

DÉPARTEMENT DE L'YONNE

Commune de
THAROT

CARTE COMMUNALE

01

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Rapport de présentation

Sommaire

PRÉAMBULE

page 04

- *Cadre réglementaire*
- *Le contenu de la Carte Communale*
- *La Carte Communale de Tharot*
- *Rappel des principes généraux concernant l'utilisation du territoire*
- *Objectifs des documents d'urbanisme*

A ETAT DES LIEUX - ANALYSE DES COMPOSANTES

I – SITUATIONS

page 07

- 1 *Situation territoriale*
- 2 *Éléments d'histoire*
- 3 *Relief et hydrographie*
- 4 *Politique contractuelle et dispositifs réglementaires*
- 5 *Intercommunalités - coopérations*

II – ESPACE PUBLIC, VOIRIE, EQUIPEMENTS et RÉSEAUX

page 11

- 1 *Voirie*
- 2 *Espace public, équipements*
- 3 *Réseaux techniques*

III – POPULATION, HABITAT, SERVICES et ACTIVITES

page 15

- 1 *Population*
- 2 *Activité de la population – équipement*
- 3 *logement*
- 4 *Agriculture, commerce, artisanat et industrie*
- 5 *Services publics et sociaux, enseignement, associations, vie culturelle, divers*

IV – PAYSAGE ET PERCEPTION DU TERRITOIRE

page 19

1. *Les entités paysagères*
2. *Les éléments marquants du paysage*

V – FORMES URBAINES et ARCHITECTURES

page 25

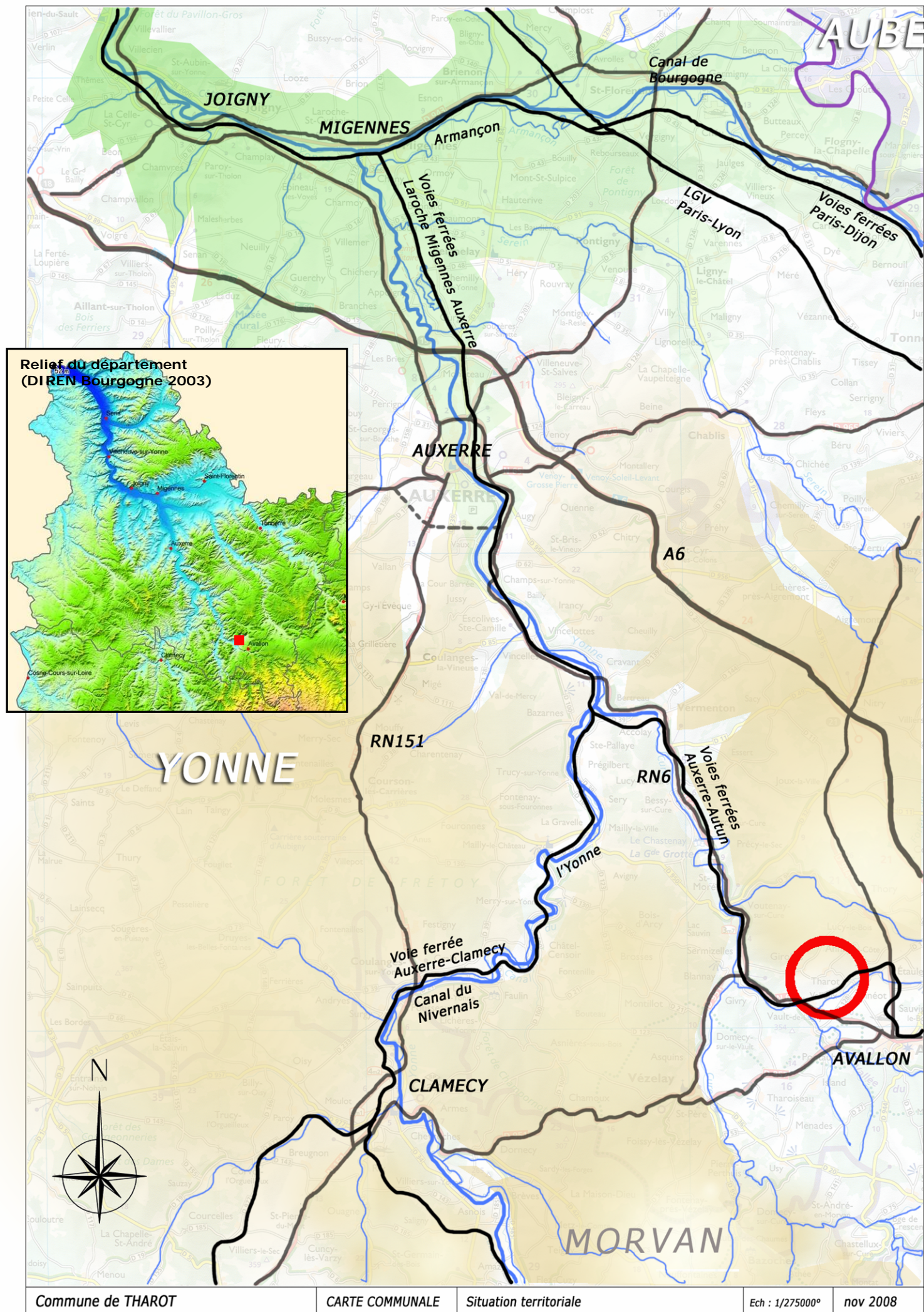
1. *Occupation des sols*
2. *Formes urbaines*
3. *Architectures remarquables*

B LE PROJET

I – PROBLEMATIQUE, PERSPECTIVES ET OBJECTIFS	page 31
1. <i>La problématique de l'urbanisation de Tharot</i>	
2. <i>Conditions</i>	
3. <i>Objectifs et perspectives</i>	
4. <i>Choix et maîtrise des espaces de développement</i>	
II – PARTI RETENU POUR LA CARTE COMMUNALE	page 37
1. <i>Secteurs</i>	
2. <i>Activités</i>	
3. <i>Contraintes d'urbanisation</i>	
4. <i>Patrimoine bâti ancien</i>	
5. <i>Paysage et espaces d'urbanisation</i>	
6. <i>Evolution du document d'urbanisme</i>	

C DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE

I – DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU DOCUMENT	page 39
1. <i>Division du territoire selon deux types de secteurs</i>	
2. <i>Justification des choix retenus pour la délimitation des zones constructibles</i>	
3. <i>Application des règles générales d'urbanisme</i>	
II – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	page 43
1. <i>Incidences sur les milieux naturels fragiles</i>	
2. <i>Incidences sur les espaces agricoles et forestiers</i>	
3. <i>Incidences sur les paysages</i>	
4. <i>Prise en compte du souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur</i>	
Annexe 1 – Cadre réglementaire, prescriptions, contraintes et servitudes	page 47
1. <i>rappel des prescriptions générales du Code de l'Urbanisme</i>	
2. <i>rappel des risques, données, contraintes et obligations</i>	
3. <i>rappel des servitudes d'utilité publique</i>	
4. <i>rappels des projets d'intérêt général et autres projets</i>	
Annexe 2 – Rappel des articles principaux du Code de l'Urbanisme	page 55
Annexe 3 – Rappel - recul par rapport à une voie	page 59
Annexe 4 – Rappel - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	page 61



Préambule

Cadre réglementaire

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi S.R.U.) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, qui l'a substitué au document précisant les Modalités d'Applications du Règlement National d'Urbanisme (M.A.R.N.U.).

Ce document n'était cependant qu'une sorte de charte entre la commune et l'état (représenté par la D.D.E.). Il permettait à la commune, après avoir conduit une réflexion menant à la définition de zones constructibles, d'échapper au principe dit de « constructibilité limitée », qui interdisait toute construction en dehors du périmètre déjà urbanisé.

La loi S.R.U., en soumettant ce document à enquête publique avant approbation, en a fait un document d'urbanisme opposable au tiers, et lui a officiellement donné le nom de carte communale.

Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour ce faire. A l'expiration de ce délai, l'approbation est tacite. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, le cas échéant, avec les dispositions du Schéma de COhérence Territoriale, des schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

L'élaboration et la révision des cartes communales sont de compétence communale, comme le sont celles des P.O.S et PLU, et ceci depuis la mise en application de la loi sur la décentralisation du 7 janvier 1983.

La carte communale de Tharot

C'est par délibération du 15 octobre 2005 que le conseil municipal a décidé l'élaboration de la carte communale. Les objectifs édictés sont :

- enrayer le déclin démographique de la population ;
- préserver les espaces naturels et le patrimoine architectural et urbain.

Les premières analyses sur le terrain ont débuté en octobre 2008.

Rappel des principes généraux concernant l'utilisation du territoire

L'article L.110 du code de l'urbanisme pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine.

« 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. »

Objectifs des documents d'urbanisme

L'article L.121.1 fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes exprimés dans l'article L.110.

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

Principe d'équilibre

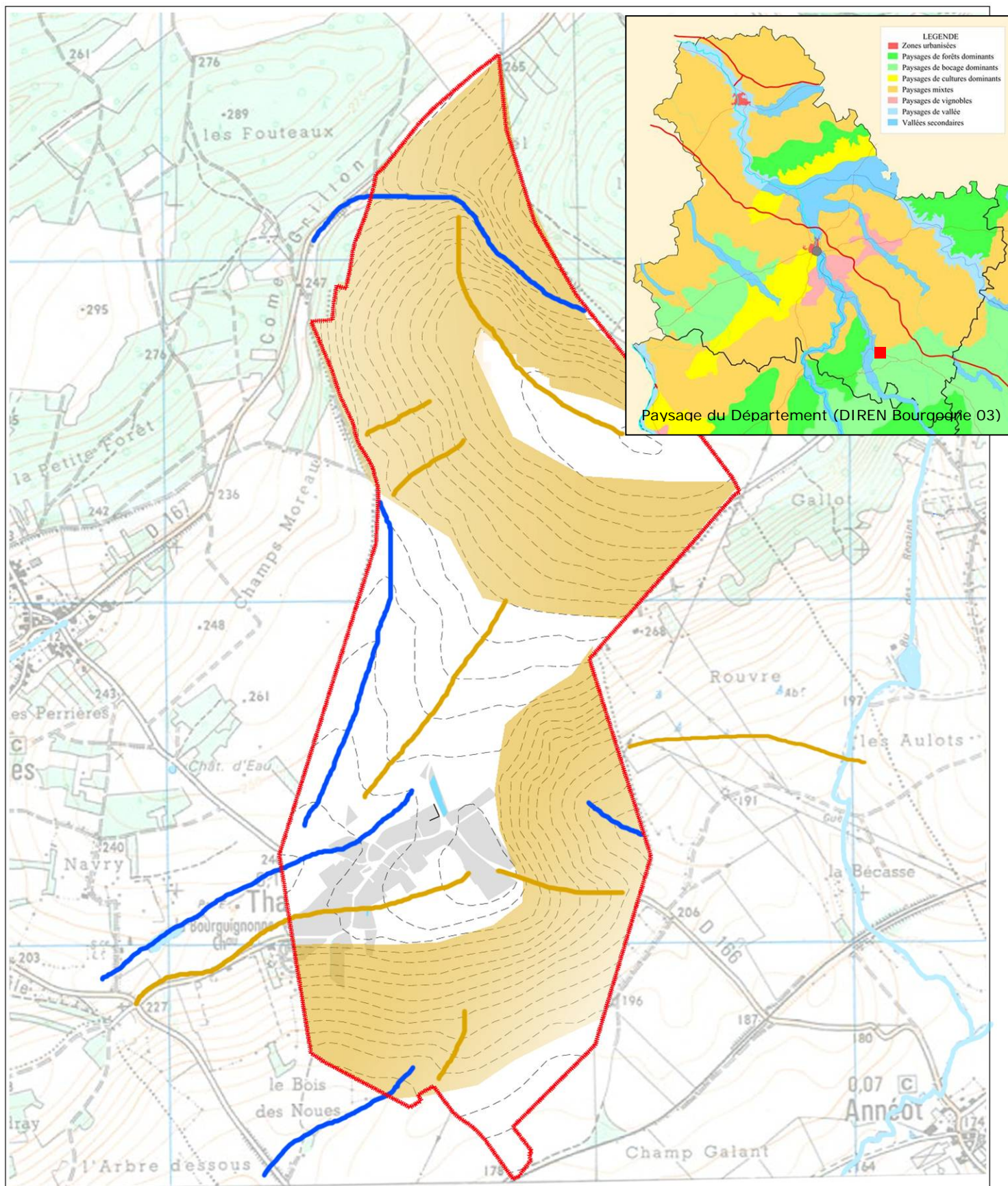
1°) l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

Principe de mixité

2°) 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 de la gestion des eaux ;

Principe de respect de l'environnement

3°) une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



extrait ign 1/25000°

Commune de THAROT (Yonne)

Carte Communale

Novembre 2008

David BORGOBELLO
Architecte, urbaniste



Echelle : 1/15000°

0 50 250

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

— limite du territoire communal

— terrains urbanisés

— courbe isométrique

— eau

— relief important

— crête

— talweg

1 – Situation territoriale

Au Sud du département de L'Yonne (333000 hab. en 99), la commune de Tharot, à environ 50 km au sud d'Auxerre (Préfecture) et à cinq kilomètres au Nord-Ouest d'Avallon (Sous-préfecture), est au cœur du Pays de l'Avalonnais.

Elle intègre l'arrondissement d'Avallon (50600 habitants en 99) et le canton d'Avallon (12 communes et 12700 hab. en 1999).

La proximité d'Avallon et de l'Autoroute A6 offre à la commune une situation avantageuse, dans un cadre champêtre, en balcon sur la plaine de l'Avalonnais et les monts du Morvan.

La commune est en dehors des axes de circulation principaux mais à proximité des infrastructures : il faut compter 15mn pour rejoindre Avallon (et la gare ferroviaire Auxerre Autun) et environ 20mn pour rejoindre l'autoroute A6 (par Avallon ou par Nity). La Route Nationale 6 (RD aujourd'hui) est aussi à proximité.

Selon le recensement complémentaire de 2005, elle compte une population de 104 habitants sans double compte pour une superficie de 235 hectares.

La commune comprend une zone agglomérée unique, le bourg, à l'exclusion de tout écart ou hameau isolé. Un bâtiment agricole a été récemment construit en dehors de la zone agglomérée mais à proximité.

2 - Eléments d'histoire

En 924, Tharot (tarodum) appartenait à l'abbaye de Saint-Martin d'Autun. En 1104, Anséric, Chevaliers d'Avallon, furent seigneurs de Tharot jusqu'en 1488. Puis, les Loron conservèrent l'abbaye jusqu'en 1684. Au XVIII^{ème} siècle, le village appartenait aux Bertier de Sauvigny.

Tarrel au XII^{ème} siècle était autrefois fermée de murs et possédait un manoir seigneurial dont il reste quelques corps de bâtiments appuyés à des tourelles rondes (vers la mairie) datant du XV^{ème} siècle. L'église, en face, date de la même époque mais ses origines remonteraient au XII^{ème} siècle. Elle est dotée d'une nef à voûte ogivale en pierre. Ses percements en façade sont à arc brisé (voir aussi piscine de la renaissance).

Au nord du village, sur les parties boisées, on exploitait il y a peu, des carrières d'une pierre mince connue sous le nom de laves ; utilisée comme éléments de couverture des toitures dans les environs.

Jusqu'au début du XX^{ème} siècle, la vigne était importante. Elle occupait une grande part des coteaux orientés Sud. La voie ferrée facilitait le négoce du vin. Un habitant possédait des entrepôts à Paris-Bercy. La vigne permit ainsi l'enrichissement de familles locales : en témoignent les quelques belles maisons bourgeoises en périphérie du bourg.

La commune comptait 258 habitants en 1826.

3 – Relief et hydrographie

Le relief de la commune est caractéristique de la situation géographique de la commune, sur la côte de Terre-Plaine, avec le plateau bourguignon au Nord, la dépression de l'Avalonnais (Terre-Plaine) en contrebas et l'horizon du piémont du Morvan au Sud.

Dans la partie haute, le socle s'est constitué au Jurassique supérieur et moyen ; dans la partie basse, au jurassique inférieur.

