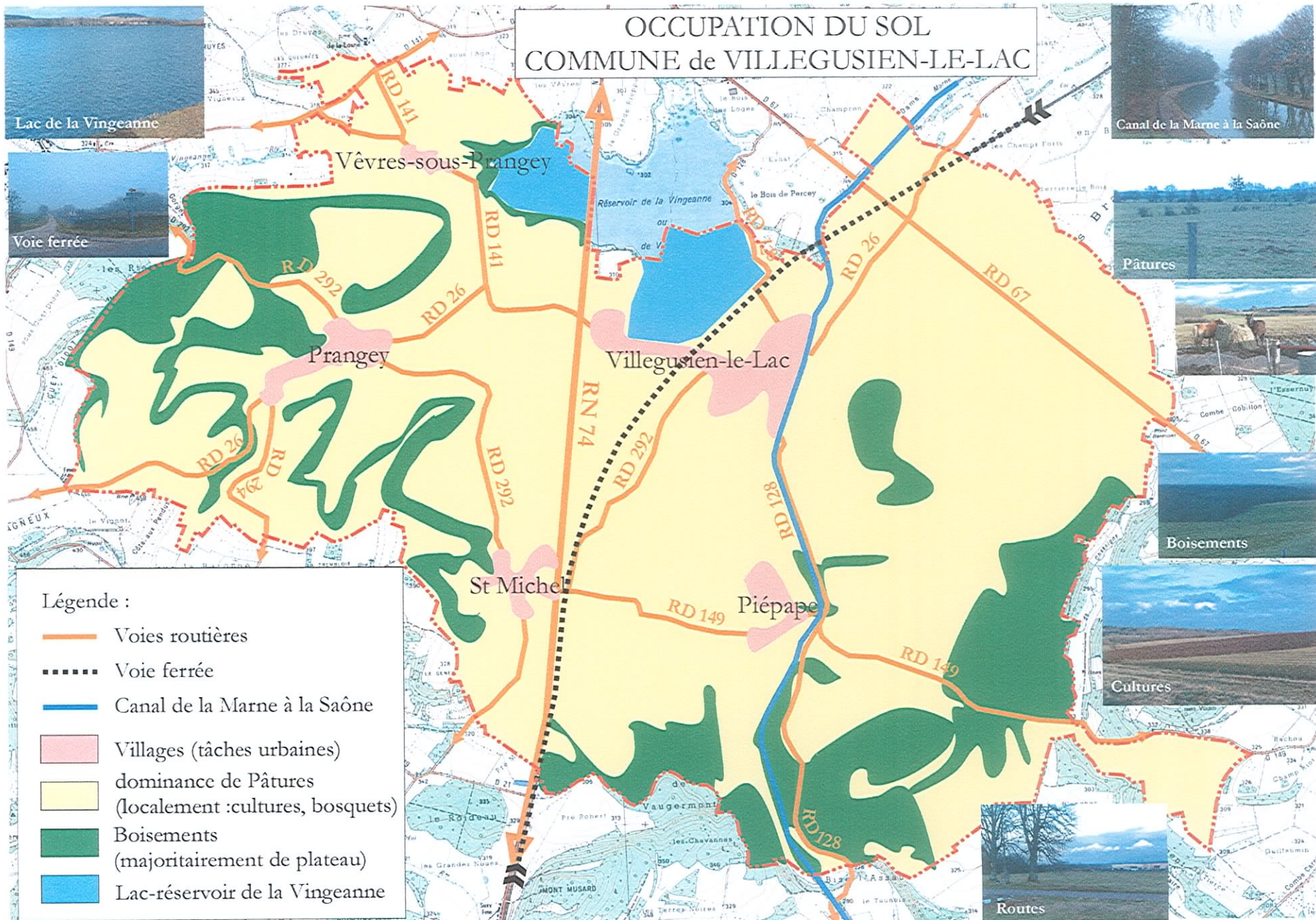
Ainsi, la plaine est constituée de dépressions pâturées, en alternance avec quelques parcelles cultivées (céréales).

Les prairies pâturées ou de fauche prédominent.

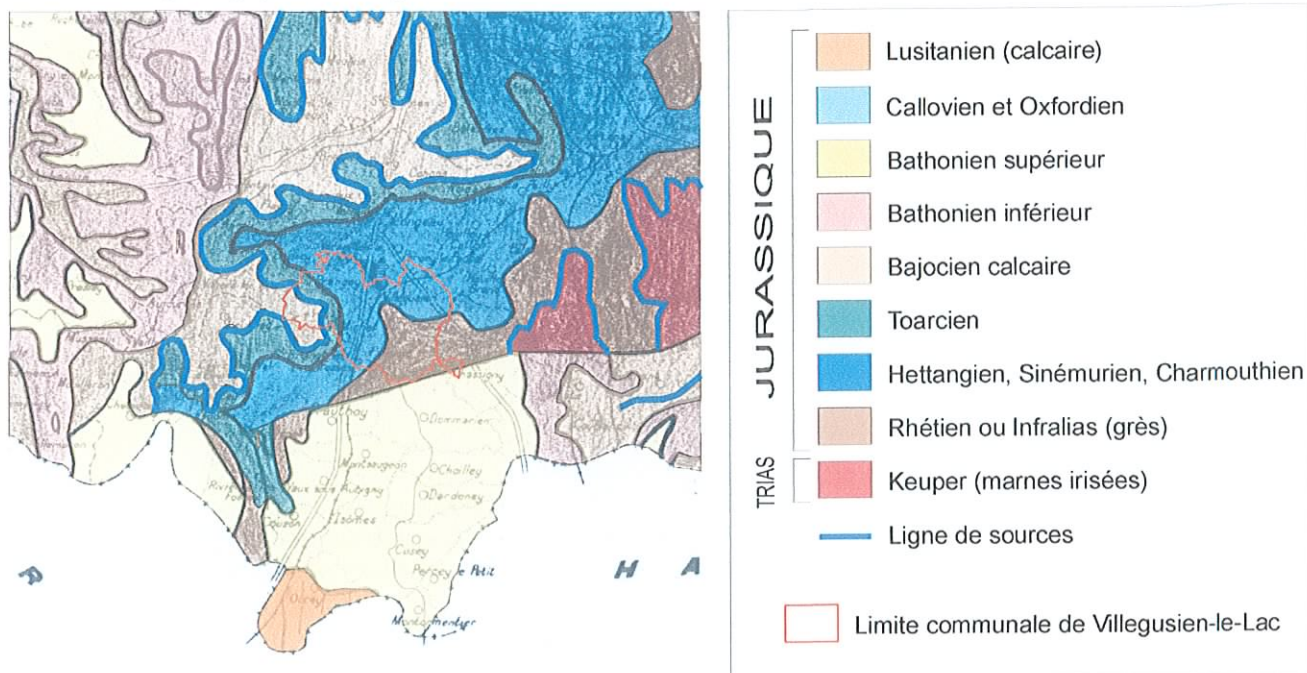
Tâches urbaines :

La population de la commune se répartit sur quatre villages : Villegusien, Piépape, Saint Michel, Prangey et le sous-hameau de Vesvres-sous-Prangey. Aucune zone habitée n'est recensée à l'Est du canal de la Marne à la Saône.

OCCUPATION DU SOL COMMUNE de VILLEGUSIEN-LE-LAC



Structure géologique de la région :

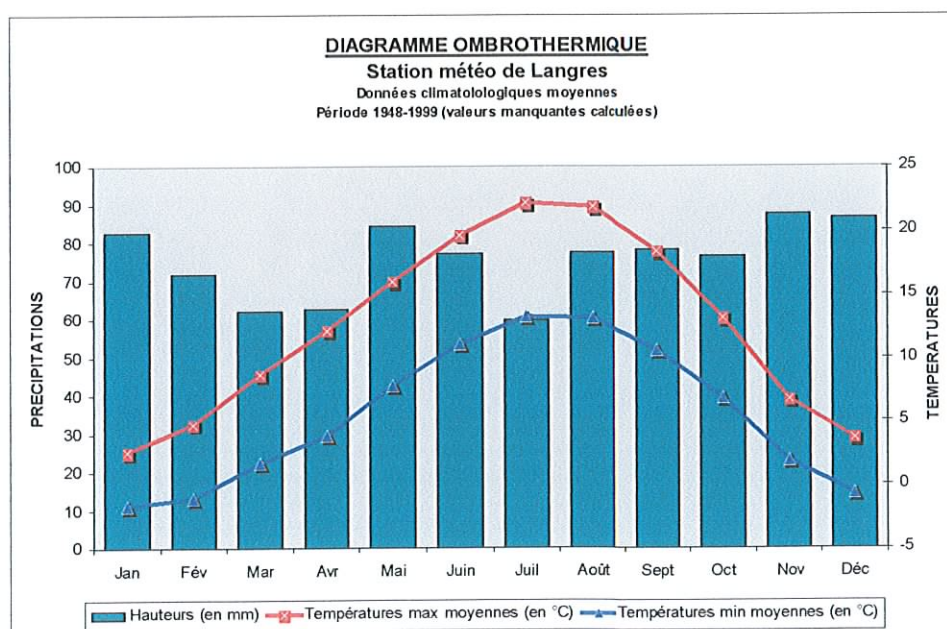


Source : DDAF 52, Principaux contours géologiques de la Haute-Marne

Située en limite du Bassin Parisien, la commune de Villegusien-le-Lac repose sur un substratum caractéristique du Plateau de Langres. Le pendage des couches est d'orientation Nord-Ouest. Les formations géologiques affleurantes sont plus anciennes en direction du Sud-Est.

Les couches les plus anciennes sont des terrains jurassiques : grès du Rhétien ou Infralias. La majeure partie de la commune est constituée de terrains de l'Hettangien (Sinémurien, Charmouthien). Le relief situé à l'ouest de la commune est constitué de Toarcien plus ancien recouvert par une strate de calcaire du Bajocien.

Climatologie :



	TMINMOY	TMAXMOY	PRECIP.
JANVIER	-1.7	2.6	82.5
FEVRIER	-1.1	4.7	71.9
MARS	1.7	8.7	61.9
AVRIL	3.9	12.1	62.5
MAI	7.8	16.0	84.4
JUIN	11.0	19.6	77.1
JUILLET	13.2	22.1	59.8
AOUT	13.1	21.9	77.4
SEPTEMBRE	10.5	18.3	78.1
OCTOBRE	6.8	13.1	76.5
NOVEMBRE	1.9	6.7	87.6
DECEMBRE	-7	3.7	86.6

732 Langres Station Météo

Les seules données disponibles sont celles collectées au niveau de la station météorologique de Langres.

Précipitations :

Les précipitations moyennes annuelles (période 1948-1999) sont de l'ordre de 906,3 mm. Les périodes où le cumul mensuel de précipitations est le plus important sont de Novembre à Janvier puis de Mai à Juin.

Températures :

Le mois de janvier est le plus froid, les températures minimales moyennes étant de -1,7 °C au mois de Janvier.

La température maximale moyenne du mois de juillet, est 22,1 °C. Il s'agit du mois régulièrement le plus chaud. L'amplitude thermique a une importance significative en été où celle-ci peut représenter un écart de 10 °C.

Le climat est l'un des plus rudes de France : malgré des précipitations annuelles élevées, le climat reste majoritaire sous influence continentale, le nombre de jours avec gelée étant significatif.

4. Unités et Sensibilités paysagères :

L'identification des caractères fondamentaux du paysage permet de cerner ses grands traits de caractère, les éléments majeurs qui, par leur présence et leur organisation dans l'espace, contribuent à le façonner et à lui donner l'identité de la commune.

La lecture du paysage laisse apparaître deux domaines distincts : le plateau et la plaine de semi-bocage.

L'absence de remembrement a permis de fixer une végétation de haies, qui s'est souvent développée jusqu'à un stade arborescent. Ces fronts boisés permettent de nombreuses ruptures dans la séquence de lecture du paysage. De plus, les variations faibles mais régulières de la topographie sur la plaine diminuent le "risque" d'avoir un paysage ouvert.

Les terres naturelles agricoles sont occupées principalement par des pâtures. Ce mode d'occupation du sol a facilité la sauvegarde de ce patrimoine paysager.

Par conséquent, ces obstacles naturels limitent une perception lointaine. Seuls les versants du plateau peuvent être vus de la majeure partie du territoire.

Les boisements principaux sont présents en couronnement du relief, donnant une limite visuelle de perception.

Les éléments bâtis sont ainsi bien intégrés : souvent, ils sont masqués par des boisements d'accompagnement des villages (bosquets, haies ou vergers). Comme nous le verrons dans ci-après, la hauteur des constructions ainsi que leur implantation, majoritairement dans la plaine, facilite cette intégration.

Quelques éléments minéraux viennent donner des points de repères visuels :

- le château d'eau près du camping de Villegusien, au bord du lac de la Vingeanne
- le lac de la Vingeanne, visible de par ses digues mais également des points hauts de la commune
- le canal de la Marne à la Saône dont le tracé s'accompagne de cordons boisés.
- le silo industriel près du village de Villegusien
- la centrale à béton

Ainsi, les différentes unités paysagères constituant la commune sont :

- la plaine
- les plateaux
- le Lac de la Vingeanne et ses abords
- les villages

Les différentes composantes du paysage traduisent ses points forts et ses points faibles. L'objectif est de définir les sites qui paraissent sensibles à tout aménagement. L'un des atouts majeurs de Villegusien-le-Lac est de posséder un paysage rural très diversifié. Les vues rasantes y sont très limitées. De ce fait, seuls les lieux situés en hauteur ainsi que les bâtiments dont aux caractéristiques architecturales particulières (hauteur des bâtiments, couleurs...) seront visibles de l'ensemble du territoire.

Afin de préserver le cachet existant de la commune, il serait important de :

- **veiller à la bonne intégration des futurs bâtiments dans le tissu urbain existant,**
- **de conserver l'urbanisation groupée autour de chaque village et hameau,**
- **limiter l'urbanisation sur les versants du plateau à l'Ouest**

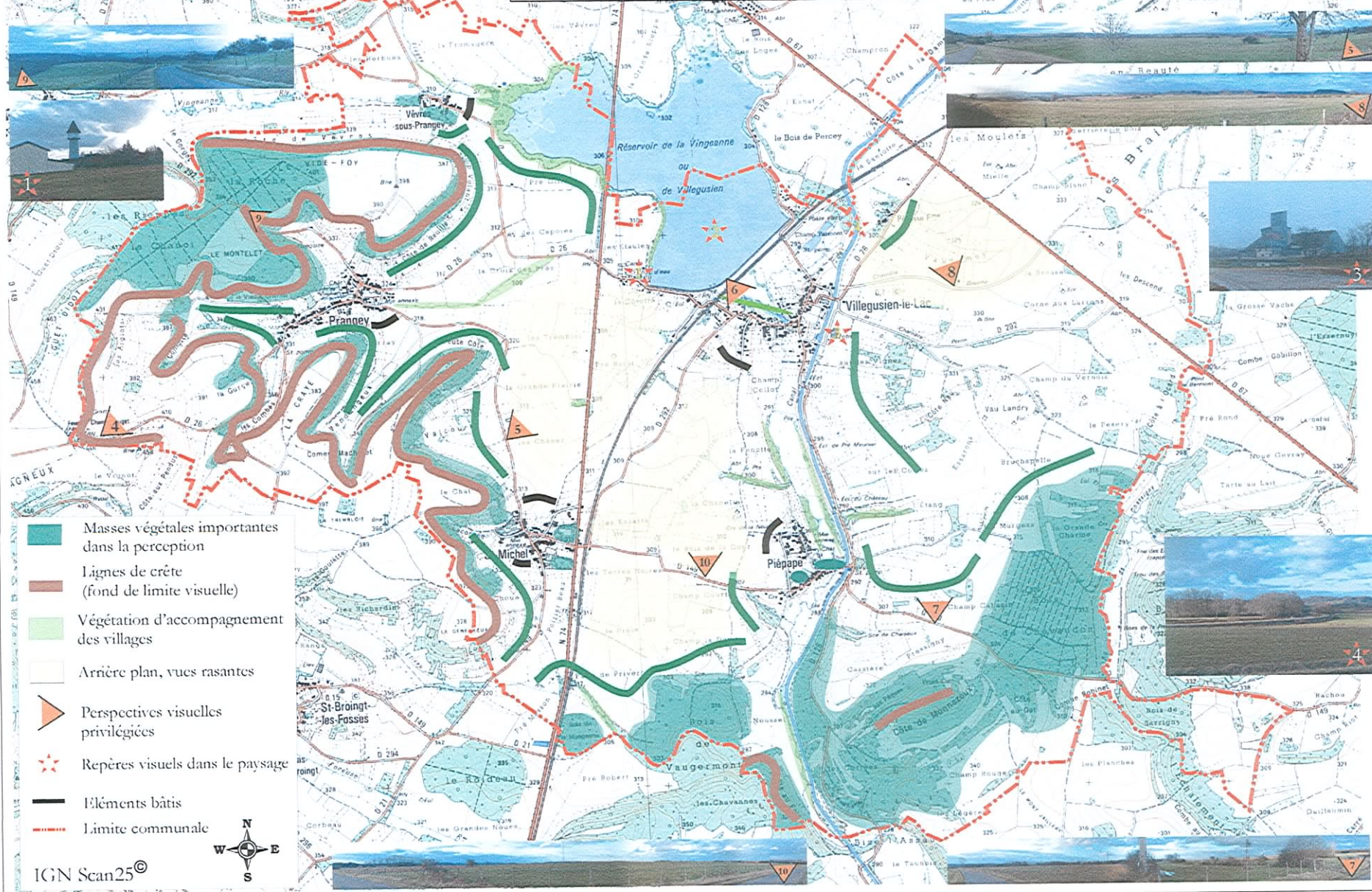
Villegusien-le-Lac est constituée d'entités paysagères lui conférant des atouts intéressants, notamment en terme de tourisme et de loisir :

- le Lac de la Vingeanne
- le patrimoine architectural
- le canal de la Marne à la Saône
- les sentiers de randonnée

Le développement économique de la commune a déjà su tirer parti de cette situation, notamment avec l'aménagement d'un camping près de Villegusien, mais aussi avec l'activité estivale de la base nautique sur le Lac de la Vingeanne.

