

COMMUNE DE VARENNES (89)



Carte Communale

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Objet	Date
Approuvée le	
Révisée le	

DEPARTEMENT DE L'YONNE

Commune de VARENNES

CARTE COMMUNALE

BORDEREAU DES PIECES

1. Rapport de présentation

2 - Plans de zonage

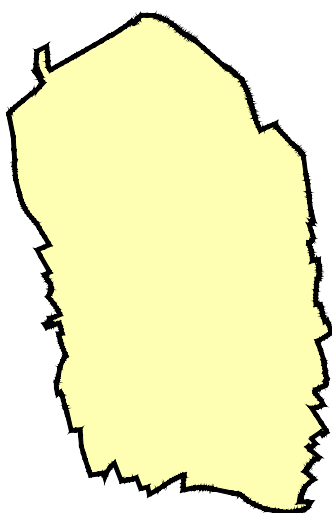
2.1. Plan d'ensemble - 1/7 500^{ème}

2.2. Le bourg - 1/2 500^{ème}

3 - Liste des servitudes d'utilité publique

COMMUNE DE VARENNES (89)

Carte Communale



RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Objet	Date
Approuvée le	
Révisée le	

3. La qualité des eaux	37
4. Réseau d'eaux usées	37
5. Climat, air et énergie.....	39
5.2. Climat et Air	39
5.2. Réseau de lignes électriques.....	39
5.3. Desserte en gaz.....	39
5.4. Télécommunication	39
5.5. Les ordures ménagères.....	39
III. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE COMMUNAL	41
1. Les caractéristiques de la population.....	41
1.1. Structure de la population par âge et indice de jeunesse	42
1.2. Evolution du nombre et de la taille des ménages	42
2. La vie économique de la commune	43
2.1. Population active et emplois : un tissu artisanal et commercial dynamique	43
2.2. Le rôle économique de l'activité agricole	44
2.3. Des logements dominés par l'habitat individuel.....	49
2.3.1. La Typologie des logements	49
2.3.2. Bilan de la consommation des espaces.....	49
3. Equipements publics et vie locale	50
IV. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	52
1. Prescriptions nationales	52
2. Les principales contraintes	53
2^{EME} PARTIE : DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	54
I. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ADOPTE.....	55
1. Zone constructible : zone C	55
1.1. Définition	55
1.2. Justification des limites de la zone constructible.....	55
1.2.1. Les principes en matière d'urbanisation issus des dispositions législatives (lois Grenelle de 2010 et 2012 et loi ALUR de 2014).....	55
1.2.2. Les principes retenus pour Varennes :	55
1.3. Développement communal et surfaces constructibles	57
1.3.1 Estimation du besoin en logements.....	57
1.3.2 Prise en compte du potentiel constructible du tissu urbain existant	58
2. Zone non constructible	60
3. Répartition de la superficie des zones.....	60
II. INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR.....	61
1. Analyse des incidences sur l'environnement	61
2. Analyse des incidences sur le paysage naturel et le cadre de vie	64

3. Les incidences sur l'agriculture	66
3.1. Incidences du projet communal sur l'activité agricole.....	66
3.2. Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	66
3.2.1. Bilan de la consommation des espaces depuis 2004.....	66
3.2.2. Bilan de la consommation des espaces du projet de carte communale	66
III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	68
1. En zone constructible.....	68
2. En zone non constructible	68
ANNEXES (RNU)	69

Introduction - définition de la carte communale

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) régi par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux articles L.111-3 à L.111-5 dit de « constructibilité limitée » :

Art. L.111-3 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

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

Art. L.111-4 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

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

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

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

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application

Art. L.111-5 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

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

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

➤ Néanmoins, conformément à l'article L.124-1 du code de l'urbanisme, « les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 ».

Tel est l'objet du présent document, que la commune de Varennes a souhaité établir.

La carte communale comporte :

↳ un rapport de présentation qui :

- Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique.
- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-2 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.
- Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

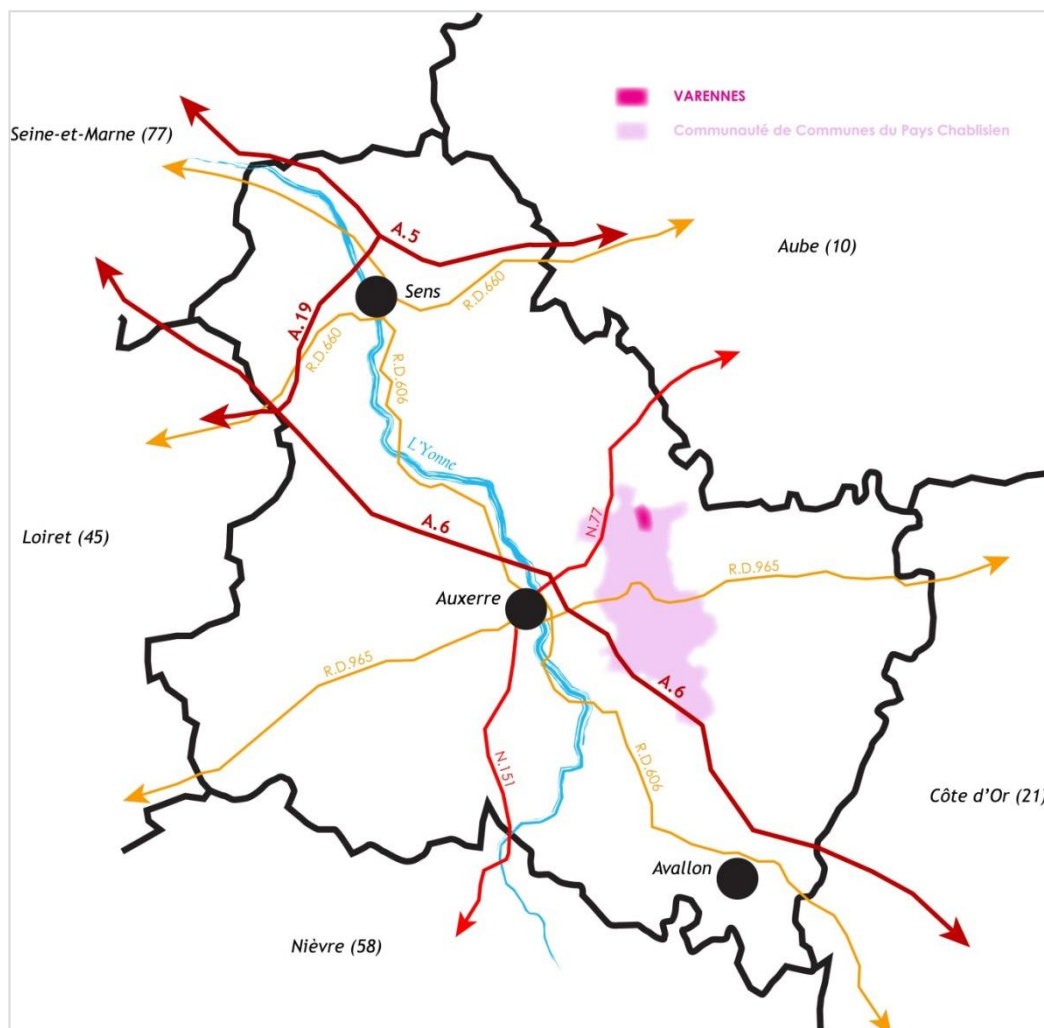
↳ une carte décrivant la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions.

1^{ère} PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Présentation générale

1.1. Situation géographique et administrative



La commune de Varennes est située à l'Est du département de l'Yonne, à 20 km au Nord-Est d'Auxerre et à environ 57 km de Sens.

Cette commune rurale s'étend sur 1012 hectares environ.

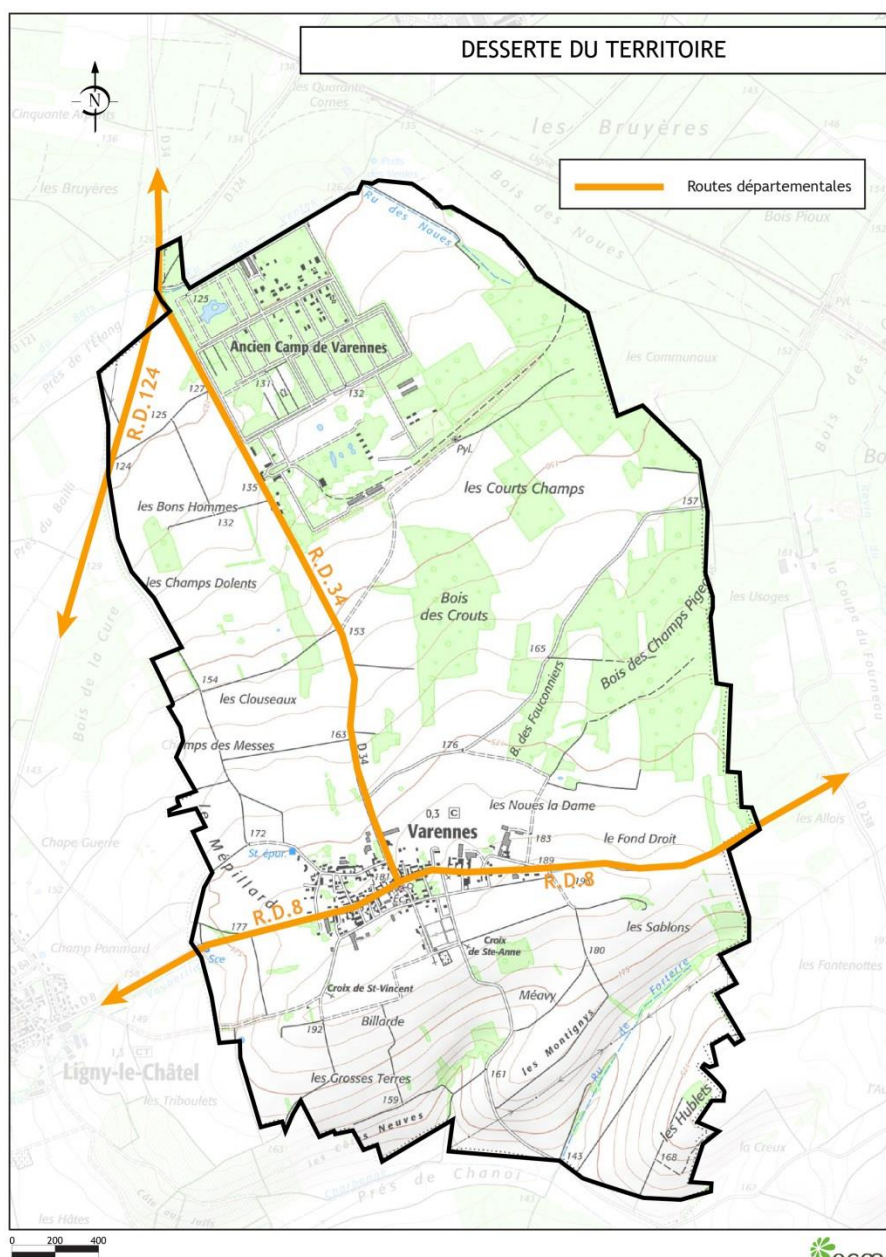
La commune de Varennes appartient :

- Au canton de Chablis.
- À la Communauté de Communes du Pays Chablisien (25 communes).
- Au SCoT de l'agglomération Auxerroise en cours d'élaboration.

1.2. Déplacements et transports

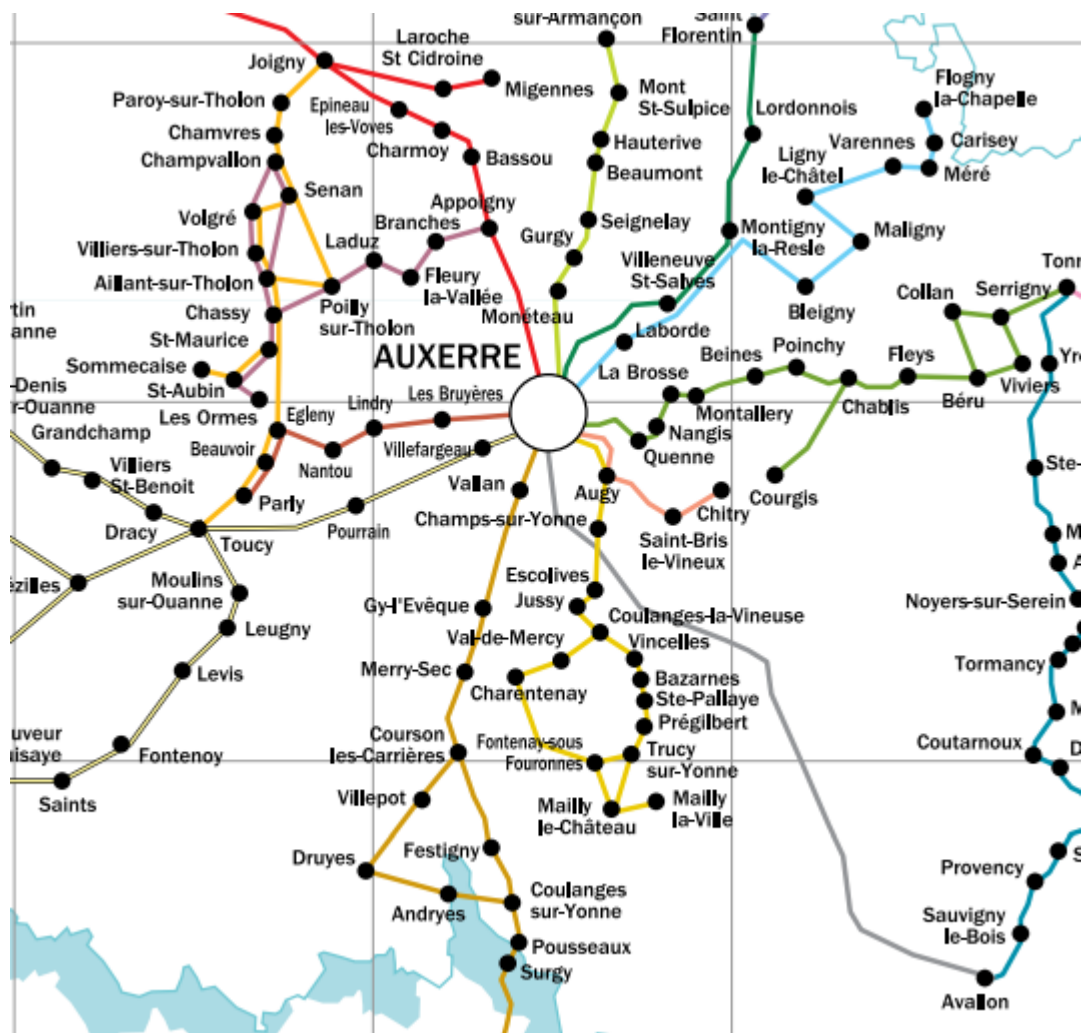
Le territoire de la commune est traversé par trois routes départementales de faibles importances :

- ✓ **La RD 8** qui relie Ligny-le-Châtel à Flogny-la Chapelle et traverse le bourg selon un axe Ouest/Est. Elle est classée dans le réseau d'intérêt local du Conseil Départemental de l'Yonne. C'est l'axe principal de la commune. Elle supportait en 2010 un trafic de 780 véhicules par jour environ dont 30 poids lourds.
- ✓ **La RD 34** qui part du bourg pour rejoindre les limites du département aux abords de Neuvy-Sautour. Elle permet également de relier Saint-Florentin. Elle est également classée dans le réseau d'intérêt local du Conseil Départemental de l'Yonne. En 2013, elle supportait un trafic de 805 véhicules par jour environ dont 23 poids lourds.
- ✓ **La RD 124** (à l'angle Nord/Ouest de la commune) permet à l'axe de la RD 34 de se prolonger jusqu'à Ligny-le-Châtel sans passer par le bourg de Varennes.



En termes de transports collectifs, Varennes est desservie par la ligne régulière 21 Auxerre-Flogny du Conseil Départemental de l'Yonne.

En 2012, la majorité des ménages disposait d'au moins une voiture et 57,9% deux voitures.



2. Environnement naturel

2.1. Caractéristiques physiques

2.1.1. Hydrographie (Trame bleue)

Le climat de Varennes s'apparente à un climat continental soumis aux influences océaniques. Il en résulte des données climatiques tempérées.

Les températures restent modérées tout au long de l'année. Elles oscillent entre +3,4°C de moyenne en janvier et +19,6°C de moyenne en juillet et en août. La température moyenne de l'année est de 11,2°C.