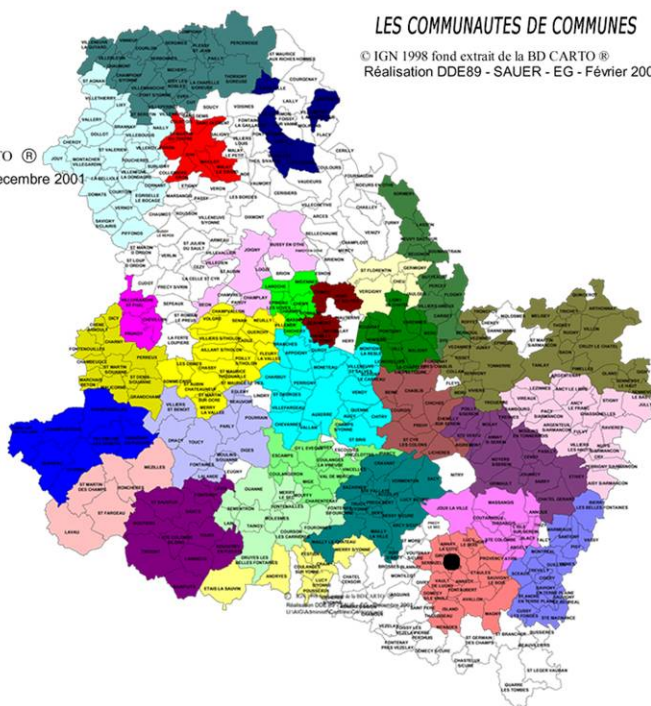
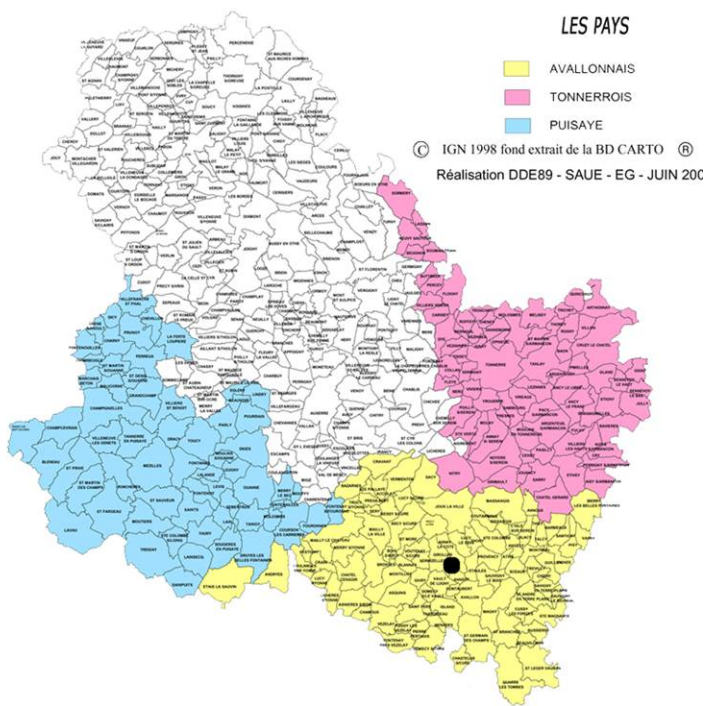
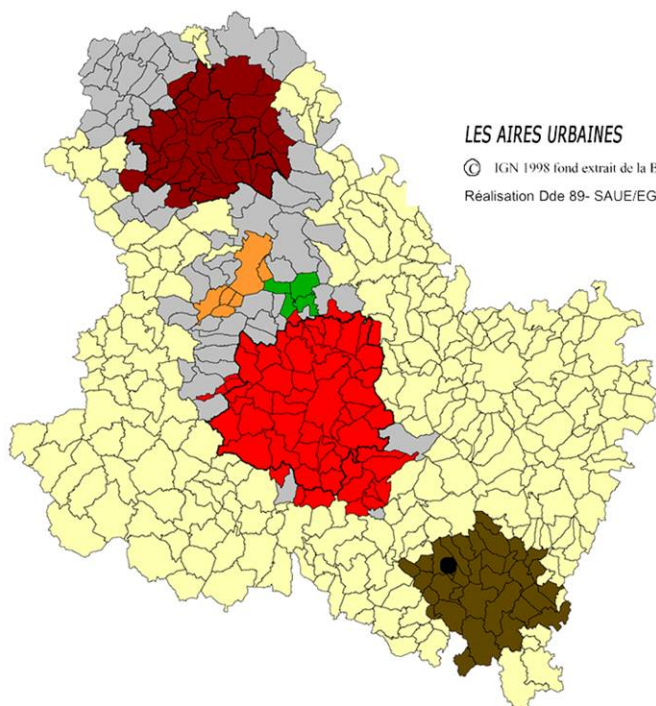
Localement, on distingue trois entités de relief distinct :

- au sud, des coteaux anciennement cultivés dont l'altitude varie de 180 à 250 m. NGF ;
- au nord, des coteaux boisés dont l'altitude culmine à 320m NGF ;
- entre les deux, un plateau agricole isolé dont l'altitude varie de 240 à 270 m. NGF ;

Le bourg est établi en limite Sud-Ouest du plateau, en balcon sur la plaine et la rive haute des coteaux. Il est limité au Nord Ouest par un léger talweg se creusant progressivement jusqu'au ruisseau de Girolles.

L'ensemble fait partie du bassin versant du ruisseau Le Cousin, affluent proche de la Cure (5km), qui se rejoint l'Yonne plus au nord à mi-chemin entre Auxerre et Avallon.

Les eaux souterraines sont très proches du niveau du sol. En témoignent les nombreuses résurgences de sources et la quasi absence de caves dans les maisons anciennes.



4 – Politique contractuelle et dispositifs réglementaires

La commune n'est pas concernée par les dispositifs de SCOT, PDU, OPAH, PLH, personnes défavorisées, gens du voyage.

5 – Intercommunalités - coopérations

La commune fait partie de :

- de la Communauté de Communes du Pays Avallonnais (17 communes, 12900 hab.)
- du Pays de l'Avalonnais (96 communes, 34200 habitants,) qui dispose d'une charte (2000) et contrat pour la période 2007-2013

Elle est adhérente au Syndicat Intercommunal pour l'Electrification de la Région Avalonnaise et au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable Girolles-Tharot.

Elle fait partie de l'aire urbaine d'Avallon, est situé en zone de revitalisation rurale et dans un périmètre de massif (Massif Central)

La Communauté de communes de l'Avallonnais exerce les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

Développement économique

- Création, réalisation des équipements de viabilité et gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire
- Réalisation de bâtiments – relais, participations financières aux pépinières d'entreprises.
- Création de réserves foncières en vue d'agrandir les zones d'activités d'intérêt communautaire...
- Promotion des zones d'activités communautaires
- Participation financière aux organismes chargés de la promotion...
- Participation financière à l'investissement pour la construction de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Etudes / réalisations et gestion d'équipements administratifs et techniques CC, SIERA, Pays Avallonnais.
- Mise en place d'une taxe de séjour communautaire
- Etude de faisabilité pour la couverture du réseau de l'ADSL, haut débit et très haut débit

Aménagement de l'espace

- Etude d'aménagement global, en vue d'élaborer un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme qui organisera et guidera le développement du territoire de la Communauté de Communes. Elaboration d'un PLU intercommunal.
- Elaboration d'un Plan Local de l'Habitat.
- Mise en œuvre d'une zone de publicité spéciale (restreinte, élargie...).
- Signalisation verticale à l'exception de celle liée au Code de la route.

Compétences facultatives

Voirie

- Pour les voiries communautaires, prise en charge des travaux de construction, d'aménagement et d'entretien, de fonctionnement et d'investissement correspondant.
- Pouvoirs de police (conservation du domaine public sur les voies d'intérêt communautaire)

Environnement

- Collecte et traitement des ordures ménagères.
- Collecte et traitement sélectif intégrant des conventions avec les collectivités limitrophes
- Réalisation et gestion d'une déchetterie intercommunale, tri et valorisation des déchets...
- Réalisation et exploitation d'une (ou des) plateforme(s) de compostage...
- Création et la gestion des points d'apport volontaire et tous types de collecte et de tri des déchets.

Petite enfance et enfance

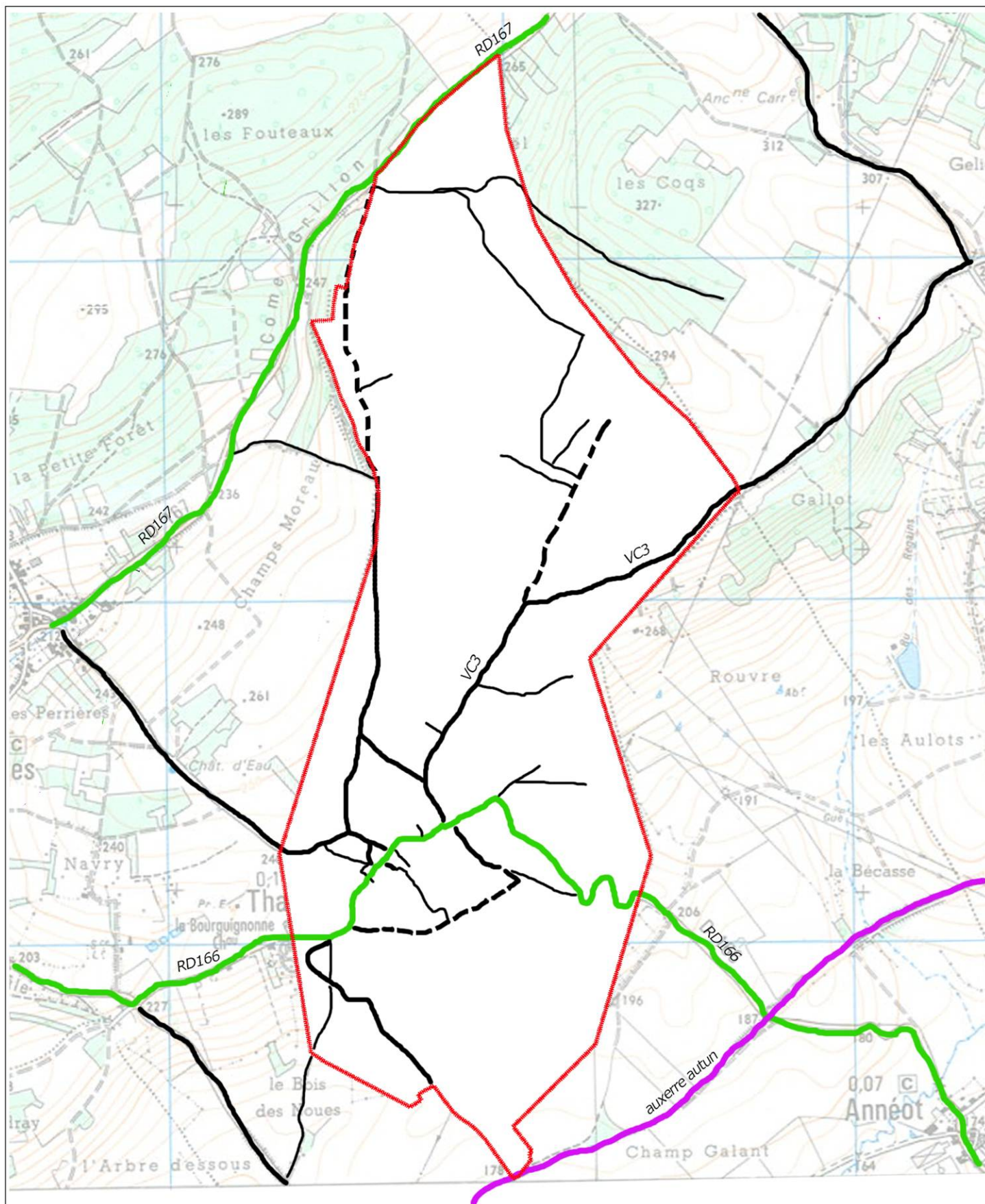
- Gestion du centre de loisirs intercommunautaire par le biais d'une délégation de service public.
- Partenariat dans les domaines de l'enfance (contrat enfance, contrat temps libre...).
- réalisation d'équipements concernant la petite enfance et l'enfance.

Logement et cadre de vie

- Mise en œuvre de logements locatifs créés par des bailleurs sociaux, vers les communes volontaires qui ne bénéficient pas de zones d'activités communautaires, sans pour autant faire opposition à un projet dans une commune bénéficiant de zones d'activités.
- Aide financière, pour un seul logement locatif sur une période de 10 ans les communes souhaitant réhabiliter un bâtiment de caractère architectural d'un fort intérêt communal par l'octroi d'une subvention égale à celle versée par le Conseil Général de l'Yonne.
- Maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une OPAH ou pour toute autre action liée au logement sur l'ensemble du territoire communautaire et, par convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, sur l'ensemble du territoire du Pays Avallonnais (délibération de chaque collectivité participante à l'action).
- Les communes de la Communauté de Communes de l'Avallonnais s'appuient sur les compétences « habitat » du Pays Avallonnais dans le domaine de la réflexion et du conseil en urbanisme, au niveau des énergies renouvelables, dans la recherche des financements ou dans tout autre domaine lié à l'habitat.

Compétences optionnelles

- Travaux en maîtrise d'ouvrage déléguée
- Mise à disposition de personnel



extrait ign 1/25000°

Commune de THAROT (Yonne)

Carte Communale

Novembre 2008

David BORGEBELLO
Architecte, urbaniste



Echelle : 1/15000°

0 50 250

INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

— limite du territoire communal

— routes départementales

— voies communales, chemins ruraux et vicinaux revêtus

- - - - - voies communales, chemins ruraux et vicinaux non revêtus

— voie ferrée

— chemin d'exploitation agricole ou voie privée

1 - Voirie

La commune compte plusieurs types de voies :

- deux routes départementales (RD166 et RD167)
- des voies communales ;
- des chemins ruraux, ruelles et chemin piéton ;
- des chemins d'exploitation ;
- des chemins déblavier (?).

Le total des voies classées en voirie communales est de 4,441 Kms dont 4306 revêtues (voir liste en mairie).

Les routes départementales, échappent, pour la chaussée proprement dite à la gestion de la commune notamment en zone agglomérée.

2 – Espace public, équipements

La commune dispose d'un ensemble d'équipements : mairie, atelier et remisage, salle de réception avec office de réchauffage, deux logements locatifs, l'église, le cimetière, un parking jeu de boule et l'aire de pêche et loisirs. Elle est également propriétaire de nombreuses parcelles hors zone urbanisée.

3 - Réseaux techniques

Eaux pluviales : le réseau consiste en des fossés le long des voies et de parties busées en zone agglomérée. Les exécutaires naturels sont des fossés descendant dans la plaine. Des zones de ruissellement sont repérées.

Eaux usées : l'ensemble des constructions du bourg est relié à un réseau d'assainissement en séparatif géré en régie municipale ainsi que la station d'épuration (lagunage construit en 1995) entretenue par la Commune et suivie un fois par an par une société privée. Le réseau a été construit successivement. Il est de type séparatif et fonctionne par gravité. La dernière habitation du bourg (la Bourguignonne) et une de ses annexes se situent sur la commune de Girolles mais sont reliées au réseau d'assainissement de Tharot.

La station d'épuration est située en contrebas du bourg sur la commune de Girolles. Elle se compose de trois bassins à lagunage (1000 et 2x500 m²), avec une capacité de 200 équivalents habitants (30m³/jour, DB05 12kg/jour). 62 résidences y sont raccordés, soit une centaine de personnes. Selon le rapport d'analyse effectué en avril 2008, la norme de rejet n'est pas respectée. Il n'y a aucun rejet dans le milieu naturel. Des travaux de curage sont envisagés

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée. Par souci de prévention, la zone d'assainissement collectif est projetée sur les espaces constructibles dans leur ensemble.

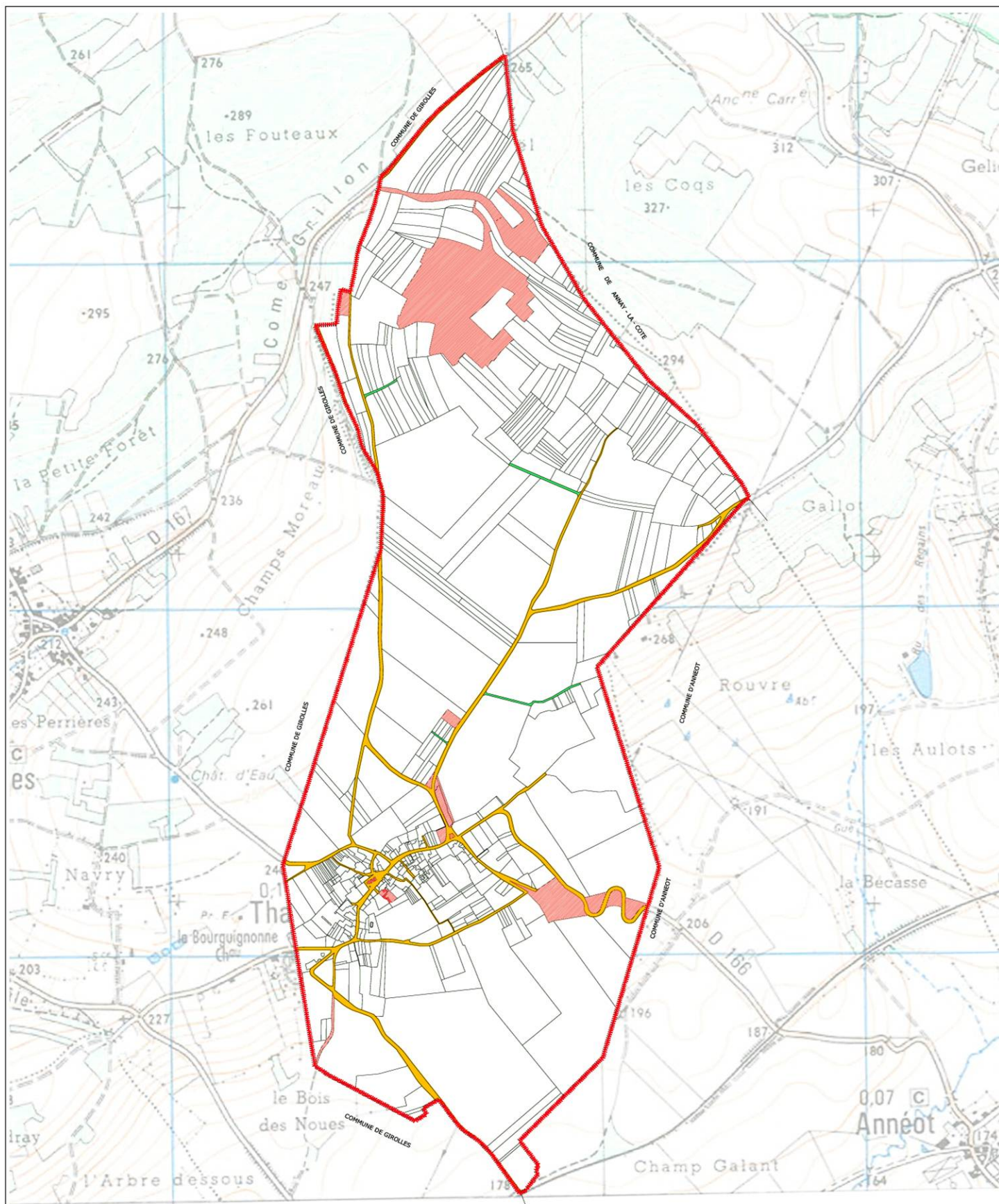
Eau potable : la commune est alimentée en eau potable depuis le château d'eau situé à Girolles (120m³). Le captage, effectué depuis la nappe, est situé à Girolles (40m³/jour). Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable Girolles-Tharot (SIAEP) est en charge du système. Le débit est suffisant. Un captage complémentaire est effectué dans la Cure. Les eaux sont mélangées pour faire baisser le taux en nitrates.

Electricité : La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal pour l'Electrification de la région Avalonnaise (SIVU, 85 communes).

Gaz : aucun réseau

Déchets : La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes une fois par semaine (347kg/hab. en 2007). Un espace de collecte (Point d'apport volontaire) est implanté sur la commune de Girolles. Il sera déplacé prochainement en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable. La déchetterie communautaire est située à Etaules (Champ Ravier). la déchetterie à l'Isle-sur-Serein est plus éloignée.

Télécommunications : La commune est dotée d'un accès au réseau internet par ADSL (max 512K, Orange France) de la Bourguignonne à la route de Girolles. Pour le restant du bourg, un accès par Wimax est fourni par un opérateur privé (Numéo) dont le choix a relevé de la Communauté de Communes. La connexion est toutefois limitée dans l'espace.



extrait ign 1/25000°

Commune de THAROT (Yonne)

Carte Communale

Novembre 2008

David BORGEBELLO
Architecte, urbaniste



Echelle : 1/15000°

0 50 250

BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUX

- limite du territoire communal
- bâtiments et services communaux
- terrains communaux
- terrains association foncière
- domaine public



Commune de THAROT (Yonne)

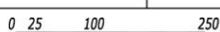
Carte Communale

Novembre 2008

David BORGEBELLO
Architecte, urbaniste



Echelle : 1/5000°



BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUX

----- limite du territoire communal

 bâtiments et parcelles communales ouverts au public

 terrains communaux

 terrains association foncière

 domaine public

1 - Population

(source : INSEE ; Victor Petit, Description des villes et campagnes du département de l'Yonne - 1870)
Ces statistiques portent sur un nombre peu important d'habitants et sont donc peu significatives.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre d'habitants	96	91	107	102	115	111	104
évolution annuelle		-5,21%	17,58%	-4,67%	12,75%	-3,48%	-6,31%

Pour mémoire, les habitants étaient : 258 en 1806 et 1826 ; 212 en 1846 ; 218 en 1870.