Le canal pourrait lui aussi faire l'objet d'un aménagement "léger" : création de sentiers piétons ou de randonnée le long du canal, chemin cyclables, peut-être en liaison avec des sentiers de randonnées menant à la découverte des différents villages et de leur architecture particulière.

PERCEPTIONS DU TERRITOIRE DE VILLEGUSIEN-LE-LAC



- Masses végétales importantes dans la perception
- Lignes de crête (fond de limite visuelle)
- Végétation d'accompagnement des villages
- Arrière plan, vues rasantes
- Perspectives visuelles privilégiées
- Repères visuels dans le paysage
- Éléments bâtis
- Limite communale

IGN Scan25[©]



5. Etat actuel du bâti :

Chaque village de la commune de Villegusien-le-Lac se caractérise par des formes urbaines différentes qui dépendent de leur situation topographique, de leur histoire, de leur niveau de développement et de leur situation vis à vis du réseau routier.

Néanmoins ces villages disposent de points communs qui se révèlent à travers leur usage du sol, leur tissu parcellaire et leur architecture.

Chaque village se compose :

- d'un noyau d'origine avec un habitat traditionnel très groupé et plus ou moins conservé,
- de zones d'extension récente avec un habitat plus diffus,
- de zones d'activité agricole, artisanale, et industrielle selon les villages.

La ségrégation spatiale des villages n'est pas une caractéristique dominante du schéma énoncé ci-dessus, mais une tendance de notre époque, notamment lors des opérations groupées de lotissement ou de zone artisanale. La mixité des fonctions reste encore présente dans le cœur de chaque village.

Morphologie urbaine et typologie d'implantation

➤ Bâti ancien

L'espace villageois traditionnel est généralement situé au cœur du finage et souvent délimité par un ensemble de calvaires marquant les entrées.

Le village s'organise autour d'éléments forts et structurants (église, mairie, château), qui se distinguent de la continuité urbaine et expriment ainsi le rôle institutionnel et symbolique de l'établissement. Ces éléments s'articulent avec une place ou une mise en perspective qui forme un ensemble cohérent.

Les villages se développent principalement suivant une forme allongée, dits "villages rues" (Piépape, Vesvres sous Prangey). On trouve également des villages aux formes plus complexes, c'est à dire au plan massé (Villegusien-le-Lac), voire étoilé (Saint Michel).

Les maisons d'habitation et les dépendances agricoles sont principalement accolées les unes aux autres et alignées côté rue. A l'arrière, se situent les jardins et les vergers.

Le noyau ancien est constitué d'un bâti traditionnel dense. Deux modèles de maisons d'habitation coexistent sur le territoire de Villegusien-le-Lac :

- On retrouve les traditionnelles maisons blocs haut-marnaises à 3 travées. Elles sont de forme rectangulaire avec des portées de 5 à 6 m pour une profondeur variable de 12 à 15 m.

Les implantations du bâti sont en alignement de la voie publique ou parallèle



et en retrait de la rue. Le bâti occupe toute la largeur de la parcelle.

profondes, disposées perpendiculairement à la rue.

- La maison à cour avant : ce modèle témoigne de la proximité et de l'influence de la Bourgogne.

Le plan est en forme de L ou de U. La maison est située en fond de cour et accolée perpendiculairement à un bâtiment annexe ou une dépendance. Les implantations de bâti, par rapport à la voie publique, se font sur le mur pignon.

Les constructions de type traditionnel sont implantées sur des parcelles étroites et



Ces constructions occupent en moyenne 40 à 60 % de la parcelle. Dans le prolongement de ces parcelles se situent d'autres parcelles dites "en lanières" destinées le plus souvent à l'usage des vergers et potagers. Certaines ont été redivisées, ce qui rend leur aspect encore plus étroit.

➔ Bâti individuel récent

Cette typologie appartient le plus souvent aux zones pavillonnaires récentes de lotissements. Ces lotissements sont réalisés par extension, dans le prolongement du village (Prangey).

Le parcellaire est assez grand et régulier. Les implantations de bâti sont en retrait de la voie publique et isolées les unes des autres. Très aérée, la densité du bâti est bien distincte de celle du centre bourg,

On observe toutefois un lotissement intégré au village (lotissement de la Vingeanne à Villegusien) et quelques constructions réalisées au coup par coup en marge du village (Piépape) ou sur des parcelles libres dans le village de Saint Michel.

Ces extensions restent de faible étendue et assez peu répandues sur l'ensemble du territoire des 4 villages.

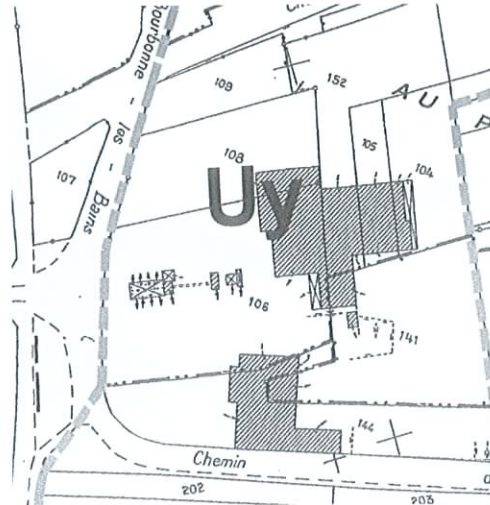
Le traitement des espaces libres est primordial pour la qualité de l'urbanisation (plantation des retraits voire des passages latéraux). Les murs et les clôtures permettent de conserver les alignements sur rue.



A Villegusien, on distingue une typologie de bâti individuel récent dédiée à l'usage des résidences secondaires. La forme est semblable à celle des lotissements, mais les implantations sont de plus petites dimensions.

⇒ Bâti d'exploitation récent

On observe cette typologie sous des formes et des dimensions très variées suivant l'usage et la fonction. Elle se situe en marge, voire à l'écart du village. Elle utilise des grandes superficies de terrains. Le bâti occupe le plus souvent le milieu de la parcelle. Cependant on observe des implantations situées sur une des limites séparatives.



Architecture

L'harmonie et la cohérence de l'espace urbain, comme pour l'espace rural sont liées à l'unité des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles. La pierre est le composant principal employé dans le bâti ancien.

⇒ Le bâti traditionnel

Les maisons traditionnelles de l'ensemble des villages de Villegusien-le-Lac respectent le schéma typique de la maison à 3 travées de la Haute-Marne ou de la maison à cour bourguignonne.

Les trois travées

Ce sont des maisons blocs qui comportent une portée destinée à l'habitation, une portée destinée à la grange et une dernière portée pour l'écurie.



La maison à cour

Elle se caractérise par un ensemble complexe. Elle est formée par l'interpénétration de volumes hiérarchisés.

En principe, le corps de logis est situé en fond de cour et se décompose en une ou deux portées.

Le corps de logis s'articule perpendiculairement aux bâtiments annexes (grange, dépendance agricole) qui referment latéralement la cour avant. Celle-ci est généralement fermée par un mur de clôture et l'entrée est marquée par un portail à pilastres.

La situation du logis varie en inversant les places de la dépendance et de la partie habitation.



Les ouvertures

Ce principe de composition est tout à fait lisible en façade. Il se caractérise par un rythme d'ouvertures bien ordonnancées et une hiérarchisation des proportions. Les fenêtres et la porte d'entrée sont alignées régulièrement, une ouverture aux dimensions plus amples désigne la grange. La porte de l'écurie, toujours accompagnée de son fenestron, possède des dimensions intermédiaires entre celles de la porte d'entrée et celles de la grange.

L'organisation des ouvertures sur la façade côté jardin est traitée de manière plus sommaire, voire aléatoire.

Les ouvertures d'attiques, de plus petites dimensions, soulignent le dernier niveau. Les ouvertures sont entourées par des cadres de pierre avec des linteaux plus ou moins cintrés.

Certaines maisons, sans mitoyenneté, possèdent leur façade principale côté pignon, dans le cas où celui-ci est perpendiculaire à la voie. L'organisation des ouvertures est moins régulière (Prangey).



Les matériaux

Les maisons traditionnelles comportent deux niveaux (rez-de-chaussée + un étage). Les constructions sont de maçonnerie de moellons calcaires ou de grès. La mise en œuvre est appareillée par assises horizontales régulières. Les façades sont enduites ou traitées à pierre vue. La brique est parfois utilisée comme élément de modénature, souvent alternée avec de la pierre. Elle souligne le cadre des baies, les chaînes d'angles et les corniches.

Les toitures

Les toitures ont deux pans et possèdent parfois des croupes. La couverture est en tuiles mécaniques de terre cuite. Les débords sont faibles, le rouge est la teinte dominante et les pentes sont en moyenne de trente degrés. Les couvertures en tuiles plates sont encore très présentes dans le secteur.

Contrairement au reste du département, les toitures sont souvent ornées de lucarnes.

➔ Les bâtiments institutionnels

De construction traditionnelle, les églises et les mairies sont isolées du bâti et occupent une position centrale dans le village.

Sur les communes de Villegusien-le-Lac, les anciennes maisons féodales fortifiées et châteaux dominent complètement le village. Ces éléments du paysage témoignent de la richesse architecturale et patrimoniale de ce territoire. Souvent remaniés ou reconstruits, ils occupent totalement le cœur des villages autour desquels ils s'articulent.

Ils sont souvent associés avec l'église, voire la mairie et forment des ensembles cohérents mis en scène par des aménagements de places ou des perspectives.

La variété des formes architecturales due à l'histoire rend difficile une description architecturale exhaustive de chacune de ces places fortes.



➤ Le bâti récent

Les techniques de construction ont évolué de manière significative ce dernier siècle. Selon la destination et la méthode constructive, il existe une grande diversité dans la typologie des bâtiments. Il est difficile d'être exhaustif et de toutes les énoncer. On retient trois grandes familles:

- l'habitat pavillonnaire,
- les bâtiments publics,
- les bâtiments d'exploitation industrielle, agricole ou artisanale.

L'habitat pavillonnaire

De forme rectangulaire ou en L, les maisons d'habitation individuelles sont construites en maçonnerie d'aggloméré de béton enduit. Elles sont souvent édifiées sur un sous-sol surélevé ou de plain-pied et les combles sont aménageables.

Les toitures sont à deux pans, en couverture de tuiles terre cuite ou ciment. Les clôtures sont assez disparates et relativement végétalisées.



Les bâtiments publics

On recense très peu de bâtiments publics de facture contemporaine sur les villages de Villegusien-le-Lac.

On peut noter à Villegusien l'extension de l'école en bâtiment préfabriqué bois et métal, la base de loisirs, avec des bâtiments à la toiture courbe et au bardage bois.



Bâtiments d'exploitation industrielle

De forme simple et régulière, ces bâtiments sont de grandes dimensions et couvrent des surfaces importantes. Le matériau de construction dominant en façade est le métal avec des coloris variés et disparates.

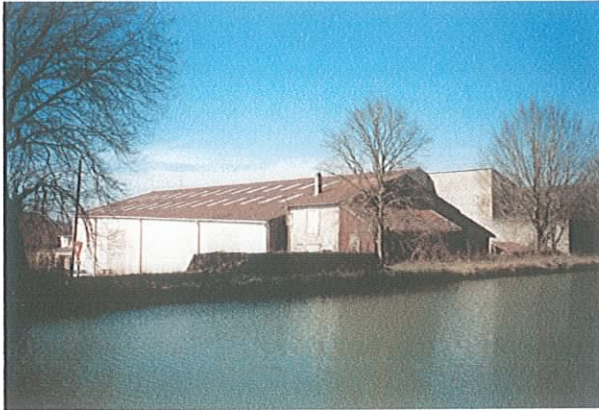


La maçonnerie de parpaings de béton peint est également employée en façade et sert de remplissage à l'ossature du bâti.

La structure est de type charpente métallique.

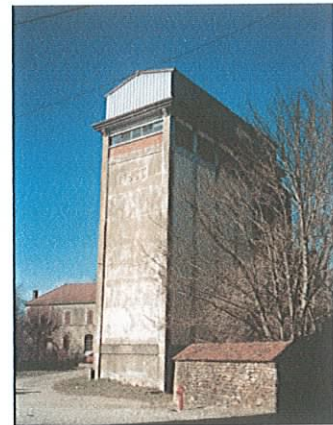
Les ouvertures sont variées avec une plus grande tendance aux proportions horizontales.

Les toitures peuvent être à 2 pans en bac acier ou terrasse. Les hauteurs sont spécifiques à l'usage de chaque bâtiment, ce qui crée des jeux et une hiérarchie dans la volumétrie.



Ce sont des constructions généralement simples de par leur forme et leur volumétrie. Le principe constructif doit être économique et rapide. Située dans un environnement sensible, la qualité architecturale demande un soin particulier.

On peut noter l'ancien silo du moulin de Villegusien. Ce bâtiment est intéressant par sa forme et son mode constructif (ossature en béton armé et briques de remplissage, toiture terrasse), témoins du patrimoine industriel du début du siècle dernier.



Les bâtiments à caractère agricole

Il s'agit de bâtiments, aujourd'hui, d'une facture équivalente aux bâtiments d'exploitation industrielle. Ce sont des constructions de type ferme industrielle métallique avec agglos de remplissage et bardage métallique en façade. Les toitures à 2 pans sont en bac acier.

L'étendue et la massivité des surfaces, ainsi que le traitement à nu des matériaux posent le problème de leur intégration paysagère.

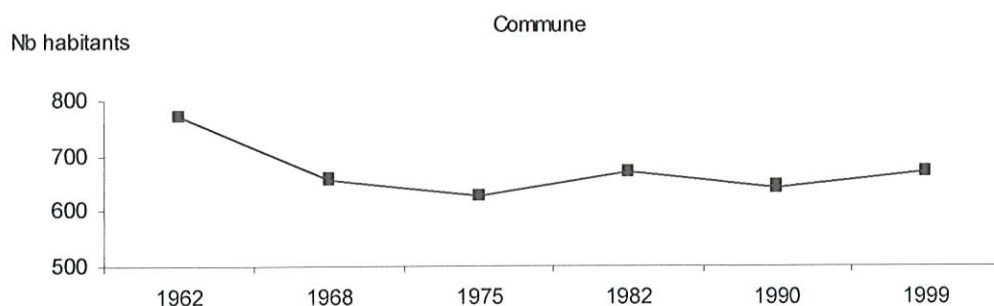
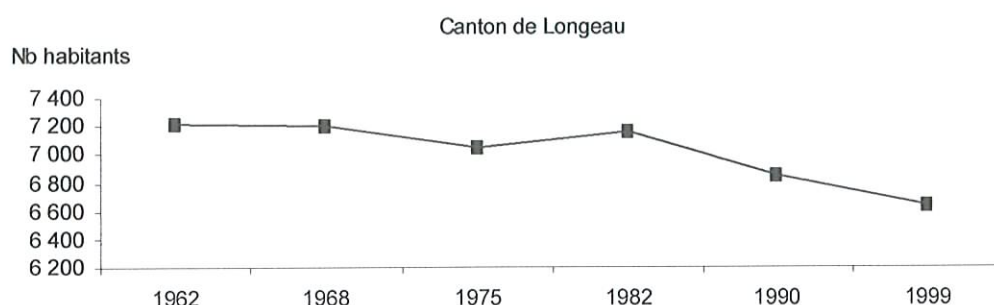


6. Démographie et Economie (source INSEE et commune):

a) Evolution de la population

Population sans double-compte	Commune	dont village de				Population du canton de Longeau	En % de la population cantonale
		Villegusien	Piépape	St Michel	Prangey		
1999	669	302	106	67	194	6 634	10.1%
1990	640	285	97	86	172	6 850	9.3%
1982	670	300	94	88	188	7 158	9.4%
1975	627	264	99	85	179	7 042	8.9%
1968	657	256	109	95	197	7 202	9.1%
1962	770	320	128	102	220	7 218	10.7%

La commune de Villegusien-le-Lac compte 669 habitants au recensement INSEE de 1999, le village de Villegusien lui-même accueillant 45,1 % de la population totale. Le reste de la population est réparti sur les 3 autres villages, Prangey étant le plus peuplé.