Le régime pluviométrique montre que ce sont les mois de mai, juin et octobre les plus pluvieux, avec une hauteur maximale de précipitation de 70,1 mm ; mars, avril et juillet sont les mois les plus secs avec une hauteur minimale de précipitation de 47,1 mm.

Les vents dominants sont d'origine Sud/Sud-Ouest et les vents secondaires sont en provenance du Nord.

En moyenne, à la station d'Auxerre, il a été enregistré 37 jours par an avec des rafales de vent supérieures ou égales à 58 km/h.

D'autres événements climatiques viennent caractériser la région, notamment les brouillards et les orages. On compte, en moyenne sur l'année, 57,3 jours de brouillard et 21 jours d'orage.

Données Auxerre, 1971-2000 (Source Météo France)

	Jan	Fév	Mars	Avri	Mai	Juin	Juil	Aou	Sept	Oct	Nov	Déc
T° moy	3.4	4.4	7.3	9.8	14	16.9	19.6	19.6	16	11.7	6.6	4.3
Hauteur moy de Précipitations	54.6	52.5	47.1	50.8	69.9	66.4	50.7	56.4	60.9	70.1	61.8	60.4

Répartition mensuelle	Jan	Fév	Mars	Avri	Mai	Juin	Juil	Aou	Sept	Oct	Nov	Déc
Brouillard	7.4	6.5	3.9	2.6	2.8	2.4	1.6	2.3	4.5	7.7	8.4	7
Orage	0.1	0.1	0.5	1	4	4	4.2	4.1	1.9	0.7	0.2	0.2

2.1.2. Hydrographie (Trame bleue)

L'eau est peu présente sur le territoire communal à travers :

- **Le ru des Ventes** forme la limite Nord de la commune (il devient ensuite le ru des Prés du Bois). Implanté dans l'ancienne zone militaire, il n'est pratiquement pas accessible et participe donc peu au paysage communal.
- Au Sud **le ru de Forterre relie le ru de Charbonne**. Il se présente sous forme de fossé sans véritable ripisylve et se fond dans le paysage agricole. Il n'est pas toujours en eau.
⇒ Ces affluents du Serein restent discrets.

Ce milieu humide est complété de quelques mares et étangs. La plus perceptible est localisée en sortie Est du bourg (les points d'eau de l'ancienne zone militaire ne sont pas accessibles).



Au Sud, le ru de Forterre s'apparente plus à un fossé



La Mare à l'Est du bourg est le principal point d'eau perceptible dans le pay-



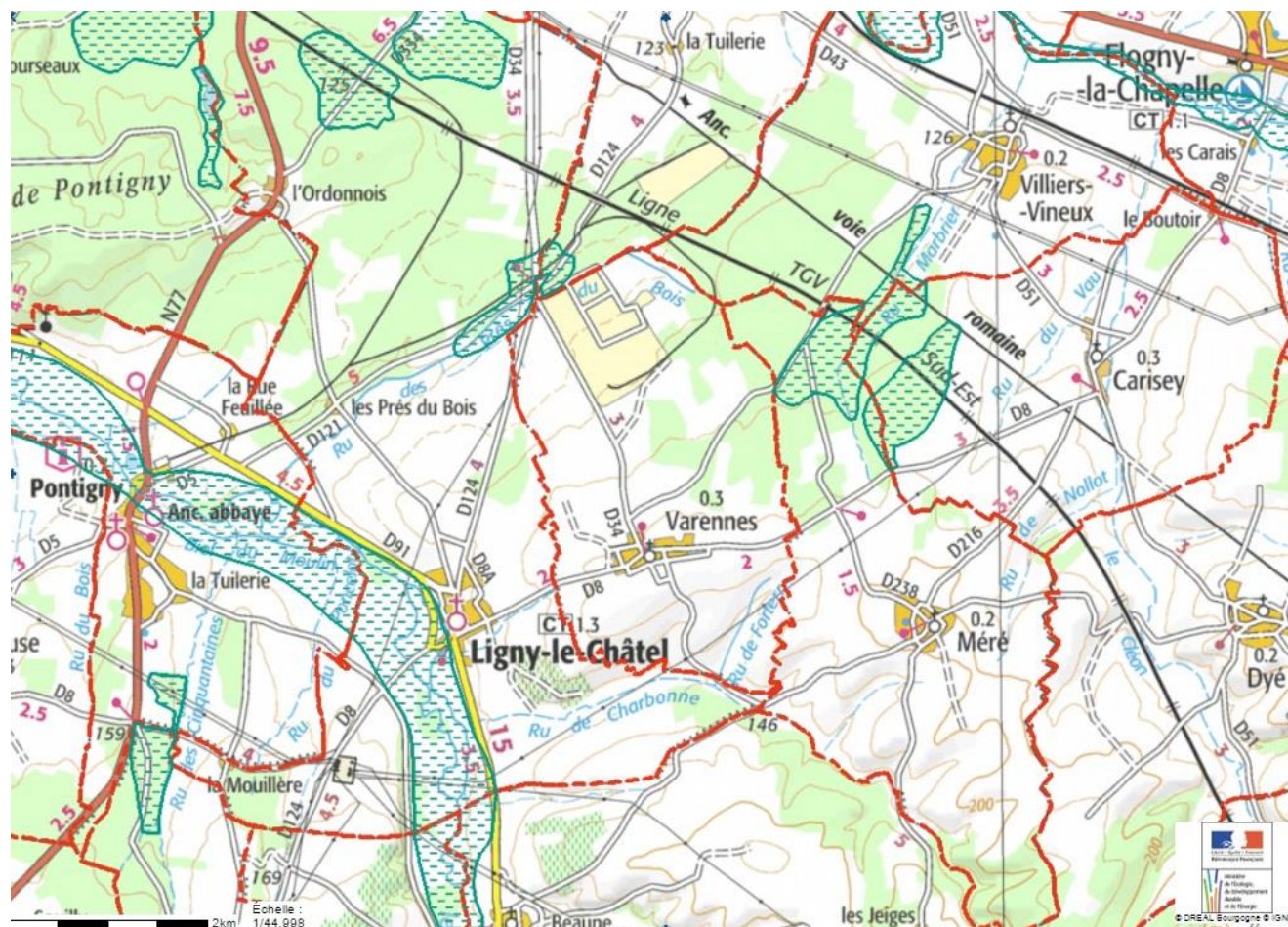
Le ru forme la limite Nord de la commune

Selon le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bourgogne**, pour la trame bleue, la commune est en dehors des principaux corridors écologiques identifiés (vallée du Serein et de l'Armançon).

Toutefois, le ru sis en limite Nord appartient au réservoir de biodiversité et aux milieux humides associés aux cours d'eau, à préserver.

✓ Bien que discret, le milieu humide reste un élément important qu'il faut préserver afin de maintenir une richesse naturelle et un réservoir de biodiversité sur le territoire communal.

Inventaire des zones humides de la Bourgogne



Source : www.bourgogne.developpement-durable.gouv

2.1.3. Nature du sous-sol

Géologie

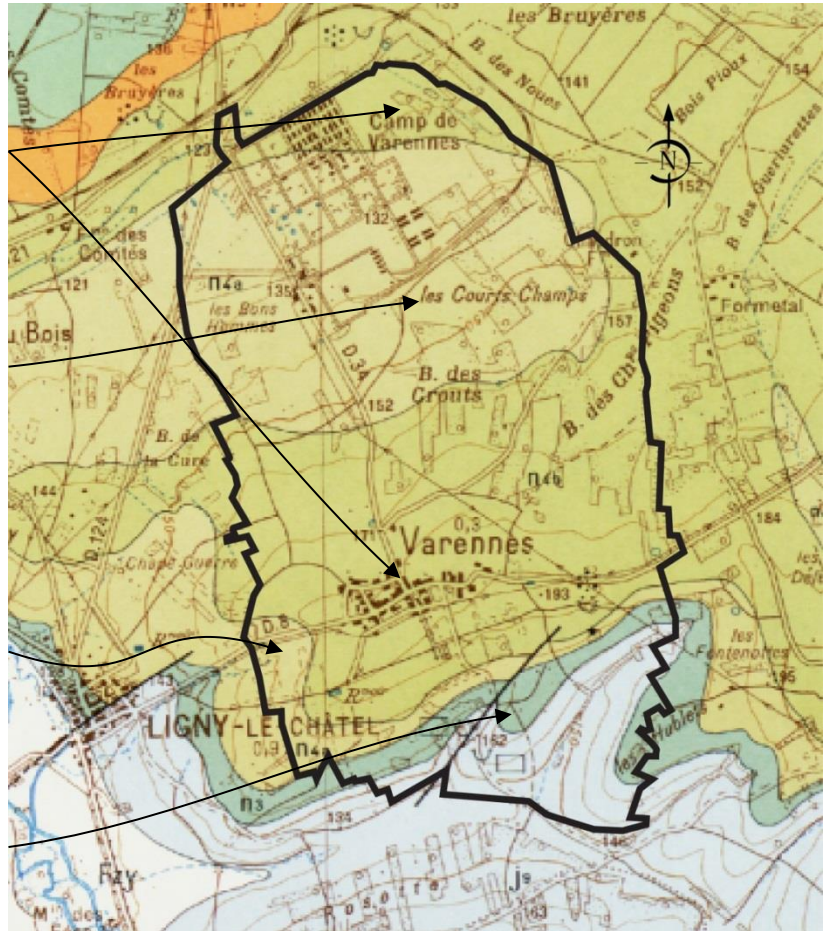
Le territoire de Varennes est constitué d'un sol peu fertile propice à la culture céréalière.

- **Le Barrémien supérieur (n4b)**, des argiles et sables panachés sont présents au niveau du bourg et en limite Nord de la commune. La répartition n'est pas constante. Il s'agit d'une sédimentation avec de nombreuses variations dans la nature et l'épaisseur des dépôts.

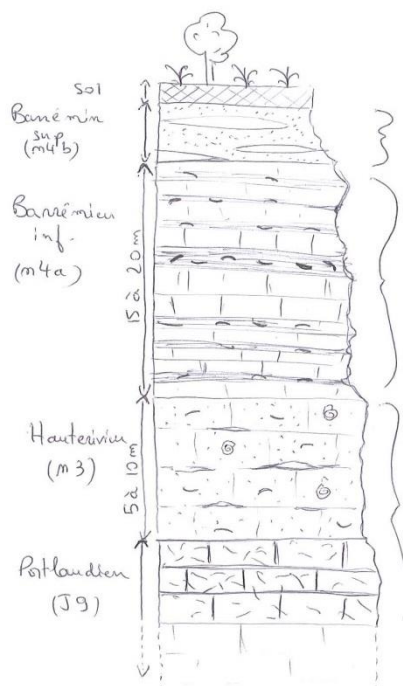
- **Le Barrémien inférieur (n4a)**, lumachelles et marnes à huîtres, est une formation de 15 à 20 m. On y observe des marnes grises ou jaunes et marno-calcaires ainsi que des calcaires lumachelliques durs.

- **Le Hauterivien (n3)**, calcaires roux à spatangues, présente une épaisseur de 5 à 10 m. Ces calcaires roux finement sableux peuvent renfermer de petites nodules de limonite. Ils s'intercalent de marnes à leur sommet et sont toujours très fossilifères.

- **Le Portlandien (J9)**, calcaire du Barrois, est assez compact, très fracturé, blanc à patine jaune clair.



Source : brgm



Couche discontinue non propice aux constructions ou à l'agriculture

Mélange de couches marneuses et de couches calcaires dures (calcaires lumachelliques durs)

Non adaptée pour l'agriculture ou les fondations des constructions de moins de 15 m de profondeur

↘ Selon les données du site BASIAS, la commune recense une activité pouvant entraîner des risques technologiques ou des sols pollués :

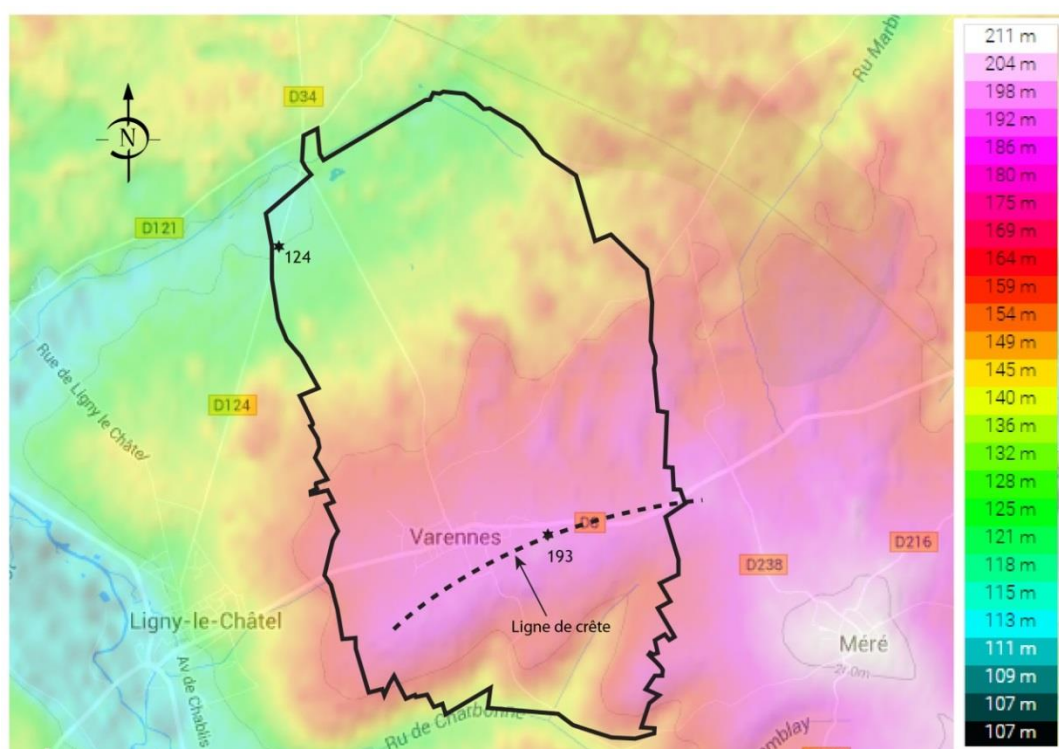
- Un atelier de chargement de l'ancien camp militaire (Ministère de la Défense Nationale – fabrication de produits explosifs et inflammables – date de dernière activité 01/01/1956).

2.1.5. Topographie

La commune de Varennes, qui domine la vallée du Serein, est marquée par une amplitude altimétrique de plus de 69 m entre le point bas (124 m) qui est situé en limite Nord dans la vallée du ru et le point haut (193 m), localisé en limite Est du bourg.

La ligne de crête passe au Sud du bourg.

Au Nord du bourg, le Versant le plus important et celui du ru des Prés du Bois et au Sud du bourg il s'agit du versant du ru de Charbonne. Ces deux cours d'eau sont des affluents du Serein.