En plus d'un siècle, la population a diminué de moitié, illustrant ainsi la déprise de la part agricole dans l'emploi. Depuis quarante ans, la population tourne autour d'une centaine d'habitants. Les rares constructions neuves (3-4 dans les 80', 1 depuis 1990) ne permettent pas de modifier durablement ces chiffres.

Le solde naturel reste négatif.

Les tranches d'âges les plus représentées sont les 40-59 ans (40%), les – de 20 ans (25%), puis les 20-39 et les + de 60 ans. La population est relativement âgée : 40% de plus de 45 ans en 99 contre 32% en 1990.

La part des ménages d'une personne augmente, passant de 21 à 30% de 90 à 99.

en 2005, il y avait 6 ménages supplémentaires par rapport à 1999 (+16%).

La population est de 105 habitants en 2009

2 - Activité de la population, équipement

La population active (14-63 ans) représente 48% de la population totale. Le chômage concerne un individu. 25% des inactifs sont retraités ou préretraités. 86% des ménages dispose d'un véhicule .

3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre d'habitants	91	107	102	115	111	104
Nombre total de logements	57	52	54	56	59	65
Nombre de résidences principales	29	33	35	38	38	44
Nombre de résidences secondaires	16	12	17	15	17	13
Nombre de logements vacants	12	7	2	3	4	8
Nombre moyen d'hab. / rés. Principale	3,1	3,2	2,9	3,0	2,9	2,4

Le nombre d'habitant par résidence principale baisse régulièrement. C'est le phénomène de desserrement des ménages qui est du à la recomposition des ménages (mono-parentalité, etc.), à la proportion importante de personnes âgées et à des changements sociétaux (vieillesse, moins d'enfant par couple, etc.). Selon l'INSEE, ce chiffre devrait être nationalement de 2,27 en 2010 et 2,18 en 2020.

On estime qu'il faut, pour maintenir le nombre d'habitants, construire 1 nouveau logement par an et par tranche de 400 habitants. A Tharot, cela se traduirait par **la création d'un logement tous les 4 ans**.

Structure des résidences principales et des ménages (en 2005)

- 96 % de maisons individuelles ;
- 84 % de propriétaires ;
- 66 % de logements achevés avant 1949 ;
- aucun logement construits après 1999 ;
- 75% de logements de 4 pièces ou plus ;
- 30% de résidences à une personne ;

75% des ménages habitent leur logement depuis plus de 10 ans. Le nombre de logements vacants a doublé en 6 ans. Ils représentent maintenant 12% des logements existants et 18% des résidences principales. C'est donc une **source importante** pour la création de résidences principales. La commune aurait intérêt à **mettre en œuvre une politique d'acquisition** de bâtiments vacants en vue d'y faire des **logements locatifs**, voire des locaux d'activités.

Le nombre de résidences secondaires diminue d'autant pour se situer encore à 20% du parc total contre 14,3% dans le département. La commune reste marquée par la villégiature.

Logements sociaux et locatifs, état de la situation locale

La commune dispose de deux logements locatifs non conventionnés mais à loyer modéré. Le parc locatif privé dans l'ensemble est estimé à 5 unités. Ces locations sont toutes occupées selon les informations à disposition. La commune projette aussi l'achat d'une propriété existante à restructurer en logement locatif.

Si 10-11% de logements locatifs semble couvrir les besoins actuels, la mobilité grandissante de la population, les objectifs communautaire et du Pays de l'Avalonnais (accueil des jeunes, personnes âgées) doit conduire à encourager la **création d'autres logements locatifs** à l'avenir, d'autant que la faible part de logement à bas coût et de petits logements (2-3 pièces) dans la commune peut pénaliser les familles à revenus modestes et les personnes isolées.

4 – Agriculture, commerce, artisanat et industrie

(Sources : Agreste, mairie)

La principale activité agricole sur le territoire communale est la culture de céréales et d'oléagineux.

En 2000, le nombre d'exploitations est de 4 contre 7 en 2008. La superficie agricole utile occupe 332 ha dont 200 labourables et 132 toujours en herbe. Les exploitations correspondent à 4 UTA (actifs équivalent plein temps).

Exploitants agricoles en 2008 :

- GAEC du Toit de l'Ane : élevage bovins : 80 vaches
- autre élevage : activité restreinte

La commune compte aussi un établissement de récupération d'épaves automobiles, les Editions PAVIC, une chambre d'hôtes et un gîte.

5 - Services publics et sociaux, enseignement, associations, vie culturelle, divers

Services publics et divers

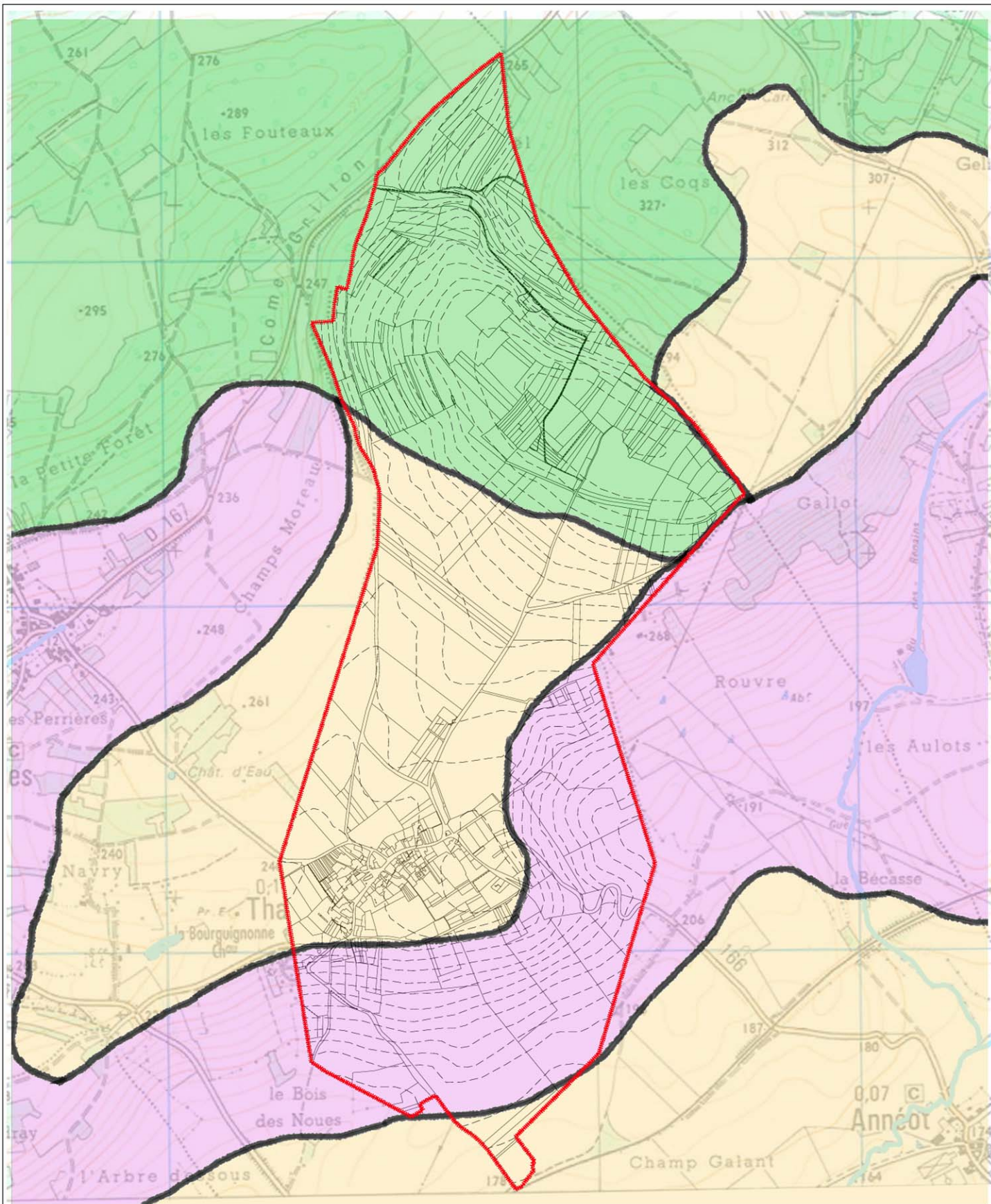
- services administratifs de la mairie ;
- location de la salle des fêtes (60/70 personnes)
- distribution d'électricité (syndicat) ; ramassage des ordures ménagères (C. de Communes) ;
- distribution d'eau potable (syndicat) ;
- assainissement des eaux usées (commune) ;
- location logements (2) ;
- transport en commun par car jusqu'à Avallon le samedi (Conseil Général de l'Yonne) ;
- cimetière communal

Scolarité : l'école communale est fermée depuis 1971. L'ensemble de la scolarité est effectué à Avallon. Le service de ramassage scolaire est géré par le Conseil Général (navette matin et soir). 5 enfants de Tharot sont en secondaire, 1 en primaire et 3 en maternelle.

Vie associative, sportive, culturelle et cultuelle :

- Comité des fêtes

Commémorations et fêtes : 8 mai, 14 juillet, vide-grenier (août), 11 novembre, repas des anciens, crèche de Noël.



extrait ign 1/25000°

Commune de THAROT (Yonne)

Carte Communale

Novembre 2008

David BORGOBELLO
Architecte, urbaniste

Nord



Echelle : 1/15000°

0 50 250

ENTITES PAYSAGERES

- limites communales
- Paysage fermé de forêt
- coteaux abruptes
- plaine et plateaux agricoles

1 - Les entités paysagères

La commune est située en limite d'un « haut » plateau, en balcon sur la plaine avalonnaise. Les entités paysagères sont l'expression de cette géographie et de l'action de l'homme sur ce territoire. On distingue du Nord au Sud :

- un paysage fermé constitué d'un massif boisé très étendu dont la commune marque la limite ;
- un paysage ouvert relativement plat marqué par l'agriculture intensive ;
- un paysage ouvert de bocage sur un coteau abrupt marquant la transition du plateau vers la plaine ;
- un paysage ouvert semi bocager marqué par l'agriculture intensive.



Les massifs boisés (ici depuis un talweg agricole)



Le plateau agricole



Les coteaux



La plaine avalonnaise

L'ensemble du territoire communal est, de fait, orienté visuellement vers le Sud. On aperçoit, au-delà de la plaine, le massif granitique et sombre du Morvan.



2 - Les éléments marquants du paysage

Perception du bourg

Le bourg est établi en limite Sud du plateau agricole, sur une forme de promontoire isolé, creusé sur son flanc Ouest par le talweg profond du ruisseau de Girolles. Il est néanmoins légèrement à l'écart de la crête. Les perceptions du bourg depuis les environs sont ainsi liées à sa position.



carte postale : Le bourg, en limite de coteaux



depuis le haut de la commune



Depuis la plaine le village est à peine perceptible

Vues sur la plaine



Depuis le chemin des Plantes, les vues spectaculaires sur la plaine et les contreforts du Morvan

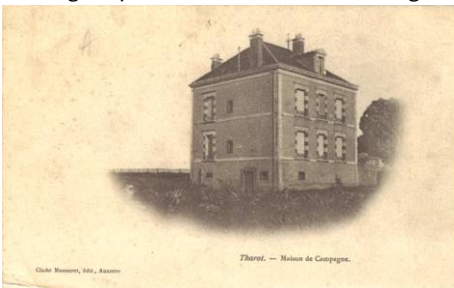


Parcs boisés et maisons bourgeoises ou de villégiature

Quelques parcs boisés siègent sur les limites du bourg. Ils sont constitutifs de lieux de résidence et de villégiature. Le bourg est ainsi marqué de loin par une présence végétale dominante, caractéristique des parcs d'agrément privés et clos, en contraste avec les alentours constitués de parcelles agricoles.



Ces parcs sont généralement en rapport avec une maison bourgeoise ou de maître (voire un hôtel) qui se distingue par une architecture soignée.



Murs de clôture

Les murs de clôture et de bâti à l'alignement sur rue constituent des continuités physiques et visuelles constitutives du paysage du bourg. Les murs de clôture peuvent aussi marquer et ceinturer les limites latérales et arrières de grandes parcelles, comme du cimetière (isolé). C'est bien considéré dans leur ensemble qu'ils constituent un paysage minéral caractéristique du bourg.



La mare

Constituant une séquence de l'entrée dans le bourg par la route d'Annay, la mare publique et ses abords verdoyants caractérisent le lieu.



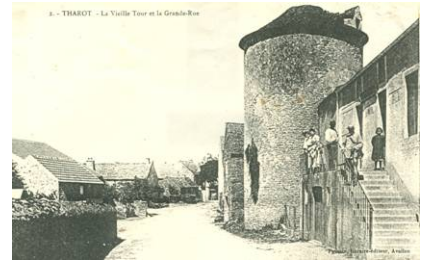
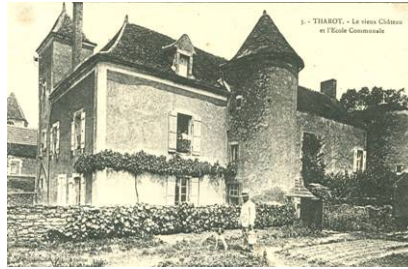
L'église

Comme en témoignent les anciennes postales conservées par les habitants, l'église et ses abords (cimetière autrefois clos) sont aussi constitutives de la mémoire des lieux. Son clocher émerge aussi classiquement dans la silhouette du bourg.



L'ancien manoir seigneurial

Lié à l'église, le corps restant de l'ancien manoir seigneurial se distingue par sa volumétrie imposante et ses quatre tours d'angle à base ronde ou carrée.



Croix et tilleuls

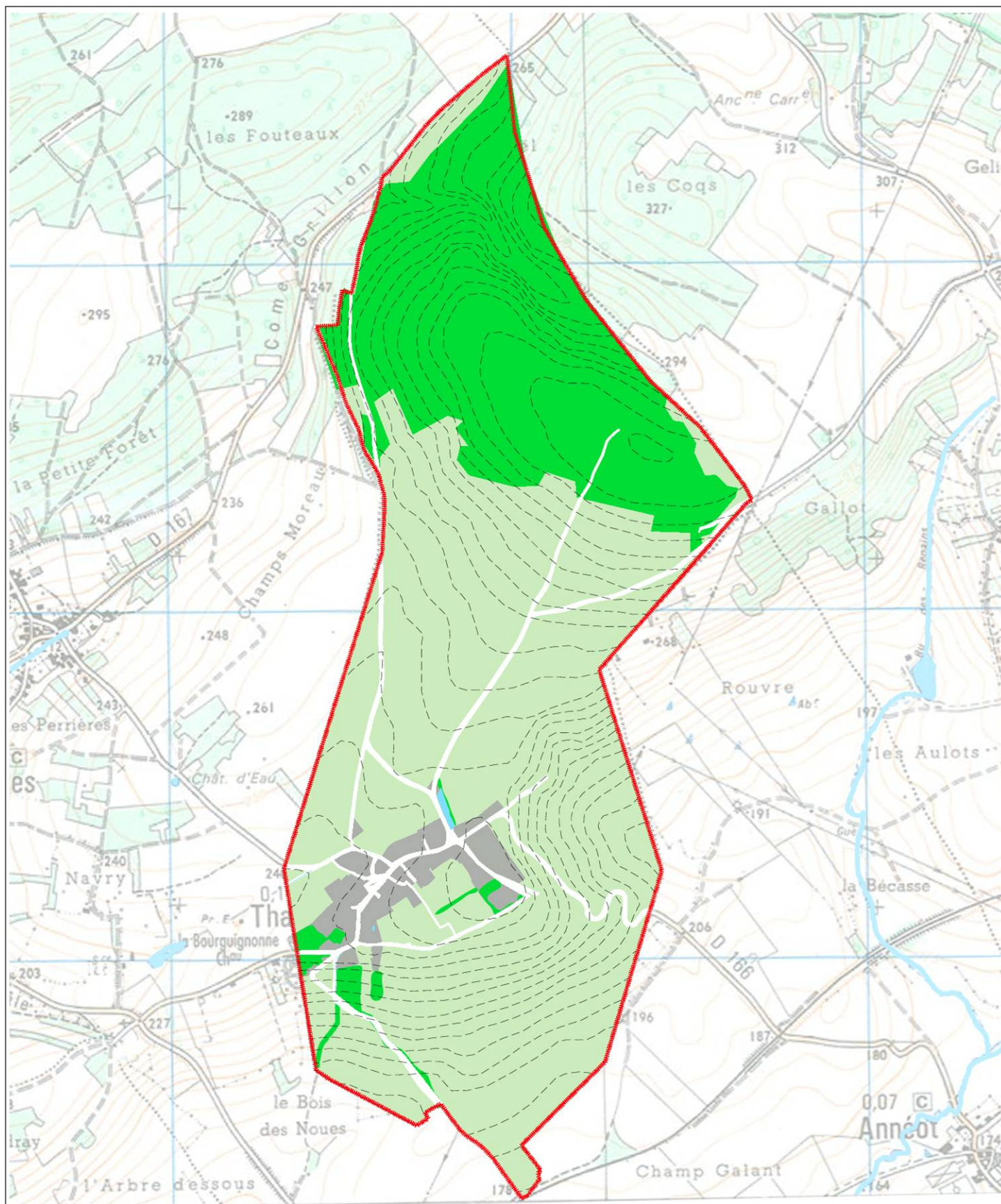
Le bourg est aussi marqué par la présence de croix, situées à la croisée des chemins en sortie du bourg ancien. Ces sculptures (entablement mouluré et fût de pierre, croix en fer) sont accompagnées d'un arbre en couvert (souvent un ou plusieurs tilleuls).