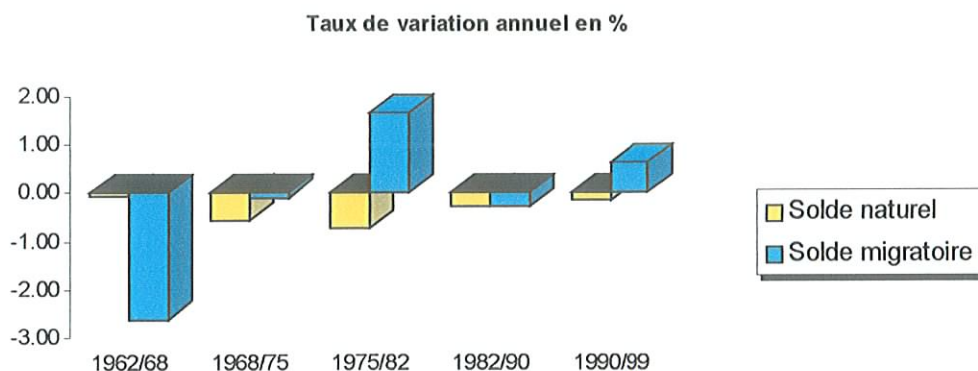
Entre les recensements de 1962 et 1999, on note, pour la commune de Villegusien-le-Lac, une baisse démographique de 13,1 % (soit 101 habitants). De façon plus précise, on constate, d'une part, que la population a diminué de 1962 à 1975 (- 18,6 %) et que, d'autre part, entre 1975 et 1982, la tendance s'est inversée (+ 6,9 %). En 1999, le nombre d'habitants est pratiquement identique à celui recensé en 1982 et en 2002 il a encore augmenté d'une quarantaine d'habitants.

La population de la commune de Villegusien-le-Lac représente 10,1 % de la population cantonale. L'évolution démographique, à l'échelle du canton, est assez comparable à celle de Villegusien-le-Lac, avec des taux de variation néanmoins plus faibles. La baisse est de 2,4 % entre

1962 et 1975. Entre 1975 et 1982, la situation évolue et on constate une légère croissance (+ 1,6 %). Depuis 1982, la tendance est de nouveau à la baisse.

b) Evolution démographique

		1962/68	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99
Variation Absolue	Commune	-113	-30	43	-30	29
	Canton	-16	-160	116	-308	-216
Taux de variation annuel moyen (%)	Commune	-2.66	-0.65	0.92	-0.57	0.49
	Canton	-0.04	-0.32	-0.31	-0.55	-0.37
Taux de variation annuel dû au solde naturel (%)	Commune	-0.07	-0.56	-0.73	-0.29	-0.14
	Canton	0.50	0.40	0.20	0.12	0.05
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)	Commune	-2.59	-0.09	1.65	-0.29	0.63
	Canton	-0.54	-0.72	-0.51	-0.67	-0.42



D'un recensement à l'autre, le taux de variation annuel moyen sur la commune s'est toujours révélé négatif, sauf entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999.

Ces variations sont plus liées aux soldes migratoires qu'aux soldes naturels. En effet, les soldes naturels (différence entre naissances et décès) sont restés négatifs pendant toute cette période, en particulier entre 1975 et 1982.

Ce sont donc les arrivées ou départs de population qui ont eu la plus forte incidence : c'est notamment entre 1962 et 1968 que ce solde migratoire est le plus en déficit. Il reste négatif entre 1968 et 1975.

Il faut alors attendre la période intercensitaire suivante pour que le solde migratoire devienne positif et c'est ce qui a permis une croissance démographique de la commune.

Cet élan est freiné dès le recensement qui suit (1990) puisque les soldes naturels et migratoires sont, à nouveau tous les deux négatifs.

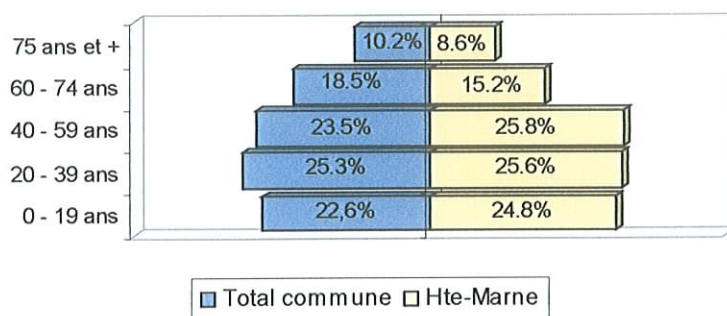
Enfin, entre 1990 et 1999, on note une légère croissance due à un plus grand nombre d'arrivées sur la commune que de départs.

On peut ajouter, qu'entre 1999 et 2002, les élus ont constaté que le solde naturel était devenu positif du fait de l'arrivée en location de jeunes ménages avec enfants, ce qui a même justifié l'ouverture d'une nouvelle classe de maternelle en 2002.

c) Structure par âge et sexe

	1975				1999			
	Hommes	Femmes	Total commune	Hte-Marne	Hommes	Femmes	Total commune	Hte-Marne
0 - 19 ans	88	87	27.9%	34.3%	79	72	-22.6%	24.8%
20 - 39 ans	57	45	16.3%	26.2%	92	77	-25.3%	25.6%
40 - 59 ans	67	73	22.3%	21.0%	77	80	-23.5%	25.8%
60 - 74 ans	67	74	22.5%	13.0%	61	63	-18.5%	15.2%
75 ans et +	29	40	11.0%	5.5%	24	44	-10.2%	8.6%
TOTAL	308	319	100.0%	100.0%	333	336	-100.0%	100.0%

Classes d'âge en 1999 (%)



Au recensement de 1999, la répartition par âge sur la commune de Villegusien-le-Lac montre que la population est globalement plus âgée que celle du département haut-marnais et que la population a vieilli par rapport à la situation connue en 1975.

Ainsi :

- 22,6 % des habitants ont moins de 20 ans en 1999 (contre 24,8 % en Haute-Marne et 27,9 % en 1975),
- 25,3 % ont entre 20 et 40 ans (taux très proche du taux départemental : 25,6 %),
- 23,5 % ont entre 40 et 60 ans (contre 25,8 % en Haute-Marne),
- 28,7 % des habitants ont plus de 60 ans (contre 23,8 % en Haute-Marne).

Notons que la part des personnes de plus de 60 ans a augmenté entre 1975 et 1999 de plus de 10%.

Quant à la proportion des habitants dont l'âge est compris entre 20 et 40 ans, elle a progressé entre 1975 et 1999 de 9 % et semble correspondre à l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire de la commune entre 1975 et 1982.

Enfin, la part de la population masculine en 1999 est quasiment identique à celle de la population féminine.

d) La population active

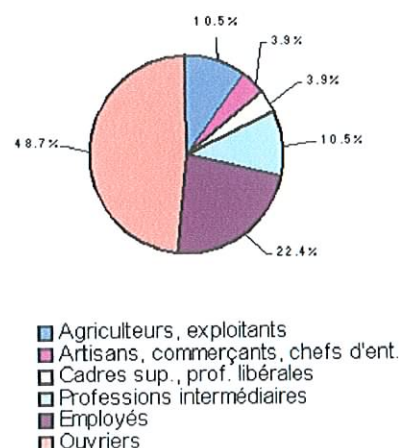
	1982	1990	1999	Canton 1999	Hte-Marne 1999
Population active totale	250	263	281		
Taux d'activité *	74.2	79.0	82.8	80.2	81.7
Nb de chômeurs	14	20	28		
Taux de chômage	5.6	7.6	10.0	10.1	12.3

* Le taux d'activité est le rapport entre la population active et la population totale d'une tranche d'âge (de 20 à 59 ans)

Entre 1982 et 1999, le taux d'activité a globalement progressé (+ 8,6) accompagné par une augmentation du nombre d'actifs (+ 31 personnes). Il faut pourtant nuancer ces valeurs car le nombre de chômeurs (compté dans la population active) a, lui aussi, été en croissance.

e) Catégories socioprofessionnelles

Catégories socioprofessionnelles	%
Agriculteurs, exploitants	10.5%
Artisans, commerçants, chefs d'ent.	3.9%
Cadres sup., prof. libérales	3.9%
Professions intermédiaires	10.5%
Employés	22.4%
Ouvriers	48.7%

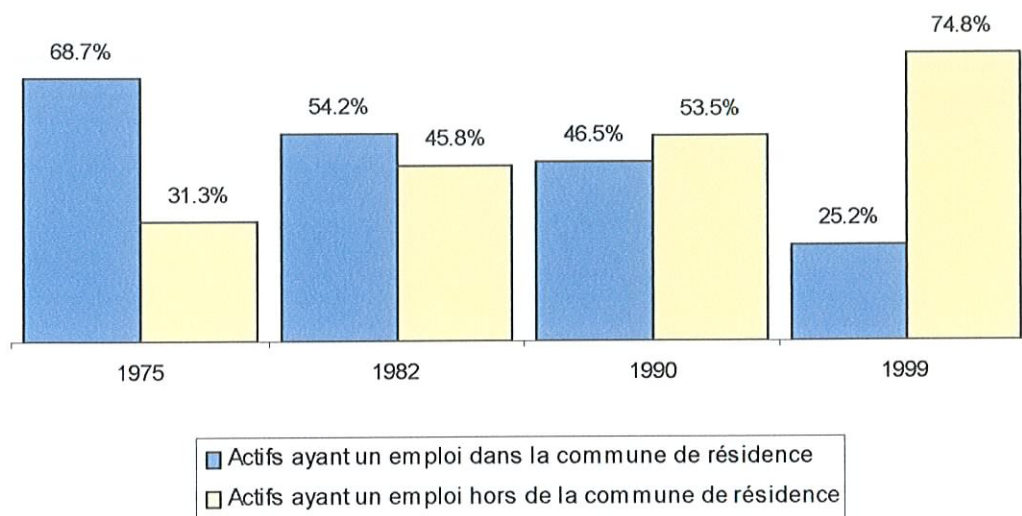


Ce sont les catégories socioprofessionnelles "ouvriers" et "employés" qui sont les mieux représentées avec des taux respectifs de 48,7 % des actifs et de 22,4 %.

Sur le territoire de Villegusien, les exploitants agricoles tiennent encore une place importante au sein de la population active, leur taux dépassant 10 % en 1999. Ce taux semble avoir encore baissé depuis, du fait du départ en retraite de plusieurs exploitants.

f) Migrations "domicile – travail" de la population active

	1975		1982		1990		1999		% Hte-Marne en 1999
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Population active ayant un emploi	195	100%	236	100%	243	100%	262	100%	
Actifs ayant un emploi dans la commune de résidence	134	68.7%	128	54.2%	113	46.5%	66	25.2%	51.6
Actifs ayant un emploi hors de la commune de résidence	61	31.3%	108	45.8%	130	53.5%	196	74.8%	48.4



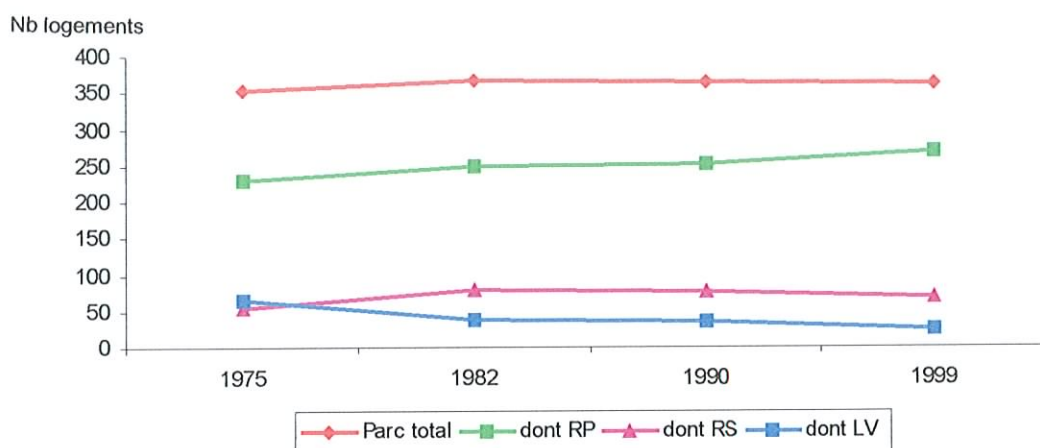
En 1999, seulement 1/4 de la population active ayant un emploi travaille sur la commune, ce qui traduit le peu d'emplois offerts sur place et l'importance des migrations quotidiennes pour aller travailler : 74,8 % des actifs quittent Villegusien-le-Lac pour se rendre sur leur lieu de travail et parfois même assez loin. A l'inverse, le village offrant quand même un certain nombre d'emplois, ce sont des habitants de l'extérieur qui viennent quotidiennement travailler dans la commune.

Cette situation a beaucoup changé si on examine, en 1975, la mobilité des habitants. Ainsi, à cette époque, 68,7 % des habitants ayant un emploi travaillaient sur le territoire communal, tandis que 31,3 % devaient se déplacer pour se rendre sur leur lieu de travail. A cette époque, l'agriculture occupait un plus grand nombre de personnes sur place.

7. Habitat :

a) Le parc de logements

	1975		1982		1990		1999		% Hte-Marne en 1999	Canton en 1999
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%		
Parc total	353	100.0%	368	100.0%	365	100.0%	362	100.0%	100.0	100.0%
dont RP	231	65.4%	250	67.9%	251	68.8%	268	74.0%	83.9	85.0%
dont RS	55	15.6%	79	21.5%	78	21.4%	69	19.1%	8.2	8.4%
dont LV	67	19.0%	39	10.6%	36	9.9%	25	6.9%	7.9	6.6%



En 1999, on dénombre 362 logements sur la commune, soit seulement 9 de plus qu'en 1975 et même 6 de moins qu'en 1982.

En réalité, on constate, qu'en valeur absolue, depuis 1975, le nombre de logements vacants a fortement baissé (- 42 logements) soit du fait de leur réutilisation, soit parfois du fait d'un déclassement lorsqu'ils deviennent trop vétustes.

Pendant cette même période, le nombre de résidences secondaires a sensiblement augmenté (+ 14 résidences).

Enfin, c'est le nombre de résidences principales qui a le plus nettement augmenté entre 1975 et 1999, passant de 231 en 1975 à 268 en 1999 (soit + 35 résidences). Ce phénomène semble pouvoir s'expliquer par la réhabilitation de logements vacants transformés en résidences principales confortables ou par des constructions neuves. Cet accroissement du parc accompagne la croissance démographique et le solde migratoire positif notés précédemment.

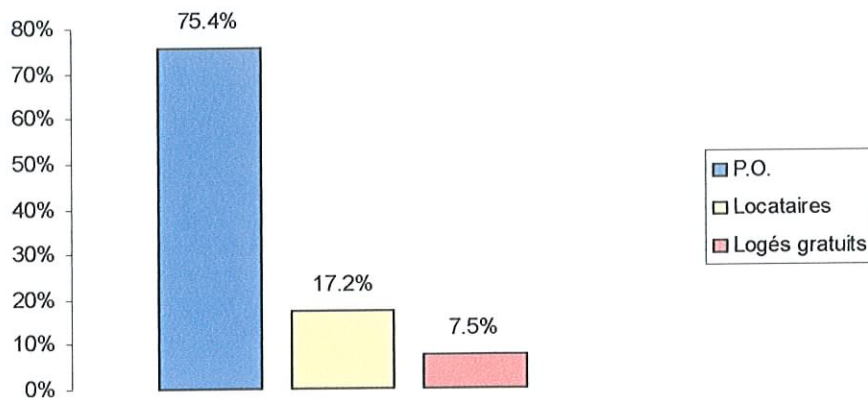
74,0 % du parc de logements est constitué de résidences principales, taux bien inférieur aux taux départemental (83,9 %) et cantonal (85,0 %).

Ce faible taux s'explique par la forte proportion de résidences secondaires (19,1 % contre seulement 8,2 % en Haute-Marne et 8,4 % sur le canton), signe manifeste de l'attractivité du site de Villegusien-le-Lac et de la proximité du lac de la Vingeanne.

Quant aux logements vacants, leur part est de 6,9 % sur la commune, tandis que le taux haut-marnais atteint 7,9 %.

b) Statut d'occupation des résidences principales

Année	Total RP		P.O.		Locataires		Logés gratuits	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1990	251	100.0%	189	75.3%	39	15.5%	23	9.2%
1999	268	100.0%	202	75.4%	46	17.2%	20	7.5%
RP en Haute-Marne en 1999			60.5%		34.9%		4.6%	
RP sur le canton en 1999			72.1%		23.0%		4.9%	

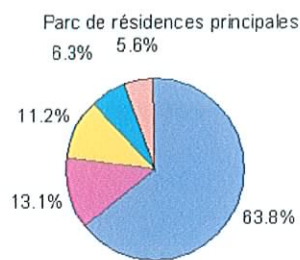
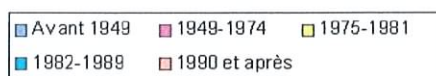
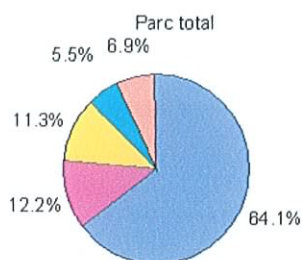


Parmi les 268 résidences principales, 75,4 % sont occupées par leur propriétaire contre 17,2 % qui sont louées.

La part du locatif est nettement moins élevée sur la commune que sur le canton (23,0 %) ou le département (34,9 %) au regard du recensement INSEE 1999, mais grâce à la mise en œuvre d'une OPAH, de 1997 à 1999, ce parc locatif a augmenté depuis, la réhabilitation de logements étant aujourd'hui terminée.

c) Age et confort du parc en 1999

	Parc total 1999	Dont logements construits					Evolution 1990/1999	
		Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990 et après		
Logements - Nb	362	232	44	41	20	25	-3	-0.8%
%	100.0%	64.1%	12.2%	11.3%	5.5%	6.9%		
Dont RP - Nb	268	171	35	30	17	15	+17	+6.8%
%	100.0%	63.8%	13.1%	11.2%	6.3%	5.6%		
% Hte-Marne en 1999	100.0%	45.8%	29.7%	10.9%	7.7%	5.8%		



64,1 % des logements ont été construits avant 1949 contre 23,7 % qui datent d'après 1975.