Source : topographic-map.com

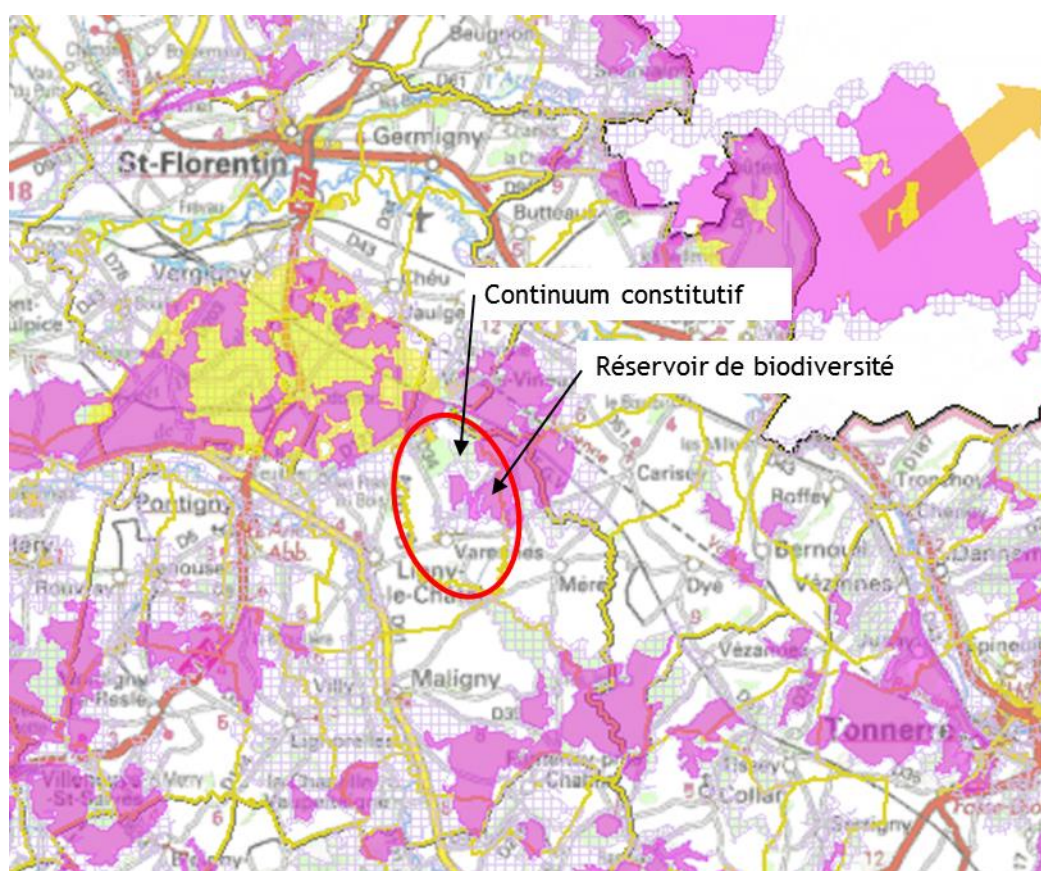
2.2. Occupation des sols et milieu naturel

2.2.1. La forêt

Selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bourgogne, les bois présents au Nord/Est de la commune forment un réservoir de biodiversité. Associés aux autres massifs boisés présents aux abords, ils forment un ensemble conséquent.

Ces espaces sensibles s'étendent au-delà des limites boisées avec les continums constitutifs qui correspondent aux espaces accessibles à partir des réservoirs de biodiversité (distance maximale qui peut être parcourue par les espèces).

↘ La forêt, présente sur la commune, joue un rôle important non seulement au niveau communal mais aussi à une échelle plus large. Elle constitue un important réservoir de la biodiversité d'intérêt régional.

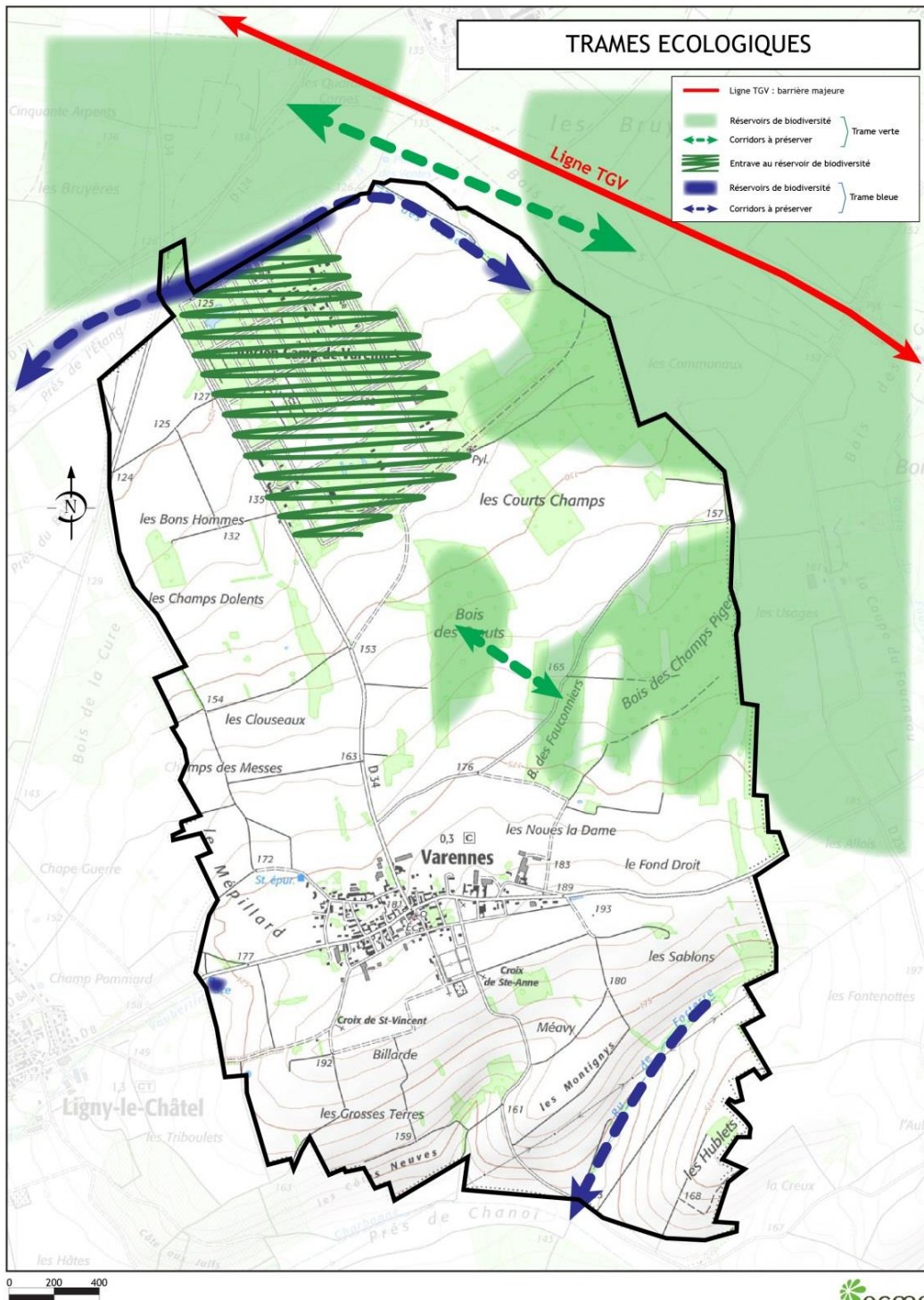


Source : www.bourgogne.developpement-durable.gouv

2.2.2. Les espaces d'intérêt écologique reconnus

La commune n'est concernée par aucune protection réglementaire que ce soit à l'échelle nationale ou européenne (Natura 2000). Les communes limitrophes ne sont également pas concernées par un site Natura 2000.

2.2.3. Trame verte et Bleue



2.3. Facteurs biologiques

Le conservatoire Botanique National a établi un inventaire de plusieurs espèces protégées sur le territoire.

- ✓ Les espèces protégées par le règlement du 9 décembre 1996 (modifié en février 2012 et juillet 2013) relatif au contrôle de leur commerce :
 - *Platanthera bifolia* (Platanthère à deux feuilles)
- ✓ Les espèces protégées par l'arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire :
 - *Convallaria majalis* (Muguet)

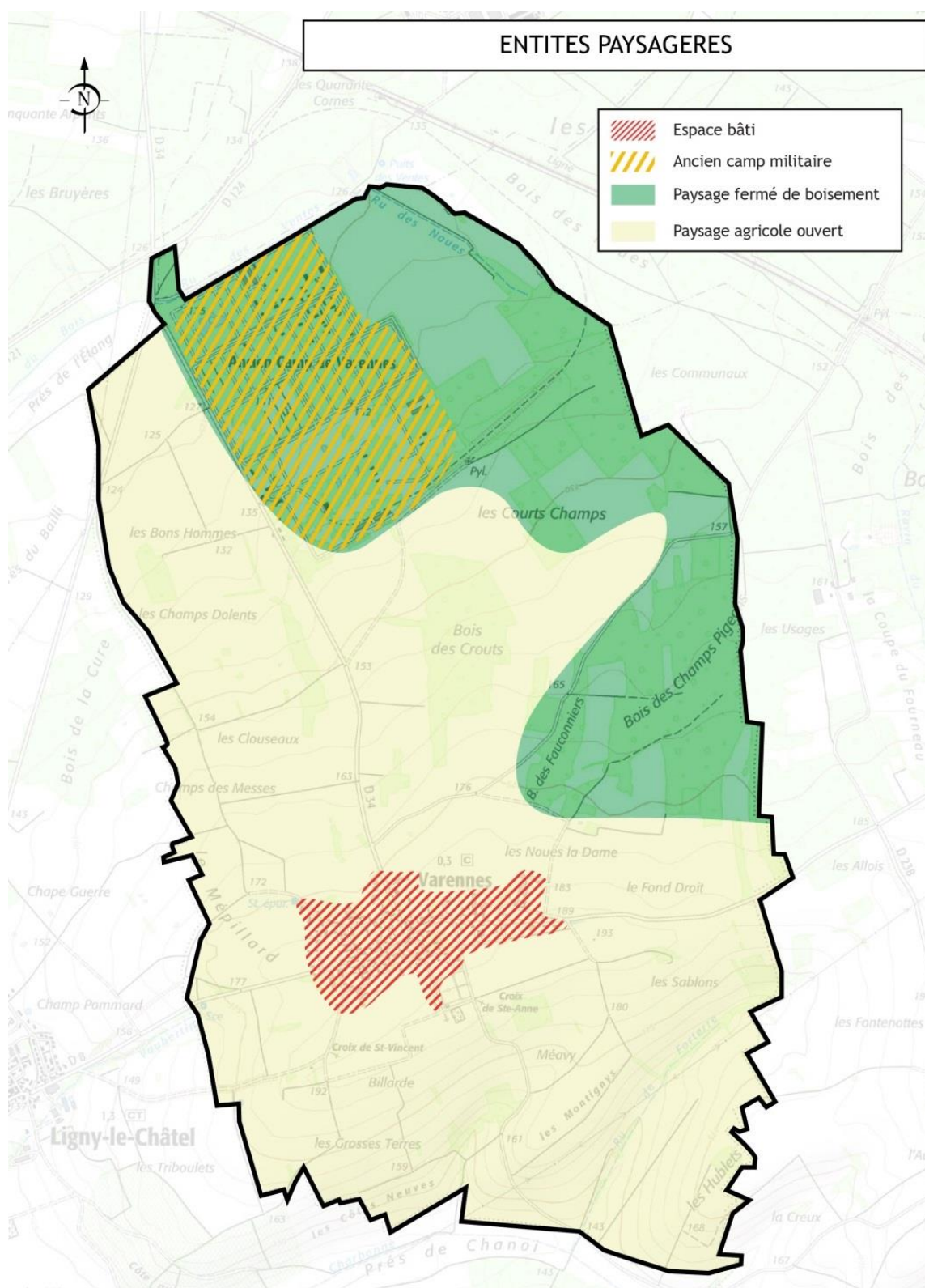


Varenes possède également une faune qui fait l'objet de protection. Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), on peut effectivement observer des espèces assez « communes » qui bénéficient de protection (convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, signée le 19/09/1979) mais par arrêté ministériel du 26 juin 1987, la chasse est autorisée pour ces espèces de gibier comme le chevreuil européen, le lièvre d'Europe, la fouine, le lapin de garenne, le sanglier, le renard roux, ...

2.4. Les entités paysagères

Plusieurs paysages composent et caractérisent le territoire de Varennes:

- Un paysage agricole ouvert
- Un paysage fermé de boisement
- Un paysage bâti composé du bourg et de l'ancien camp militaire



2.4.1 Le paysage fermé de boisement

Toute la partie Nord/Est du territoire communal est occupée par plusieurs bois qui se prolongent au-delà des limites communales.

L'ancien camp militaire de Varennes, en grande partie boisé, est situé dans la continuité de ces massifs mais la clôture qui ceinture le site forme une barrière majeure pour le déplacement du gros gibier.



2.4.2 le paysage agricole ouvert

Ce paysage de cultures céréalières est présent de part et d'autre du bourg :

- Au Nord, le relief moins prononcé offre un paysage ouvert « classique » avec boisement en fond de perspective.
- Au Sud, le relief plus affirmé avec la vallée du ru de Charbonne offre un paysage différent qui se rapproche du paysage chablisien (Varenes produisait du vin avant la crise du phylloxéra de 1893). On observe des co-visibilités d'un coteau à l'autre de la vallée.

On note l'absence de haie bocagère. Cependant quelques massifs boisés et arbres isolés ponctuent ce paysage et jouent un rôle important pour le maintien des corridors écologiques (zones refuges).



Aux abords du bourg, on note la présence de plusieurs vergers témoins d'une production locale qui a été préservée.

Quelques éléments « artificiels » ponctuent ce paysage :

- En limite Sud de la commune, une ligne HTA traverse le territoire de Varennes,
- En limite Est, les seuls bâtiments agricoles présents en dehors du bourg.



3. Le cadre urbain

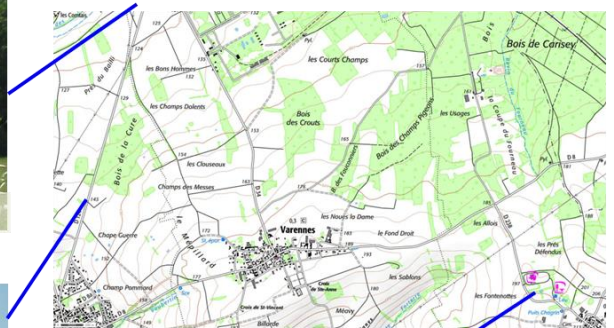
La commune de Varennes est constituée :

- D'une entité principale - le bourg - implanté en point haut de la commune.
- De l'ancien camp militaire qui forme une entité isolée en limite Nord et non accessible.

3.1. Perceptions éloignées et entrées de bourg

3.1.1. Les perceptions éloignées

Le bourg, implanté près de la ligne de crête, est visible de loin. Les premières perceptions sont possibles depuis les limites de la commune et même au-delà. L'église forme un signal dans le paysage.



3.1.2. Les perceptions intermédiaires

En se rapprochant du bourg, l'église forme toujours un signal dans le paysage.

4

4- Perception en arrivant du Nord par la RD 34



5 - Perception depuis la RD 8 en arrivant de Ligny-le-Châtel.



6 - Perception depuis le chemin communal au Sud du bourg.

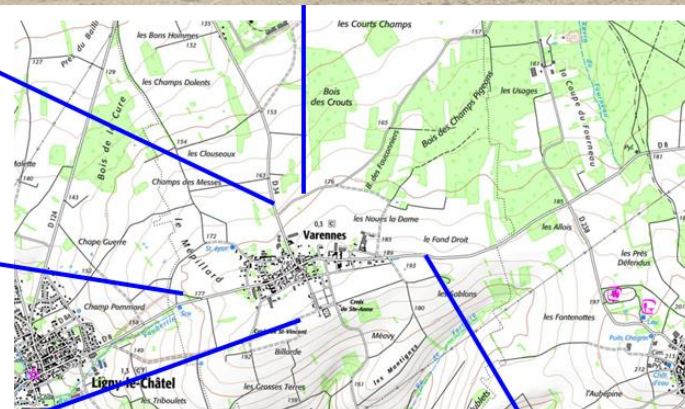
8

8 - Perception depuis la voie en direction de Villiers-Vineux.



7

7 - Première perception en arrivant de Carisey par la RD 8



3.1.3. Les perceptions rapprochés

Les entrées offrent des images assez « classiques » avec les extensions récentes au premier plan et l'église en fond de perspective.



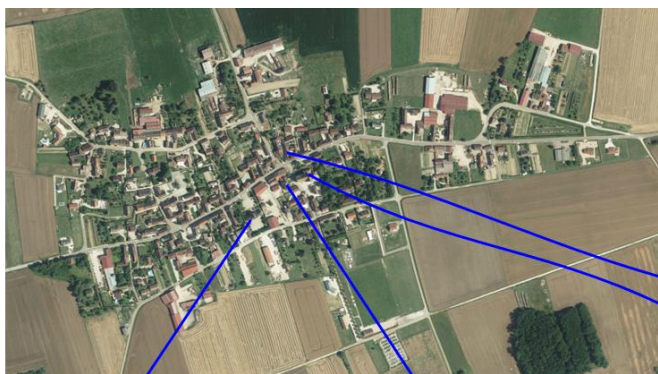
3.2. Le bourg

3.2.1. L'organisation du bâti

Le bourg de Varennes est la seule véritable entité bâtie de la commune. Il offre l'image d'un « village rue » avec malgré tout un développement au Sud-Ouest et au Nord-Ouest de la RD 8.

Les deux « pôles de vie » sont :

- L'école.
- Les abords de l'église et de la mairie avec le pub (le commerce du bourg).