Autres éléments

Il reste encore de nombreux éléments divers, caractéristiques du paysage de Tharot : cadoles, culs de fours, arcs de baie en anse, bâti agricole, arbres isolés, pilastres de portails, etc.





extrait ign 1/25000°

Commune de THAROT (Yonne)

Carte Communale

Novembre 2008

David BORGOBELLO
Architecte, urbaniste



Echelle : 1/15000°

0 50 250

MODE D'OCCUPATION DES SOLS

- limites communales
- boisement
- eau
- terrains urbanisés
- terres agricoles

1 - Occupation des sols

Les principaux modes d'occupation

Le territoire communal est occupé principalement par :

- des terres agricoles ;
- un grand boisement ;
- le village et ses parcs boisés

Le village occupe environ 13ha ; les terres agricoles, de pâture et de bois, environ 217ha, soit 92% du territoire.

Aux trois entités de relief (du nord au Sud, des coteaux, un plateau puis des coteaux) correspondent des occupations distinctes :

- les coteaux Nord, essentiellement boisés
- le plateau, essentiellement agricole et dans une moindre mesure urbanisé
- les coteaux Sud, essentiellement en prairie et pâture, dans les parties en forte pente

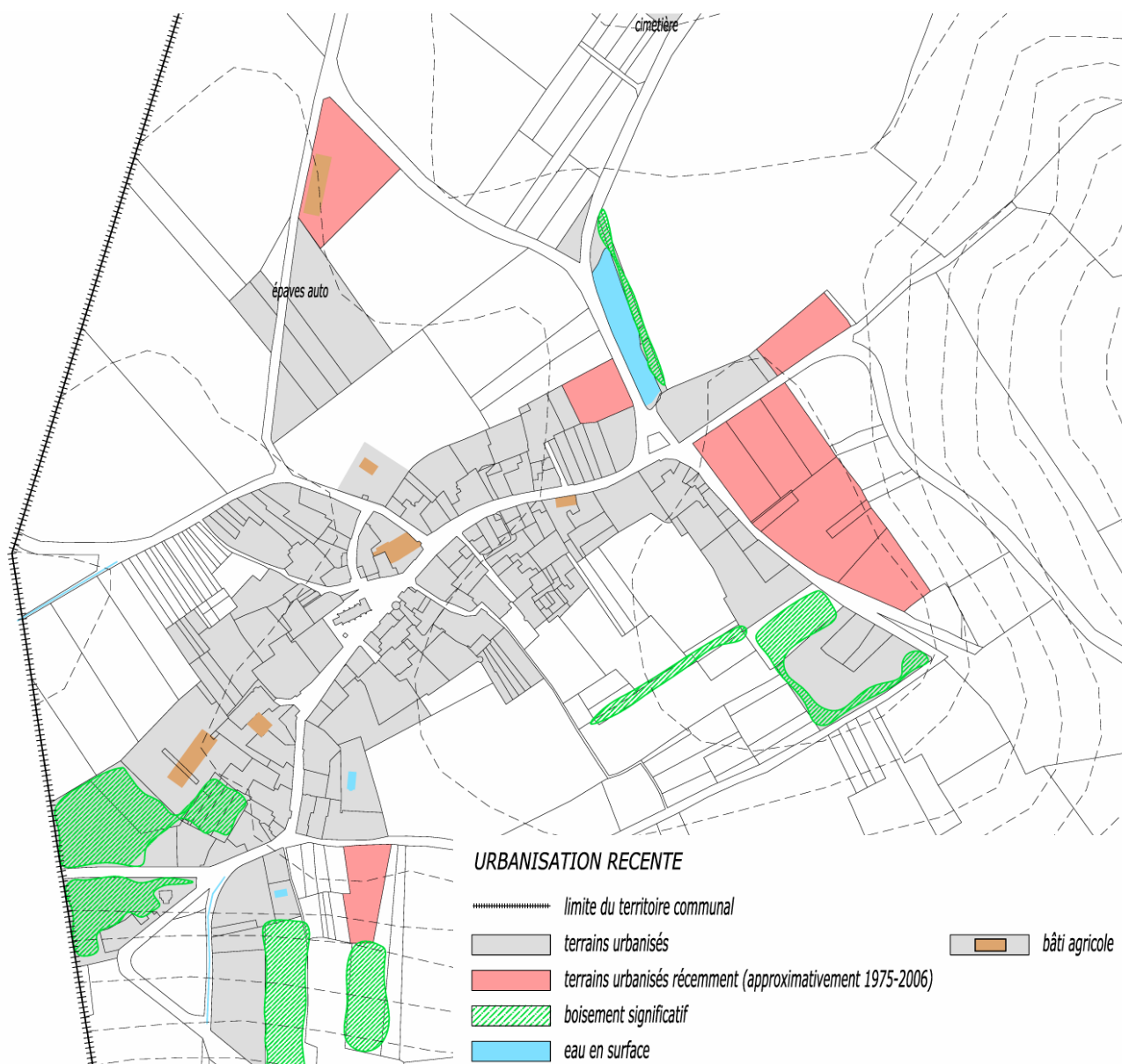
Le parcellaire a été largement remembré, à l'exception du grand bois au Nord.

Les coteaux Sud étaient autrefois disposés en vignoble.

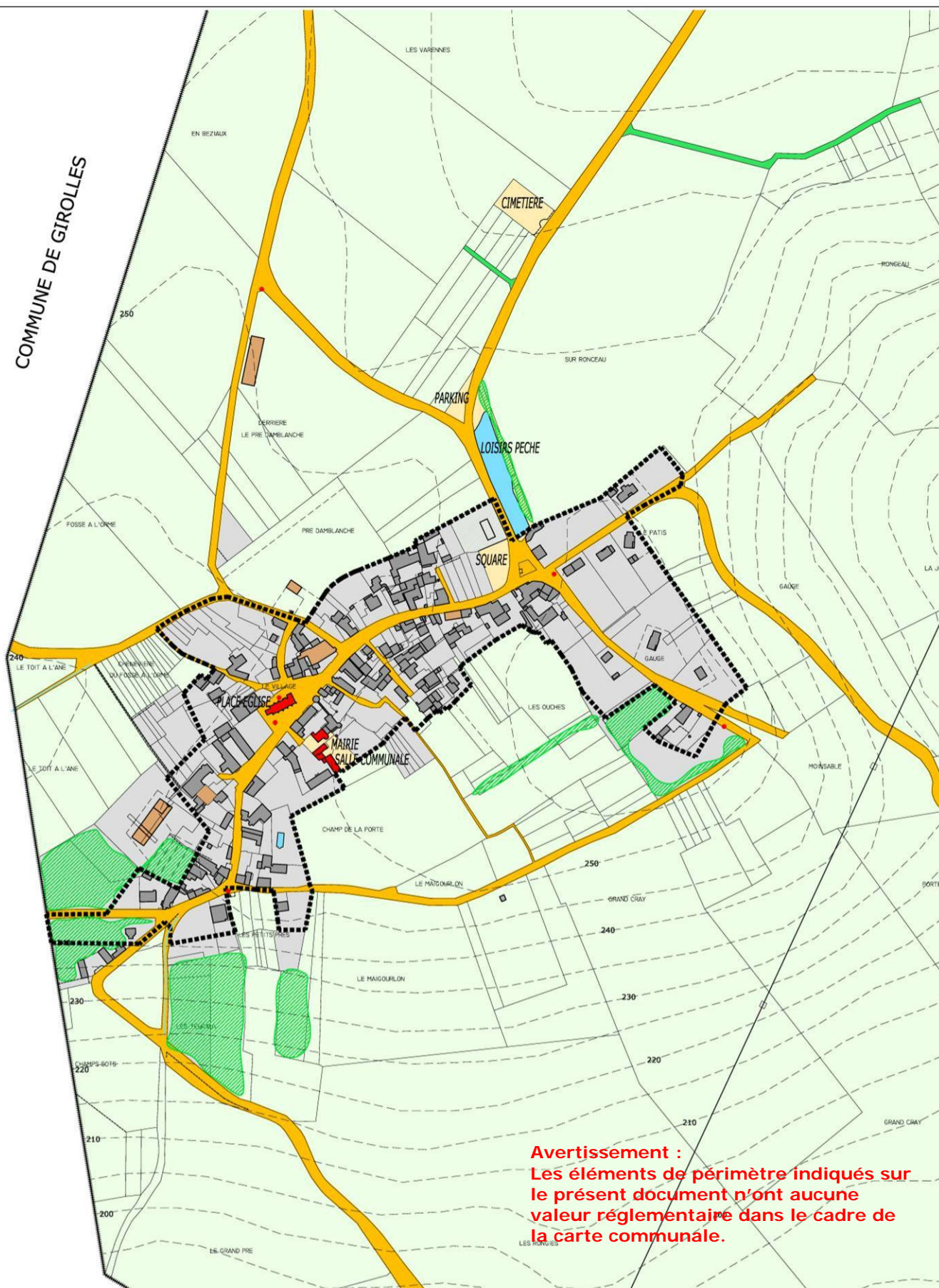
Le bourg se présente sous une forme compacte. Il comporte quatre grandes parcelles boisées sous la forme de parc. Un bâti agricole récent est situé à l'écart au nord du bourg. Entre les deux, un terrain est utilisé comme stockage d'épaves automobiles. Le cimetière est aussi à l'écart, au Nord-Est.

Urbanisation récente

Les trente dernières années ont vu l'émergence de l'habitat pavillonnaire isolé, principalement localisé sur la partie Est du bourg, le long de la route départementale et du chemin de ronde. Un bâti agricole d'élevage s'est récemment construit à l'écart.



COMMUNE DE GIROLLES



Commune de THAROT (Yonne)

Carte Communale

Novembre 2008

David BORGEBELLO
Architecte, urbaniste



Echelle : 1/5000°
0 25 100 250

LE VILLAGE : l'existant

- domaine public
- terrain d'usage public
- espaces agricoles
- chemins d'exploitation
- périmètre constructible

- boisements significatifs
- eau
- équipement public, monument, sculpture
- bâti agricole

- terrains urbanisés
- urbanisation en cours
- bâti
- courbe isométrique
- limite du territoire communal

2 – Formes urbaines

Le bourg fait partie de cet ensemble de villages établis sur la côte bordant au Nord la plaine Avallonnaise. Le village marque la croisée de chemins, l'un sur un axe Est-Ouest de Sermizelles à Annéot, l'autre vers Annay-La-Côte. L'agglomération est ici implantée franchement sur le plateau et n'approche la côte que dans ses dernières extensions.

Le bourg est construit selon un schéma linéaire initié par la principale voie de circulation. Il s'étoffe en largeur sur quelques départs de chemins (rue de Girolles, chemin de Ronde, Ruelle Berthoux, rue du Cimetière, ruelle du Puits, ruelle des Ouches, rue des Chenevières, rue de la Mairie).

La Grande Rue est donc l'espace public majeur du bourg, ponctué par des centralités plus ou moins constituées :

- la place de l'église englobant l'église et ses abords (ancien cimetière) et la façade Nord de l'ancien manoir seigneurial ;
- la « place » de la mare, son « square » attenant (legs d'un habitant au profit de la commune) et le carrefour avec le chemin de ronde et la rue du cimetière.

Cette dernière se prolonge par la mare et ses abords, et devient progressivement le lieu des manifestations et activités communes (pique nique, pêche, vide grenier). La place de la Mare, à strictement parler, relève plus d'un carrefour encore non aménagé (sa parcelle centrale, autrefois close de murs, fut acquise récemment).

La place de l'église, en partie acquise sur la démolition du cimetière clos en périphérie de l'église, reste le siège des activités solennelles : commémorations, messes, vie religieuse, vie municipale. On y retrouve aussi, sur le flanc Nord de l'Eglise, l'ancienne bascule à bétail.

Des petits dégagements, à la croisée des chemins dans le bourg ou en limite, constituent des lieux à part : les calvaires et leur couvert boisé, arbre isolé.

Le seul îlot à part entière (totalement urbanisé) est constitué entre la rue de l'Eglise, la rue de Girolles, la Grande Rue et la place de l'église.

De grands parcs boisés en marquent les limites Est et Ouest, parfois à cheval sur la commune voisine de Girolles.

Les petites rues et ruelles perpendiculaires à la Grande Rue permettent ou permettaient d'accéder à la profondeur des îlots. Elles se sont progressivement refermées pour parfois être closes après quelques dizaines de mètre. Ainsi, la rue de la Mairie, la rue des Chenevières et la ruelle du Puit sont maintenant en cul de sac, enclavant ainsi fortement les terrains à l'arrière.

L'urbanisation ancienne est caractérisée par des ensembles bâtis marqués par leur vocation autrefois agricole (grange, corps de ferme avec logement), par leur modestie de volume (habitations de manœuvriers) ou au contraire par leur caractère établi (maisons bourgeoises, de maître, ancien manoir).

Les quelques constructions récentes (depuis les années 70 environ) au sein du bourg sont caractérisées par leur aspect pavillonnaire (isolé au milieu de la parcelle) en rupture avec les modèles précédents. C'est d'ailleurs cette forme qu'adoptent les autres constructions plus récentes établies à l'Est du village.

Parcelles

Le bourg ancien est occupé par un petit parcellaire imbriqué, fruit d'un redécoupage issu des successions et des ventes. Malgré le remembrement et les recompositions récentes, il reste encore quelques parcelles en forme de lanière, caractéristiques des abords anciens des villages et/ou d'un parcellaire viticole. Les parcelles des constructions récentes se caractérisent au contraire par leur apparente rationalité : simples rectangles taillés « à la coupe » dans la prairie.

Implantation du bâti

Le bâti ancien agricole est généralement implanté parallèlement à la rue ou bien perpendiculairement, dégageant ainsi une cour parfois séparée de l'espace public par un mur maçonné. Quoi qu'il en soit, c'est le bâti qui construit la limite en l'espace public et l'espace privé. Ce bâti est souvent lié à une ancienne exploitation agricole rassemblant habitation et corps de ferme. La succession de murs pignons et de murs gouttereaux génère un paysage de rue scandé par la verticale des angles de mur, l'horizontale des débords de toiture et des faites, et les obliques croisées des rives de toiture.

Les maisons bourgeoises et villas anciennes sont issues d'un modèle du pavillon isolé dans son grand parc (pavillon de chasse) et adaptées au parcellaire qui est généralement clos de murs maçonnés hauts. Ces différents modes d'implantation du bâti et de clôture ont constitué la qualité urbaine du bourg ancien.

Le mode d'implantation récent relève quasi-systématiquement de la maison isolée au milieu de la parcelle, quelque soit d'ailleurs la forme de la parcelle. Le bâti n'étant plus à l'alignement sur rue, c'est la clôture sur rue qui peut construire la limite entre l'espace public et la parcelle, et qui participe grandement, par son homogénéité, à la définition de l'espace public. On constate que cette clôture n'est pas toujours constituée ou quand elle est, c'est sur un mode souvent hétérogène. L'espace public n'est plus guère construit et son aménagement est médiocre voir quasi-existant.



Architectures

L'architecture commune ancienne est caractérisée par des volumes simples rectangulaires maçonnés sur 1 à 2 niveau et surmontés d'une toiture à deux pans (et en croupe) de déclivité moyenne (40/50°) souvent recouverte de tuiles de terre cuite de petit format. La tuile mécanique en terre cuite tend progressivement les remplacer. Les angles ou les pignons de toiture font l'objet parfois de pans coupés. Les couleurs dominantes sont l'ocre brun à ocre rouge pour les toitures en terre cuite. Les maçonneries sont claires à grises quand elles sont anciennes.

Les habitations bourgeoises échappent à ses règles et proposent d'autres conventions : toiture Mansard, cheminée pignon monumentale, tuiles en ardoise, zinc, encadrements de baie en pierre et brique, etc.

De manière générale, l'habitat récent, de type pavillonnaire, à l'architecture souvent médiocre, issu de modèles sur catalogue, est adapté (plus ou moins finement) et non plus conçu selon la forme particulière de la parcelle et de sa pente. La couleur de la façade et de la toiture, ne s'accorde guère avec les tons patinés de l'existant. Des détails offrent l'image d'une rusticité feinte.

Il reste encore quelques toitures recouvertes de pierres dont l'origine est à situer dans les anciennes carrières schisteuses au nord du bourg (lavières Boussot) et près du chemin de Girolles.

3 – Architectures remarquables

On peut citer évidemment l'église et sa nef datant du 12^{ème} et de la fin du 15^{ème} siècle, l'ancien corps du manoir seigneurial des De Loron (seigneurie jusqu'en 1694) encore existant, ses quatre tourelles rondes ou carrées et un contrefort, et l'ensemble constitué à l'Ouest du bourg, avec sa villa dite « la Bourguignonne » et ses bâtiments agricoles au bas de la Grande Rue.

On trouve encore, outre les croix évoquées plus haut, divers piliers en pierre taillée encadrant les ouvertures dans les murs de clôture, des arcs en anse de panier composant diverses ouvertures en façade du bâti agricole, et quelques culs de four encore protégés de pierres plates formant voûte et toiture.

Le cimetière mais surtout son enclos maçonné et ses ouvertures se distinguent dans un environnement vierge de boisements et de constructions.

On remarque aussi quelques éléments singuliers : bloc de pierre taillé formant puits ou bassin, ferronnerie de portail, cadoles, dalle de balcon-coursive en pierre, bascule à animaux en fer, borne chasse roue en pierre, appareil de pompe en fer forgé et en fonte mais surtout une quantité impressionnante de murs de clôture et de bâtiments formant la limite de la rue.

Subsistent aussi singulièrement quelques trouées dans les murs de clôture (comme des yeux de porte) permettant d'observer la rue et quelques voisins (?).



B – LE PROJET

I – PROBLÉMATIQUE, PERSPECTIVES ET OBJECTIFS

1 - La problématique de l'urbanisation de Tharot

La qualité urbaine et de paysage du bourg ancien appelle nécessairement un constat critique sur l'urbanisation récente (voir chapitre V précédent). Une cohérence doit être trouvée, en tenant compte des dynamiques à l'échelle du pays et des modes de fabrication actuels des espaces urbanisés.

Cet objectif général pose la problématique du projet (urbain), à définir pour un terme moyen, à traduire dans le zonage de la carte communale autant que possible.

La problématique résumée

- quelle évolution démographique soutenir ?
- où et comment développer le bourg ?
- comment articuler espaces construits et espaces non construits ?
- quels besoins futurs en terme d'équipements ?
- quels espaces collectifs (circulations, stationnement des véhicules, rassemblements, etc.) ?
- quelle densité et quel type de logement préconiser ?
- quel programme d'habitat pour des profils sociaux diversifiés (la mixité) ?
- comment préserver l'activité et les exploitations agricoles ?

C'est bien à un développement maîtrisé tant au niveau spatial (économie du sol, urbanité) que social (mixité) qu'il faut tendre s'il l'on veut respecter les objectifs de la loi qui traduisent **un projet de vie en commun**.

2 – Conditions

Pour définir les secteurs de la carte communale sont considérés les éléments à la suite.