La proportion de logements réalisés avant 1949 est plus forte à Villegusien-le-Lac que sur le département, tandis que la catégorie des logements construits entre 1949 et 1974 est bien mieux représentée en Haute-Marne (29,7 %) que sur la commune (12,2 %).

Le parc de logements s'est, par ailleurs, modifié entre 1990 et 1999 puisque 28 logements ont disparu ou changé d'usage.

Le nombre de constructions a bien augmenté à compter de 1975 puisqu'on recense en 7 ans (entre 1975 et 1982) presque autant de constructions qu'il y en avait eu, en 25 ans, à la période intercensitaire précédente. Ces constructions ont été encouragées notamment par la réalisation de lotissements et se sont poursuivies, dans un degré moindre, les années suivantes.

d) Les constructions neuves depuis 1999

Année	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total	
														Nb	%
Logts neufs	0	3	1	0	1	0	3	3	2	0	1	6	2	22	11.1%
Rénovation	0	0	0	2	0	4	3	4	5	5	5	1	1	30	15.1%
Autres	5	3	7	3	5	4	2	1	3	4	2	3	3	45	22.6%
DT	5	2	4	1	3	6	7	11	17	13	13	10	10	102	51.3%
Total	10	8	12	6	9	14	15	19	27	22	21	20	16	199	100.0%

Depuis 1990, la mairie a enregistré 22 demandes de permis de construire pour des logements à créer, soit en moyenne, 1,7 par an. On peut noter la plus forte demande (6 permis) en 2001.

Parallèlement, 30 dossiers ont été déposés pour des travaux de rénovation et d'agrandissement de logements existants, soit une moyenne de 2,3 par an.

45 autres permis de construire concernent la construction ou l'agrandissement de bâtiments non affectés à l'habitation : garages, bâtiments agricoles, activités artisanales, ...

Les 102 déclarations de travaux sont, par ailleurs, liées à des travaux de préservation du gros œuvre (toiture, façade, menuiserie, ...), de modification de façade ou de faibles agrandissements (moins de 20 m²).

62,8 % de ces demandes (125 sur 199) sont postérieures à 1996. Leur augmentation peut être liée au bon déroulement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en 1997, 1998 et 1999, OPAH qui a encouragé le mouvement des réhabilitations des maisons anciennes et sensibilisé les habitants sur la réglementation en matière d'urbanisme.

e) Le marché du logement

L'offre et la demande en accession à la propriété, les terrains à bâtir :

En 2002, la demande en logements à acheter reste forte. Le cadre rural, la proximité du lac et de zones d'emplois, la bonne desserte routière font de Villegusien et des villages associés, des villages recherchés par les accédants à la propriété.

Les maisons se vendent bien et rapidement, avant même que la mairie le sache. Les logements qui se vendent mal sont souvent d'un prix trop élevé en rapport à la situation et à l'état de l'immeuble.

Si cette demande existe dans les quatre villages, c'est à Villegusien qu'elle est la plus élevée, ainsi qu'à Saint Michel.

La proximité de la route nationale et la présence des services semblent être des atouts.

En construction neuve, une demande existe aussi, mais il n'y a plus de terrain viabilisé disponible à Villegusien même, tandis qu'il ne reste plus que 2 parcelles viabilisées à vendre à Piépape (10 €/m²) et pouvant être divisées en 8 lots, mais la proximité d'un bâtiment d'élevage tout proche freine les acquéreurs potentiels. A Prangey, 2 terrains situés en lotissements sont encore disponibles, mais ils ne sont pas encore raccordés aux réseaux. Pour Saint-Michel, il y a encore des possibilités de terrains privés à acheter, mais rien n'est viabilisé et la commune ne possède pas de réserves foncières.

Plusieurs jeunes couples en location à Villegusien souhaiteraient pouvoir construire sur la commune, mais le choix est limité et certains ménages ne veulent pas construire en lotissements et, en milieu rural, désirent avoir un terrain suffisamment grand.

En 2002, les élus estiment les besoins à 5 ou 6 demandes en construction neuve.

La demande locative est également importante, qu'il s'agisse de familles ou de couples sans enfant. Les besoins exprimés concernent avant tout des logements individuels en résidence principale. La remise sur le marché locatif depuis 1997 de nouveaux logements n'a que partiellement répondu à cette demande.

Il existe également quelques demandes pour des maisons à louer à l'année en résidence secondaire à proximité du Lac. Le Syndicat des Quatre Lacs envisage d'ailleurs l'implantation d'habitations légères de loisir.

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

a) Associations

On recense plusieurs associations plus ou moins actives sur la commune :

- le Foyer Rural de Villegusien-le-Lac qui organise fêtes, soirées dansantes, animation culturelles, sorties à thèmes, atelier théâtre, gymnastique, danse, activités pour le 3^{ème} âge, ...
- la Coopérative Scolaire de Villegusien-le-Lac qui organise sorties extrascolaires, voyages,...
- L'Association Initiative s'occupe de l'animation de Saint-Michel,
- L'Association du Temps Libre et des Loisirs assure l'animation de Prangey,
- Enfin, le Club de Voile dispose d'un local d'animation à la base de loisirs

b) Structures intercommunales

Villegusien-le-Lac fait partie de la communauté de communes de la Vingeanne et, au travers de cette structure, adhère à plusieurs structures intercommunales dont :

- le Syndicat Mixte d'Aménagement des Lacs de la Région Langroise : pour la mise en œuvre de la politique de développement touristique
- l'Office de Tourisme du Pays de Langres,
- l'ADECAPLAN,
- le Groupement d'Intérêt Public (G.I.P.) du Pays de Langres
- le SMICTOM de Langres : pour la collecte et le traitement des ordures ménagères
- Le Syndicat Mixte Economie du Pays de Langres : pour le financement d'infrastructures à vocation économique (Zone d'activités Langres Sud).

La commune fait aussi partie, à titre individuel :

- du Syndicat des Eaux de la Vingeanne pour l'alimentation en eau potable

- du Syndicat des Transports Langres - Longeau
- de la Communauté de Communes de Prauthoy en Montsaugonnais pour les transports scolaires, le collège et la salle des sports

c) Eau potable

La gestion et la distribution de l'eau potable est faite en régie municipale.

d) Assainissement

Le camping municipal situé en bordure du Lac de la Vingeanne est assaini par une station d'épuration qui lui est propre.

Le réseau d'assainissement du village de Villegusien a un lagunage aéré (par des turbines) servant de station de traitement des eaux usées.

Pour sa part, Piépape est en réseau unitaire avec un décanteur-digesteur, l'exutoire final étant un déversoir d'orage.

Le reste du territoire est en assainissement autonome.

e) Etablissements d'enseignement :

- Maternelle : école de Villegusien
- Ecole Primaire : école de Prangey : CP + CE1 + CE2
Ecole de Villegusien : quelques CE2 + CM1 + CM2

II. Projets de la commune et études complémentaires :

1. Zonage d'assainissement :

L'étude actuelle n'a pas été menée à son terme. La réflexion sera poursuivie dans les prochains mois afin de connaître la meilleure filière à adapter dans chaque village en fonction de la nature des sols mais aussi en fonction d'un objectif de protection du milieu naturel récepteur particulièrement sensible (Lac de la Vingeanne, ZNIEFF...)

2. Le Pays de Langres :

Les élus du bureau du Groupement d'Intérêt Public de Développement Local du Pays de Langres sont en discussion avec les différents partenaires financiers afin de contractualiser un plan de financement d'un programme d'actions triennal. En ce qui concerne la communauté de communes de la Vingeanne, il s'agirait de :

- la réalisation d'une salle multimédia à Longeau-Percey
- la structure d'accueil sportive et culturelle du Lac de la Vingeanne.

3. Extension du Camping Municipal :

Le conseil municipal a décidé d'améliorer et de requalifier le camping afin d'obtenir le classement en 3 étoiles. Il est donc prévu la mise en place de :

- 100 emplacements grand confort de 100 m²
- une zone d'accueil équipée pour les campings-cars (10 emplacements de 30 m²)
- une zone d'accueil (20 emplacements) pour les groupes "jeunes" qui viennent au lac pour la pratique de la voile en particulier
- un nouveau bâtiment pour l'accueil (50 m²), une salle de rencontre, détente (100 m²) et d'un logement pour le gérant (80 m²)
- une piscine découverte 12 m sur 8 m avec une profondeur maximum de 1,50 m

- une aire de jeux pour enfants

III. Eléments législatifs et réglementaires :

1. Prescriptions nationales et particulières :

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

- a) Les prescriptions nationales :

Il convient de distinguer :

- **Les prescriptions générales du code de l'urbanisme**

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

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

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

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

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

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

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles

urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

▪ **Les articles du code de l'urbanisme dits « d'ordre public »**

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

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

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

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

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

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

▪ **Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification :**

La loi « paysages » du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.

La loi « Barnier » du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992

La loi « bruit » du 13 décembre 1992

La loi sur l'air du 30 décembre 1996

b) **Les prescriptions particulières :**

La commune de Villegusien-le-Lac sera incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Langres, qui n'est que dans les premières phases d'élaboration.

La carte communale devra être compatible, dans les conditions fixées à l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, avec les orientations de ce schéma.

2. Contraintes et servitudes applicables :

- Les servitudes d'utilité publique sont annexées à la présente note de présentation de la carte communale de Villegusien-le-Lac (annexe 2)
- Périmètre de protection de bâtiments d'élevage (voir plan de zonage du village de Villegusien-le-Lac)

La Chambre d'Agriculture recommandent l'instauration d'un périmètre de protection de 100 m de rayon s'appliquant aux extrémités des bâtiments agricoles.

Art. L. 111-3 du Code Rural (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204).-Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Ainsi, en zone urbaine bâtie, les établissements d'élevage ont leur développement bloqué du fait de l'application du périmètre de protection. Seul un périmètre de 50 m pourrait être conservé, permettant aux agriculteurs de passer à un régime de déclaration et réciproquement évitant de geler une grande partie du village de Villegusien-le-Lac.

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

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

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

1. Périmètre constructible :

Dans ce périmètre sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat. Cette zone inclut l'espace actuellement urbanisé et ses extensions prévues par la carte communale.

2. Reste du territoire communal :

Les constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ne peuvent être autorisées hors du périmètre constructible sauf l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles.

3. Justification des dispositions adoptées :

Le Conseil Municipal de Villegusien-le-Lac a souhaité étendre les zones constructibles de la commune afin d'accueillir de nouveaux habitants tout en favorisant le maintien de la population existante.

Comme nous l'a montré l'analyse socio-démographique, la population de Villegusien-le-Lac, contrairement au département, tend à se rajeunir. Dans le même temps, il existe une forte demande de population exogène désireuse de venir s'implanter sur le secteur.

Les objectifs de développement de la commune de Villegusien-le-Lac sont défini en collectant les informations suivantes :

- le nombre de personnes téléphonant en commune et souhaitant s'installer sur la commune
- le nombre d'autorisations d'occupation du sol délivrée
- le potentiel déjà disponible sur la commune (maisons vacantes, foncier non bâti)
- la rétention foncière possible

Ainsi, la demande peut être évaluer à environ **14 demandes / an**. La réflexion menée sur chaque commune associée permet de définir :

- 8 demandes / an pour Villegusien
- 2 demandes / an pour Saint Michel
- 2 demandes / an pour Piépape
- 2 demandes / an pour Prangey et Vesvres-sous-Prangey

Néanmoins, la proximité de Saint Michel vis à vis de la RN74 agira comme un moteur pour l'urbanisation du village : il pourrait être pertinent de faciliter l'urbanisation sur ce secteur du territoire communal.

En estimant une superficie moyenne de 1200 m² par parcelle constructible, la superficie des zones à ouvrir à l'urbanisation à un horizon de 15 ans serait de 25,2 ha sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, il serait souhaitable pour le développement de la commune de permettre l'ouverture à l'urbanisation de 14,4 ha à Villegusien, 3,6 ha à Saint Michel, 3,6 ha à Piépape et 3,6 ha à Prangey et Vesvres-sous-Prangey.

Un coefficient de rétention ainsi que l'évaluation du foncier et de l'immobilier disponible ont permis d'apprécier ce besoin en terme de foncier constructible.

L'objectif est de développer la commune d'une manière cohérente, c'est à dire :

- en continuité avec l'existant
- en limitant la création de nouvelles voiries et réseaux
- en ne privilégiant l'urbanisation que sur une profondeur maximum de ~60 m par rapport à la limite d'emprise publique. L'objectif est de ne pas favoriser la construction en double rideau, difficilement gérable à long terme (servitudes de passage...) notamment lorsque le front de rue est déjà construit mais aussi lorsque les terrains situés en arrière n'appartiennent pas au même propriétaire des terrains situés le long de l'emprise publique.

Ainsi, l'urbanisation le long de voirie existantes est à favoriser.

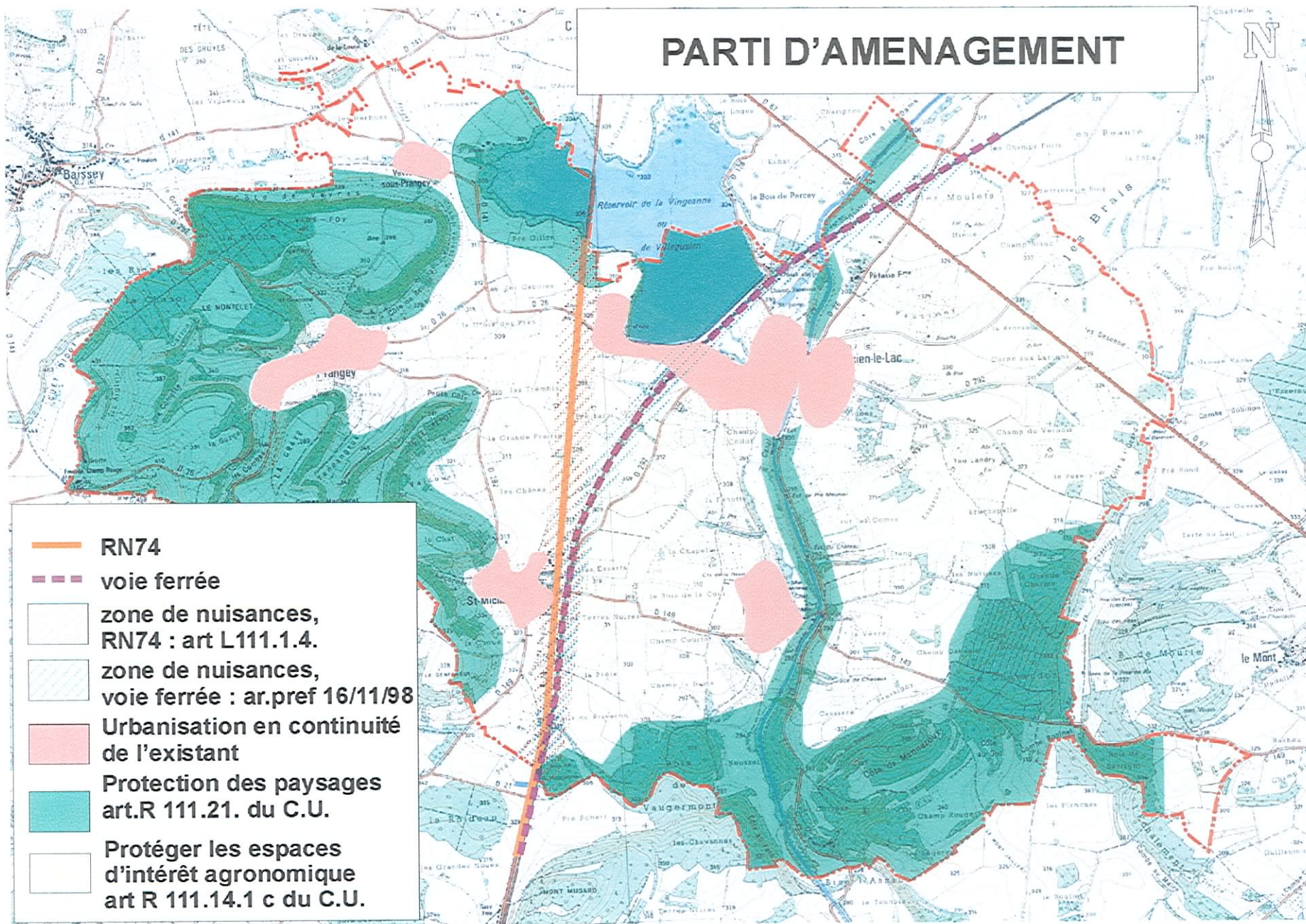
La volonté d'urbaniser de manière cohérente permet de favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur le tissu bâti existant, tout en conservant le cachet architectural existant.








La réflexion menée sur l'extension de l'urbanisation a comme base la définition des Parties Actuellement Urbanisées. L'identification des unités foncières a permis de zoner au mieux les ensembles de propriétés bâtis et leurs parcelles attenantes. Par conséquent, la zone U a été définie en incluant tout ou partie de ces unités foncières. L'objectif était d'éviter au maximum la construction en double rideau, qui peut être source de conflit de voisinage à moyen terme ; de plus, cette urbanisation est peu harmonieuse et ne correspond pas à l'ordonnancement des constructions sur Villegusien-le-Lac.