Le Pub aux abords de l'église



L'école



La Mairie face à l'église



L'Eglise Saint-Jean-Baptiste n'est pas classée ni inscrite monument historique. Elle date du 16^{ème} siècle et elle a été épargnée par l'incendie qui ravagea une partie du village en 1846

3.2.2. Le centre ancien

Le bâti est implanté à l'alignement avec les clôtures qui prolongent le front bâti.

Le village a gardé un aspect rural avec les exploitations agricoles conservées dans l'emprise du bourg et principalement sur la frange Nord.

Le long de la RD 8 (Grand Rue) l'emprise de la voie peut parfois entraîner des problèmes de sécurité avec des trottoirs de faible largeur.

Après la rue de Besançon (voie d'accès au stade), l'urbanisation est moins dense avec une rupture urbaine et la présence de « dents creuses ».



Présence d'une sente au milieu des jardins pour relier la Grande Rue à la rue aux Cannes



Rupture urbaine qui offre une perception sur l'église



La faible largeur du trottoir peut parfois entraîner de problèmes de sécurité



Bâti à l'alignement



En dehors de la RD 8 l'emprise des voies est souvent de faible largeur avec peu ou pas de trottoir

Le bâti présente un patrimoine architectural traditionnel :

- Des constructions R + combles et R+ 1 + combles
- Les toitures sont principalement en tuiles plates.
- Des murs en pierres calcaires.
- Présence importante de briques au niveau des ouvertures et chaînages d'angle.



Bâti R + 1 + combles



Bâti avec murs en pierres calcaires et toiture en tuiles plates



Bâti R + 1 et R + combles



Présence importante de briques au niveau des ouvertures

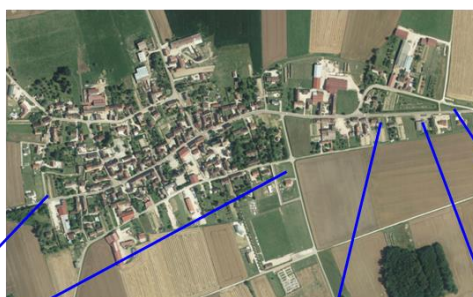
3.2.2. Les extensions récentes

Les extensions récentes sont implantées principalement en limite de bourg et marquent ainsi les entrées. Elles sont souvent implantées le long des voies existantes.

Seul, un petit lotissement a été créé aux abords du stade.

Un garage automobile est implanté dans les extensions récentes à l'Est du bourg.

Les caractéristiques architecturales varient selon les époques de constructions. Les plus anciennes datent des années 70.



3.3. L'ancien camp militaire

L'ancien camp militaire situé en limite Nord de la commune, isolé dans une zone boisée, n'est plus occupé par l'armée française. Racheté par une société privée, ce site accueille actuellement une activité avicole.

Depuis l'espace public, la clôture d'enceinte marque d'avantage le paysage que les bâtiments qui sont souvent masqués par la végétation.



3.3. Le patrimoine architectural traditionnel

Varenes possède un patrimoine de qualité, témoin de l'architecture et des traditions régionales.



3.4. Le patrimoine naturel à préserver

La découverte du bourg permet également d'observer plusieurs arbres qui marquent le paysage.



Tilleuls de l'école



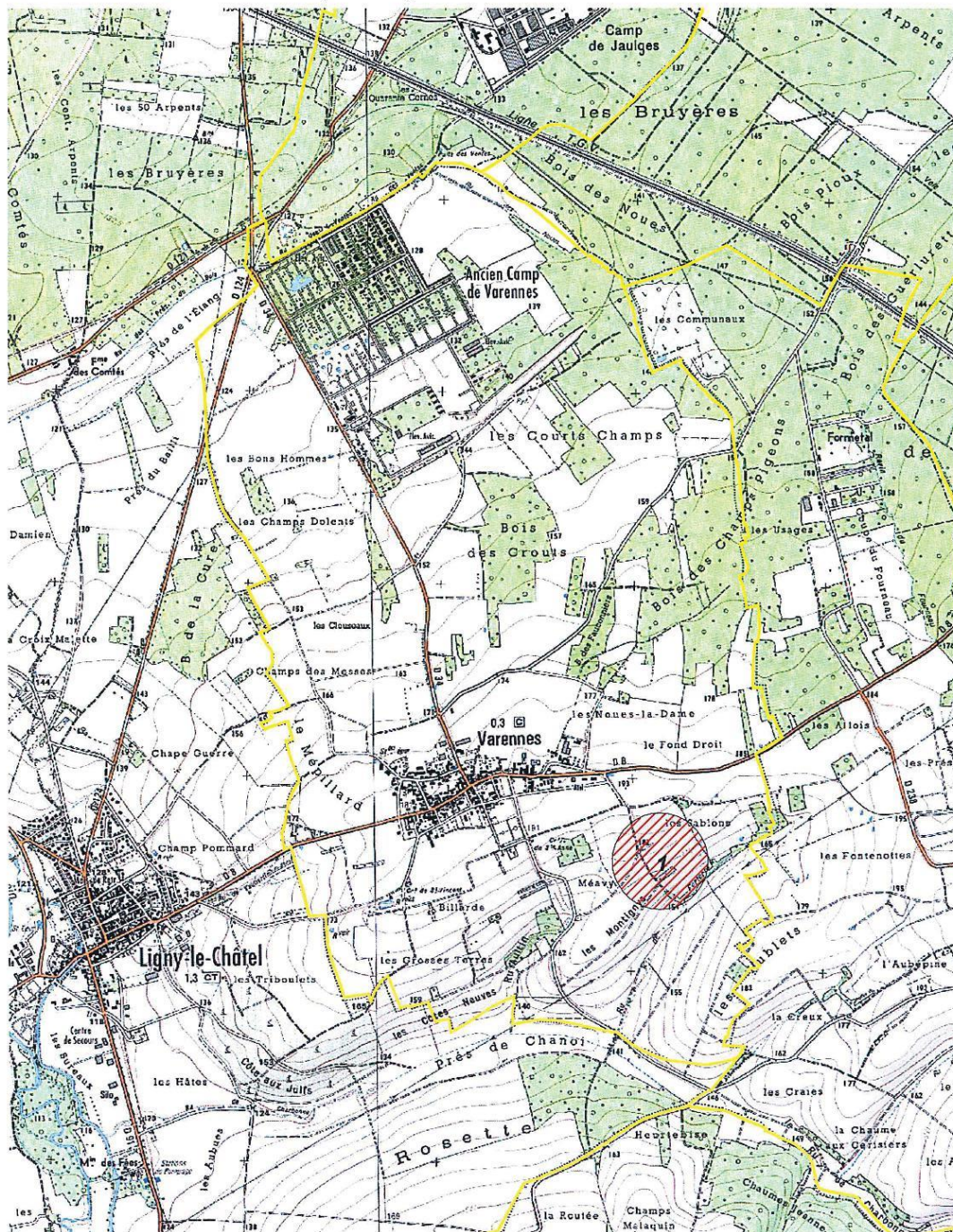
Allée du cimetière, alignement de tilleuls

3.5. Les sites archéologiques

La commune de Varennes est concernée par un site archéologique.

Elaboration du PLU Commune de Varennes (Yonne)

Contexte archéologique



 Site archéologique connu

250 0 250 500 Mètres
1:25000

DRAC de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie, IGN© scan 25, décembre 2014.

3.6. Conclusion

D'un point de vue environnemental, Varennes est caractérisé par :

- ↘ Une faible desserte par les transports en commun et une accessibilité très locale ➔ dépendance forte de la voiture, facteur d'émissions de gaz à effet de serre.
- ↘ L'absence de zone de protection (site Natura 2000 ou ZNIEFF).
- ↘ Une trame verte connectée au réseau d'intérêt régional via l'espace boisé situé au Nord/Est de la commune et une trame bleue discrète et donc fragile et qu'il convient de préserver.
- ↘ Un relief marqué au Sud du Territoire.

D'un point de vue paysager, Varennes se caractérise par :

- ↘ Un paysage marqué principalement par de grands espaces agricoles ouverts qui favorisent les perceptions lointaines, notamment sur le bourg.
- ↘ Une urbanisation limitée au bourg, l'ancien camp de Varennes ayant peu d'impact et étant inaccessible.
- ↘ La qualité des perceptions lointaines avec l'église qui forme un signal dans le paysage.
- ↘ Des extensions récentes réparties en limite du bourg avec plusieurs « dents creuses ».
- ↘ Une présence agricole importante dans le bourg.
- ↘ Plusieurs bâtiments et éléments végétaux présentant un intérêt patrimonial.

II. Ressources et énergie

1. La ressource en eau

1.1. Cadrage régional

Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009, pour la période 2010-2015. Les principaux objectifs :

- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques.
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
- Réduire les pollutions microbiennes des milieux.
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.
- Gérer la rareté de la ressource en eau.
- Limiter et prévenir le risque inondation.

1.2. Cadrage local

La commune n'est pas concernée par un Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Elle est située dans l'unité hydrographique du SEREIN faisant l'objet d'un Plan Territorial d'Actions Prioritaires (Seine-Amont 2013-2018).

1.3. Contexte de Varennes

Le service public de l'eau potable est géré par le SIAEP de Ligny le Châtel qui regroupe quatre communes (Venouse, Rouvray, Varennes et Méré) et dont la principale source est la source du Moulin des Fées,

Ce syndicat gère la production et la distribution de l'eau. Pour les communes de Varennes et de Méré, l'eau est traitée par le SIVU du Moulin des Fées.

La source du Moulin des Fées, située le long du CD 91, est captée dans un réservoir de l'ancienne station de pompage par trois pompes immergées d'un débit de 40 m³ l'une.

L'eau brute est ensuite envoyée à la nouvelle station de traitement, située de l'autre côté du CD 91 et appartenant à la Communauté de Communes du Pays Chablisien. Sa maintenance a été déléguée à la SAUR.

L'eau est ensuite stockée dans le réservoir de Ligny le Châtel pour alimenter les communes du SIVU et dans le réservoir de Méré pour les communes du SIAEP de Ligny (100 m³ pour Varennes et 150 m³ pour Méré).

📌 **Projets** : un projet d'interconnexion du réseau du SIVU avec les communes de Venouse et Rouvray est à l'étude

2. La défense incendie

La défense contre l'incendie est placée sous l'autorité et la responsabilité principale du Maire au titre de ses pouvoirs de police administrative. Elle est actuellement réglementée par **la Circulaire Interministérielle du 10 décembre 1951 et par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2014** :

La règle générale issue de la circulaire
60 m³ d'eau par heure, pendant 2 heures ou un volume d'eau de 120 m³
à moins de 200 mètres

Les adaptations dans l'Yonne (arrêté préfectoral)

CONSTRUCTIONS CONCERNÉES	DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE
<p>→ Maison d'habitation individuelle isolée d'une autre construction d'au moins 8 m et d'une surface de plancher développée de moins de 250 m².</p> <p>→ ERP de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil isolés des tiers d'au moins 8 m et d'une surface de plancher développée de moins de 250 m².</p>	<p>DECI de 30 m³ d'eau minimum utilisable en 1 heure à moins de 400 m du risque.</p>
<p>→ Exploitations agricoles</p>	<p>DECI comprise entre 30 m³ et 240 m³ à 400 m - après étude des différents scénarios envisageables par le SDIS -</p>
<p>→ Petits bâtiments d'une surface développée de moins de 20 m² isolés des tiers d'au moins 8 m.</p>	<p>Absence de DECI tolérée mais il est recommandé d'avoir un extincteur.</p>
<p>→ Parcs photovoltaïques</p> <p>Un panneau photovoltaïque, bien que combustible, ne présente pas de risque notable. Néanmoins, la multitude de panneaux posés les uns à cotés des autres ainsi que le bâtiment concentrant les batteries et les transformateurs font qu'un minimum de DECI doit être assurée.</p>	<p>Une réserve d'au moins 60 m³ accessible par tout temps à moins de 50 m de l'accès principal du parc.</p> <p>Une étude avec le SDIS devra être réalisée.</p>
<p>→ Parcs éoliens</p> <p>Les éoliennes ne présentent pas de risque au regard de l'incendie, ni de propagation notable.</p>	<p>Absence de DECI tolérée.</p>

Sur Varennes, la desserte incendie est assurée par 10 poteaux et une mare de 80 m³.

3. La qualité des eaux

L'article L.1321-1 du Code de la Santé Publique dispose que « [...] quiconque offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, [...] est tenu de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

La potabilité des eaux doit donc être assurée par le respect des normes suivantes :

- la qualité bactériologique (virus, bactéries, parasites, etc.)
- la qualité physico-chimique : éléments chimiques indésirables ou toxiques (sels minéraux, nitrates, etc.)
- la qualité organoleptique : l'eau doit être agréable à boire, claire, fraîche et sans odeur.

Selon le dernier rapport de l'ARS (28 mai 2015), la qualité de l'eau est conforme pour le point de prélèvement effectué à Varennes.

4. Réseau d'eaux usées

4.1. Réseau et traitement

La commune exerce en régie directe la compétence assainissement.

- 155 foyers sont actuellement raccordés au réseau d'assainissement.
- Le réseau d'eaux usées collectif est de type unitaire. Les eaux usées sont collectées puis acheminées vers une station de type boues activées située rue de la Berdoche.
- La capacité de la future station, à lagunage, sera de 380 équivalents habitants.

4.2. Zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement a été adopté le 30 janvier 2015. Ce dernier devra être modifié pour être mis à jour avec le nouveau zonage de la Carte Communale.



5. Climat, air et énergie

5.2. Climat et Air

La Bourgogne dispose d'un Schéma Régional Climat Air Energie : son objectif est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande en énergie, développement des énergies renouvelables, lutte contre la pollution de l'air et adaptation au changement climatique.

↳ **Le SRCAE de la région Bourgogne a été approuvé le 25 juin 2012 et la carte Communale devra le prendre en considération.**

5.2. Réseau de lignes électriques

Le gestionnaire du réseau est le Syndicat Départemental d'Energies de l'Yonne.

5.3. Desserte en gaz

La commune n'est pas desservie par le gaz et n'est pas concernée par une servitude de transport.

5.4. Télécommunication

La desserte de la commune est relativement faible que ce soit pour internet ou la téléphonie mobile. Le développement du haut débit est à l'étude sur la Communauté de Communes de Ligny-le-Châtel.

5.5. Les ordures ménagères

↳ Document cadre

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) fixe des objectifs et des moyens de réduction des déchets, de recyclage matière et organique et de traitement des déchets résiduels aux horizons 2015 et 2020. Il a été adopté le 23 septembre 2012 pour le département de l'Yonne. Ses objectifs :

- Réduire la quantité d'ordures ménagères,
- Réduire la nocivité des déchets collectés,
- Doubler la collecte de déchets dangereux diffus par des actions d'information et un accueil généralisé à toutes les déchetteries,
- Renforcer l'information et la sensibilisation aux entreprises pour réduire les déchets à la source et développer les collectes sélectives.
- Améliorer le tri et la valorisation et recycler vers les filières matière et organique 45% des déchets en 2015 et 47% en 2020,
- Stabiliser à 200kg/hab/an les apports en déchetterie et encombrants porte à porte.