Milieu naturel et espaces boisés

Les espaces naturels, les espaces boisés, les entités agricoles majeurs, ne pourront accueillir de nouvelles constructions. Les constructions existantes dans les zones naturelles et agricoles pourront continuer à évoluer (adaptation, changement de destination, réfection, extension) dans le respect des réglementations en vigueur.

Milieus à risques

Les espaces non urbanisés comportant des nuisances ou des risques potentiels ou avérés ne sont pas intégrés en secteur constructible, sauf si le risque ou les nuisances peuvent faire l'objet de mesures de contrôle. il s'agit pour l'essentiel des emplacements suivants :

- le long des routes majeures en milieu non urbain ;
- autour des installations d'élevage animal ;
- en bordure des champs de culture céréalière et d'oléagineux ;
- en fond de talweg (ruissellement, coulée, inondation) ;
- et sur les terrains à forte pente (érosion, ruissellement) et/ou comportant de l'argile,

Agriculture et exploitation agricole

Les ensembles cohérents de terre cultivable et de pâture, les abords des installations agricoles pérennes doivent être protégés de l'urbanisation et ceci à plusieurs titres :

- le respect de l'article L121.1 du code de l'urbanisme ;
- le maintien de l'équilibre socio-économique de la commune (exploitation des terres cultivables) ;
- le fonctionnement des installations d'élevage (règles de réciprocité).

Ressources économiques

Le sol en tant que ressource (agricole, forestière, en eau, etc.) limitée doit être protégé de façon à aussi préserver ses capacités économiques.

Dans un autre registre, les capacités de financement des infrastructures et des équipements par les pouvoirs publics étant limitées, l'agglomération doit être contenue dans une forme relativement compacte. Toute urbanisation nouvelle doit s'appuyer sur un existant.

Paysage

Les éléments majeurs qui constituent le caractère du paysage communal doivent être protégés. On citera par exemple : les coteaux en amont du bourg, les vues remarquables, les massifs boisés, etc.

Les éléments de paysage signifiants seront protégés par une procédure spécifique.

Objectifs communaux et supra-communaux

La délimitation et le dimensionnement des secteurs doivent correspondre aux objectifs communaux et supra communaux, notamment ceux qui peuvent être traduits localement et quantitativement. En effet, la carte communale.

Forme urbaine

La forme urbaine en tant que déterminant de l'espace vécu est un élément primordial de l'urbanisation. La carte communale doit mettre en œuvre, autant que possible dans l'environnement local, les outils de contrôle de la forme urbaine et doit en définir les principales orientations pour les extensions du bourg.

En synthèse, l'ensemble des conditions d'urbanisation doivent viser à

- éviter la dispersion et la multiplication des zones de construction et d'habitat
- éviter l'urbanisation linéaire, le mitage, les constructions isolées
- maintenir et grouper le plus possible les extensions autour de l'agglomération existante
- éviter toute nouvelle urbanisation non ou mal articulée à celle existante, refuser toute opération en cul de sac, ne proposant pas un maillage de l'espace public
- protéger les entités agricoles, forestières, naturelles
- rendre inconstructible au tiers les espaces communs majeurs
- protéger les éléments de paysage remarquables
- préserver des possibilités foncières pour équipements futurs
- apporter un maximum de sécurité concernant la défense incendie et l'eau potable
- préserver l'économie de la commune (coût de gestion et d'extension des réseaux)
- éviter la construction de terrains qui ne sauraient être raccordés à l'assainissement collectif
- éviter l'urbanisation le long des voies routières
- interdire l'urbanisation dans les zones à risque important

3 – Objectifs et perspectives

La commune souhaite pouvoir infléchir une tendance à la diminution de la population en axant la réflexion sur les potentialités d'accueil du bourg.

Plusieurs orientations doivent être envisagées :

- l'extension des zones constructibles
- la restructuration du bâti existant

L'objectif affiché par la commune est considéré pour la décennie à venir dans la mesure où cela semble une perspective appréhendable et que la politique urbaine doit être menée avec une anticipation relativement conséquente.

On considère les besoins à deux logements neufs pour faire face au desserrement, puis, de manière idéale, à quelques unités supplémentaires.

A raison d'une petite dizaine de logements supplémentaires, et à raison de trois habitants par logement en moyenne (majoritairement des primo-accédants, jeunes couples), la population serait vers 2020 de 125/130 habitants (105 env. en 2006). Cette perspective semblant largement soutenable aux yeux de la municipalité.

Le potentiel constructif est limité par la capacité d'accueil des espaces respectant les conditions d'urbanisation, sachant que la commune ne veut, en l'état, s'engager dans la réalisation d'infrastructures nouvelles. Par contre, le potentiel existant au sein des parties actuellement urbanisées reste significatif, au moins pour une part égale aux extensions urbaines possibles (rappel : 8 log. inoccupés, 2-3 espaces libres)

Estimation des besoins fonciers en extension

à raison de 700-1000 m² par terrain et pour 5 logements env., les besoins sont de l'ordre de 0,5 ha.



4 – Choix et maîtrise des espaces de développement

Au-delà de la simple sectorisation que permet la carte communale, et au-delà des objectifs démographiques, nécessairement limitée par la taille modeste de la commune et de ses moyens, la municipalité a été invitée à réfléchir son urbanisation à plus long terme, même s'il ne pouvait s'agir que d'hypothèses.

L'intérêt était de guider les choix à faire immédiatement en terme de périmètre constructible, mais aussi d'imaginer l'après et d'envisager les premières mesures préparatoires.

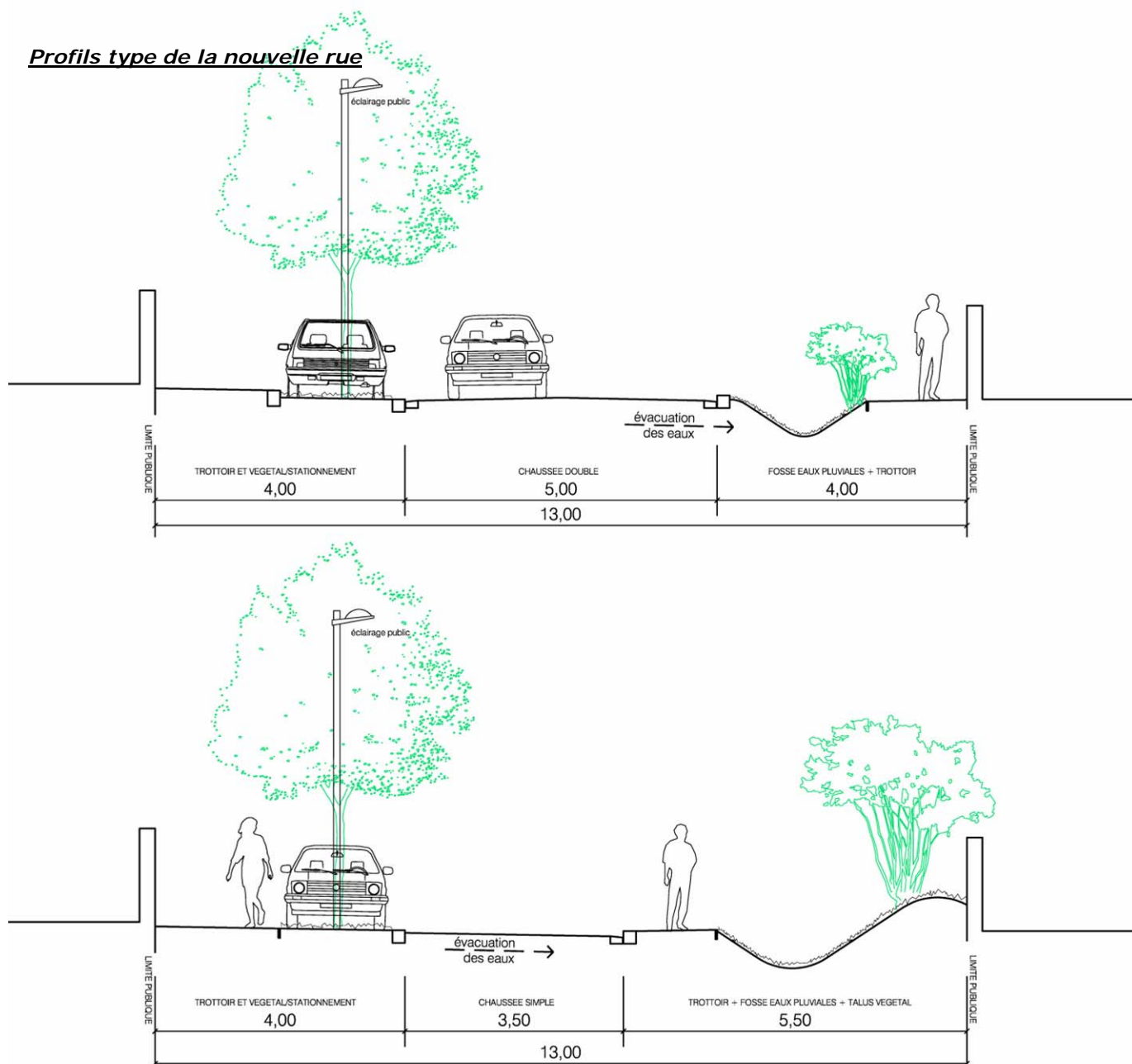
La carte précédente indique la localisation des développements possibles ainsi que d'autres considérations en terme de forme urbaine.

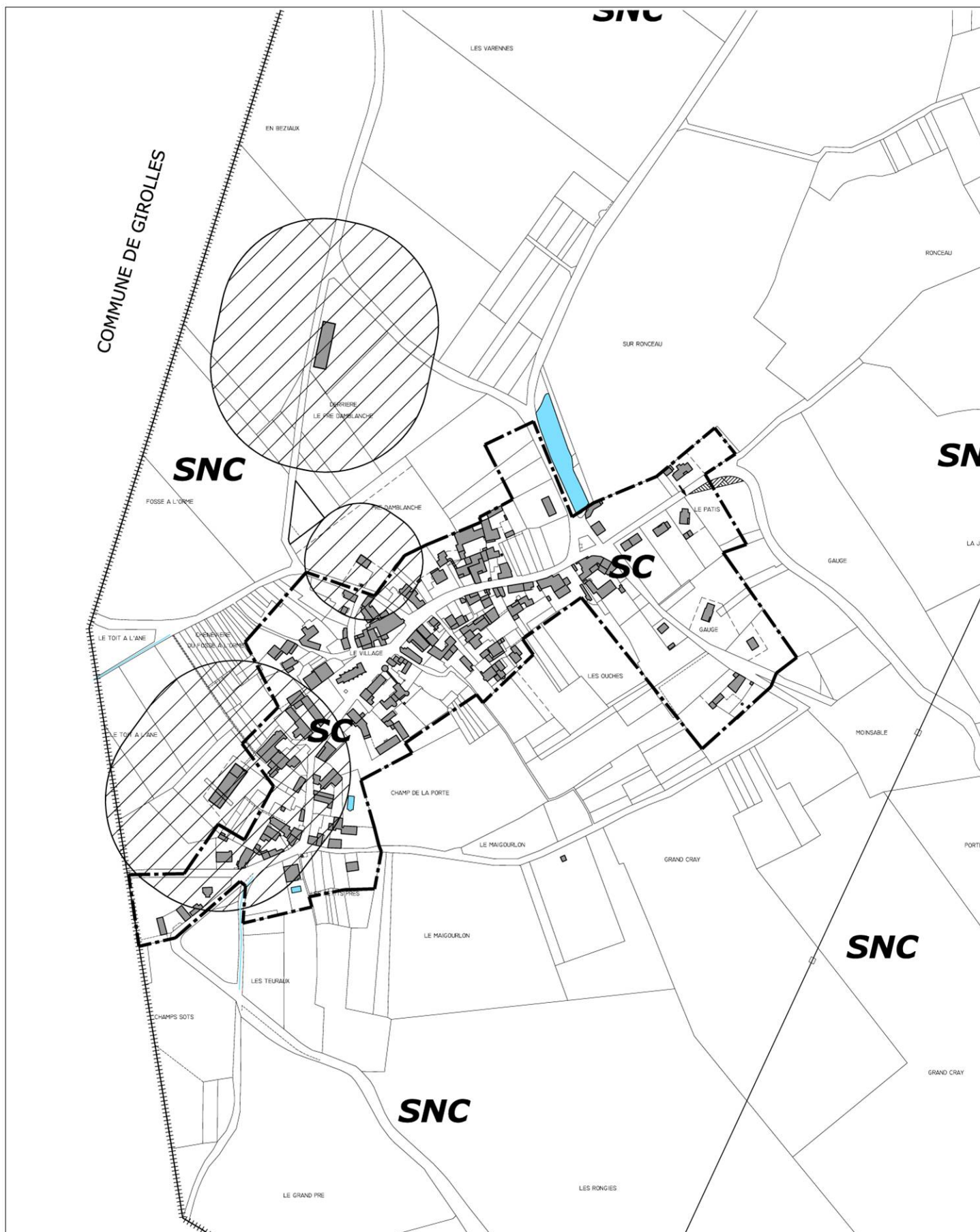
Ont été considérés les principes suivants :

- prise en compte des parties actuellement urbanisées ;
- maintien de la structure unitaire du bourg ;
- maintien des espaces urbains dans une forme compacte ;
- urbanisation des dents creuses, des espaces non construits à l'intérieur de l'agglomération ;
- maintien des activités notamment agricoles ;
- prise en compte de la nature des terrains, leur forme, leur usage ;
- considération au paysage ;
- prise en compte de l'emplacement des réseaux existants ;
- prise en compte des risques, contraintes, nuisances et servitudes ;

La carte ci-contre est l'illustration d'une forme d'urbanisation **possible** sur la partie Nord du bourg, ayant été mesurée que cette dernière s'y prêtait de manière moins complexe que celle au Sud, d'envergure plus importante et déjà en partie enclavée.

Profils type de la nouvelle rue





Commune de THAROT (Yonne)

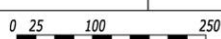
Carte Communale

Décembre 2009

David BORGABELLO
Architecte dplg, urbaniste



Echelle : 1/5000^e



LE VILLAGE : zone constructible

 périmètre de réciprocité

 limite de secteur

SC secteur constructible

SNC secteur non constructible

 limite du territoire communal

Avertissement :
Le présent extrait de la carte de zonage
n'a pas de valeur réglementaire dans le
cadre de la carte communale.

1 – Secteurs

En considération des conditions à respecter, des objectifs municipaux et de premiers éléments de projet urbain, est défini un seul secteur constructible pour le bourg existant.

Il autorise la création d'environ 6-8 logements dont la moitié environ en extension du bourg. L'extension principale est située au nord du bourg, face à la mare.

Il n'est pas prévu de secteur réservé aux seules activités ni de secteur où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre soit interdite.

2 – Activités

La commune n'ayant pas souhaité de zonage spécifique pour les activités, il faut rappeler que leur implantation est possible dans les zones constructibles de la carte communale, et que, d'autre part, les constructions liées aux activités agricoles ou d'exploitation des ressources naturelles échappent à la règle d'inconstructibilité générale.

Bien entendu, les installations spécifiques source de nuisances importantes (bruit, danger technologique, fumées, transport, etc.) devront être implantées en considérant la proximité des espaces urbanisés.

Les installations existantes dans les zones inconstructibles pourront continuer à évoluer (adaptation, changement de destination, réfection, extension) dans le cadre prévu par la loi.

3 – Contraintes d'urbanisation

La construction des terrains ne devra pas interdire ou trop fortement contraindre un développement équilibré de la commune au-delà du moyen terme (2020). La logique de délimitation utilisée (parties actuellement urbanisées et extension très limitée) ne pourra être maintenue lors des révisions ultérieures de la carte communale (ou de la création d'un PLU). La forme des zones construites, la quantité limitée de terrains viables encore disponibles obligeront alors à la création de nouvelles rues et la transformation de chemins existants en voie de desserte. Des aménagements seront nécessaires dont les conséquences doivent être immédiates (réserves foncières, pré équipements, etc.).

Par ailleurs, certaines prescriptions et contraintes s'appliquent à l'urbanisation effective des extensions. Pouvant évoluer au fil des années, ces éléments déterminent et détermineront le caractère réellement constructible des terrains envisagés. Pour mémoire, nous citerons :

- les contraintes liées à la sécurité routière ;
- les contraintes de réseau ;
- les contraintes d'exploitations agricoles ;
- la nature des sols, etc.

4 – Patrimoine bâti ancien

Les travaux à effectuer sur les constructions anciennes doivent se faire dans le respect des caractéristiques leur architecture et selon l'avis du conseil municipal en ce qui concerne les éléments de paysage protégés.

5 – paysage et espaces d'urbanisation

Pour les nouveaux espaces à urbaniser à long terme, il est proposé un principe de ceinture qui consiste à créer ou préserver des espaces publics en limite des terrains urbanisés, et ceci afin de maîtriser l'articulation du bâti et du non bâti en terme d'urbanisme et de paysage.

Les espaces publics existants et futurs pourront abondamment être plantés de végétaux (haies hautes, alignements d'arbres).

Il est également conseillé de veiller à la forme des îlots créés ainsi qu'au découpage parcellaire interne ; ceux-ci devant être issus d'une réflexion globale et non des seuls aspects quantitatifs et techniques.

Enfin, l'implantation du bâti ne devra pas conduire à des formes de remblais ou déblais importants, de telle sorte que la construction s'inscrive correctement sur son socle de terrain. Les soutènements verticaux seront préférables aux talus artificiels.

La modification d'éléments de s éléments de paysage protégés sera soumise à l'avis du conseil municipal.

6 – Evolution du document d'urbanisme

Les attentes et les besoins de la population, le financement des infrastructures pour toute poursuite de l'urbanisation, rendront nécessaire la mise en place d'outils mieux adaptés que la carte communale (P.L.U.) ou la révision de cette dernière.



DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE

I – DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU DOCUMENT

1 – division du territoire selon deux types de secteurs

La carte communale divise le territoire de la commune selon deux types de secteurs en fonction de la destination des sols :

- Le secteur **SC**, constructible ;
- Le secteur **SNC**, non constructible 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, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Secteur constructible SC

C'est le secteur où est autorisée l'implantation non seulement de constructions nouvelles à usage d'habitation mais aussi de constructions d'un autre usage mais ne créant pas de nuisances pour l'habitat en cas de proximité.

Ce secteur est réputé constructible sous réserve du respect des règles générales d'urbanisme qui ne portent pas sur la localisation mais sur la nature des constructions, des conditions de réalisation (accès, réseaux, implantation, hauteur, aspect, stationnement, plantations, etc.), du respect des servitudes d'utilité publique, du respect des règles et normes en vigueur.