La carte suivante expose le parti d'aménagement privilégié en fonction des différentes contraintes s'appliquant au territoire communal. Ainsi, ont été pris en compte les différentes dispositions suivantes :

- la route nationale n°74 traversant le territoire communal, et notamment Saint Michel : toute construction ou installation sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie (art. L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)
- la nuisance auditive émergeant de la voie ferrée Culmont – Is sur Tille (prescription d'isolation phonique par l'arrêté préfectoral n°3245 du 16 novembre 1998)
- la protection des paysages : lac de la Vingeanne, boisements couronnant les reliefs, ZNIEFF, canal de la Marne à la Saône
- urbanisation au sein des "tâches urbaines" existantes

PARTI D'AMENAGEMENT



-  **RN74**
-  **voie ferrée**
-  **zone de nuisances, RN74 : art L111.1.4.**
-  **zone de nuisances, voie ferrée : ar.pref 16/11/98**
-  **Urbanisation en continuité de l'existant**
-  **Protection des paysages art.R 111.21. du C.U.**
-  **Protéger les espaces d'intérêt agricole art R 111.14.1 c du C.U.**

Villegusien :

- Le long de la RD26, une urbanisation continue pourrait être envisagée dans les espaces encore inoccupés.
- L'extension du camping municipal permettrait sa réhabilitation et l'amélioration de sa capacité d'accueil
- L'habitat pourrait se développer le long du CD 67 menant à saint Michel. Il faudra toutefois prendre en compte le périmètre de protection induit par l'atelier de peinture soumis à déclaration implanté en face de cette zone.
- La zone UY existante pourrait être étendue de manière latérale afin de permettre d'étendre l'installation existante ou bien de permettre l'accueil d'activités supplémentaires.
- Le long de la route menant à Piépape, l'urbanisation pourrait combler les trouées existantes afin de créer une véritable rue.
- De même, l'urbanisation pourrait se poursuivre du CD 128 jusqu'au lotissement de la Vingeanne dont le tracé de la voirie permettrait cette connexion.
- Une zone d'urbanisation diffuse pourrait accueillir des constructions supplémentaires le long de la rue de la Prée.
- La zone industrielle existante, située sur l'autre rive du canal de la Marne à la Saône, serait un site privilégié afin d'y conforter la vocation de la zone et permettre ainsi l'accueil de quelques industries supplémentaires (dont la proximité avec l'habitat n'est pas nécessaire).

Piépape :

- Le long du Chemin menant à Villegusien, l'urbanisation pourrait se faire de part et d'autre de la voie, suffisamment à l'écart du périmètre d'éloignement des bâtiments d'élevage existants. Les constructions seraient limitées d'un côté de la route avant le carrefour (à l'ouest) afin de ne pas créer une entrée de village minérale, créant ainsi une ouverture dans le paysage.
- Le chemin menant à Baissey pourrait être transformé en une véritable rue grâce à l'urbanisation du côté encore non bâti (flanc nord). La perception de l'entrée de village serait améliorée.
- Une construction supplémentaire pourrait s'édifier à l'extrémité du village le long du chemin dit de Frayer, en continuité de la trame bâtie.

Vesvres-sous-Prangey :

- Rue de Vaillant à le Pailly : urbanisation à l'entrée de village, l'autre côté de la rue étant occupé par des verges importants pour l'intégration paysagère du village.
- Urbanisation sur le flanc sud de la tâche urbaine existante, complétant le développement typique du village en étoile. La desserte se ferait par le chemin rural qui est connecté à chacune des 2 places de Vesvres.
- CD 141 : un terrain à l'entrée du village, le long de l'ancien canal, desservi aisément par le chemin départemental.

Prangey :

- RD26 : à l'entrée du village, en venant de Vesvres, le front de rue pourrait être rétabli en comblant les "dents creuses" et en créant un front d'urbanisation délimité par l'emprise du lotissement en cours de finalisation (chemin des Orgères)
- RD292 : un site intéressant, au nord du village, pourrait être urbanisé desservi par la RD mais aussi par le chemin menant au cimetière
- Les terrains desservis par la rue des Eguiots pourraient accueillir de nouvelles constructions

- La zone UY existant ne serait étendue qu'à minima.

Saint Michel :

- En entrée de village, au lieu-dit "Verger Pinard", la construction de nouvelles habitations se ferait sur un site intéressant
- En entrée de village sud, le long du CD 149, une continuité dans l'urbanisation pourrait être retrouvée entre le village et une construction récemment élevée
- Le long du chemin rural dit des Tournières, l'urbanisation pourrait être complétée de part et d'autre de la voie, tout en laissant la possibilité d'accès aux terrains naturels éventuellement situés en arrière des parcelles constructibles
- CD67 menant au carrefour avec la RN74, une zone d'extension de l'habitat pourrait se développer entre les constructions situées en bord de nationale et le reste du village, mais à l'extérieur de la bande de 75 m inconstructible définie par l'art. L111.1.4 du C.U.
- Quelques terrains inoccupés à l'intérieur du village, desservis par le chemin rural dit de la côte du Chat, pourraient s'urbaniser.
- Afin de prendre en compte les potentialités d'extension de l'activité agricole préexistante, la limite de l'urbanisation sur ce flanc de Saint-Michel est délimitée en fonction d'un éloignement raisonnable (100 m) vis à vis des bâtiments d'exploitation agricole, permettant une cohabitation raisonnable entre habitat et activités. L'article L 11-3 du Code Rural est pris en considération (présence de périmètre d'éloignement réciproque, avec une éventuelle évolution du statut de l'exploitation).

4. Superficie des zones – capacité d'accueil des zones d'extension :

Dénomination	Superficie (en ha)
Périmètre constructible : zone U	100,04
Zone Uy	16,32
Dont les extensions zone U	25,20
dont Villegusien	13,61
dont Piépape	3,90
dont Saint Michel	5,05
dont Prangey et Vesvres-sous-Prangey	4,10
Dont les extensions zone Uy	8,52
dont Villegusien	8,41
dont Prangey	0,11
Reste du territoire communal	2877,64
SUPERFICIE TOTALE	2994,00

La superficie totale des extensions du périmètre urbanisé est très légèrement supérieure à la superficie qui avait été définie au préalable. Pourtant, il est nécessaire de disposer de suffisamment de terrains disponibles afin de satisfaire au mieux aux attentes des futurs acquéreurs.

Remarque : le calcul des surfaces des zones est réalisé en prenant en compte la superficie des terrains mais aussi des voiries.

Villegusien-le-Lac dispose ainsi des meilleurs atouts pour maintenir la dynamique démographique actuelle.

II. Application du Règlement National d'Urbanisme :

1. Périmètre constructible :

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 savoir¹

- ◆ **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 à l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- ◆ **L'implantation des constructions par rapport aux voies** : article L 111-1-4 du C.U., article R 111-5 du C.U., article R 111-6 du C.U., article R 111-18 du C.U., article R 111-24 du C.U..
- ◆ **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : article R 111-19 du Code de l'Urbanisme, article R 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 C.U..
- ◆ **La hauteur des constructions** : article R 111-14-2 du Code de l'Urbanisme, article R 111-21 du C.U., article R 111-22 du C.U..
- ◆ **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 C.U., article R 111-24 du C.U..

2. Reste du territoire communal :

Dans cette autre partie du territoire communal sont seulement autorisées en application de l'article L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme :

- ◆ L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- ◆ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, "à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage," à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. (*L. n°2000-614, 5 juill. 2000, art. 8*).
- ◆ Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- ◆ 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

¹ *Confère annexe n°1 : Articles du règlement National d'Urbanisme et articles complémentaires*

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 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. (L. n°95-115, 4 fév. 1995, art. 5-A-I et L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art.33).

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

3. Ensemble du territoire communal :

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'Urbanisme²

- ◆ Article R 111-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux Directives Territoriales d'Aménagement.
- ◆ Article R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatif 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.
- ◆ Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux cessions gratuites de terrain.
- ◆ Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme : relatif aux déclarations d'utilité publique
- ◆ Article R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme : relatif aux installations et travaux divers.

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

1. Impact sur l'environnement :

a) Assainissement et eau potable :

Assainissement :

L'étude de zonage d'assainissement, nécessaire avant 2005, permettra à la commune de Villegusien-le-Lac d'orienter les propriétaires de construction vers un raccordement au réseau collectif ou bien la mise en place de la filière d'assainissement autonome.

Ce choix sera avant tout orienté par un bilan technico-économique, évaluant le coût de la mise en place d'une station d'épuration ou bien d'un assainissement individuel, et ceci au regard des contraintes pédologiques, topographiques mais aussi environnementales (la qualité des rejets dans le milieu récepteur est un des paramètres primordiaux).

² Confère annexe n°1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme et articles complémentaires

Ainsi, les zones constructibles seront classées en secteur d'assainissement collectif ou en secteur d'assainissement autonome.

Toutefois, l'installation de nouveaux habitants pourrait conduire à la nécessité d'engager des travaux d'augmentation de la capacité de traitement des effluents de la station d'épuration actuelle de Villegusien.

Il en est de même concernant la future extension du camping municipal.

b) Eau potable :

Par le passé, l'approvisionnement en eau potable subissait des difficultés lors de la période de basses eaux.

La période de fortes chaleurs et de faible pluviosité enregistrée durant le printemps et l'été 2003 ont conduit à des problèmes d'alimentation suffisante en eau potable.

L'augmentation de la population prévu sur la commune obligera d'une part :

- de renforcer le réseau actuel
- de conforter les sources d'alimentation en eau existante
- d'effectuer éventuellement de nouvelles campagnes de recherche en eau potable

→ Des recherches ont été effectuées récemment sur le territoire de Saint Michel : un puits creusé à 7m80 de profondeur a donné un débit satisfaisant et eau de qualité.

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

L'impact des zones habitées sur le milieu naturel existe. Néanmoins, l'urbanisation et l'artificialisation doit se faire d'une manière cohérente sur le territoire afin de limiter au maximum les nuisances apportées à l'environnement. Ainsi, les nouvelles constructions réalisées seront à disposer en continuité des parties actuellement urbanisées, afin d'éviter toute consommation inutile de l'espace ainsi que l'extension anarchique des réseaux (EDF, FT, AEP...).

De plus, comme nous l'avons vu lors de l'analyse du cadre naturel, l'un des atouts majeurs de Villegusien-le-Lac est le maintien depuis des décennies des cordons boisés, des bosquets et des nombreuses haies de limite de parcelles pâturées. Ce phénomène s'explique par l'absence de remembrement foncier, favorisant la conservation de ces boisements.

Ainsi, il serait souhaitable que l'intégration paysagère des futurs projets de constructions s'appuie sur le "maillage vert" existant.

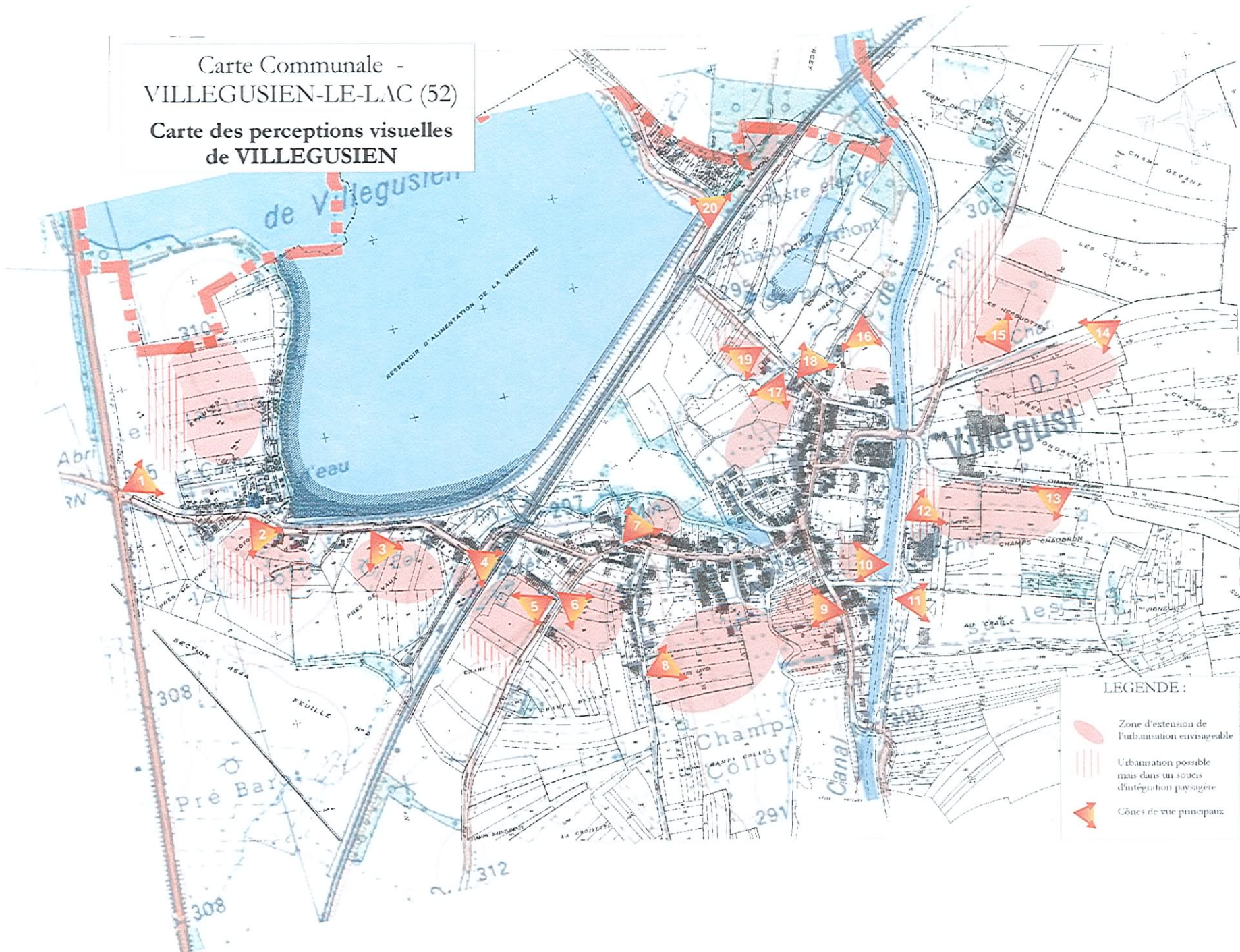
Les cartes des perceptions visuelles (voir ci-après) permettent de localiser les zones d'extension de l'urbanisation dans le paysage. L'impact visuel y est la plupart du temps limité. Pourtant quelques sites identifiés sur les cartes devront faire l'objet d'une attention particulière en terme de traitement paysager, du fait de leur localisation en entrée de village, ou, de manière plus générale, en périphérie de village. Les entrées de village ainsi que les traversées de village (ex : RN 74 traversant Saint Michel) sont très sensibles : l'image de la commune en est souvent influencée.

D'autres secteurs peuvent être considérés comme sensibles : l'environnement des monuments historiques. La conservation d'un écrin bâti de qualité permet une meilleure mise en valeur du monument.

En règle générale, les constructions nouvelles pourraient s'appuyer sur les caractéristiques et la typologie du bâti local afin de préserver le cachet rural précieux de la commune (art. R111-21 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aspect des constructions).

Les zones où la commune de Villegusien-le-Lac souhaite s'étendre correspondent à des terrains agricoles cultivés ou de pâtures. Ces terrains sont en continuité du bâti existant, limitant le risque de morcellement des parcelles exploités.