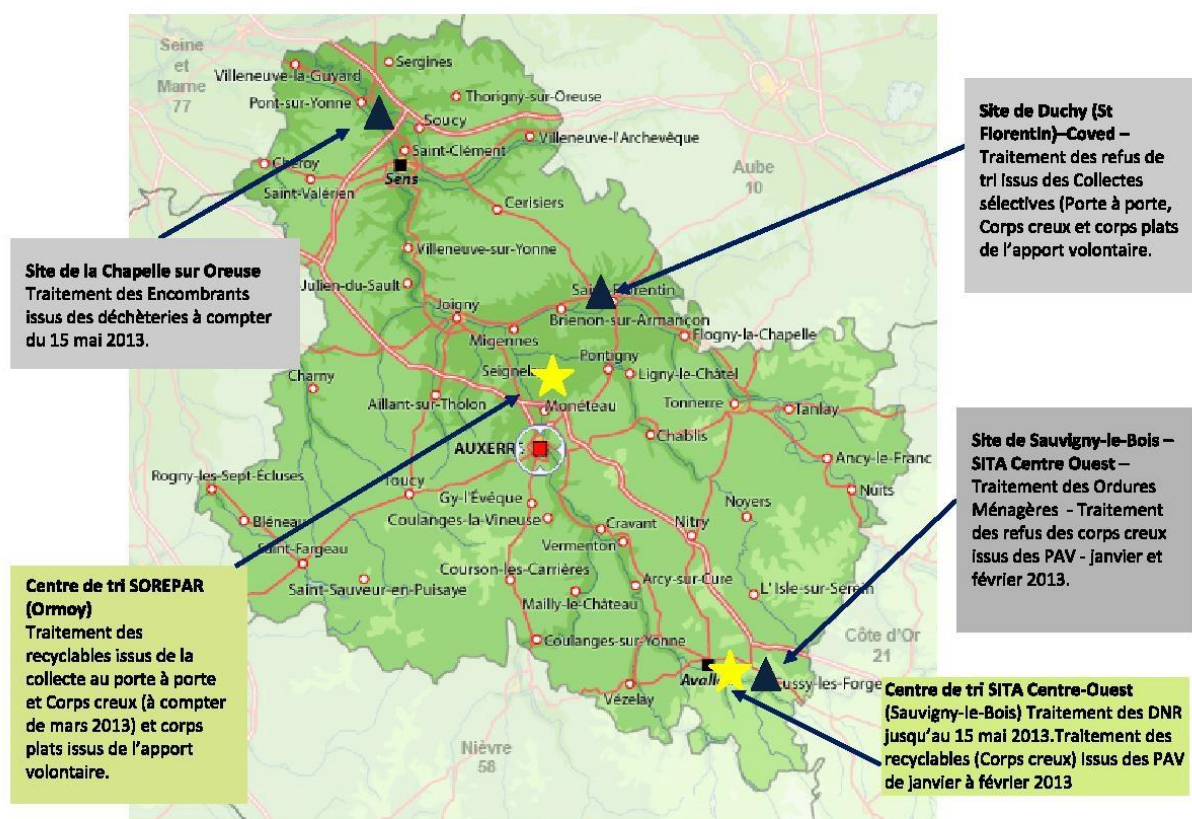
↳ Fonctionnement

La compétence est assurée par la Communauté de Communes du Pays Chablisien dont la gestion a été déléguée à la société COVED : les ordures ménagères sont collectées hebdomadairement, le mercredi pour Varennes.

La collecte sélective se fait en apport volontaire au point propreté situé rue de la Fontaine, près du Lavoir communal avec 3 conteneurs (papier, verre et emballages).

Les ordures sont ensuite traitées par enfouissement, sur la Commune de Duchy près de Saint-Florentin.

Les déchèteries les plus proches sont celles de Maligny et de Chablis*

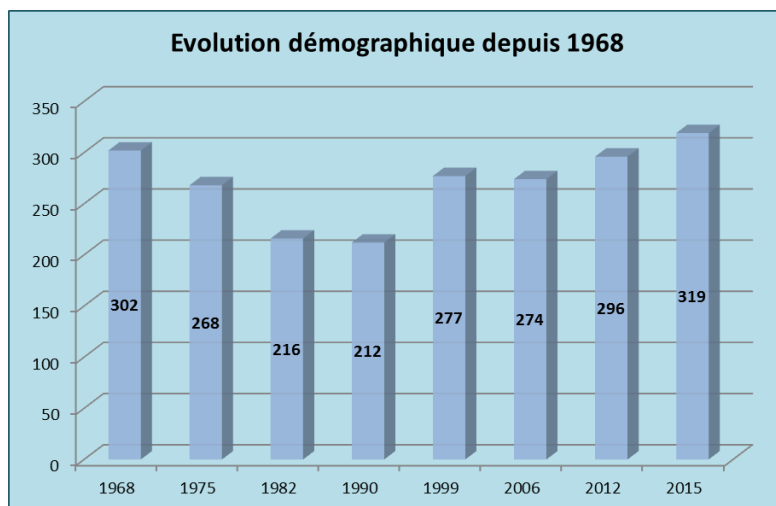


Les centres de traitement de l'Yonne

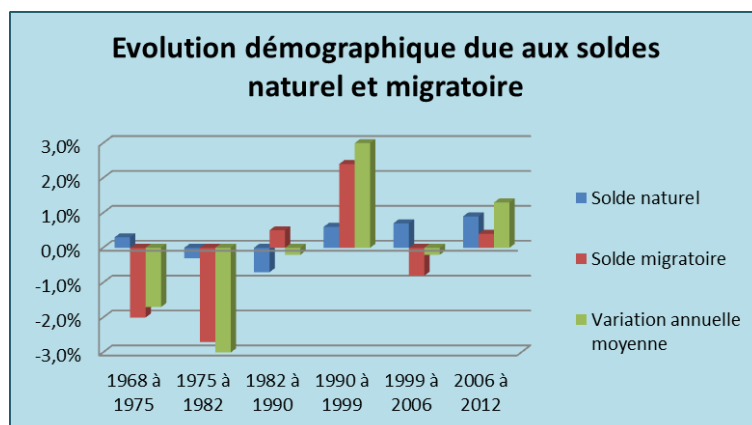
III. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE COMMUNAL

1. Les caractéristiques de la population

Evolution de la population de Varennes entre 1968 et 2012



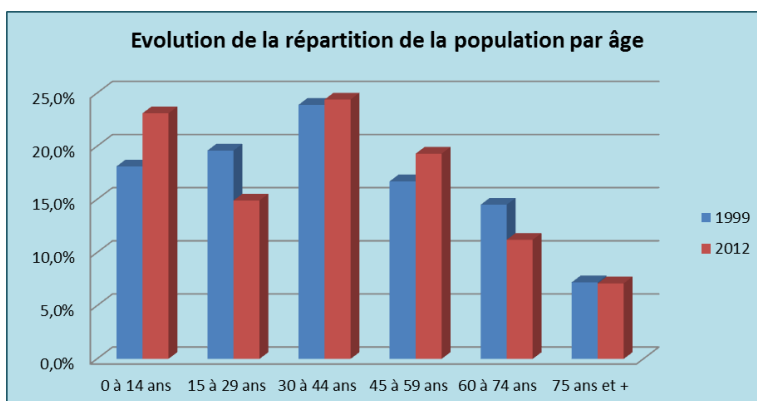
Dans la période 1968-1990, la commune de Varennes a connu une diminution progressive de sa population puis, entre 1990 et 1999, la population a fortement augmenté. Depuis 1999, la population reste stable et recense en 2015, 319 habitants.



	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012	2015
Population municipale	302	268	216	212	277	274	296	319
Taux de croissance moyen annuel		-1.6%	-2.8%	-0.2%	3.4%	-0.2%	1.3%	2,6

La progression constatée entre 1990 et 1999 s'explique essentiellement par un solde naturel qui redevient positif (arrivée de jeunes ménages) et par un solde migratoire important dû à la proximité immédiate d'Auxerre, bassin de vie principal.

1.1. Structure de la population par âge et indice de jeunesse



La population est plutôt jeune puisque 60 % de la population a moins de 45 ans. Cette tendance s'est accentuée entre 1999 et 2010.

La population est **dynamique** puisque la classe des 15-59 ans dite active représente 49% de la population totale.

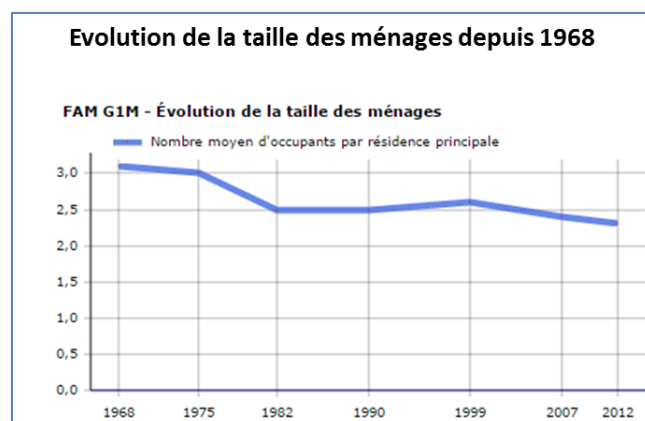
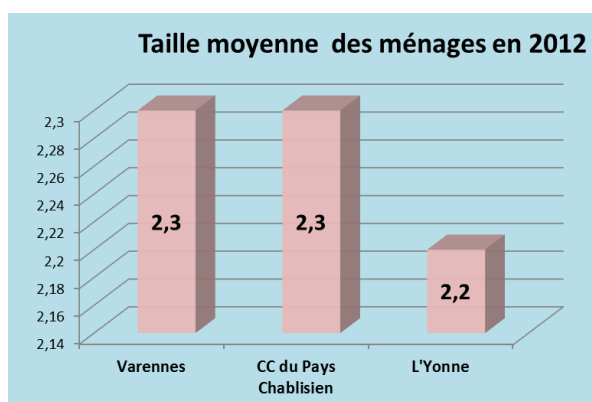
L'indice de jeunesse vient enfin corroborer cette tendance puisqu'il est largement supérieur à 1 : la population locale se renouvelle donc parfaitement.

Indice de jeunesse en 2012	
Varenes	1.4
CC du Pays Chablisien	1.1
L'Yonne	0.9

1.2. Evolution du nombre et de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages a légèrement diminué entre 1999 et 2012 pour atteindre 2,3 personnes par ménages.

Le nombre de ménage a également augmenté : 282 contre 245 soit une augmentation de 15%. La commune est donc concernée, dans une moindre mesure, par la tendance nationale de desserrement des ménages lié aux phénomènes de société : divorce, séparation, vieillissement de la population... Mais reste légèrement supérieure à la taille moyenne ménages du Département.



2. La vie économique de la commune

2.1. Population active et emplois : un tissu artisanal et commercial dynamique

↘ La commune comptabilisait en 2012, 191 actifs ayant un emploi (74,2%). Le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté entre 2007 et 2012.

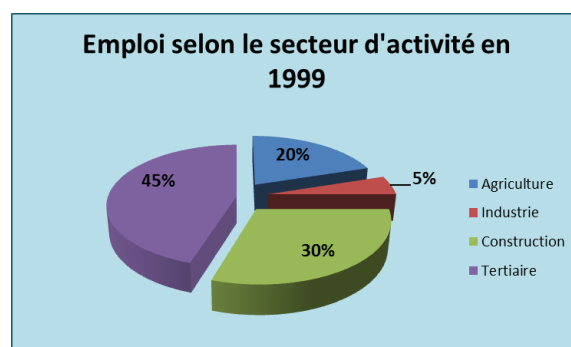
Cette augmentation est accompagnée d'une légère augmentation du chômage (5,4% en 2012 contre 5% en 2007). Par conséquent, la commune a attiré une nouvelle population, active, possédant un emploi ce qui démontre la réelle attractivité de son territoire.

↘ En termes de mobilité des actifs, on note que 22,5% d'entre eux travaillaient et résidaient dans la commune en 2012 (contre 29,1% en 2007)

⇒ Phénomène de migrations alternantes : polarisation des villes comme Chablis et Saint Florentin principalement, puis d'Auxerre ou Tonnerre.

↘ En termes d'emplois, la commune comptait, en 2012, 85 emplois contre 96 en 2007.

L'indicateur de concentration d'emplois est important mais il a nettement diminué entre 2007 et 2010 (de 70,3 % à 59,6%). Cet indicateur démontre malgré tout que cette commune rurale possède un tissu d'entreprises créateur d'emplois non négligeable.



En 1999 (données 2012 non disponibles), les emplois étaient largement liés aux secteurs tertiaire et de la construction avec une part intéressante du secteur agricole.

Les activités présentes sur la commune

(Source : commune)

La commune recense sur son territoire :

- Varennes Menuiserie Ebénisterie
- Barbier SA – Travaux agricoles et travaux publics
- BROUSSEAU Mickaël, Peintre.
- FEVRE Pascal, plombier, chauffagiste
- MARSHALL Patrick, maçonnerie
- Garage Cabezas (Renault)
- MARSHALL Olivier, Maçon
- MATHIEU Sandra, fromages
- Le Pub
- M. POTHEROT, élagage
- SOS dépannage
- Commerçants ambulants : poissonnier, Boucher et Boulanger

Elle ne compte pas de zones d'activités. La plus proche se trouve à 2,5 kms à Ligny-le-Châtel et peut répondre à des demandes nécessitant un foncier plus adapté, éloigné des habitations.

Elle compte également 3 assistantes maternelles.

La commune ne recense pas de profession libérale, ni de profession en lien avec la santé. Les habitants profitent de la nouvelle maison de santé réalisée à Ligny-le-Châtel qui accueille 2 généralistes, un podologue, 3 infirmières, 1 sage-femme et un diététicien. De plus, en dehors de cette maison de santé, la commune de Ligny-le-Châtel compte un généraliste et une pharmacie.

↘ La commune, qui polarise un nombre non négligeable de petites et moyennes entreprises, dispose d'un tissu de petits artisans et commerçants témoin de l'attractivité du territoire.

2.2. Le rôle économique de l'activité agricole

↘ Profil

D'après le recensement agricole :

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations était de 1006 ha (donnée 2010). La commune comptait 10 exploitations agricoles en 2010 contre 17 en 1988, orientée économiquement vers la culture de céréales et des oléo-protéagineux.

D'après les données de la commune :

La commune recense 4 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal en 2014 : 3 éleveurs-céréalier et 1 céréalier.

Ces sièges se situent dans le tissu urbain ou à proximité immédiate du bourg ce qui représente un enjeu dans le développement du territoire en matière d'habitat.

↘ Installations Classées pour l'Environnement

Installations classées pour la Protection de l'Environnement

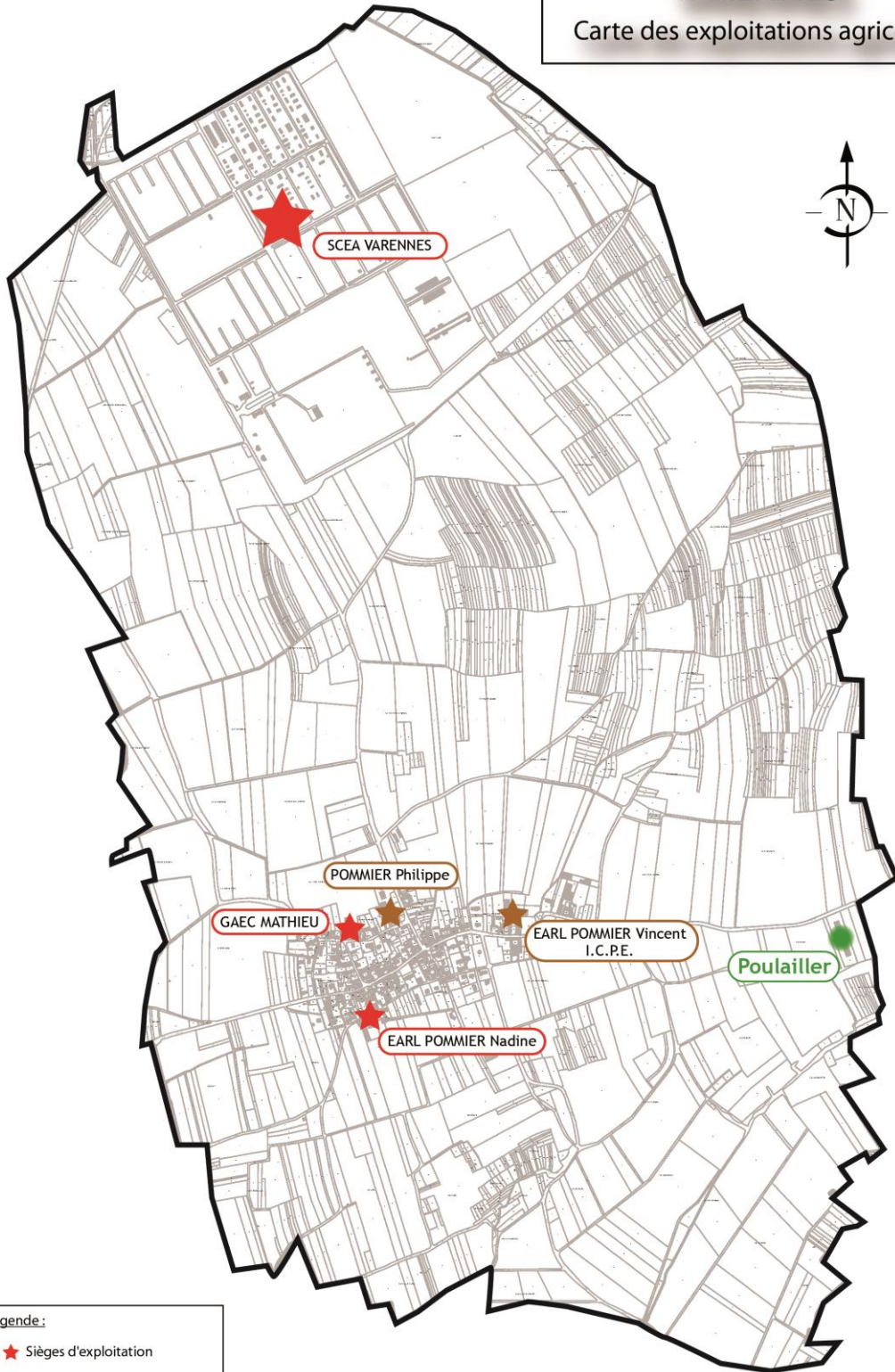
dénomination	adresse	activité	régime
GAEC MATHIEU	12 rue aux Cannes	Vaches laitières, génisses	RSD
SCEA de VARENNES	Ancien camp militaire	volailles	ICPE A
EARL Yves POMMIER	67 grande rue	volailles	ICPE D

↘ Signes de qualité

La commune de Varennes appartient aux aires de production des IGP « Moutarde de Bourgogne », « Volailles de Bourgogne » et « Yonne blanc, Yonne rouge, Yonne rosé ».