Le secteur SC couvre le bourg dans les limites précisées sur le document graphique.

La capacité d'accueil de nouveaux logements, estimée à environ 3-4 unités en extension du bourg existant et 3-4 unités à l'intérieur des parties actuellement urbanisées, correspond à l'objectif municipal de permettre la réalisation de constructions neuves, tout en restant modeste. L'usage principal de ces terrains devrait être l'habitat bien que tout autre vocation soit possible dans la mesure où elle ne présente pas de nuisances trop importantes pour le voisinage.

Il est rappelé que le classement des terrains en secteur SC ne prévaut pas de leur caractère constructible au regard de l'ensemble de la législation qui s'applique sur le territoire.

Secteur non constructible SNC

Il occupe l'ensemble du territoire communal non classé en secteur SC. Il devait être protégé à plusieurs titres :

- la pérennité de l'activité agricole et des ressources agricoles et forestières ;
- la fragilité des milieux « naturels » ;
- la protection du paysage ;
- les risques encourus par les usagers et les principes de développement durable ;
- l'équilibre socio-économique de la commune.

Dans ce secteur, sont seulement autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou de l'extension des constructions existantes, et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Superficie des secteurs (mesurée sur le fond cadastral numérique) :

- SC – 11,1 ha (4,7%)
- SNC – 223,6 ha (95,3%)

2 – Justification des choix retenus pour la délimitation des secteurs

Au regard des besoins et objectifs de la commune

Sans terrain « facilement » constructible, la commune n'a reçu, en dix ans, qu'une seule construction neuve à usage d'habitation (1), et ce malgré une situation territoriale qui s'y prête. La démographie est à la baisse. Les demandes ne peuvent être satisfaites.

La délimitation du secteur constructible correspond à une capacité théorique (3-4 U. env.) qui permettrait de limiter le déclin démographique pour la décennie à venir. La restructuration et densification de l'existant pourrait aussi y participer (3-4 U. env.) d'autant qu'elle pourrait être soutenue par la réutilisation des résidences vacantes (8 en 2006).

Par ailleurs, le choix de la localisation des extensions a été guidé par la volonté de développer uniquement le bourg et de le maintenir dans une forme compacte.

Au regard des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

(Voir en préambule le rappel des articles et le texte complet en annexe)

L'article L.110 du code de l'urbanisme pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine. On retient, dans le cadre de l'élaboration la carte communale, les principes suivants :

- gérer le sol de façon économe ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la sécurité et la salubrité publique.

L'article L.121.1 qui fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes exprimés dans l'article L.110 est une base plus précise et complète pour les justifications des choix de la carte communale :

a – principe d'équilibre

« 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 »

Les extensions urbaines sont situées sur des terrains déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers. Il est ainsi voulu maintenir, à terme, une forme urbaine compacte, dont la limite avec les espaces libres sera la plus claire possible.

Le secteur constructible SC présente une capacité à construire en rapport avec les objectifs de développement de la commune, et ceci dans un terme moyen (vers 2020). Sa superficie est de 11,1ha, soit 4,7% du territoire communal seulement. Au terme évoqué, l'extension du bourg ne représentera qu'une augmentation de 4% (4500m²) des espaces urbains.

Toutes les espaces non urbanisés, sensibles au regard du milieu naturel, d'usage agricole et forestier sont classées en secteur non constructible. Ils représentent 95,3% du territoire communal. Il s'agit d'interdire le mitage, de protéger la ressource et d'assurer un meilleur contrôle de l'économie générale de la commune.

La proportion du secteur SC dans le territoire communal restant faible tout comme l'extension proposée, les équilibres fondamentaux entre l'espace habité, l'espace agricole, forestier ou naturel de Tharot ne sont pas modifiés par l'action de la carte communale.

b – principe de mixité

« assurer 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 de la gestion des eaux »

L'implantation d'activités nouvelles, le maintien et l'extension des activités existantes sont possibles dans le secteur constructible. Elles restent également possibles dans le secteur non constructible sous certaines conditions.

L'implantation des activités au sein du secteur constructible doit aussi être favorisée dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des logements existants et futurs. La délimitation du secteur constructible permet ainsi et aussi le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes pérennes en prenant en compte les règles de réciprocité et en ménageant des espaces d'extension possibles.

Sur les autres aspects de ce principe de mixité, l'outil que constitue la carte communale n'a pas d'influence notoire.

L'équilibre socio-économique de la commune n'est pas remis en cause. La commune saura ainsi anticiper ses besoins nouveaux éventuels en terme d'équipement et d'infrastructure.

c – principe de développement durable

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

Dans le sens de la notion de densité, exprimée par exemple en nombre de logements pour une surface donnée, l'utilisation économe des espaces ne peut être réellement contrôlée par la carte communale puisque elle ne propose qu'un seul outil (le zonage) pour ce faire. Toutefois, en faisant correspondre l'objectif démographique de la municipalité avec une délimitation stricte et localisée (projet à long terme) des extensions urbaines, il est voulu une gestion économe et équilibrée des sols, notamment en incitant à la restructuration-densification de l'existant.

Il est aussi recommandé une démarche pédagogique et de projet de la part de l'équipe municipale afin de sensibiliser la population à la démarche et à assurer un développement cohérent des espaces urbains.

En ce qui concerne les déplacements à l'intérieur de la commune, le secteur constructible restant de forme compacte, l'usage de la voiture n'est pas incité. Vers ou depuis l'extérieur de la commune, les déplacements devraient rester limités dans la mesure où il n'y a pas de création de zone d'activité, ni d'un accueil théorique important de population.

Le zonage permet la préservation des écosystèmes présents dans les espaces boisés et fragiles ; ces espaces étant inconstructibles.

Les extensions étant raccordables au réseau d'assainissement collectif, qui a d'ailleurs la capacité d'accepter des rejets supplémentaires, les ressources et le milieu naturel ne seront pas moins protégés.

Tous les risques connus et répertoriés ont aussi été pris en compte dans la mesure des outils réglementaires à disposition dans une carte communale.

3 – Application des règles générales d'urbanisme

Dans le secteur SC

La construction peut être autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme sans pour autant prévaloir sur l'application des autres règlements et lois en vigueur sur le territoire français.

Pour les opérations de lotissement, l'avis favorable est subordonné aux articles R.315-28 et L.421-5, en plus des dispositions particulières qui peuvent être exigées en application des autres articles des règles générales d'urbanisme ; en particulier les articles R111-7 (espaces verts), R111-13 (finances locales) et R111-21 (insertion dans le site).

Dans le secteur SNC

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol prévues par l'article R124.3 du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont également applicables (non exhaustif) : R111-7, R111-21, R111-2, L421-5.

Dans l'ensemble du territoire communal

Le permis de construire pourra être refusé (malgré un classement en zone constructible) pour l'une des raisons mentionnées aux articles R111-2 à R111-26 du Code de l'Urbanisme.

(Voir le rappel des règles en annexe du rapport de présentation).

1 – Incidences sur les milieux naturels fragiles

La plus part espaces naturels et/ou fragiles (boisements, coteaux, petits talwegs, etc.) étant située en secteur SNC, la carte communale n'y aura pas d'incidence défavorable.

Les terrains réservés à une urbanisation future ne représentent qu'une infime partie du territoire communal (0,2%) et ne font pas partie des espaces fragiles et présentant des risques majeurs.

Dans le secteur urbanisé, les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de ruissellement devront être surveillées pour permettre la poursuite de l'urbanisation.

Le système d'assainissement existant permettra de traiter des rejets en augmentation. La commune sera aussi dotée d'un zonage d'assainissement qui inclura l'ensemble du secteur urbain. Ainsi, les rejets en eau usée seront traités collectivement.

Le zonage ne devrait pas avoir d'incidence forte sur les nappes phréatiques puisque la forme urbaine reste compacte et restreinte (peu consommatrice d'espace perméable) par rapport aux espaces non urbanisés.

En proposant une forme d'urbanisation compacte, limitée et mixte, la carte ne défavorise pas, à l'échelle de la commune, l'usage de modes de déplacement alternatifs aux engins à moteurs. La qualité de l'air pourra donc être préservée.

On peut donc estimer que l'incidence de la carte sur ces milieux et sur les ressources en eau et en air sera quasiment inexistante.

2 – Incidences sur les espaces agricoles et forestiers

Les extensions urbaines (0,45ha) ne représentent qu'une part infinitésimale des surfaces agricoles et forestières. De plus, les terrains concernés ont une valeur agricole considérée comme faible. Les secteurs constructibles, dimensionnés rationnellement et selon des besoins estimés, limitent au strict nécessaire la consommation d'espace agricole. Les secteurs constructibles non bâtis sont pour la plus part, constitués de terrains restant en herbe toute l'année. Leur urbanisation ne remet pas en cause ni la ressource agricole d'une manière générale, ni les exploitations existantes sur la commune en particulier. Les exploitations agricoles pourront se développer normalement là où les terrains sont classés en secteur SNC voir en secteur SC si les règles de réciprocité s'appliquant selon les cas ne l'interdisent pas. Les alentours des bâtiments d'élevage ne sont pas constructibles. L'urbanisation ne remet pas en cause les circulations agricoles.

Les boisements majeurs étant en secteur non constructible, la carte communale n'y permet pas d'incidence défavorable.

La surface nécessaire au développement urbain communal est très faible au regard du total des surfaces cultivables. L'activité agricole aux alentours ne se trouvera pas conséquemment modifiée par l'application de la carte communale.

3 – Incidences sur les paysages

En classant plus de 95% du territoire communal en zone naturel et agricole, en interdisant de fait le développement linéaire, le mitage, on peut estimer que les risques de détérioration des paysages sont, par l'action de la carte communale, quasi inexistants.

Dans les limites prévues par la carte communale, l'urbanisation n'est pas de nature à remettre en cause ou détériorer les grands paysages puisqu'elle maintient, dans la forme actuelle, l'agglomération existante.

Localement, l'urbanisation, notamment vers la mare, va modifier les perceptions existantes. La protection de murs de clôture existants au titre des éléments de paysage (L.123.1 7°) devrait en limiter les effets négatifs possibles. Pour autant, l'application du R.N.U. et de la règle précédente ne peut suffire. C'est principalement la qualité de l'urbanisation future (formes des îlots, découpage parcellaire, implantation du bâti, sensibilité des architectures) et l'appropriation des terrains par leur occupants qui pourront transformer les paysages proches. L'action des acteurs locaux restera fondamentale.

Des éléments de paysage seront classés par la procédure évoquée plus haut et qui est distincte de la carte communale. Ces éléments feront l'objet d'une protection. L'incidence sur le paysage en sera d'autant plus limitée. Différents critères ont été retenus pour le choix des éléments de paysage à protéger :

- la qualité architecturale ;
- la qualité urbaine ;
- la qualité mémorielle (les éléments qui présentent un témoignage sur l'histoire de la commune) ;
- la qualité paysagère (les éléments signifiants de l'action de l'homme dans un lieu donné).

À Tharot, il s'agit de calvaires, de cadoles, de murs et murets (A3.1 à A3.23), d'éléments du végétal et du socle, etc.

A une échelle de paysage plus petite, la carte communale seule ne dispose pas des outils pour gérer la question de l'évolution des paysages. La commune pourrait mettre en place une démarche qualitative de conseil avec, par exemple, un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, à disposition des requérants pour les aider à l'élaboration de leur projet de construction.

4 – Prise en compte du souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur

Protection des ressources naturelles

En classant 95,3% du territoire communal en secteur inconstructible, en interdisant un développement linéaire ou de mitage, on peut estimer que les terres agricoles, première ressource naturelle et économique de la commune sont protégées. De même pour les exploitations agricoles existantes qui pourront se développer.

Les surfaces urbanisées ou urbanisables étant proportionnellement faibles, le phénomène d'artificialisation des sols propre à détériorer l'apport des eaux de ruissellement dans la nappe phréatique est négligeable, d'autant que l'urbanisation le sera sous la forme de logements individuels pour la plupart.

La commune sera dotée d'un zonage d'assainissement qui préconise un assainissement collectif. Les constructions sont ou devront être raccordées au réseau et à l'équipement d'assainissement publics. Ainsi, les rejets ne seront pas de nature à polluer le sol et le sous sol, à condition que le contrôle des installations soit effectué régulièrement.

Afin de limiter les rejets, les eaux pluviales pourront être stockées et réutilisées pour les besoins propres à chaque habitation et infiltrées sur place dans la mesure du possible.

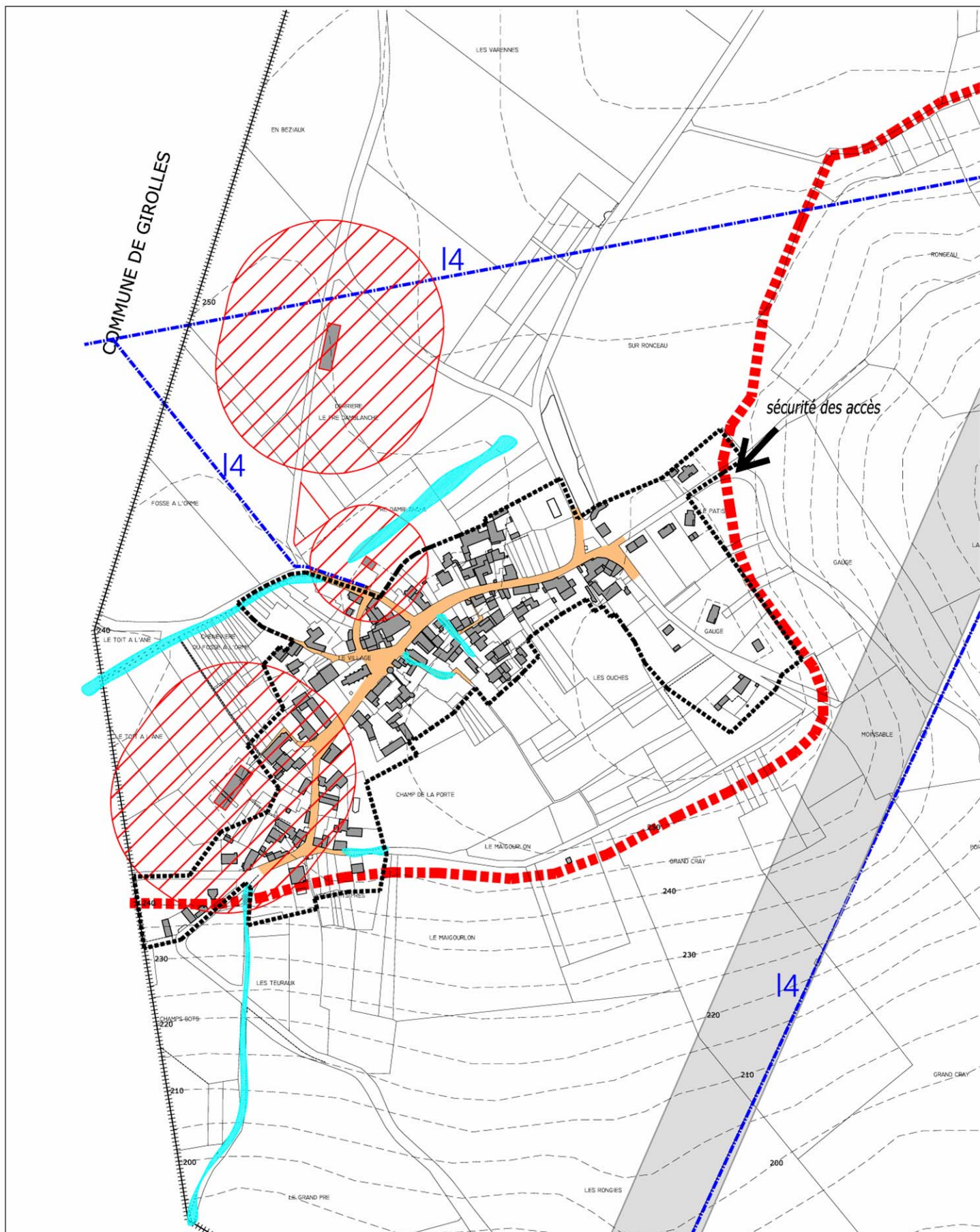
En favorisant des formes d'urbanisation compactes et un développement très limité, l'urbanisation favorise, à l'échelle de la commune, l'usage de modes de déplacement alternatifs aux engins à moteurs. La qualité de l'air s'en trouvera donc préservé.

Protection des végétaux – diversité de la faune et de la flore

Les ensembles végétaux significatifs en terme de paysage - boisements, haies - sont repérés et protégés par la procédure prévue à l'article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme. La commune pourra aussi encourager la plantation de végétaux d'essences variées et endogènes sur les parcelles existantes comme sur les nouvelles. De même, elle pourra agir en ce sens par la plantation de végétaux sur les espaces publics.

En conclusion, au-delà des principes environnementaux mis en œuvre dans l'élaboration de la carte communale pour le choix des surfaces constructibles, les articles du Code de l'Urbanisme sont les seuls outils juridiques permettant de faire réaliser des aménagements de qualité. L'action des élus locaux, des services instructeurs sera décisive.

La commune pourra également faire réaliser les études et actions permettant d'améliorer la qualité des paysages et de l'environnement sur les espaces dont elle a la maîtrise.



Commune de THAROT (Yonne)

Carte Communale

Novembre 2008

David BORGEBELLO
Architecte, urbaniste



Echelle : 1/5000°

0 25 100 250

LE VILLAGE : contraintes



rupture, terrain à forte pente



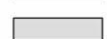
zone de ruissellement avéré ou potentiel



périmètre de réciprocité



servitude : électricité



servitude : électricité (élaguage)



servitude : alignement



périmètre constructible actuel (paramètres croisés)

Plusieurs types de contraintes s'exercent sur le territoire de la commune.

Il peut s'agir de contraintes naturelles, de prescriptions issues des diverses réglementations et de servitudes d'utilité publique

1 – Rappel des prescriptions générales du Code de l'Urbanisme (liste à titre indicatif et non exhaustive)

L'article L.110 (voir en préambule) qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.

L'article L.121-1 (voir en préambule) qui définit les trois principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme (S.C.O.T., P.L.U. et carte communale), à savoir des principes d'équilibre, de mixité et de respect de l'environnement.

La loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 d'une manière générale dont les articles ont été transcrits dans le Code de l'urbanisme et la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003.

La loi n°90-449 du 31 mai 1990, dite « loi Besson » relative à la mise en œuvre du droit au logement, institue un principe de droit au logement.

La loi d'orientation sur la ville (LOV) : loi modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction et n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat. Le projet de PLU doit être conforme aux dispositions de cette loi par la prise en compte de la politique locale de l'habitat.