Carte Communale -
VILLEGUSIEN-LE-LAC (52)
Carte des perceptions visuelles
de VILLEGUSIEN

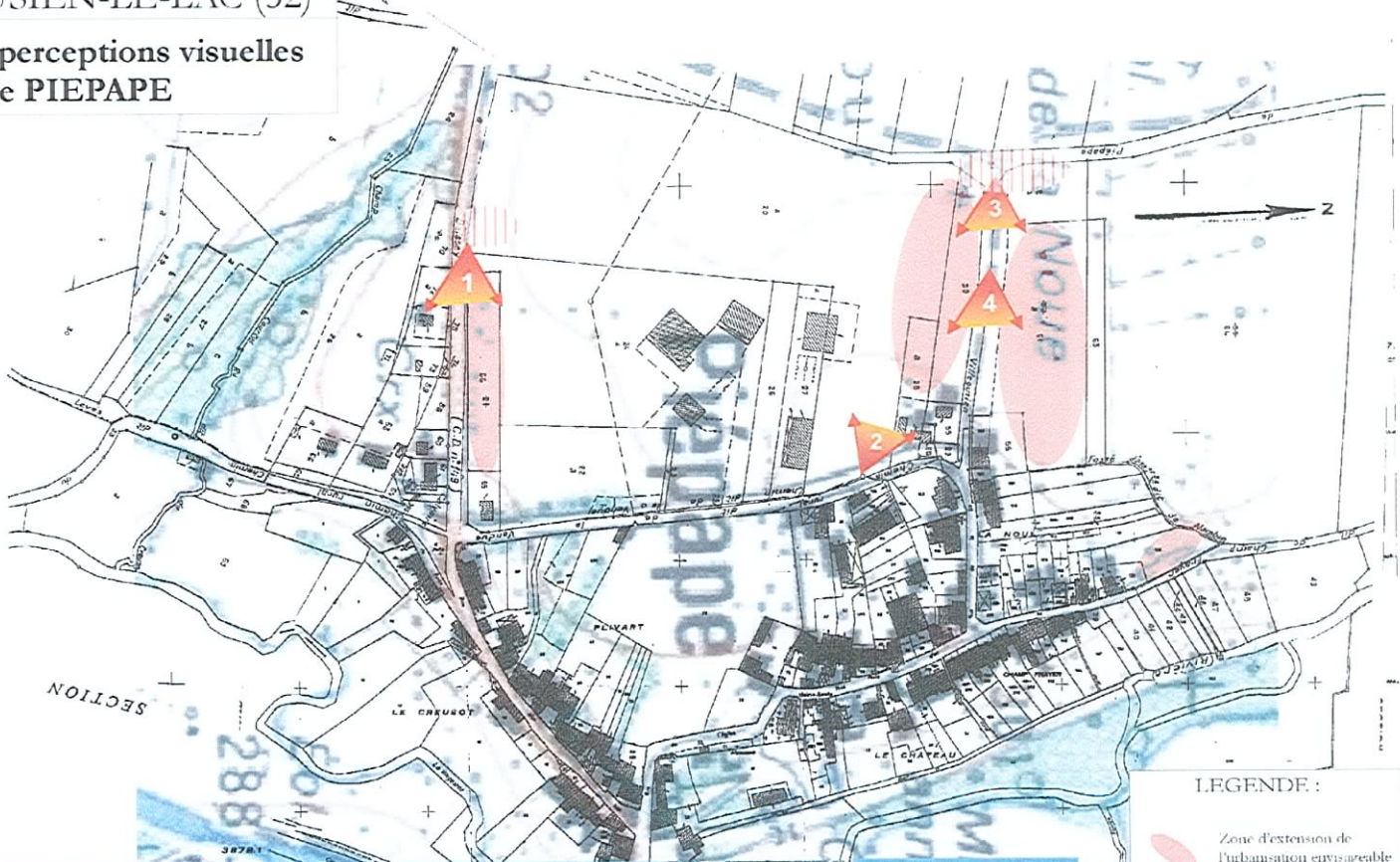


LEGENDE :




- Zone d'extension de l'urbanisation envisageable
- Urbanisation possible mais dans un souci d'intégration paysagère
- Cônes de vue principaux



Carte Communale -
VILLEGUSIEN-LE-LAC (52)
**Carte des perceptions visuelles
 de PIEPAPE**



LEGENDE :

-  Zone d'extension de l'urbanisation envisageable
-  Urbanisation possible mais dans un souci d'intégration paysagère
-  Cônes de vue principaux



Carte Communale - VILLEGUSIEN-LE-LAC (52)

Carte des perceptions visuelles de PRANGEY et VESVRES



Carte Communale - VILLEGUSIEN-LE-LAC (52) Carte des perceptions visuelles de SAINT MICHEL



2. Impact socio-économique :

Depuis une trentaine d'années, l'érosion démographique qui s'était amorcée est freinée, laissant place à une augmentation progressive du nombre d'habitants.

Villegusien-le-Lac, située au carrefour de pôles d'emploi d'importance régionale (Dijon, Langres, Chaumont), irriguée par des voies de circulation de qualité (15 km de l'autoroute, RN 74 traversant la commune, RD reliant l'est et l'ouest) est à considérer comme un territoire attractif. Le nombre de contacts téléphoniques reçus par la commune témoignent de l'intérêt porté au site par les personnes cherchant à s'installer dans le sud Haut-Marnais.

La recherche d'une quiétude rurale de bon nombre de citadins tend à reporter une part des habitants de ces villes sur des communes péri-urbaines tout en bénéficiant de la relative proximité des principaux services et équipements.

L'offre de terrains à bâtir à vocation d'activités permettrait l'installation de nouvelles activités et ainsi la création de nouveaux emplois ainsi que le maintien voire le développement de l'activité existante.

Enfin, Villegusien-le-Lac profite d'un cadre de vie particulièrement intéressant : le canal de la Marne à la Saône, les entités paysagères variées (plateau, coteau, plaine, lac...), le lac de la Vingeanne, les points de verdure omniprésents.

Ces atouts ne peuvent favoriser que l'attraction de nouveaux habitants et avoir un impact positif sur la vitalité de la commune (commerces de proximité, maintien de l'école maternelle...)

ANNEXES

ANNEXE 1

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

Types d'occupation du sol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accès et voirie

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. R 111-12 – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.
Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

Stationnement des véhicules

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

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

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

Espaces verts et plantations

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 2

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol s'ajoutent aux règles s'appliquant à la Carte Communale.

A1 – Bois et forêts

1 Forêts situées sur le territoire communal

- Forêt communale de Villegusien-le-Lac (commune associée de Piépape)

2 Forêts situées hors du territoire communal et induisant des servitudes sur le territoire de la commune

- Forêt communale de Baissey
- Bois communal de Chassigny
- Forêt communale de Cohons
- Forêt communale de Dommarien
- Forêt communale de Saint Broingt les Fosses
- Forêt communale de Verseilles le Haut

Service gestionnaire de la servitude :

Ministère de l'Agriculture et de la Pêche
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
Cité Administrative départementale – B.P. 522
52011 CHAUMONT Cedex

Service à consulter

Office National des Forêts
19, avenue d'Ashton Under Lyne
BP 1008
52008 CHAUMONT Cedex

AC 1 – Monuments historiques

Monuments situés sur le territoire communal

Monuments inscrits :

- Château de Piépape (Inv. MH : 25 octobre 1971)
- Château de Prangey : corps de logis principal, ailes est et sud, tours, douves et les deux ponts qui les franchissent, grille en fer forgé du fossé ouest, portail d'entrée, grand escalier du corps de logis principal avec sa rampe en fer forgé (parcelle cadastrée C 402, Inv. MH : 12 janvier 1987)

- Croix du XVIème siècle à l'entrée nord-est du village de Vesvres sous Prangey (Inv. MH : 16 juin 1926)
- Croix du XVIIème siècle dans le cimetière de Prangey (Inv. MH : 16 juin 1926)

Service gestionnaire de la servitude

Ministère de la culture et de la communication
Service départemental de l'architecture et du patrimoine
82, rue du Commandant Hugueny – B.P. 2087
52903 CHAUMONT Cedex

EL 7 – Circulation routière

Servitudes d'alignement

Routes départementales

- Routes départementales n°26 et 128 à Villegusien (alignements homologués le 19 août 1885)
- RD n°26 à Prangey (alignement homologué le 21 août 1889)
- RD n°149 à Saint Michel (alignement homologué le 23 août 1910)
- RD n°149 à Piépape (alignement homologué le 11 mai 1910)
- RD n°141B à Vesvres sous Prangey (alignement homologué le 12 avril 1904)

Servitude gestionnaire de la servitude

Conseil Général de la Haute-Marne
Direction Départementale de l'Équipement
Subdivision de Longeau-Percey
Rue Alexandre Rouard
52250 LONGEAU-PERCEY

I4 – Electricité

1 Ouvrages H.T.A.

Lignes moyenne tension exploitées par E.D.F. – G.D.F. Services HAUTE-MARNE et MEUSE

Service gestionnaire de la servitude

Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie
Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'environnement de Champagne-Ardenne
2 rue Grenet Tellier
51038 CHALONS SUR MARNE Cedex

Service exploitant

E.D.F. G.D.F. Services HAUTE-MARNE et MEUSE
65 rue du Maréchal De Lattre de Tassigny
52115 SAINT DIZIER Cedex

2 Ouvrages H.T.B.

- Ligne 63 kV PRAUTHOY – ROLAMPONT
- Ligne 2 × 63 kV ROLAMPONT – VILLEGUSIEN (SNCF)

Service gestionnaire de la servitude

Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie

Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'environnement de Champagne-Ardenne

2 rue Grenet Tellier

51038 CHALONS-SUR-MARNE Cedex 2

Pour toute construction édifiée à proximité de lignes électriques H.T.B., les distances minimales à respecter, dans les conditions maximales d'exploitation par rapport aux conducteurs sous tension devront être conformes à l'arrêté technique du 2 avril 1991 suivant le détail ci-après :

- 63 000 et 90 000 volts : 3,70 mètres à 65° sans vent
- 225 000 volts : 4,70 mètres à 75° sans vent
- 400 000 volts : 6,00 mètres à 75° sans vent

Remarques importantes

Pour tout renseignement ou avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique haute tension B, d'une tension égale ou supérieure à 50 000 volts, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur auprès du représentant local du service exploitant :

Electricité de France – Energie Lorraine Champagne Ardenne

Groupe d'exploitation transport *Champagne Morvan*

10 route de Luyères B.P.29

10150 CRENEY

PT 3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

En ce qui concerne le réseau urbain local, l'importance des conduites, câbles souterrains, et lignes aériennes établis ne permet pas le report sur le plan des servitudes, d'autant plus que les modifications sont très fréquemment apportées aux implantations.

S'agissant du réseau interurbain, les servitudes ont été reportées sur le plan :

- Câble TRN 177 Dijon – Saint-Dizier
- Liaison RN 74 – Villegusien
- Liaison Longeau-Aprey
- Liaison RD 141 – Prangey
- Liaison Percey le Pautel – Chassigny
- Liaison RD 67 – Piépape

Service à consulter

France Telecom Unité Infrastructure Réseau Champagne Ardenne

Unité Infrastructure Réseau Champagne Ardenne

Centre de construction des lignes de Haute-Marne

7 Rue Issartel – B.P. 2088

52903 CHAUMONT Cedex 9

T 1 – Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes instituées au profit du domaine public ferroviaire

- Ligne de chemin de fer de CHALINDREY à IS sur TILLE

Service gestionnaire de la servitude

SNCF
Délégation infrastructure
14, Viaduc Kennedy, CS 5218
54052 NANCY cedex

T 7 – Relations aériennes

Servitudes aéronautiques – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

Arrêté interministériel du 25 juillet 1990

La construction de pylônes, cheminées, 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

Servitude gestionnaire de la servitude

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement
Direction Générale de l'aviation civile
Direction de l'aviation civile Nord-Est
District aéronautique de Champagne-Ardenne
Aéroport de Reims-Champagne B.P. 031
51450 BETHENY

Service à consulter

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement
Direction départementale de l'équipement de la Haute-Marne
Service Aménagement Environnement
82 rue du Commandant Huguéy – B.P. 2087
52903 CHAUMONT Cedex 9

ANNEXE 3

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R.N.U. et notamment des articles R. 111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

- l'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité
- elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine
- elle doit respecter les principes d'intégration au site environnant.

❖ Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes :

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions d'origine (photos)
- respecter l'ordonnancement et l'alignement des percements
- respecter les façades d'origine et l'équilibre des ouvertures
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local
- éviter l'introduction d'espèces exotiques
- soumettre tous les projets de travaux dans le périmètre de 500 m des Monuments Historiques à l'ABF (Piépape, Prangey, Vesvres-sous-Prangey)

❖ Recommandations applicables aux secteurs de bâtis existants :

- conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine
- respecter la nature et la couleur des matériaux existants
- respecter la mise en œuvre traditionnelle (enduits...)

Recommandations applicables aux constructions nouvelles :

Implantation

Articles : R111.3.1, R.111.15, R111.16, R.111.18, R.111.19, R.111.20, R111.24

limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les parcelles (sauf contraintes topographiques)



- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs anciens :

- l'implantation en limite séparative est recommandée



Secteurs d'habitat récent :

- l'implantation en cœur de parcelle recommandée



- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Secteurs anciens :

Implantation du bâti en alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou en continuité avec l'alignement existant



Secteurs récents :

Implantation en retrait par rapport à l'emprise publique, l'alignement étant matérialisé par la clôture de la parcelle privée.



Volume et Aspect extérieur :

Articles R.111.20, R.111.21, R.111.22

• Hauteur :

- à harmoniser au mieux avec les constructions existantes, de type R+1 maximum (voire combles aménagés)



• Toiture

- Privilégier les teintes uniformes



- les toitures à deux pans sont à privilégier pour les bâtiments et annexes isolées ; une toiture à un pan est recommandée pour les annexes adossées à un mur ou à un bâtiment existant de même hauteur
- privilégier les tuiles mécaniques ou tuiles plates "de Bourgogne"



- respecter la coloration locale : "terre cuite", rouge nuancé.

Ouvertures :

- de dimension plus haute que large

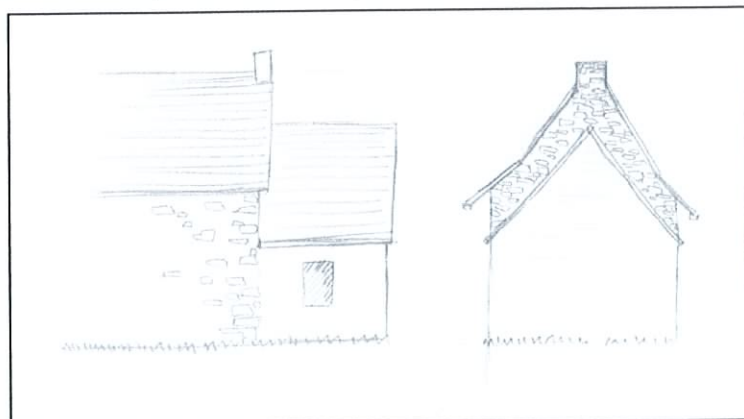


- les fenêtres à six carreaux sont recommandées



- Annexes

- intégrées au volume de la construction principale : agrandissements dans la continuité avec un faîtage parallèle à celui qui existe et une pente de toit similaire ...



- Clôtures

- Constituées par un mur-bahut sans être inférieur à 1,50m de hauteur, pouvant être doublé par une haie végétale ; ou bien une haie totalement végétalisée.



- Eviter tous matériaux étrangers à la pratique locale (ardoise...) : l'utilisation de la pierre de pays (calcaire, grès) est à privilégier.



- Coloration des façades

Articles R.111.21

- les teintes couleur sable, pierre sont recommandées



ANNEXE 4

**FICHE DESCRIPTIVE de la Zone
Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique
et Faunistique**

PREFECTURE DE LA REGION
CHAMPAGNE-ARDENNE



638



INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Le Réservoir de Villegusien

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional dans le cadre du contrat de plan 1984-88.

La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les Znieff sont comparables aux monuments et aux oeuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Votre commune est concernée par une ou plusieurs des 600 Znieff de la région Champagne-Ardenne. Nous vous présentons ici celle dite du **Réservoir de Villegusien**, qui figure sur la Carte régionale de la nature et des sites naturels.

Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Compte-tenu de l'intérêt que présente le Patrimoine Naturel pour chacun d'entre nous, nous vous remercions des actions qu'il vous sera possible d'initier en vue de sensibiliser à cet important problème le plus large auditoire.

Communes de Villegusien-le-Lac et de Longeau-Percey

Département de la Haute-Marne

Réservoir de Villegusien

Znieff n° 00638

Un réservoir à végétation fluviale très typique

Le Réservoir de Villegusien a été créé à la fin du 19^e siècle pour alimenter en eau le canal de la Marne à la Saône. Ses eaux eutrophes, riches en substances minérales alimentaires, occupent le fond d'une large dépression, au pied du plateau de Langres. Ce biotope est caractérisé par une dynamique de type fluvial. Le niveau d'eau très variable selon les moments de l'année en fonction des besoins en eau du canal est notamment très bas en fin d'été et en automne. Ces conditions particulières favorisent une végétation spéciale, stabilisée depuis longtemps.

De nombreuses espèces végétales rares à très rares pour la région se rencontrent ici, en particulier le Chénopode rouge, le Bidens radié, l'Utriculaire australe (plante flottante carnivore, très abondante certaines saisons), la Germandrée des marais (protégée en Champagne-Ardenne), le Crypsis faux-vulpin (très rare espèce annuelle des grèves, située ici à sa limite de répartition vers le nord), le Chrysanthème des marais (espèce balkanique curieusement présente dans la roselière de Villegusien!) ..etc.

Le Chanvre d'eau ou **Bidens** est une plante annuelle germant par milliers lorsque la vase est exondée. Elle constitue une prairie temporaire très étendue les années sèches (1976,1991). Ses fruits par ses crochets épineux qui s'accrochent aux poils et aux plumes favorisent son transport d'un plan d'eau à l'autre.



Une avifaune exceptionnelle

La faune recèle des richesses exceptionnelles, notamment dans le domaine ornithologique. Le plan d'eau attire de multiples espèces d'oiseaux migrateurs très peu fréquents dans la région. On y remarque en particulier de nombreuses espèces de Limicoles attirées par les vases exondées en septembre-octobre : Chevalier arlequin, C. aboyeur, C.gambette, C.guignette, Bécasseau minute, B. variable, ..etc. Le Vanneau huppé, le grand Gravelot, la Bécassine des marais, la Mouette rieuse sont aussi des hôtes réguliers du site. Avec l'automne arrivent des milliers de canards dont une partie hivernera : Canards colverts, C. chipeau, C. siffleurs, Tadomes de Belon, Sarcelles

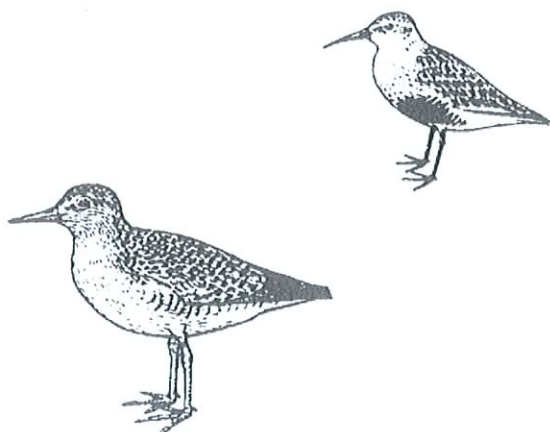
nombreux couples de Grêbes huppés (3^o site de Champagne par le nombre) et de Foulques macroules se reproduisent ici. La roselière dissimule la nidification des Rousserolle effarvate, R. turdoide et Phragmite des joncs. Différents Rapaces fréquentent le Lac : signalons les Milans (nicheurs), le Faucon hobereau, le Balbuzard.