VARENNES

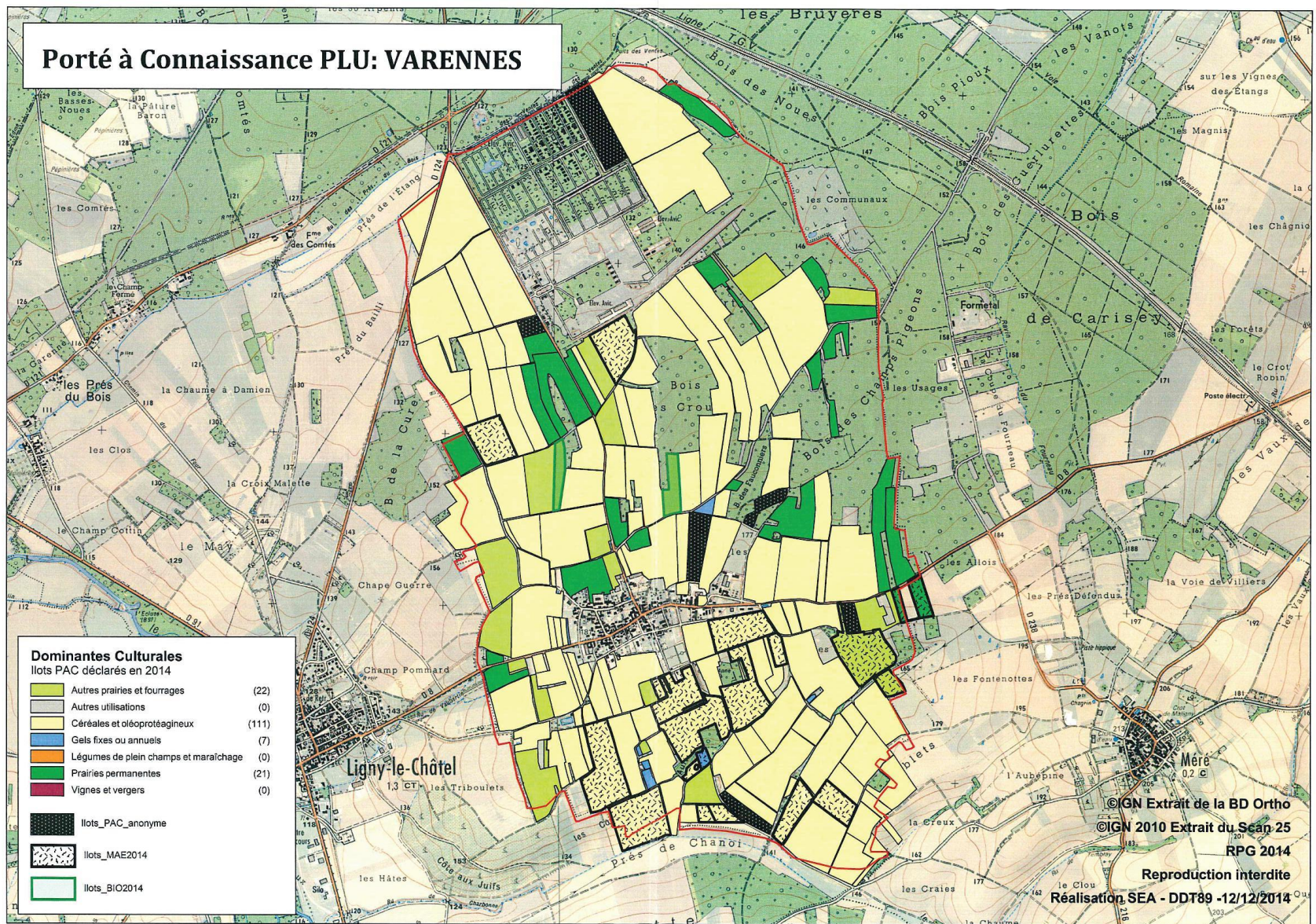
Carte des exploitations agricoles



Légende :

- ★ Sièges d'exploitation
- ★ Sièges d'exploitation (élevage)

Porté à Connaissance PLU: VARENNES



Dominantes Culturelles
 Ilots PAC déclarés en 2014

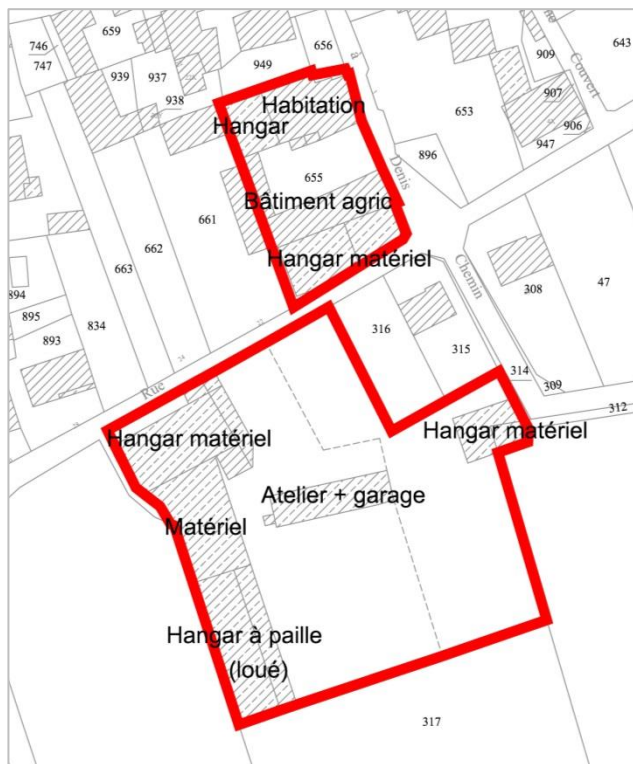
	Autres prairies et fourrages	(22)
	Autres utilisations	(0)
	Céréales et oléoprotéagineux	(111)
	Gels fixes ou annuels	(7)
	Légumes de plein champs et maraîchage	(0)
	Prairies permanentes	(21)
	Vignes et vergers	(0)

- Ilots_PAC_anonyme
- Ilots_MAE2014
- Ilots_BIO2014

©IGN Extrait de la BD Ortho
 ©IGN 2010 Extrait du Scan 25
 RPG 2014
 Reproduction interdite
 Réalisation SEA - DDT89 - 12/12/2014

EARL POMMIER Nadine

Cette exploitation dispose d'une surface agricole utile de 82,5 ha dont 45 ha sur la commune de Varennes. Elle est située au Sud-Ouest du Bourg et est principalement orientée vers les cultures. La retraite de cette exploitante est envisagée en 2019.



L'exploitation céréalière de Nadine POMMIER ne peut plus accueillir d'animaux car ces bâtiments ont été déclarés auprès de l'ARS comme ne pouvant plus être utilisés pour de l'élevage. Cette déclaration a été faite lors de la retraite de Martial POMMIER, époux de Nadine POMMIER.

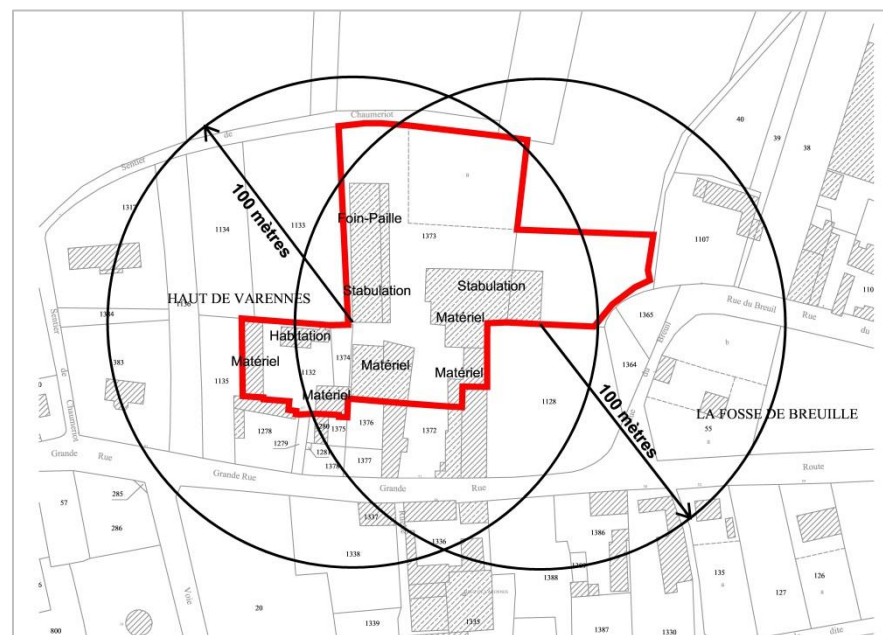
Les terres agricoles exploitées par Nadine POMMIER seront exploitées en 2017 (date de la retraite de Mme POMMIER) par Joakim FOR-

GEOT déjà associé de l'EARL des 3 chemins qui est installé à Vézanne et qui aura environ 170 ha (100 ha à Vézanne et 70 ha à Varennes). Les bâtiments sont actuellement utilisés pour de la location :

- Pour négoce de paille (CHAPELLIER Francis - 89700 TONNERRE)
- Pour du matériel agricole (BEAU à LIGNY LE CHATEL)
- Pour véhicules (Pascal FEVRE)

EARL POMMIER Vincent

Cette exploitation, située au Nord du bourg, présente une taille de 335 ha répartie entre des cultures diverses, des surfaces fourragères et des cultures légumières.



Cette activité est complétée par :

- une production de poules pondeuses dont le bâtiment est implanté à l'écart du bourg, à l'Est du territoire (30 000 poules).

- Une production de viandes bovines (80 têtes).

Au regard de sa production bovine et de volailles, cet exploitation est identifiée comme Installation Classée pour l'Environnement.

Concernant précisément les stabulations situées aux abords du bourg, le périmètre de réciprocité induit des interdictions de nouvelles constructions à usage d'habitation dans un rayon de 100 mètres.

M. POMMIER Philippe

Cette exploitation, située également au Nord du bourg, présente une taille de 136 ha dont 100 ha sur la commune. La production végétale se répartit entre des cultures diverses et des surfaces fourragères.

Cette activité est complétée par une production de viande bovine (20 têtes) et ovine (45 têtes).

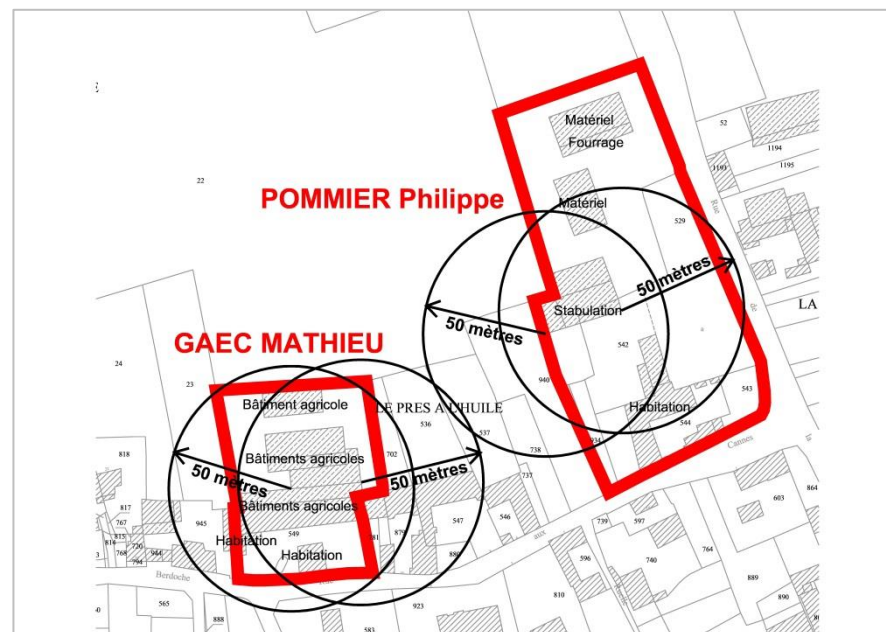
Au regard de sa production ovine, cet exploitation est soumise au Règlement Sanitaire Départemental induisant aux abords des stabulations un périmètre de réciprocité de 50 mètres dans lequel les nouvelles constructions à usage d'habitation seront interdite

GAEC MATHIEU Père et fille

Cette exploitation, située également au Nord du bourg, présente une taille de 193 ha dont 95 ha sur la commune. La production se répartit entre :

- des cultures dont 40 ha en fourrage,
- des vaches laitières (45 têtes).

Cette activité réalise sur place de la transformation fromagère.



2.3. Des logements dominés par l'habitat individuel

2.3.1. La Typologie des logements

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été adopté par le Conseil Départemental de l'Yonne en février 2013 qui définit une stratégie globale et partagée en matière d'habitat. La commune de Varennes est inscrite dans le groupe 5 du PDH : périurbain résidentiel Intermédiaire Attractif.

Varennes comptait 151 logements recensés en 2012 (+10% par rapport à 1999) avec pour majorité des résidences principales (83,4%) et 7,3% de résidences secondaires et logements occasionnels.

On constate une vacance de 8,6% en 2012 qui est en augmentation depuis 1999 (4,7%).

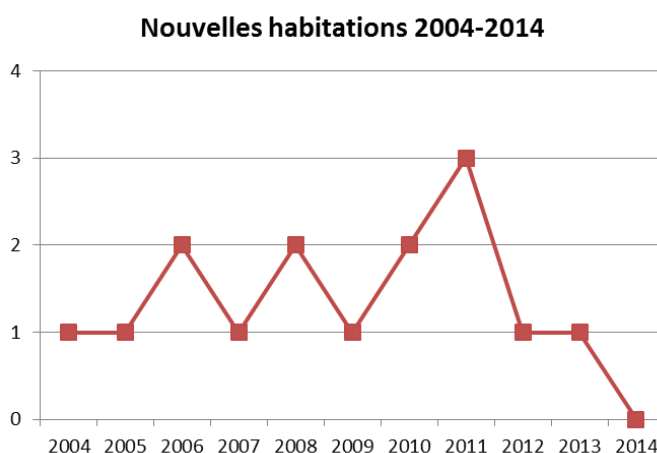
Parmi les 126 résidences principales en 2012 on compte une majorité de propriétaires (79,4%) contre 18,3% de locataires.

Aucun logement locatif aidé n'est recensé mais la commune disposait de **11 logements locatifs en 2014 à loyer modéré.**

	1999	2012
Résidences principales	107	126
Résidences secondaires	15	11
Logements vacants	6	13
TOTAL	128	151

2.3.2. Bilan de la consommation des espaces

En 10 ans (2004-2014), la commune a enregistré environ 1 permis de construire en moyenne par an environ. Cela reflète un dynamisme faible de la construction.



Entre 2004 et 2014, la commune a consommé **2 ha de terrains à vocation d'habitat** dont 1,4 en espace agricole et 0,6 ha en espace naturel.

3. Equipements publics et vie locale

∨ En plus de l'école et de la mairie, Varennes possède plusieurs équipements publics :

- Un important stade aux abords du cimetière, un terrain multisport, une aire de jeux pour enfants,
- Une salle de loisirs,
- Une station d'épuration, une aire de tri sélectif.



∨ Concernant la scolarité, Varennes appartient au Regroupement Pédagogique Intercommunal de Ligny-Méré-Varennes.

Ce RPI compte :

- 5 classes primaires : 1 à Varennes et 4 à Ligny le Châtel.
- 3 classes de maternelles à Ligny-le-Châtel.

Varennes dispose d'une école primaire composée d'une seule classe (CE2/CM1) d'une capacité totale de 30 élèves.