La loi dite « Borloo » du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

La loi n°86-2 dite loi « littoral » relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral qui appelle la mise en place d'une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Il est précisé dans l'article 35 que « les communes ou leurs groupements doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, ainsi que les zones nécessitant des précautions particulières pour la gestion des eaux pluviales ». L'institution des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et de leur communication au public par les SDAGE (schémas directeurs ...) est imposée.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, dite « loi sur le bruit », relative à la lutte contre le bruit indique (article 1) que les dispositions à prendre ont pour objet, dans les domaines où il n'y est pas pourvu, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement. ».

La loi n°92-24 du 8 janvier 1993, dite « loi paysages », qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquant du paysage.

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1993, dite « loi sur l'air », qui précise (article 1) que l'« Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leur établissements publics, ainsi que les personnes privées concourent ... à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. ... »

La loi n°95-101 du 02 février 1995 dite loi « Barnier », qui renforce la loi du 10 juillet 1976, traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement, notamment la prise en compte des risques prévisibles (inondations, crues, coulées de boue, avalanches, etc.). Cette loi précise également les conditions d'aménagement de ce qu'il est convenu d'appeler les « entrées de ville » (voir amendement Dupond ou L111.1.4 du Code de l'urbanisme). L'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, précise qu'en dehors des espaces urbanisés, la réalisation des constructions est soumise à conditions dans une bande de 100 m. de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 m. de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation. Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes et à divers types de construction dont notamment les bâtiments d'exploitation agricole (voir rappel de l'article en annexe). Cependant, pour les opérations situées dans les espaces bordant cette infrastructure, possibilité est offerte de déroger lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe au dossier de constitution du PLU.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 dite loi « Bachelot » relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 modifiant la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 et la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999, qui précise (article 11 transcrit dans l'article L 112-3 du Code rural) l'obligation de consulter la chambre d'agriculture, l'institut national des appellations

d'origine contrôlée et, le cas échéant, le centre régional de la propriété forestière, dès lors que le document d'urbanisme prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.

Le décret n°2006-821 du 7 juillet 2006 portant sur la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

2 – Rappels des risques, données, contraintes et obligations

Risques naturels et technologiques

La carte communale doit prendre en compte les préoccupations d'environnement telles qu'elles figurent à l'article L110.1 du code de l'environnement et à l'article L121.1 du code de l'urbanisme. Les données disponibles doivent permettre d'éviter de créer des zones constructibles en zone sensible.

La commune ne dispose pas de dossier communal sur les risques majeurs (D.C.R.M.) et n'est pas concerné par le dossier départemental sur les risques majeurs (D.D.R.M.)

La commune n'est inscrite dans aucun périmètre de prescription d'un *Plan de Prévention des Risques Inondation* (P.P.R.I.) ou ruissellement. Toutefois elle peut être soumise à ce risque lors de fortes pluies (voir carte ci-contre).

En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 de renforcement de protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa. Il convient en présence de zones inondable de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. En cas de grandes surfaces constructibles, toute mesure doit être prise (et expliquée dans le document d'urbanisme) pour lutter contre le ruissellement urbain. Il convient d'exclure des secteurs constructibles toutes les parcelles inondables et de proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues.

La commune a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

Type	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Risques géologiques

L'étude de l'aléa retrait gonflement des argiles fait état sur la commune de zones présentant un aléa faible à moyen. Un plan de prévention des risques sera engagé en 2008.

Ces informations sont disponibles sur internet via le site www.argiles.fr.

ICPE

Installations Classées Pour l'Environnement

Trois installations sont classées : Derrière Damblanche pour un stockage et activité de récupération de déchets de métaux... (rubrique 286 arrêté d'autorisation du 17/08/1978 aux archives départementales), dans le Bourg pour élevage de 50 et 80 vaches laitières (92 et 2001). Cette installation génère un périmètre de réciprocity de 100m. autour du ou des bâtiments concernés. Par extension, la nouvelle construction de l'activité agricole, située à Derrière Damblanche, génère le même périmètre.

Transport de gaz naturel :

RAS

Transport de matières dangereuses

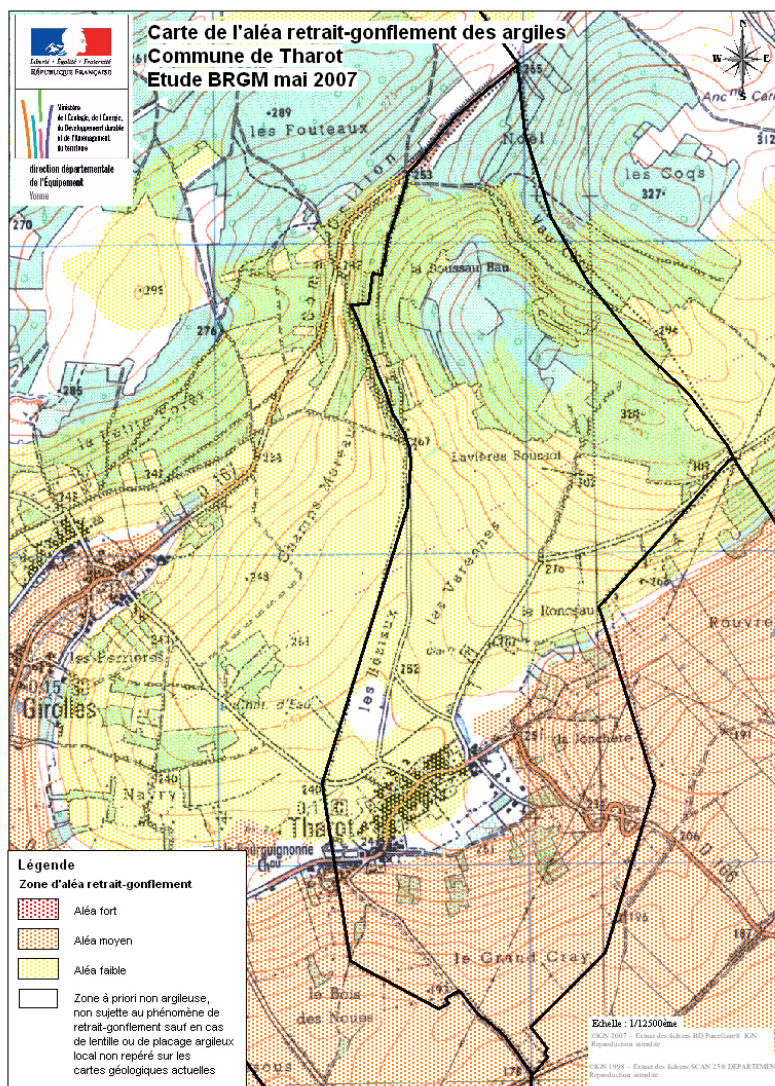
RAS

Anciens sites industriels

RAS

Anciennes carrières

D'anciennes carrières d'extraction de pierre à ciel ouvert sont indiquées dans les parties nord de la commune en dehors de toute zone habitée.



Environnement, milieux naturels – ZPS, ZICO, ZNIEFF, NATURA 2000, etc.

L'élaboration du document d'urbanisme s'inscrit dans une démarche de développement durable prenant en compte l'ensemble des données relatives à l'environnement. Le territoire communal n'est concerné par aucun des ces dispositifs précités. Il appartient à la carte communale de préserver, voire d'améliorer la qualité du patrimoine naturel.

Agriculture, élevage animal, épandage

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme indique que les documents d'urbanisme devront préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières. D'une manière générale, dans un souci de préservation du potentiel agricole de la commune, il devra être tenu compte des deux principes suivants :

- limitation des zones constructibles en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, la localisation de ces zones étant à rechercher en priorité à proximité des parties déjà agglomérées,
- définition de zones non constructibles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural (loi d'orientation agricole du 09/07/1999) instituent une règle de réciprocité aux obligations d'éloignement entre bâtiment agricole et habitation occupée par des tiers. Ses dispositions, qui ont été depuis assouplies, permettent, dans certaines situations et sous conditions de réduire la distance minimale d'implantation.

Le **Règlement Sanitaire Départemental** institue des règles d'éloignement pour et vis à vis des bâtiments d'élevage animal. La commune compte plusieurs bâtiments d'élevage, dans le bourg et à l'extérieur dont un relève du RSD. Il génère un périmètre de réciprocité de 50m.

Par ailleurs, la distance d'éloignement de l'épandage doit être effectué à plus de 100m. des habitations.

Afin de respecter ces distances d'éloignement, lors de toute demande de permis de construire, la commune devra signaler au service instructeur l'évolution des élevages (extension, réalisation d'installations annexes : fumière, silo, etc.).

Espaces boisés et exploitation forestière

Des forêts peuvent relever du régime forestier. Pour autant, cela ne constitue plus une servitude d'utilité publique puisque la loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001 a abrogé les dispositions législatives aux constructions à distance prohibée (anciens articles L151.1 à L151.6 du Code Forestier).

L'article L311.2 du Code Forestier suppose une autorisation administrative pour tout défrichement dans un bois d'une superficie sup. ou égale à 4ha. De même, tout défrichement dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface sup. ou égale à 4ha, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement ou opération de construction, est également soumis à autorisation.

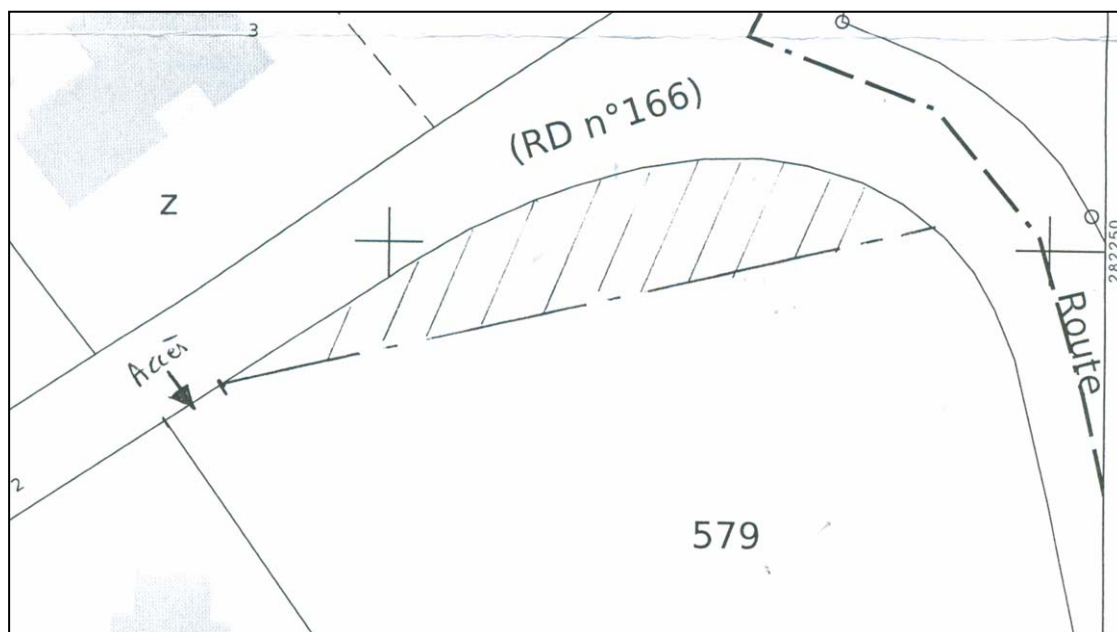
Routes

Le territoire communal est traversé par la RD166 au Sud et par la RD167 tout au Nord. Ces voies ont un intérêt local et leur trafic est peu important.

L'urbanisation le long des routes départementales est réglementé. Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de Tharot, le service gestionnaire, saisi sur la question de l'urbanisation de la parcelle 579 situé la limite Est du bourg le long de la RD 166 a émis des prescriptions la création d'un accès :

- il doit se situer en limite de parcelle ;
- un triangle de visibilité doit être prévu avec écrêtement du talus ;
- l'ensemble de la végétation de cette partie sera à la charge de la commune.

(voir extrait du plan ci-dessous)



Très peu de convois exceptionnels empruntent la RD166. Ceux qui y circulent sont généralement des convois de première catégorie.

Aucun accident corporel ne s'est produit sur la commune entre les années 2001 à 2005. S'agissant d'accident matériel, l'absence de données ne permet pas d'en dresser l'état.

Le Conseil Général de l'Yonne doit être consulté pour connaître les dispositions relatives à l'urbanisation le long des routes départementales hors agglomération (règles de recul des constructions par rapport à la voie et d'accès aux terrains).

Il convient d'une manière générale de ne pas disperser l'urbanisation, mais de la concentrer là où elle est déjà existante, afin de renforcer la présence du bâti dans les secteurs urbanisés.

Voie classée à grande circulation

RAS

Publicité

RAS

Bruit

RAS

Patrimoine architectural et paysager

Les éléments de patrimoine participent de façon essentielle à la création de l'identité des communes et, à ce titre, méritent d'être préservés. Il s'agit en particulier :

- des éléments bâtis présentant un caractère architectural marqué, ou une typologie les ancrant dans l'histoire locale et contribuant au caractère du village ;
- de leur accompagnement (murs, bâtiments d'exploitation, pontets, plantations, lavoirs, etc.) ;
- des éléments structurants du paysage : haies, alignements d'arbres, parcellaire, etc.
- des vestiges archéologiques.

La commune a la possibilité de classer certains éléments du patrimoine au titre des éléments de paysage à protéger.

Qualité de l'eau – assainissement

a) protection de la ressource

La loi n°92.3 dite loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a posé les principes suivants :

L'eau fait partie du patrimoine commun général. Sa protection est d'intérêt général. Ce dispositif a pour but de garantir une gestion équilibrée de la ressource et sa préservation. Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) sont des outils privilégiés de planification et de gestion de la ressource.

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L1321-2 du code de la Santé publique).

Les zones destinées à l'urbanisation devront, par conséquent, être desservies par un réseau de distribution publique. L'étude doit intégrer les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie. Les autres décisions doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

b) assainissement - lagunage – épuration des eaux domestiques

Aux termes de l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes assurent le contrôle des raccordements au réseau public, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées ainsi que l'élimination des boues produites.

Aux termes du même article, la commune, ou l'intercommunalité à laquelle tout ou partie de la compétence aurait été transférée, doit procéder au contrôle des installations d'assainissement non collectif, au plus tard le 31 décembre 2012. Elle peut en outre assurer le traitement des matières de vidange issues des installations d'assainissement non collectif, ainsi que, à la demande du propriétaire, assurer l'entretien et les travaux de réalisation et réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.

De plus, aux termes de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune, ou l'intercommunalité à laquelle tout ou partie de la compétence aurait été transférée, doit délimiter après enquête publique les zones d'assainissement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Les conclusions du zonage d'assainissement devront être traduites dans les documents de la future carte communale.

Une étude de zonage d'assainissement est en cours sur le territoire de la commune.

c) eaux pluviales

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires doivent préciser les caractéristiques et possibilités du réseau d'eaux pluviales s'il existe. En effet, l'urbanisation ne doit pas conduire au risque d'inondations des fonds inférieurs ou à la surcharge du réseau.

Il doit être prévu :

- dans les zones d'habitat dense, évacuation par le réseau,
- dans les zones d'habitat moins dense, infiltration possible si c'est techniquement réalisable.

Un zonage eaux pluviales doit aussi être réalisé si nécessaire.

Il importe que toutes les dispositions soient prises pour compenser les effets de l'extension de l'urbanisation nouvelle sur l'écoulement des eaux pluviales, en prévoyant, par exemple, des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention. (Ou bassin écrêteurs de crues).

Qualité de l'air

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie insiste sur la rationalisation des déplacements. Cette notion est liée à celle de l'organisation rationnelle du territoire sur le plan spatial permettant une diminution de la pollution et des nuisances.

D'autres part, à compter du 1^{er} janvier 1998, à l'occasion des réalisations ou rénovations de voies urbaines, doivent être mise au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants en fonction des besoins et des contraintes de la circulation, ainsi que des cheminements piétonniers. (Voir en particulier l'article 17 et son implication sur les art. L110. 1 et L121.1 du Code de l'Urbanisme)

Le plan régional pour la qualité de l'air a été adopté en Bourgogne le 31 janvier 2001 : il fixe les principales orientations qui doivent permettre d'atteindre les objectifs d'amélioration de la qualité de l'air. Sur la base d'un état des lieux de la région, le plan a fixé des orientations portant sur la maîtrise des émissions des sources fixes et mobiles, sur le développement des connaissances sur la qualité de l'air et ses effets, l'information du public et les gestes pour préserver voir améliorer la qualité de l'air.

Loi sur la mise en valeur des Paysages (du 08/01/1993, article L123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les cartes communales doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Les principaux enjeux paysagers de la commune doivent donc être identifiés et des prescriptions concernant la préservation et la gestion de ceux-ci doivent être édictés.

Défense incendie

Pour assurer la sécurité publique, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Yonne (S.D.I.S.) prescrit des mesures spécifiques en matière de construction et de défense contre l'incendie pour les zones artisanales et industrielles et les zones urbaines.

Ressource en eau

Le réseau d'eau doit être capable de fournir, à une pression dynamique minimale de 1 bar, un débit de 17 litres/seconde pour les zones urbaines et un débit minimum de 35 litres/seconde pour les zones artisanales et industrielles. la défense contre l'incendie sera assurée par des poteaux de 100mm conformes à la norme NF S 61-213. Ils seront implantés conformément à la norme NF S 62-200, situés à moins de 2000mètres du risque à défendre et en bordure de voie carrossable ou tout au plus à cinq mètres de celle-ci.

Pour des écarts, dans le cas où ceux-ci ne sont pas desservis par des conduites d'eau d'un diamètre suffisant permettant les débits ci-dessus, il y aura lieu de prévoir des réserves d'incendie de 120m³ minimum ou des accès réglementaires aux points d'eau naturels. Ces derniers devront être conformes aux dispositions de la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, accessible et utilisable en toutes saisons.

Nota: Le nombre et l'emplacement des différents points d'eau seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours. Ils seront déterminés en fonction des risques présentés par les activités envisagées des établissements à construire. Ils seront étendus au fur et à mesure de l'extension des bâtiments. Toutefois, dans le cas où les hydrants, mis à la disposition des sapeurs-pompiers, installés avant l'implantation d'un ou plusieurs établissements présentant des risques particuliers, s'avèreraient insuffisants pour garantir leur protection, des moyens complémentaires seraient alors imposés.