Une protection et une gestion possibles

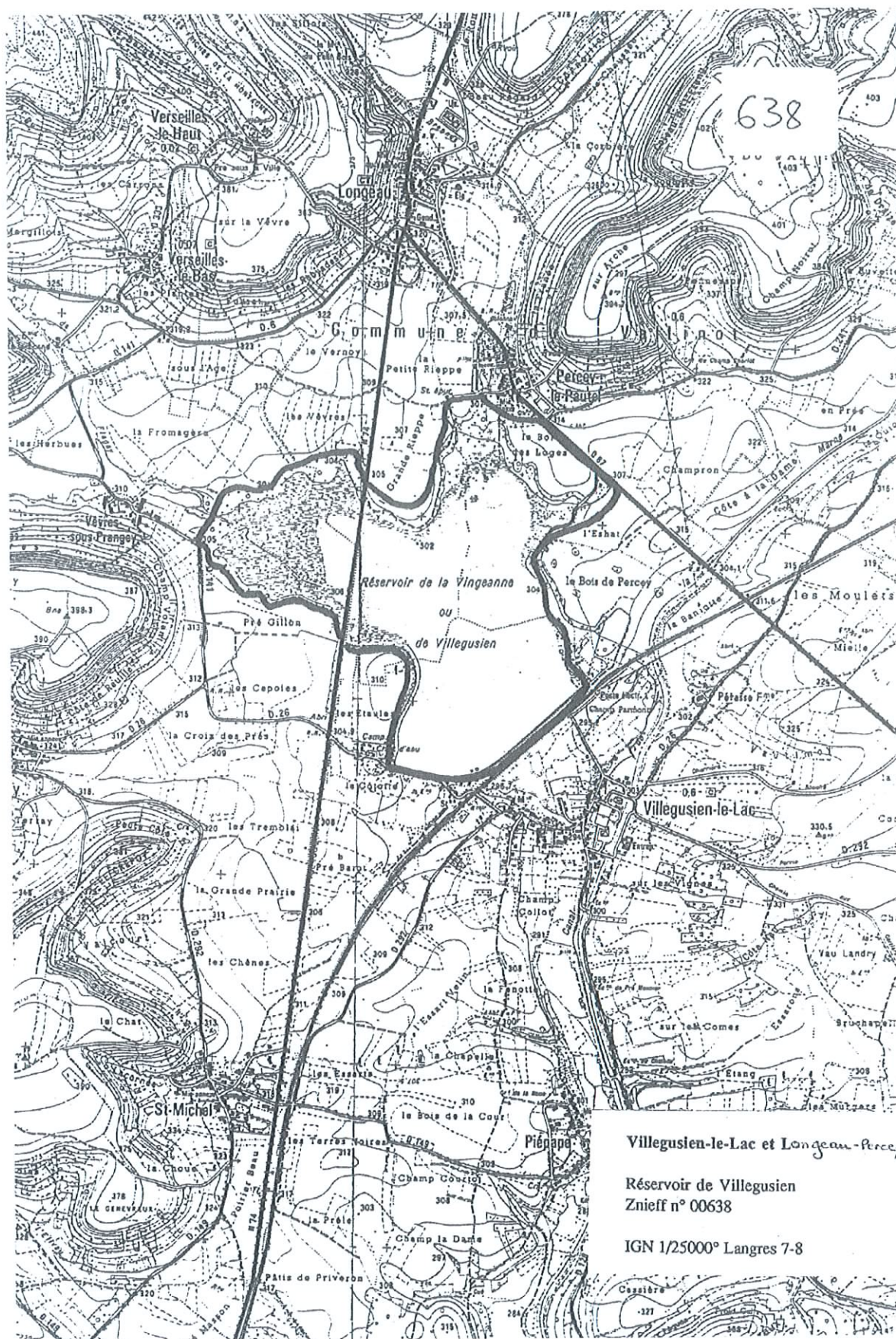
L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que les parties non aménagées soient inscrites en zone ND au Plan d'occupation des sols. La présence d'espèces protégées par la loi, animales (Oiseaux ..etc) et végétales (Germandrée des marais) permet par ailleurs la prise d'un arrêté préfectoral de protection de biotope sur les secteurs concernés. Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt notamment la chasse (il existe déjà une réserve de chasse sur une partie du site) et le développement des équipements de loisir. Par contre le maintien d'un niveau d'eau variable en liaison avec l'alimentation du canal ainsi que la conservation intégrale des roselières sont à conseiller.

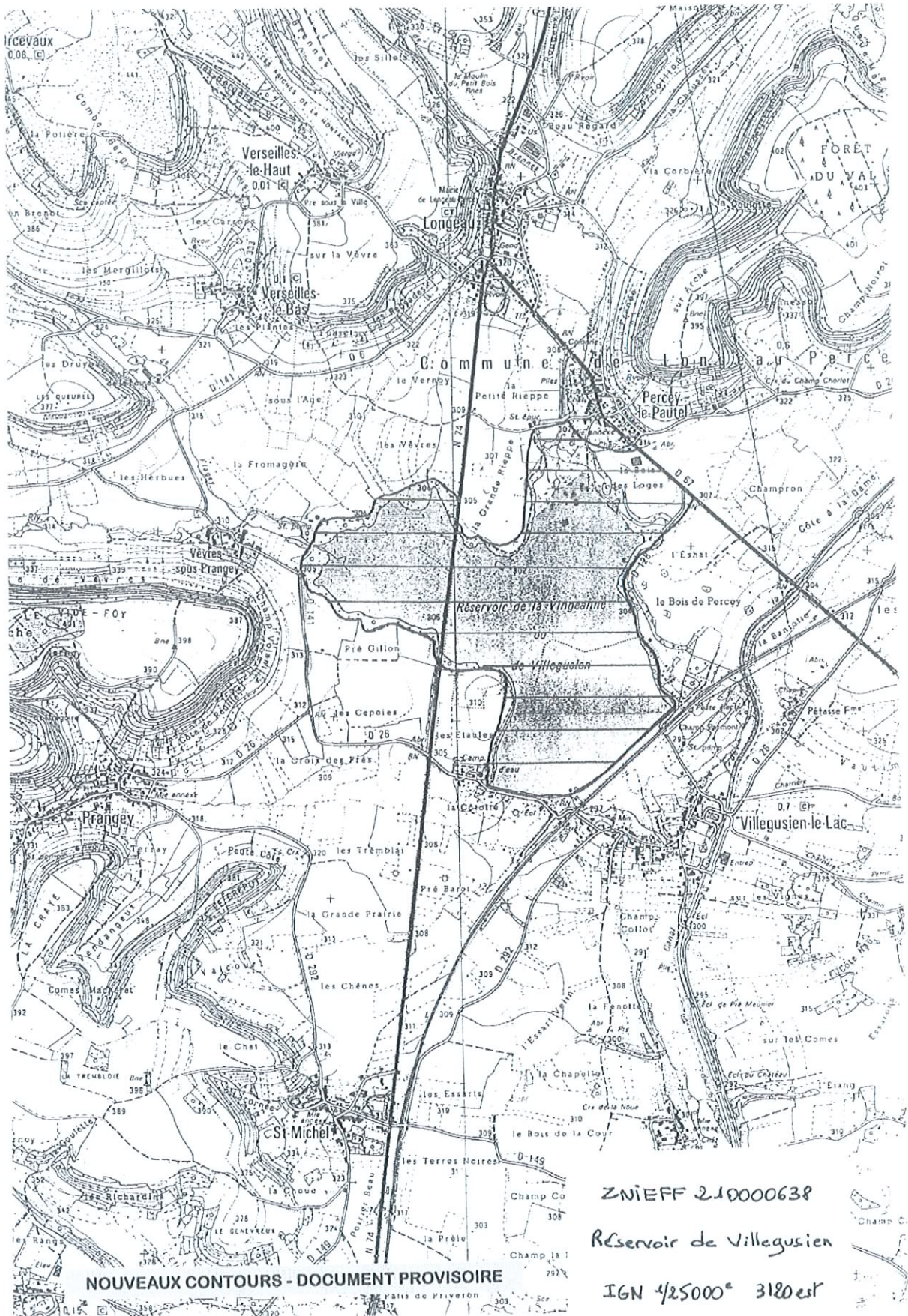
Un intérêt pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente essentiellement pour votre commune un intérêt biologique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Elle présente un intérêt cynégétique (lieu migratoire et de reproduction de plusieurs espèces gibier) et piscicole évidents. Il s'agit enfin d'un site touristique en partie aménagé pour des activités de loisir : il est possible de concilier tourisme et nature, en réservant certaines parties des étangs au développement touristique et en préservant les autres.



Les Chevaliers et Bécasseaux sont des limicoles. Ils nichent pour la plupart dans les zones humides du Nord et de l'Est de l'Europe. Ils visitent la France pendant leurs périodes de migration, et fréquentent les vasières dégagées où ils trouvent leur nourriture.





ANNEXE 5

PERIMETRE DES BATIMENTS D'ELEVAGE

LEGENDE



Périmètre d'éloignement de 100 m



Périmètre d'éloignement de 50 m

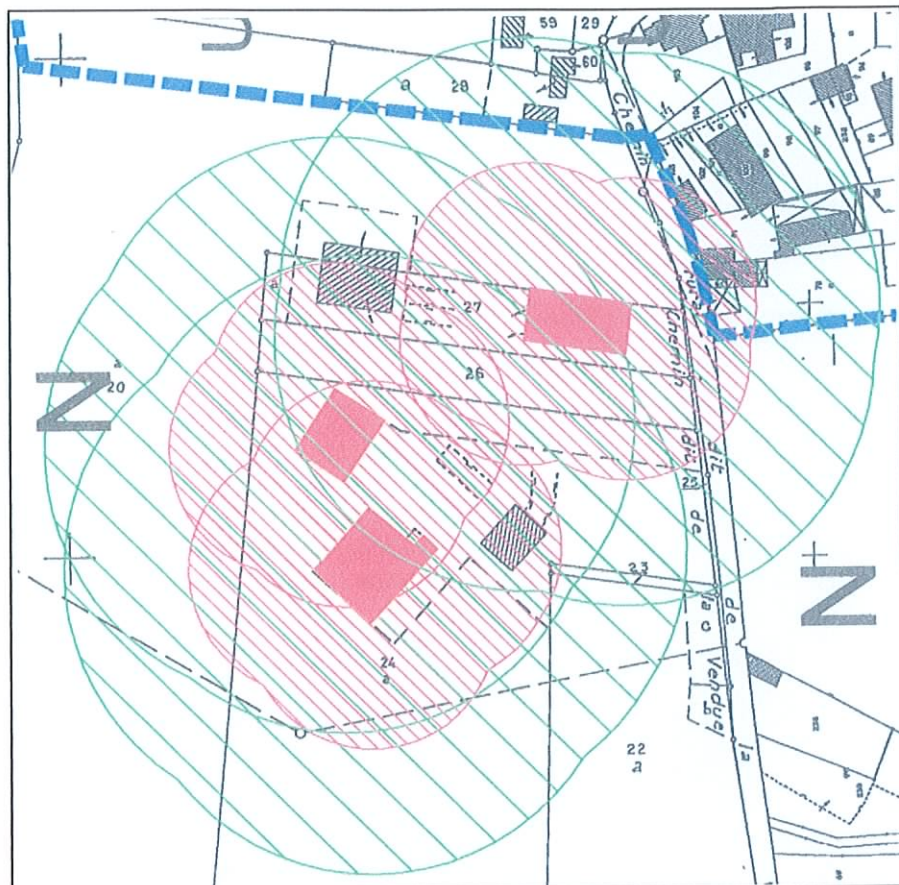
avec



Périmètre d'éloignement
et bâtiment d'exploitation actuels



Périmètre tracé à titre indicatif (évolution
Possible du statut de l'exploitation)