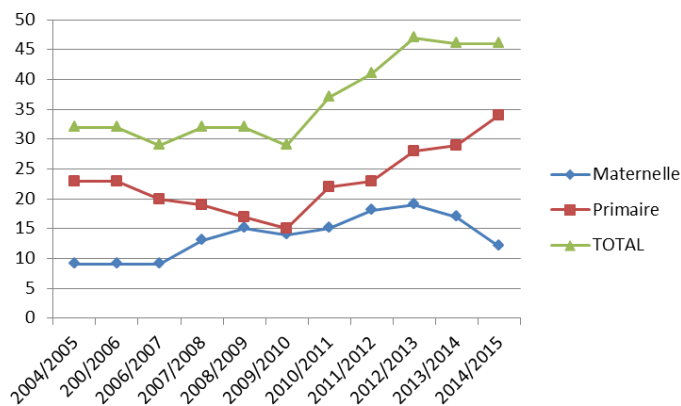
Un transport interne au Syndicat Scolaire permet de desservir les différentes écoles.

✍ Il est à noter également que 35 enfants de Varennes fréquentent les classes du Regroupement Pédagogique.

Les parents ont à leur disposition une garderie (Varennes et Ligny), un restaurant scolaire à Ligny-le-Châtel ainsi qu'une crèche et une maison de l'enfant à Pontigny.

Pour le secondaire, les jeunes se rendent au collège « LEROUGE » à Chablis.

Les lycéens sont ensuite dirigés vers les lycées de Tonnerre ou Auxerre. Ils utilisent les lignes de transport affrétées par le Conseil Départemental pour se rendre à Tonnerre ou à Auxerre.



CONCLUSIONS

UN POPULATION DYNAMIQUE

Idéalement placée dans un bassin d'emplois de proximité (Ligny, Chablis, Saint-Florentin, Tonnerre et Auxerre), la commune est attractive et attire une population jeune et dynamique. La taille moyenne des ménages élevée confère à cette commune un caractère de commune familiale.

UN PARC DE LOGEMENTS DOMINÉ PAR L'HABITAT INDIVIDUEL

L'évolution du parc du logement principal est appuyée par la diminution des résidences secondaires mais confrontée à une vacance en progression. Malgré une offre sociale inexistante, la commune dispose d'un parc de logements à loyer modéré bénéfique à l'installation des jeunes ménages.

UN TISSU ÉCONOMIQUE À DYNAMIQUE LOCALE

Le profil économique de la commune, riche d'un tissu artisanal développé, constitue un atout pour ce territoire rural car il représente le support de l'emploi local. La carence en service à la santé est compensée par la proximité avec Ligny-le-Châtel qui dispose d'un tissu de santé très développé. L'agriculture n'est pas en reste puisqu'elle reste très présente que ce soit en termes de paysage ou d'économie locale.

IV. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

1. Prescriptions nationales

LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME

➔ L'article L.101-1 du code de l'urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L. n° 83-8, 7 janvier 1983, art. 35, L. n° 87-565, 22 juillet 1987, ART. 22-I, L. n° 91-662, 13 juillet 1991, art. 5 et L. n°96-1236, 30 décembre 1996, art. 17-I-1, Loi n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8, ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

➔ L'article L.101-2 du code de l'urbanisme définit les objectifs des documents d'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des

espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DITS « D'ORDRE PUBLIC »

- Article R.111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement.
- Article R.111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions.

LES OBLIGATIONS DES DIFFÉRENTS TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES RELATIFS À LA PLANIFICATION

- La loi « paysages » du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.
- La loi « Barnier » du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).
- La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- La loi « bruit » du 13 décembre 1992.
- La loi sur l'air du 30 décembre 1996.
- Les lois Grenelle I et II de 2010 et 2012.
- La loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014.

2. Les principales contraintes

Il convient de respecter la réglementation sur les espaces boisés et les défrichements.

2^{ème} PARTIE : DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

I. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU – JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ADOPTE

La carte communale de Varennes divise le territoire communal en deux zones déterminées selon la destination des sols.

1. Zone constructible : zone C

1.1. Définition

Dans la zone constructible sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat déjà existant.

⇒ Cette zone inclut donc l'espace urbanisé actuel du bourg et ses extensions ou densifications éventuelles.

1.2. Justification des limites de la zone constructible

Le zonage de la carte Communale de Varennes a été guidé par plusieurs principes :

1.2.1. Les principes en matière d'urbanisation issus des dispositions législatives (lois Grenelle de 2010 et 2012 et loi ALUR de 2014)

- > Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- > Eviter le développement linéaire le long des axes routiers.
- > Réduire les déplacements en optimisant le développement de « quartiers » proches des centres de vie (écoles, commerces, équipements sportifs etc...).
- > Concentrer l'urbanisation autour du bourg et stopper tout développement des hameaux.

1.2.2. Les principes retenus pour Varennes :

- > *Prendre en compte le potentiel du tissu urbain constitué du bourg (dents creuses) avant d'envisager de nouvelles extensions.*
Le diagnostic a permis de constater que le bourg comportait de nombreux espaces vacants représentant un potentiel non négligeable pour accueillir de nouveaux habitants.

Par conséquent, la commune a souhaité, au travers de son projet de territoire, privilégier la densification de son bourg avant d'envisager de nouveaux développements au-delà des limites urbaines, ce qui est par définition facteur de consommation d'espaces naturels et agricoles.
- > Tenir compte des secteurs à risques.
- > Tenir compte des perspectives paysagères dans les choix d'urbanisation en préservant les silhouettes sur le bourg.
- > Préserver les entrées du village par une urbanisation maîtrisée et proscrire tout développement linéaire le long de la RD8.
- > Limiter toute nouvelle urbanisation aux abords des fermes agricoles et surtout des élevages.

- > Limiter toute sortie sur la voie communale dite haut de Varennes (voie non viabilisée).
- > Orienter le développement du bourg sur sa partie Sud pour plusieurs raisons :
 - Préserver les activités agricoles situées en majorité sur la partie Nord (élevages notamment).
 - Favoriser les nouveaux secteurs d'habitats au plus près des équipements publics (école, terrains sportifs, square).
 - Limiter les déplacements entre le Nord du bourg et le Sud du territoire, la RD n°8 créée une barrière dangereuse dont il faut éviter, au maximum, sa traversée.
- > Limiter la constructibilité en « double rideau » en limitant la constructibilité à l'arrière des constructions existantes situées en lisières des espaces agricole ou naturels.
- > Ne pas développer les écarts bâtis du territoire mais leurs permettre d'évoluer. La commune de Varennes dispose d'un seul écart bâti situé vers le l'ancien camp militaire. Il s'agit d'anciens logements liés à cette base militaire, aujourd'hui revendus à des privés
- > Préserver la transmission des bâtiments agricoles résiduels et tenir compte de la spécificité des corps de ferme insérés dans le tissu urbain existant ou à proximité immédiate.

1.3. Développement communal et surfaces constructibles

☞ Voir carte ci-après

La zone constructible de Varennes couvre au total **28,1 hectares** environ.

L'élaboration du zonage a été effectuée en fonction :

- ⦿ Du diagnostic communal.
- ⦿ Du projet communal exprimé par l'équipe municipale :
 - **1% de croissance** démographique sur 10 ans
 - Volonté d'accueillir environ **35 habitants supplémentaires d'ici l'horizon 2026** (soit 1,5 nouvelles habitations/an pendant 10 ans).
- ⦿ Du phénomène de « Point Mort », c'est-à-dire le besoin en logements pour une population stagnante.

1.3.1 Estimation du besoin en logements

Les besoins en logements de la commune sont définis selon deux indicateurs :

- le besoin en logements pour une population stagnante = le Point Mort (1),
- le besoin en logements lié à la croissance démographique attendue en matière de population (croissance retenue de 1 % par an par la commune) (2).

BESOIN	NOMBRE DE LOGEMENTS
Besoin lié au renouvellement du parc	1
Besoin lié au desserrement des ménages	12
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	3
TOTAL POINT MORT 2026 (1)	16 sur 10 ans
Besoin lié à l'évolution démographique sur 10 ans (2)	15
TOTAL	31 logements environ

La prise en compte du Point Mort permet de doubler le besoin en logements et A nécessité une réflexion pour une extension mesurée de l'urbanisation sur la partie Sud du bourg.

1.3.2 Prise en compte du potentiel constructible du tissu urbain existant

Voir carte page suivante

Le potentiel constructible de la Carte Communale de Varennes représente **3,5 ha** et se répartit comme suit :

- 2,7 ha de dents creuses,
- 0,8 ha en extension au Sud du bourg au lieu-dit les Hauts Chemins

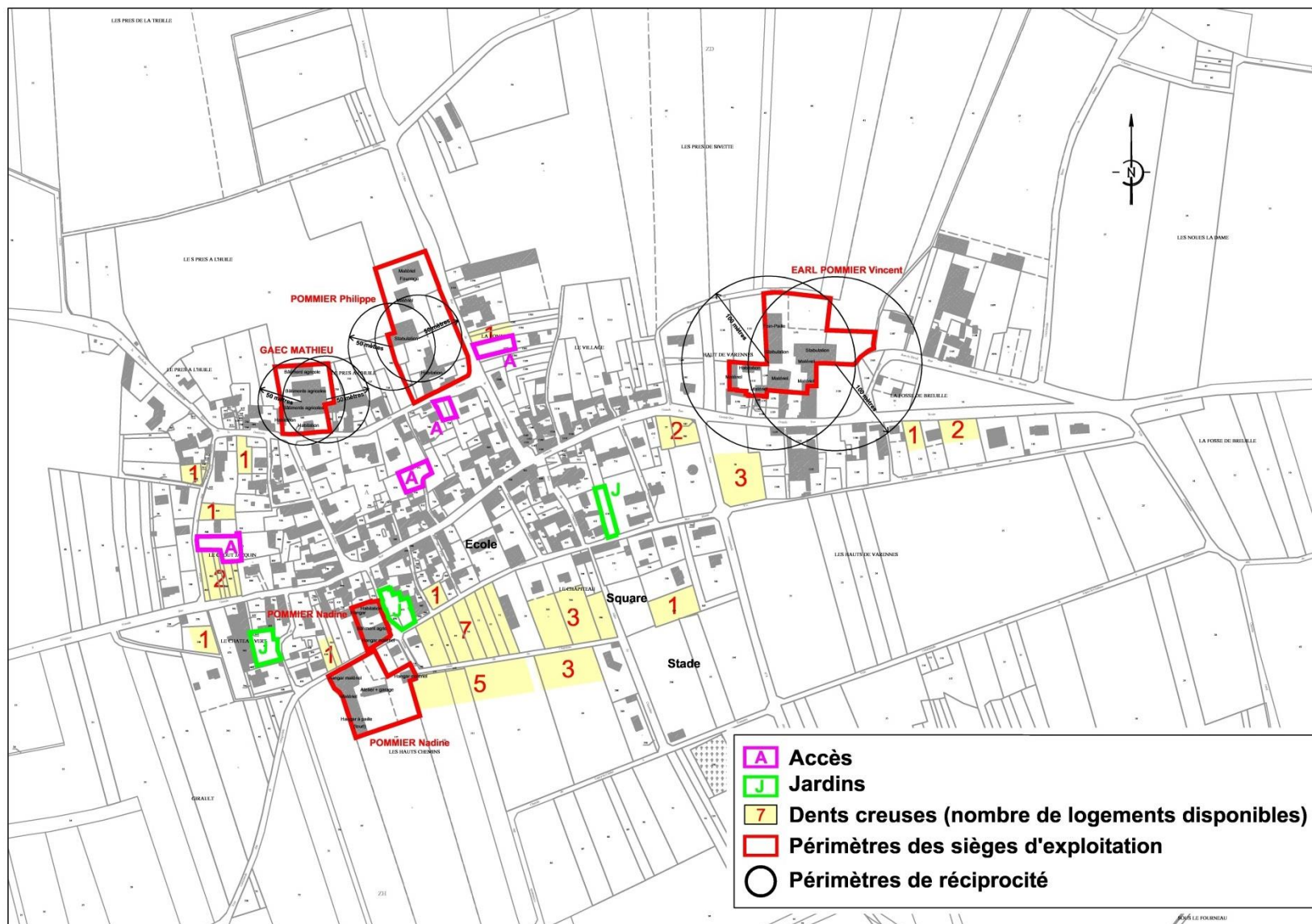
Ce potentiel représente un potentiel d'environ **36 logements**.

Avec un taux de rétention foncière estimé à 20%, **le nombre de logements estimés à l'horizon 2025 est de 27 logements environ.**

Conclusion :

- Les espaces non bâtis du tissu urbain du bourg représentent la majeure partie du potentiel constructible.
- L'extension envisagée au Sud du bourg concerne du foncier communal ce qui permettra à la commune de maîtriser le développement de son urbanisation.

CARTE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



2. Zone non constructible

Cette zone comprend l'ensemble du territoire communal non urbanisable composée :

- des exploitations agricoles,
- des terres agricoles,
- des massifs boisés.

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3. Répartition de la superficie des zones

La superficie totale du territoire communal est **de 1012 hectares**.

Dénomination	Superficie en hectares
Zone constructible	28,1 ha
<i>Dont potentiel constructible</i>	<i>3.5 ha environ</i>
Zone non constructible	983,9 ha
Total de la superficie des zones	1012 ha

II. INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

1. Analyse des incidences sur l'environnement

Déplacements et accès
<p>Le développement se fera majoritairement au niveau du bourg desservi principalement par la RD 8 ; route qui pourra supporter l'augmentation du trafic envisagé. De plus, aucune urbanisation n'a été développée le long de cette route, bien au contraire, et ce afin de sécuriser les accès des futures constructions.</p> <p>Par ailleurs, le projet communal se limite à la densification des espaces vacants du bourg et au développement sur la partie Sud au plus proches des équipements existants (équipements sportifs + écoles) ; cela permettra de soutenir le mode piéton.</p> <p>∨ Les incidences sur les déplacements sont donc positives pour le mode piéton et de faible importance pour le mode routier.</p>
Air et Climat
<p>Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitat.</p> <p>Ainsi, le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air, en particulier dans la traversée du bourg, l'impact de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic.</p> <p>Plusieurs principes d'urbanisation suivis par la commune concourent à la diminution des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de cette carte communale :</p> <ul style="list-style-type: none">• maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine) ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements doux,• densification du tissu urbain,• protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux. <p>∨ La lutte contre le changement climatique est ainsi prise en compte dans la carte communale via des orientations concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p>
Hydrographie et réseaux d'eaux (potable, usées, pluviales)
<p>Hydrographie</p> <p>La protection de la trame bleue, représentée par les rus des ventes et de Forterre mais également les quelques mares, constitue un enjeu important de la carte communale. Le maintien de ces milieux naturels et des espaces humides correspondants représente une mesure favorable à la protection du réseau hydrographique d'une part, et à la qualité des eaux d'autre part.</p> <p>En matière de gestion des eaux potables, usées et pluviales</p> <p>Les incidences sur les réseaux sont limitées :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

- L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux de pollution à traiter à la station d'épuration. Cette nouvelle charge nominale sera traitée par la station dotée d'une capacité nominale de 380 EH, dont le dimensionnement a pris en compte les besoins actuels et futurs à moyen et long termes. Avec actuellement 155 foyers raccordés, La station d'épuration sera à même de traiter les effluents générés par l'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation affichés dans la carte communale (environ 35 nouveaux foyers).
- Concernant la gestion des eaux usées, le bourg de Varennes sera desservi par le réseau collectif d'eaux usées. L'obligation de raccordement à ce réseau permet d'assurer une gestion de qualité des rejets.
- Par ailleurs le regroupement des zones vouées à l'urbanisation autour de centralités existantes permet, dans le cadre de l'assainissement collectif, de mieux gérer les pollutions urbaines vis-à-vis des cours d'eau et des nappes souterraines en limitant, d'une part, les risques liés à une mauvaise maîtrise de l'assainissement autonome, et d'autre part, les risques de fuite du réseau collectif d'eaux usées vers le milieu naturel.

∨ Ces dispositions s'inscrivent dans le sens de la préservation de la qualité des milieux naturels.

Gestion des déchets

L'arrivée de nouveaux habitants sur la commune de Varennes sera génératrice de déchets induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter. La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.