Accès des véhicules d'incendie:

Permettre l'accessibilité de toute construction par une voie engin conforme aux dispositions:

- des articles CO 1 à CO 5 de l'arrêté du 25 juin 1980, portant approbation des dispositions générales du Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans établissements recevant du public, pour la construction d'un établissement recevant du public ;
- de l'article 3, de l'arrêté ministériel du 5 août 1992, pris pour l'application des articles R 235-4-8 et R 235-4-15 du code du travail et fixant les dispositions pour la prévention des incendie et le désenfumage de certains lieux de travail, pour les bâtiments industriels ;
- de l'article 4, de l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986, relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, pour les bâtiments d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille ;
- des articles de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1976, relatif aux voies d'accès des habitations de 1^{ère} et 2^{ème} familles, pour les habitations de 1^{ère} et 2^{ème} familles.

Construction:

Une zone de non aedificandi de : 5 mètres pour les zones industrielles ; 4 mètres pour les zones

artisanales, des limites de propriétés devra être créée sur 3 côtés au moins: En cas de construction en limite de propriété sur le 4ème côté, il y a lieu d'ériger un mur coupe-feu de degré 2 heures, non porteur, dépassant d'un mètre en toiture et 0,50 en façade.

Ce degré coupe-feu pourra être porté à 3 ou 4 heures en fonction des risques présentés par l'activité dans l'un des deux établissements.

Télécommunications

Tout aménagement du réseau téléphonique de la commune doit être réalisé conformément au code des PTT ; que par ailleurs, la présence de câbles souterrains impose une servitude de non-aédictandi de 3 mètres (1,5 m de chaque côté) lorsqu'ils sont posés en terrain privé ; que tout raccordement au réseau téléphonique doit se faire conformément à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985, reprise à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme et précisée par le protocole d'accord du 19 janvier 1993 entre les ministères de l'environnement, des postes et télécommunications et le président de France Télécom ; qu'en conséquence il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de réaliser –et de financer– les infrastructures souterraines jusqu'aux équipements qui existent au droit du terrain (domaine public ou privé).

Concernant les technologies d'Information et de Communication (TIC), il est rappelé qu'elles constituent un enjeu stratégique d'aménagement du territoire, déterminant pour le développement économique, social et culturel d'un territoire. Ainsi, les équipements publics et privés doivent être localisés de manière pertinente par rapport aux équipements de communication électronique.

Lignes électriques et présence de bâtiments d'habitation

La commune est le support de lignes de transport d'électricité.

La réglementation actuelle fixe à 3,20 m. le recul entre lignes électriques moyenne tension et bâtiments d'habitation (arrêté technique interministériel).

Travaux à proximité de certains ouvrages

Lignes électriques : en application du décret 91.1147 du 14 octobre 1991 et de l'arrêté du 16 novembre 1994, en raison des dangers que représente la proximité des lignes à haute tension, tout entrepreneur désirant réaliser des travaux près d'une ligne électrique H.T.B. devra effectuer une démarche préalable auprès du service exploitant à l'aide des documents suivants :

- dans le cas d'un projet, Demande de Renseignement (D.R.)
- Dans le cas d'une réalisation de travaux, Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) au moins dix jours ouvrables avant l'ouverture du chantier, par courrier CERFA n°90.0189

Adressés à : RTE Transport Electricité EST-GET Champagne Morvan,
10 route de Luyères - 10150 CRENEY

Tel 03 25 76 43 30 fax 03 25 76 43 72 (Informations à intégrer en annexe à la servitude I4)

Réception des émissions télévisées

Les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être établies ou préservées dans toutes les zones concernées par un projet de construction dans leur voisinage. L'attention des promoteurs et des constructeurs est rappelée sur l'obligation qui leur est faite de rétablir des conditions normales de réception des émissions télévisées dans le cas où l'immeuble dont ils envisagent la construction créerait une zone d'ombre artificielle dans son voisinage.

L'attention des administrations ou des collectivités locales est aussi rappelée sur la nécessité de prendre en compte les conditions de réception de la télévision lors des projets qu'ils ont à connaître. Dans la mesure où des immeubles sont édifiés dans des secteurs actuellement non desservis par voie hertzienne ou par réseau câblé, ils auraient à inclure dans les dépenses de V.R.D. l'acheminement des programmes télévisés ou radiodiffusés au même titre que les autres réseaux publics.

Cimetière

La commune étant considérée par l'INSEE comme rurale, l'agrandissement ou la création d'un cimetière relève de la seule compétence du conseil municipal dans le respect des règles d'urbanisme. Un droit de préemption pourra être institué pour son agrandissement si nécessaire.

Habitat

1 - Prise en compte des enjeux liés à l'Habitat:

Les mesures prévues par la Loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 et la Loi portant engagement national pour le logement (E.N.L.) du 13 juillet 2006 peuvent aider la commune dans sa démarche. Les aides financières mises en oeuvre dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat pour l'amélioration de l'habitat privé et de la programmation du logement social permettent :

- de répondre aux besoins de ménages aux ressources modestes ;
- de créer une offre de logements de qualité pour des petits ménages (personnes isolées, personnes âgées, jeunes en début d'insertion professionnelle, etc.) ;
- d'instituer un début de parcours d'insertion par le logement pour des ménages dont les ressources sont insuffisantes pour accéder à la propriété.

La commune n'étant pas couverte par un Programme Local de l'Habitat, le diagnostic de la carte communale doit dresser un état des lieux du marché local de l'habitat (quelle offre et quelle demande en logements, quelle occupation du parc, quelle est la place du parc public, etc.).

Par ailleurs, l'Agence Nationale de l'Habitat a pour vocation de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés (Loi E.N.L., article 37.1) et vise notamment à aider les propriétaires occupants dont les ressources sont modestes à améliorer la qualité de leur logement et à mettre sur le marché des logements locatifs privés conventionnés de qualité. La carte communale (rapport de présentation, réunions de concertation, etc.) peut constituer un vecteur d'information du public sur ce dispositif d'aides.

Aucun logement social n'est recensé sur la commune. L'élaboration de la carte communale est donc l'occasion d'aborder la place que pourrait jouer le parc public pour gérer une complémentarité avec l'offre du parc privé.

2 - Dimensionnement et maîtrise de la zone constructible

Si le diagnostic du marché local de l'habitat démontre que la rétention foncière sur la commune est forte, cela ne doit pas se traduire par un surdimensionnement de la zone constructible de la carte communale. La Loi portant engagement national pour le logement du (E.N.L.) du 13 juillet 2006, même si elle vise à encourager la production de logements, ne remet pas en cause le principe de gestion économe de l'espace (article L 121-1 du code de l'urbanisme).

En effet, la Loi E.N.L. donne aux communes la possibilité d'agir, à l'aide d'outils fiscaux, contre une rétention foncière forte :

- la commune peut, par délibération, majorer la valeur locative cadastrale des terrains situés en «zone urbaine», celle-ci étant utilisée pour le calcul de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties. Cette augmentation, qui est limitée aux terrains de plus de 1000m² et qui est plafonnée, aura pour effet d'inciter les propriétaires de foncier urbanisable à construire ou à se séparer de leur bien au profit de personnes ayant l'intention de construire (Loi E.N.L., article 24).
- La Loi E.N.L. a institué une taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles de par la définition du zonage de la carte communale. Cette taxe, qui est librement instituée par délibération du Conseil Municipal, vise à restituer aux communes une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation afin qu'elles ne supportent pas seules le financement des équipements publics accompagnant cette ouverture (Loi E.N.L., article 26). Le diagnostic du marché local de l'habitat peut apporter des éléments sur l'opportunité d'user de cette taxe. En effet, celle-ci intervenant lors de la cession d'un terrain nu, son application pourrait générer voire amplifier un phénomène de rétention foncière.

Outils d'urbanisation et de son contrôle

La loi « Urbanisme et Habitat » permet aux communes qui élaborent une carte communale de se doter en propre d'un instrument de politique foncière. Il est désormais possible à ces communes, en application de l'article L 211-1 modifié du code de l'urbanisme, d'instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, institution qui, auparavant, relevait de l'autorité préfectorale au travers de la création d'une zone d'aménagement différé. L'acte d'institution de ce droit de préemption doit être pris par une délibération spécifique du conseil municipal.

S'agissant de la procédure, la loi « Urbanisme et Habitat » a modifié les incidences de l'approbation de la carte communale. Désormais, aux termes de l'article L 421-2-1 modifié du code de l'urbanisme, les permis de construire seront délivrés par le maire au nom de la commune, si dans l'acte d'approbation du document d'urbanisme, le conseil municipal en a décidé ainsi. A défaut, lesdits permis continueront d'être délivrés au nom de l'Etat.

Loi sur l'archéologie

Rappels : au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20/02/2004 relative à la partie législative du Code du patrimoine (L531.14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39 rue Vannerie – 21000 Dijon – tel 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1)

Conformément à l'article 7 du même décret, : « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir de préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Un arrêté préfectoral pourrait ultérieurement être émis au titre de l'article L.522.5 du code du patrimoine, à partir de la carte archéologique.

L'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, il est nécessaire de consulter la DRAC pour toute révision de la carte communale.

3 – Rappel des Servitudes d'utilité publique

(Se reporter aux fiches et plans en annexe du dossier plus de détails)

Les servitudes s'analysent généralement comme des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit à construire et plus généralement du droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou d'installation de certains ouvrages ;
- enfin soit à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires.

Ces limitations administratives peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, Etablissements publics), des concessionnaires de services publics (EDF, GDF, etc.) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations, etc.).

On distingue en fait deux grandes catégories de servitudes :

- les servitudes d'urbanisme

Elles trouvent leur fondement dans le Code de l'Urbanisme et sont applicables soit à l'ensemble du territoire national indépendamment de l'existence d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire dans le cadre de document d'urbanisme.

- les servitudes d'utilité publique

Elles trouvent généralement leur fondement dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique.

EL7 – servitudes d'alignement

- plan d'alignement, approuvé le 21 octobre 1861.
service responsable : Commune et Conseil Général de l'Yonne

Ces servitudes ont été abrogées (hiver 2008/09).

14 – servitudes relatives au transport d'énergie

- réseau HTA (moyenne tension)
- réseau HTB (haute tension), ligne aérienne de 225 KV « Avallon Vignol »
service responsable : RTE EDF Transport SA - GET CHAMPAGNE-MORVAN
10 route de Luyères - 10150 CRENEY – (03 25 76 43 30 – 03 25 76 43 72)

La servitude d'élagage et d'abattage d'arbres est instituée sur une largeur de 40 m. de part et d'autre de l'axe de la ligne de 225 KV.

A1 – servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (O.N.F.)

Suite à l'abrogation des articles L.151 à L151-6 du Code Forestier par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001, les bois et forêts **ne sont plus soumis** à la servitude d'utilité publique A1.

4 – Rappel des Projets d'Intérêt Général et autres projets

Les projets d'intérêt général (PIG) sont définis à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme

- Art.*R. 121-3 (O. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

"Peut constituer un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes... » :

1) Etre destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural;

2) Avoir fait l'objet:

- a) soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public;

- b) soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et les règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Les projets relevant de l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents pour élaborer un document d'urbanisme ou des communes membres de ces groupements ne peuvent être qualifiés de projets d'intérêt général pour l'application de l'article R.121-4."

- Art.*R.121-4 (O. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

"Le projet mentionné à l'article R.121-3 est qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral... » "

La qualification d'un projet comme projet d'intérêt général a pour seul but d'éviter que le document d'urbanisme ne contienne des dispositions qui pourraient rendre plus difficile, voire empêcher sa réalisation. Les textes ne créent aucune opposabilité du projet aux autorisations, il ne produit donc l'effet qu'au travers de sa prise en compte notamment dans les documents d'urbanisme.

Prise ne compte locale : R.A.S.

ANNEXE 2

RAPPEL DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET AUTRES ARTICLES

Attention aux modifications ultérieures à la présente compilation

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article R111-2

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

Article R111-3

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

Article R111-4

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

Article R111-5

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

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

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

Article R111-7

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

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

Article R111-8

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

Article R111-9

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

Article R111-10

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

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

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

Article R111-11

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

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

Article R111-12

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

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

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

Article R111-13

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

Article R111-14

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

- a) A **favoriser une urbanisation dispersée** incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés
- b) A **compromettre les activités agricoles ou forestières**, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R*111-15

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

Autres articles du Code de l'Urbanisme

Article L111-4

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article L111-6

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article 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.

Implantation et volume des constructions.

Article R111-16

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

Article R111-17

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

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

Article R111-18

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

Article R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé **que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit** de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Aspect des constructions.

Article R111-21

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

Article R111-22

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

Article R111-23

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

Article R111-24

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

Autres articles du Code de l'Urbanisme

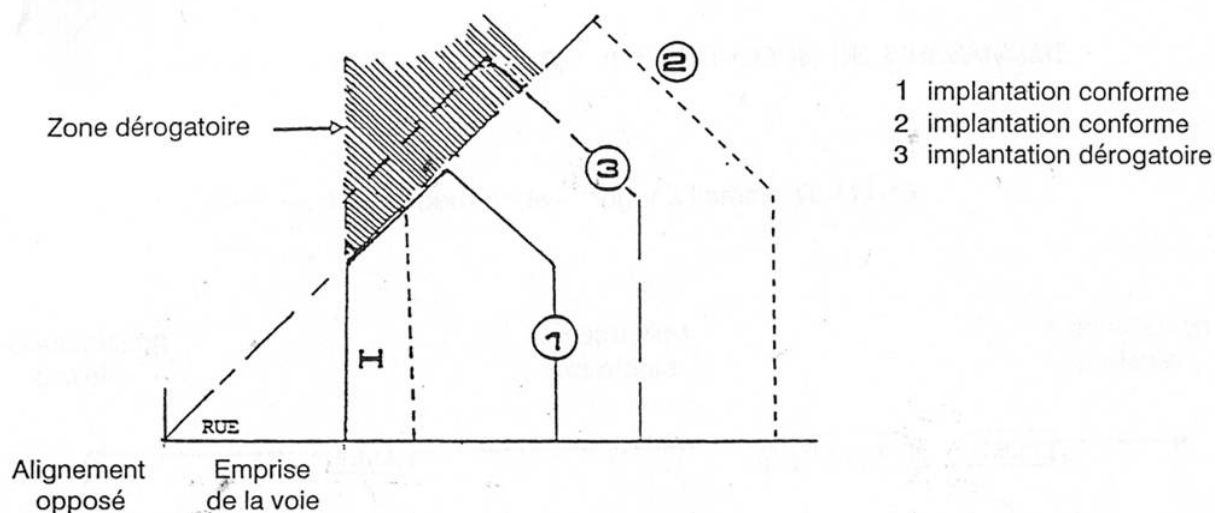
Article L421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ANNEXE 3 – RAPPEL - REcul PAR RAPPORT A UNE VOIE (ARTICLE R111.17 DU CODE DE L'URBANISME)

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

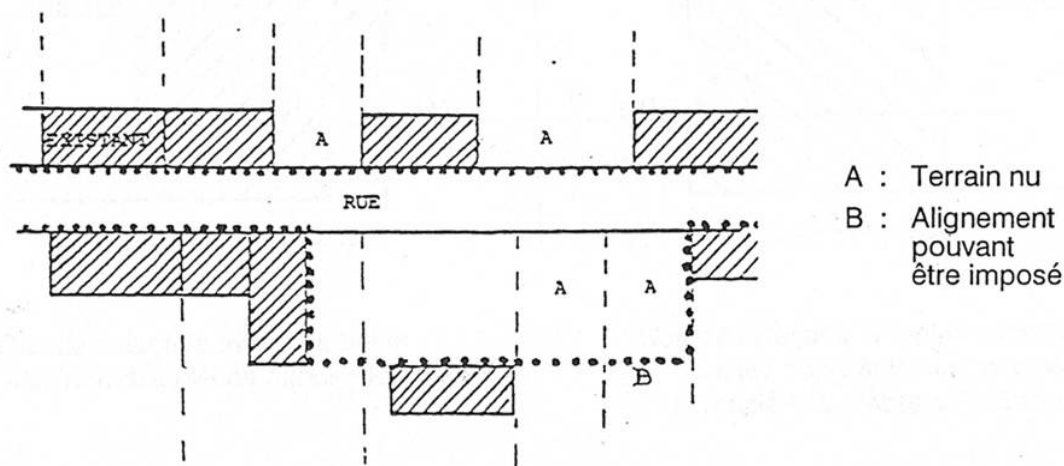
Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.



- a - L'implantation le long de l'alignement est possible si la hauteur sur rue de la construction est égale ou inférieure à la largeur d'emprise de la voie : $H < L$
- b - L'implantation le long de l'alignement de fait est refusée ou soumise à dérogation quand :
 - un plan d'alignement existe
 - la largeur d'une voie privée est inférieure à la largeur réglementaire d'une voie publique
 - la hauteur de la construction projetée est supérieure à la largeur d'emprise de la voie : $H > L$

iii.

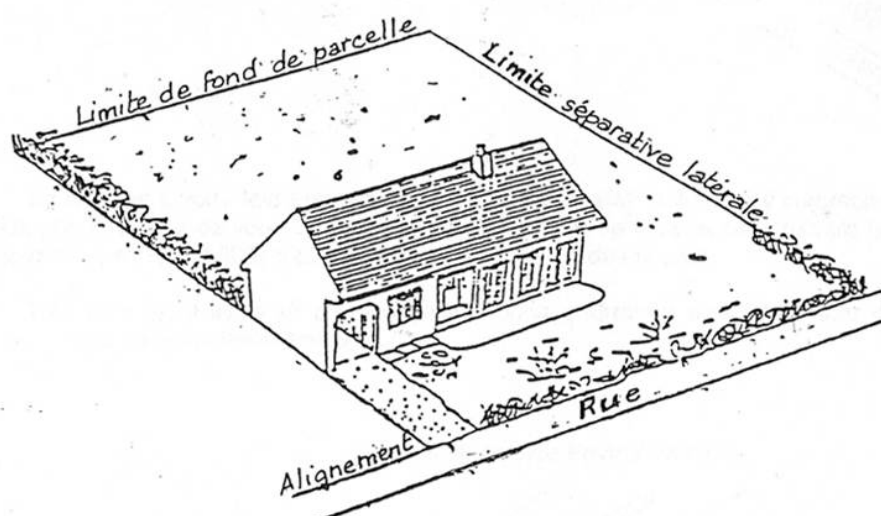
- c - L'implantation le long de l'alignement peut être imposée afin de respecter l'ordonnance architecturale de la rue (article R. 111-18 dernier alinéa).



**ANNEXE 4 – RAPPEL :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(ARTICLE R111.18 DU CODE DE L'URBANISME)**

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.

Cet article donne la possibilité de s'implanter le long des limites séparatives sans préjuger de la distance des constructions existantes sur les terrains voisins.



et fixe les distances à respecter par les constructions qui ne joignent pas les limites séparatives.