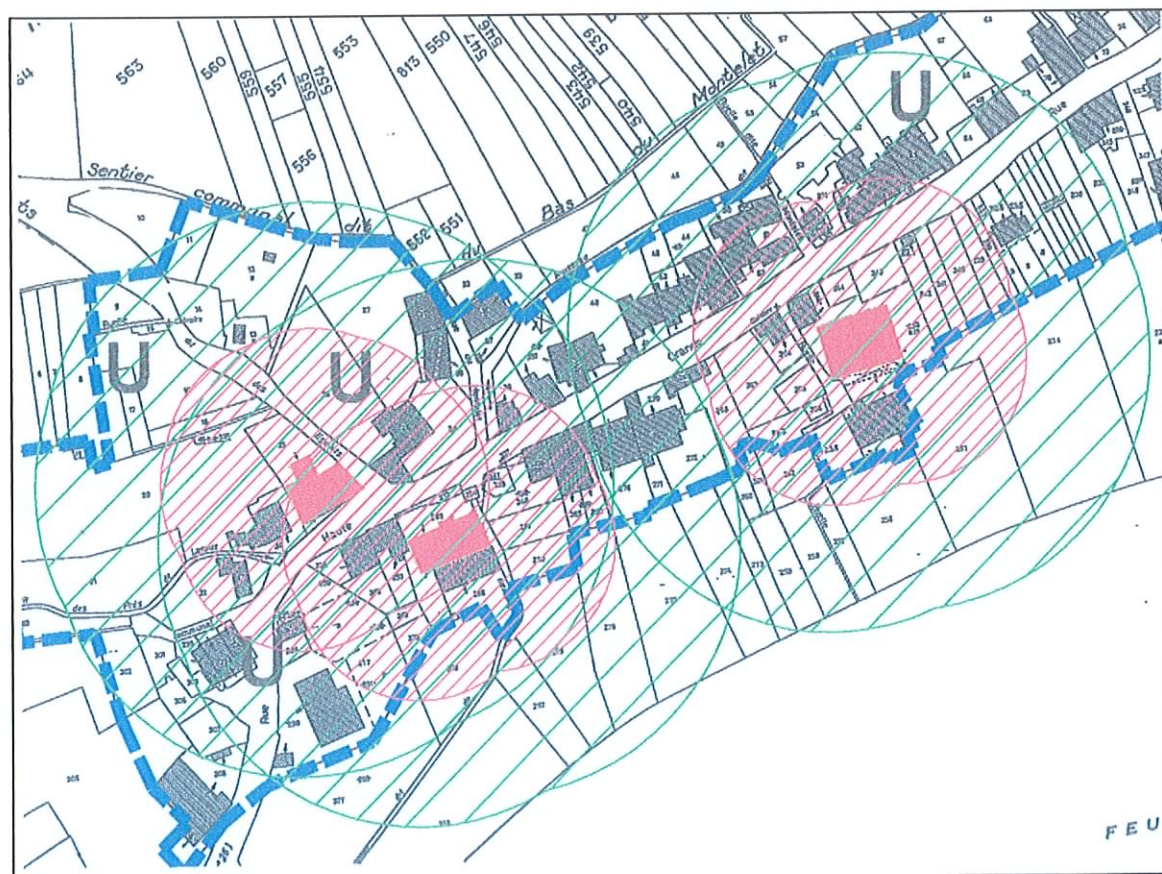


PIEPAPE

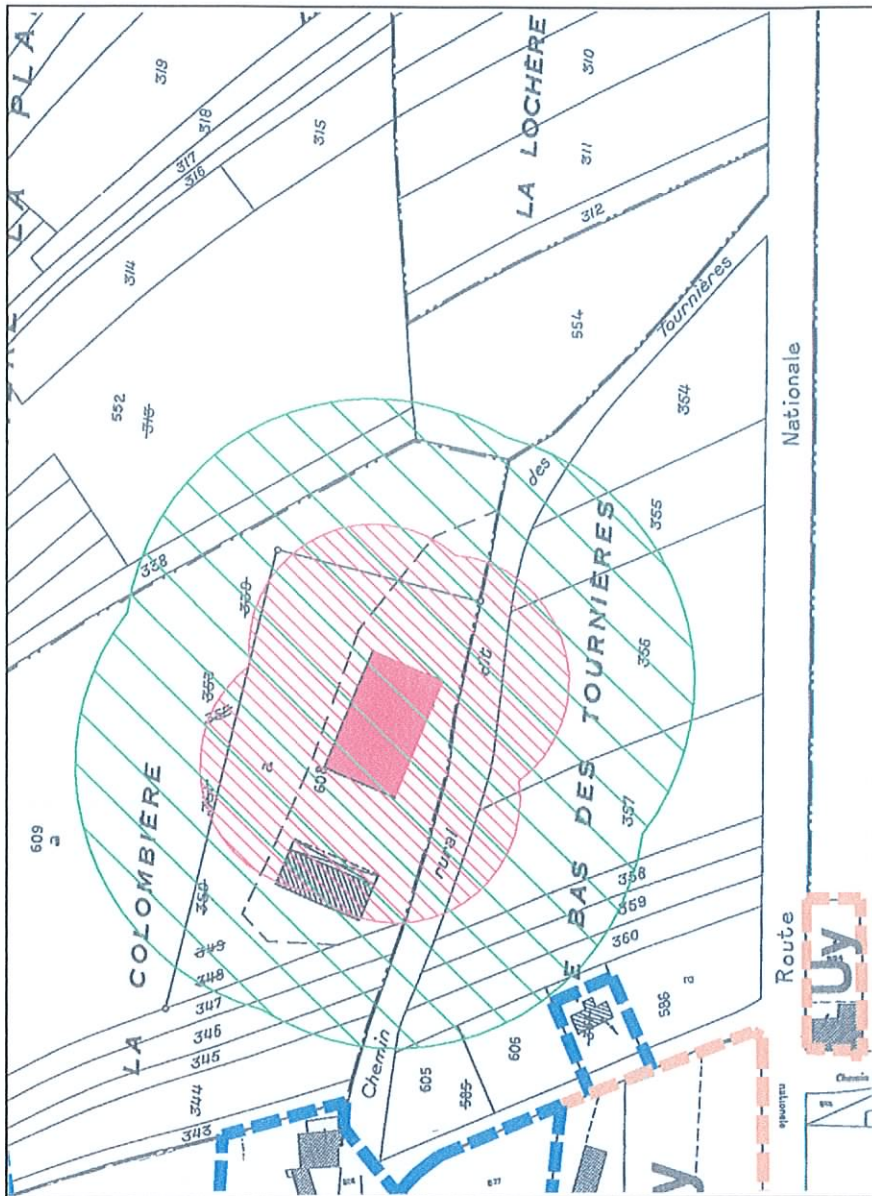
1/3000ème



PRANGÉY



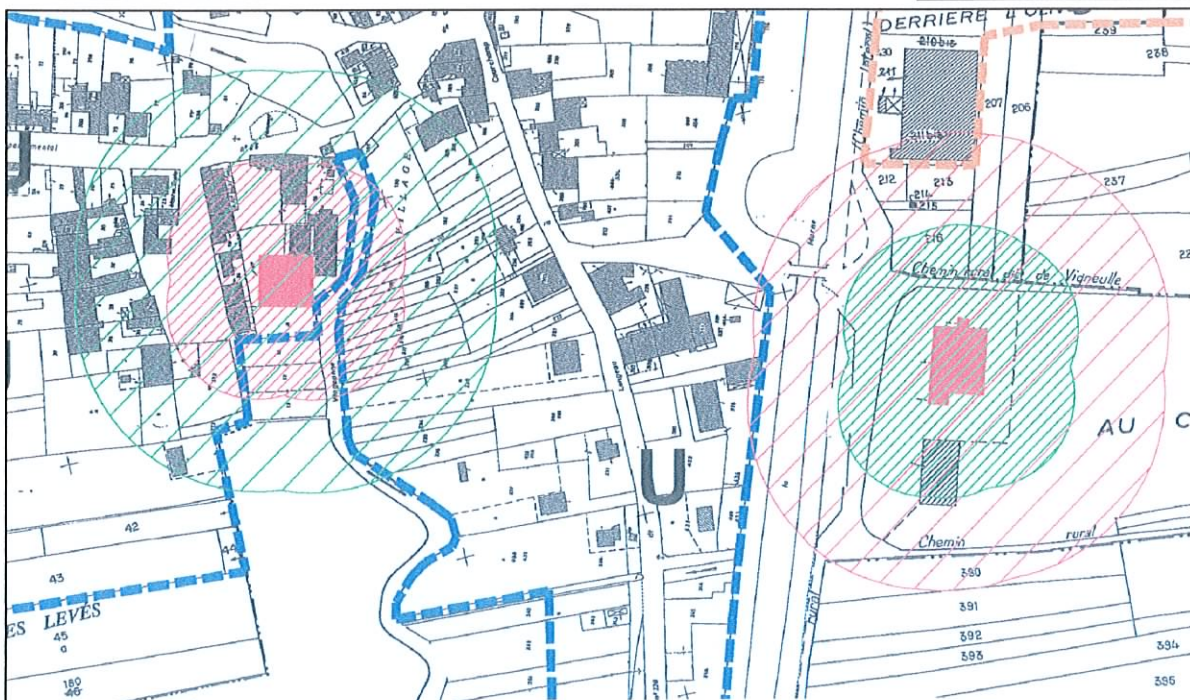
SAINTE MICHEL



1/3000ème



VILLEGUSIEN



ANNEXE 6

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne
30 JAN. 2004

Conclusion

Le

Carte communale de Villegusien le Lac

Pour les communes de petites tailles, la **carte communale** devient le document d'urbanisme. Elle vise à définir un guide de lecture du règlement national d'urbanisme afin de mener une **politique cohérente** (lotissement, construction, assainissement, eau, électricité ...) et limiter les risques arbitraires.

Cette carte devient un véritable **document d'urbanisme** visant à délimiter les secteurs d'autorisation ou d'extension de constructions, et aussi à interdire les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La carte communale porte sur 4 communes associées **VILLEGUSIEN LE LAC - PIEPAPE - PRANGÉY et VESVRES sous PRANGÉY - SAINT MICHEL.**

Les objectifs des 4 communes sont définis de **manière précise** : préserver le centre ancien de vie, protéger l'identité des villages et leur caractère (respect de l'architecture traditionnelle), préserver les paysages et les terres agricoles et prévenir des risques naturels en particulier les inondations.

Une analyse précise du « **Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme** » de Troyes portant sur le bâti, la démographie, l'économie, l'habitat, l'environnement a permis de présenter d'une manière claire et cohérente les buts poursuivis.

Nous pouvons constater que l'érosion démographique est freinée et qu'une augmentation progressive du nombre d'habitants permet d'espérer une **nouvelle vitalité des communes** s'appuyant sur la quiétude rurale, un cadre de vie intéressant (canal, lac, paysages, bois ...).

Reste à renforcer les emplois.

Ainsi, cette carte communale pourrait avoir un **impact positif** sur l'expansion des communes (emplois, commerces, écoles...).

La carte communale permet une **urbanisation cohérente**. Le dossier montre que les nouvelles constructions à réaliser seront en continuité des parties actuellement urbanisées ce qui limitera une consommation de l'espace et diminuera les frais des communes pour l'installation des réseaux. D'ailleurs les « terrains » à bâtir sont en continuité de l'existant, limitant le risque de morcellement ou d'installations anarchiques.

Qu'en est-il de la préparation des cartes communales des 4 villages ?

Villegusien : seules quelques parcelles, à la demande des propriétaires, pourraient être intégrées (parcelles 31, 32, 34, 168, 38, 45, 94, 142 et 304) sans bouleverser la carte communale.

Vesvres /s Prangey : deux demandes : étendre la carte communale sur C 317 et 402 D 879. Des terrains constructibles ont été maintenus.

Saint Michel : le souhait d'élargissement de la carte communale est peu justifié. Le plan proposé est imprécis

et trop étendu et pourrait entraîner la commune dans des frais insupportables.

Piepape : à l'inverse de Saint Michel, le zonage est trop restreint et le maintien des unités foncières n'est pas respecté. Nombreux sont les propriétaires qui, découvrant cette carte communale, s'interrogent sur le pourquoi de ces limitations.

Nous constatons que l'urbanisation est à favoriser le long de la voirie existante et qu'il est souhaitable de maintenir autant que possible l'**unité foncière** tout en excluant au maximum la construction en double rideau qui évite les servitudes de passage.

Je souhaiterais, avant la réunion du Conseil Municipal, qu'une **réunion tout public** (en invitant la DDE) puisse se tenir afin d'aplanir les quelques remarques dans les 3 communes **Villegusien, Vesvres, Saint Michel** et de revoir le **zonage de Piepape**, trop étroit à l'ouest et au centre et peu accepté par les concitoyens.

J'émetts un avis **favorable** sur la majorité des choix retenus par les communes pour les zones définies par la carte communale.

Fait à Chaumont le 29 janvier 2004



ANNEXE 7

**COMPTE RENDU DE LA REUNION
PUBLIQUE POST-ENQUETE
PUBLIQUE**

VILLEGUSIEN-LE-LAC

REUNION PUBLIQUE DU 16 MARS 2004

Présents :

- **Commune de VILLEGUSIEN-LE-LAC** : Mme GEROUVILLE Jacqueline, M. le Maire OUDOT, M. DOUCEY Yves, M. EDME Jean-François, M. COTHENET, M. CAMUS
- **DDE, Subdivision de Longeau-Percey** : Mme GOURIET Simone, M. POINSOT Frédéric
- **CDHU** : M. ANDRADE Francisco
- **Public** : ~15 personnes

Excusés:

- DDE 52 - SUH/DCAT

Programme de la réunion :

- Présentation de la Carte Communale et du Projet présenté à l'Enquête Publique
- Etude des remarques du Commissaire Enquêteur

I/- PRESENTATION GENERALE DE LA CARTE COMMUNALE :

La carte permet à la commune de Villegusien-le-Lac de maîtriser de développement de l'urbanisation au sein de son territoire.

A l'instant présent, la commune n'est couverte par aucun document d'urbanisme et est soumise à la règle de constructibilité limitée ne rendant constructible que ce qui se situe à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées.

Or, l'élaboration de la Carte Communale a permis de définir, suite à un diagnostic mettant en lumière les atouts et les contraintes du territoire, les zones où les constructions sont autorisées et le reste du territoire qui resterait dans une vocation naturelle (agricole, forestière...).

Ainsi, le développement urbain, et la maîtrise de l'espace naturel peuvent s'apparer à travers la délimitation exacte de ces deux espaces.

II/- ANALYSE DES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Chaque remarque du commissaire enquêteur a été commentée d'une part par le bureau d'études CDHU en charge de la réalisation de la Carte Communale, et d'autre part par les services de la Subdivision de L'Équipement de Longeau. Le public a pu s'exprimer sur les différents points abordés, les représentants de la commune écoutant les différentes parties afin de se prononcer lors de la prochaine réunion de Conseil Municipal.

VILLEGUSIEN :

Demande de classement en zone U :

- parcelle 168 : située à proximité de la voie ferrée, desservie sur le CD 128.

Le propriétaire du terrain demande son classement en zone constructible.

→ Cette parcelle se situe nettement à l'écart du reste de Villegusien. De plus sa proximité avec la voie ferrée risquerait d'apporter de fortes nuisances en terme de bruit et une obligation d'isolement acoustique.

L'urbanisation de cette parcelle motiverait le morcellement de l'urbanisation.

- parcelles 32, 33 et 34 :

Tout développement de l'urbanisation doit se faire de manière raisonnable au sein du territoire, autour des villages déjà existants. Étendre l'urbanisation le long de voiries existantes constitue une trame nécessaire aux extensions définies au travers d'une Carte Communale. Néanmoins, la définition d'une limite exacte nécessite le traçage d'une frontière entre zone urbaine et zone naturelle, cohérente avec les contraintes identifiées lors du diagnostic.

L'urbanisation pourrait s'arrêter donc à la parcelle 117.

- parcelles 319 et 142 :

Situées à proximité du ruisseau, les contraintes à supporter en cas d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas négligeables. Le report de l'urbanisation sur d'autres secteurs du village est à privilégier.

- parcelles 38 :

Située le long du chemin menant de Villegusien à Piépape, elle se trouve en retrait de la voirie, partiellement en arrière de constructions existantes. Le risque d'une urbanisation non maîtrisée, en dehors des limites du village fixées par le projet de Carte Communale, apparaissent comme des contraintes à ajouter ce secteur en zone Urbaine.

- parcelle 45 :

Située en limite de la zone U délimitée par le projet de Carte Communale, cette parcelle comprend un hangar agricole. Le lagunage se trouve à une cinquantaine de mètres de la limite parcellaire.

Demande de déclassement de zone U et classement en zone N :

- parcelle 140, 141, 144 et 145 :

Cet ensemble de parcelles permettrait l'extension des constructions existantes situées côté rue, ainsi que la construction d'une habitation le long du chemin rural.

Néanmoins le propriétaire des terrains souhaite leur maintien en zone non constructible.

Remarques particulières :

- parcelle 319 :

Ce terrain situé en rive du ruisseau est aujourd'hui considéré comme constructible, et s'intègre de manière cohérente au projet de la Carte Communale.

PRANGEY :

Demande de classement en zone U :

- parcelle 317 :

Le classement de cette parcelle en zone U permettrait de créer une limite d'urbanisation identique de part et d'autre du CD 26, à l'entrée du village.

VESVRES-SOUS-PRANGEY :

Demande de classement en zone U :

- parcelle 149 :

Cette parcelle est localisée en arrière des constructions édifiées le long de la rue Vaillant de Pailly. Une telle profondeur ouverte à l'urbanisation risquerait de créer une urbanisation en double rideau.

Le propriétaire du terrain souhaiterait éventuellement créer un camping sur ce secteur.

Néanmoins, l'article R 443-9 du Code de l'Urbanisme interdit la création de camping à l'intérieur du périmètre de 500 m autour d'un Monument Historique :

*Art. * R. 443-9.- Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :*

1o Sur les rivages de la mer ;

2o Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3o de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission départementale des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit de sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission départementale des sites ;

3o Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret no 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L. 20 du code de la santé publique.

Une bande de terrain de 60 m de profondeur maximum pourrait être classée en zone U afin d'y permettre l'installation d'une construction et sa desserte par le CD141.

SAINT-MICHEL :

Demande de classement en zone U :

Le projet proposé au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique ne correspond pas au projet de la Carte Communale qui s'attache à dessiner une forme urbaine respectant le village ancien.

Néanmoins, certains arrières de parcelles pourraient être ajoutés à la zone U afin d'admettre la réalisation éventuelle d'annexes (garage, abris de jardin...), lorsque le projet de Carte Communale délimitait la zone U en limite exacte de l'arrière du bâti.

- parcelles 605 et 606 :

Ces parcelles sont localisées entre le village et la dernière construction en direction de la RN74. Elles pourraient ainsi recevoir des constructions.

En revanche, la proximité d'un bâtiment agricole d'élevage implique la prise en compte du périmètre d'éloignement défini par l'article L. 111-3 du Code Rural (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204). Ainsi, le tiers sera identifié à travers la limite de zone U et non le bâti d'habitation.

Par conséquent, afin de ne pas compromettre l'activité agricole existante, en permettant l'éventuel passage au régime d'autorisation de l'exploitation agricole (périmètre d'éloignement de 100 m), la limite de zone serait modifiée à cet effet.

- parcelles 343, 344 et 345 :

Le long du chemin rural dit des Tournières, ces parcelles sont en continuité du bâti existant. Il est nécessaire de prendre en compte les contraintes de l'exploitation agricole cité ci-avant. Ainsi, l'extension du périmètre constructible serait à définir en fonction du périmètre d'éloignement de 100 m, imposant de ce fait un recul de toute éventuelle construction.

- Parcelle 337 :

La définition de la limite de la zone U en entrée du village sur la route de Saint-Broingt-le-Bois demande une adéquation du futur front urbain de part et d'autre de la route. Ainsi, une partie ladite parcelle pourrait être incluse en zone U.

PIEPAPE :

Demande de classement en zone U :

- parcelle 31 :

L'entrée de village en venant du pont du canal, s'annonce par un petit massif boisé qui contribue au cachet paysager de ce secteur. Toute construction risquerait de modifier notablement l'aspect de ce secteur.

- parcelles 33, 209, 111, 112, 117 à 119 :

Ces arrières de parcelles seraient ajoutés à la zone U (en partie) afin de permettre la construction de constructions annexes isolées ou non (ex : garage...) tout en maintenant le souci d'écarter tout risque de construction en double rideau.

- parcelle 120 :

En continuité du village, cette parcelle pourrait permettre l'édification d'une construction bien intégrée au paysage.

- Champ Plivart :

Il serait privilégié de limiter la réalisation de construction sur le secteur où la topographie naturelle ne risque pas de provoquer un effet d'opposition entre la construction éventuelle et les environnements immédiats sensibles (église...). Ainsi la parcelle 73 pourrait être incluse en zone U ainsi qu'une bande autour de la parcelle 74 afin de permettre une extension limitée de l'existant.

Le Chemin rural dit de la Vendue n'a pas pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions. Ainsi, la viabilisation de ce tronçon pour une seule construction (parcelle 238) engagerait la commune dans des frais d'investissement trop important alors que d'autres secteurs subissent moins de contraintes vis à vis d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation (proximité du périmètre de réciprocité du bâtiment agricole). Certains arrières de parcelles (63,64 et 69) pourraient être classés en zone U, sans aboutir au Chemin dit de la Vendue.

- parcelle 62 a :

L'urbanisation de cet endroit risquerait de limiter les opportunités d'un traitement qualitatif d'une éventuelle entrée de village de ce secteur. L'éloignement par rapport au village est relativement important.

- parcelle 63 :

Inclure cette bande de parcelle risquerait d'offrir l'opportunité de construire en double rideau. De plus il paraît peu que d'éventuelles annexes viennent s'édifier en fond de parcelle.

PROCHAINE ETAPE :
Conseil Municipal le 6 avril 2004
Approbation de la Carte Communale

Programme :

Présentation du dossier de carte communale avant arrêt du projet

Le dossier de projet de Carte Communale sera envoyé à chaque service associé avant cette réunion afin de recueillir leurs éventuelles remarques.