∨ En tout état de cause, dans la mesure où le projet de carte communale envisage principalement la densification du tissu bâti existant du bourg, l'organisation de la collecte ne sera pas modifiée. Concernant la création de la nouvelle voirie, le parcours de la collecte sera modifié mais de manière ponctuelle et la nouvelle voirie réalisée pourra tenir compte des contraintes de collecte des déchets ménagers (gabarit de voirie, placette éventuelle de retournement etc...).

Risques naturels

En termes de risque, la commune est concernée en son centre (là où le bourg prend place) par les risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est considéré comme moyen et il conviendra de le prendre en compte dans les techniques de constructions. Par conséquent, les risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles sont existants et peuvent être gérés par une bonne information de la population. Il est conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Risques industriels et technologiques

La commune de Varennes est concernée par l'ancien camp militaire au Nord de son territoire, accueillant actuellement une activité avicole. Compte-tenu de sa localisation, cet ancien site militaire ne génère pas de risque pour les habitants.

∨ Le projet de carte communale ne présente aucune incidence en matière de risques industriels ou technologiques.

Nuisances sonores

Malgré la volonté de réduire la part de l'automobile dans les transports, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains sera génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces secteurs et les voiries alentours.

L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat sera généralement limitée dans la mesure où le zonage s'est contenté à conforter la constructibilité des dents creuses qui sont de faible surface et situées au contact des zones bâties existantes. Concernant l'extension Sud, elle représente l'amorce d'un nouveau quartier qui génèrera forcément une nouvelle ambiance sonore liée à un nouveau trafic. Cette nouvelle ambiance sonore aura des incidences résiduelles sur le quartier au regard du nombre de logements envisagés par la commune à plus long terme sur la parcelle communale.

Enfin, en proscrivant tout développement de l'urbanisation le long de la RD 8, hormis les dents creuses résiduelles, le projet n'exposera pas une nouvelle population à des nuisances sonores.

Milieux naturels et biodiversité

La commune de Varennes n'est concernée par aucune protection réglementaire (ZNIEFF ou Natura 2000). Dans la mesure où les communes limitrophe sont également pas concernées par un site Natura 2000, le dossier de carte communale n'a pas nécessité d'étude au cas par cas au titre de l'article R121-14 du Code de l'Urbanisme.

Selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bourgogne, elle dispose toutefois de massifs boisés sur sa partie Nord/Est qui forment un réservoir de biodiversité à préserver.

Les incidences potentielles de la carte communale sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les secteurs ouverts à l'urbanisation et à l'atteinte aux milieux identifiés comme sensibles.

A l'échelle du territoire, les incidences positives sont donc liées au fait que le parti d'aménagement de la commune est d'assurer la protection de ces espaces boisés ; ce sont donc les continuités écologiques du territoire qui sont privilégiées sur la commune. Dans cette optique de préservation du patrimoine naturel, ces boisements sont classés en zone NC.

Enfin, bien que la commune consomme 3,5 d'espaces naturels tout type confondu, (soit 0,32% du territoire), ces espaces se trouvent dans la majorité dans le tissu urbain existant du bourg et ne fragilisent donc pas les milieux naturels de qualité identifiés.

De façon générale, le parti d'aménagement retenu dans l'élaboration de la carte communale limite les incidences sur l'environnement à travers la maîtrise spatiale de l'urbanisation et la gestion économe des espaces urbanisables sur les zones agricoles et naturelles notamment par la priorité donnée :

- A la densification du bourg à l'intérieur du bâti existant,
- A l'extension Sud du bourg, sur des terres agricoles certes mais de manière très mesurée et sur des espaces de maîtrise publique.
- A l'absence d'encouragement du phénomène de mitage.

2. Analyse des incidences sur le paysage naturel et le cadre de vie

L'espace agricole
<p>Le plateau agricole a été classé en inconstructible afin de préserver ce paysage dominant sur le territoire. Les fermes, la majorité situées dans le bourg ou dans ses franges immédiates, ont été lorsque cela le justifiait, classées en zone NC afin de préserver leur viabilité.</p> <p>L'évolution des bâtiments agricoles notamment pour la construction de nouveau bâtiment est assujettie à la nécessité pour l'exploitation et au regroupement architectural.</p> <p>En outre, le projet de développement de la commune consiste à densifier principalement le bourg qui compte encore de nombreux espaces non bâtis dans le périmètre actuellement urbanisé (2,7 ha).</p> <p>Une seule extension a été envisagée au Sud du bourg aux abords des équipements sportifs et scolaires (0,8 ha). Cette extension concerne l'exploitation de Mme POMMIER Nadine qui dispose d'environ 82,5 ha de terres agricoles.</p> <p><i>∨ Les incidences sur le paysage agricole sont donc réduites.</i></p>
Les boisements
<p>Les boisements occupent surtout une partie Nord du territoire ont été classés en zone inconstructible permettant la préservation de ce type de paysage.</p> <p><i>∨ Le projet de carte communale n'a donc pas d'incidence sur ces paysages.</i></p>
Les entrées et la structure de bourg
<p>Comme cela est précisé précédemment, aucune extension du bourg n'est envisagée le long de la RD 8. De plus, le potentiel constructible est constitué en majorité par des dents creuses, l'extension envisagée sur des parcelles communale étant secondaire. Elle s'opère sur des terrains en appui sur l'urbanisation existante et n'impactent pas les vues lointaines identifiés sur le village. En effet, les vues lointaines ont été identifiées essentiellement à partir de la partie Nord du territoire</p> <p>Dès lors, le paysage actuel des entrées de bourg ne sera pas modifié et préservé.</p> <p><i>∨ Par conséquent, les incidences sont limitées.</i></p>
Les écarts bâtis
<p>La commune est concernée par un écart bâti, constitué d'ancien logements du camp militaire. Devenu une activité avicole, le reste du site sera préservé en zone inconstructible.</p>
Patrimoine culturel
<p>La valorisation du cadre de vie de la commune, notamment la préservation de l'identité architecturale locale, constitue un enjeu de la carte communale.</p> <p>Par le maintien d'une urbanisation contrôlée et limitée, les incidences de la carte communale sur le patrimoine historique et culturel seront limitées.</p>
Equipements scolaires
<p>La commune dispose de sa propre école dans le cadre du Regroupement Pédagogique Intercommunal de Ligny-Méré-Varenes. L'impact sur ces équipements sera réel mais positif puisque l'apport de nouvelles populations, lié aux surfaces disponibles à la construction, permettra de rentabiliser leur fonctionnement et donc de maintenir les classes ouvertes.</p>

L'aménagement de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sera, dans l'ensemble, pas problématique d'un point de vue paysagé dans la mesure où ils s'intégreront à un tissu urbain d'ores et déjà existant. Il s'agira alors de modifications localisées du paysage urbain, et non de vastes paysages naturels.

Globalement, l'ouverture de l'urbanisation a été définie dans un souci de densification de l'existant et d'extension sur une partie du bourg où l'impact sera le moins dommageable. La constructibilité au niveau du bourg n'a pas été effectuée de façon linéaire mais bien en aspirant à un développement en « épaisseur ».

Enfin, l'intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein du bâti existant et du paysage environnant sera assurée par l'application :

- des articles du Règlement National d'Urbanisme régissant la nature des constructions à édifier (hauteur, implantation, espaces verts et plantations).
- des articles complémentaires du code de l'urbanisme régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

3. Les incidences sur l'agriculture

3.1. Incidences du projet communal sur l'activité agricole

Les impacts sur l'agriculture sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols et cela par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions, en l'occurrence à usage d'habitation.

La commune de Varennes dispose d'un certain nombre d'exploitations agricoles implantées majoritairement dans le bourg ou dans ses franges immédiates. Sauf lorsque leur localisation de le permettait pas, les exploitations ont été maintenues en zone non constructible alors que les bâtiments intégrés dans le tissu urbain existant ont été classés en zone constructible. Dès lors que ces exploitations étaient orientées vers l'élevage ou classées au titre des ICPE, les distances réglementaires liées au Règlement Sanitaire Départemental ont été appliquées et le zonage adapté si possible.

L'ouverture à l'urbanisation des dents creuses du tissu bâti constitué limite le risque de morcellement de l'urbanisation préjudiciable aux activités agricoles. Toutefois, l'extension Sud sur une parcelle communale concerne des espaces cultivés dont l'incidence sur l'activité a été étudiée.

Cette extension ampute 0,8 ha de terres cultivées de Mme POMMIER Nadine qui dispose d'une exploitation de 82,5 ha. Aussi, cela représente **une diminution de 0,97% de son exploitation** mais qui ne remet pas en cause sa viabilité économique. De plus, ces terres agricoles, exploitées par Nadine POMMIER, seront exploitées en 2017 (date de la retraite de Mme POMMIER) par Joakim FORGEOT déjà associé de l'EARL des 3 chemins qui est installé à Vézanne et qui aura environ 170 ha (100 ha à Vézanne et 70 ha à Varennes). Ce dernier n'envisage pas l'installation de nouvel élevage et destine ces bâtiments uniquement à du stockage. Le devenir de cette exploitation est donc déjà engagé et ne sera pas remise en cause par la proximité de quelques nouvelles habitations.

Enfin, dans sa globalité, le projet d'urbanisation de Varennes entame **1,2 ha d'espaces agricoles dont 0,6 ha relevant de la PAC (soit 0,16% de la SAU communale de 2012 établie à 713 ha et calculée selon la cartographie des terres assujetties à la PAC)**.

↳ De par la localisation des espaces naturels et agricoles, en majorité en dents creuses, le projet de zonage de la commune de Varennes ne remet en cause la viabilité économique d'aucune exploitation agricole et ne contribue pas à une consommation excessive d'espaces naturels.

3.2. Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.2.1. Bilan de la consommation des espaces depuis 2004

Entre 2004 et 2014, la commune a consommé **2 ha de terrains à vocation d'habitat** dont 1,4 en espace agricole et 0,6 ha en espace naturel.

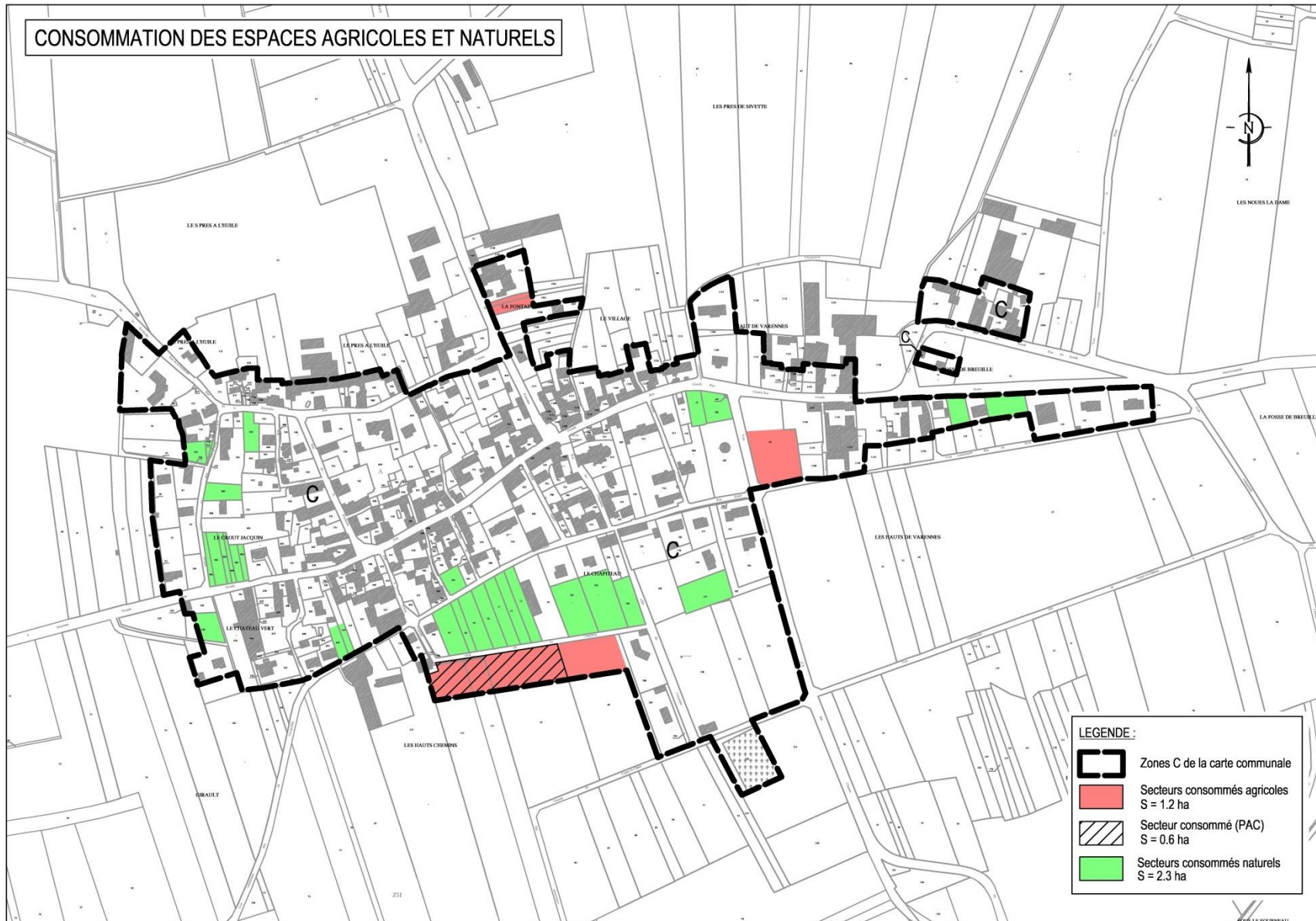
3.2.2. Bilan de la consommation des espaces du projet de carte communale

Voir carte ci-après

Dans son projet de carte communale, la commune a décidé de maintenir uniquement la constructibilité des dents creuses du bourg pour une surface potentielle de 2,7 ha et de permettre une légère extension au Sud du bourg au lieu-dit les hauts Chemins sur des parcelles communales pour 0,8 ha. **Ce potentiel global de 3,5 ha consomment :**

- 2,3 ha d'espaces naturels (jardins etc...).
- 1,2 ha d'espaces cultivés dont 0,6 ha relevant du régime de la Politique Agricole Commune (PAC).

CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS



III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1. En zone constructible

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

I - Localisation et desserte des constructions : articles R. 111-2 à R. 111-5 du code de l'urbanisme.

II - Implantation et volume des constructions : articles R. 111-16 à R. 111-20 du code de l'urbanisme.

III - Aspect des constructions : articles R. 111-21 à R. 111-24 du code de l'urbanisme.

Ces différentes règles sont précisées en annexe.

2. En zone non constructible

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

ANNEXES (RNU)

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

« **Art. *R. 111-2** – 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.

« **Art. *R. 111-3** – 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 la localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

« **Art. *R. 111-4** – 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.

« **Art. *R. 111-5** – 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.

« **Art. *R. 111-6** – 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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

« Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

« **Art. *R. 111-7** – 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 à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

« **Art. *R. 111-8** – 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.

« **Art. *R. 111-9** – 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.

« **Art. *R. 111-10** – 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.

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

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

« **Art. *R. 111-12** – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature 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.

« **Art. *R. 111-13** – 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.

« **Art. *R. 111-14** – 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 :

« b) 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.

« **Art. *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.

IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

« **Art. *R. 111-16** – Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

« **Art. *R. 111-17** – 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.

« **Art. *R. 111-18** – 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.

« **Art. *R. 111-19** – 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.

« **Art. *R. 111-20** – Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordée 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

« **Art. *R. 111-21** – 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.

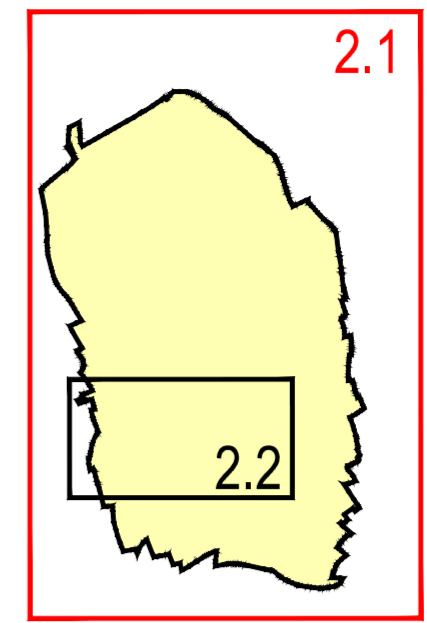
« **Art. *R. 111-22** – Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions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

« **Art. *R. 111-23** – 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.

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

COMMUNE DE VARENNES (89)

Carte Communale



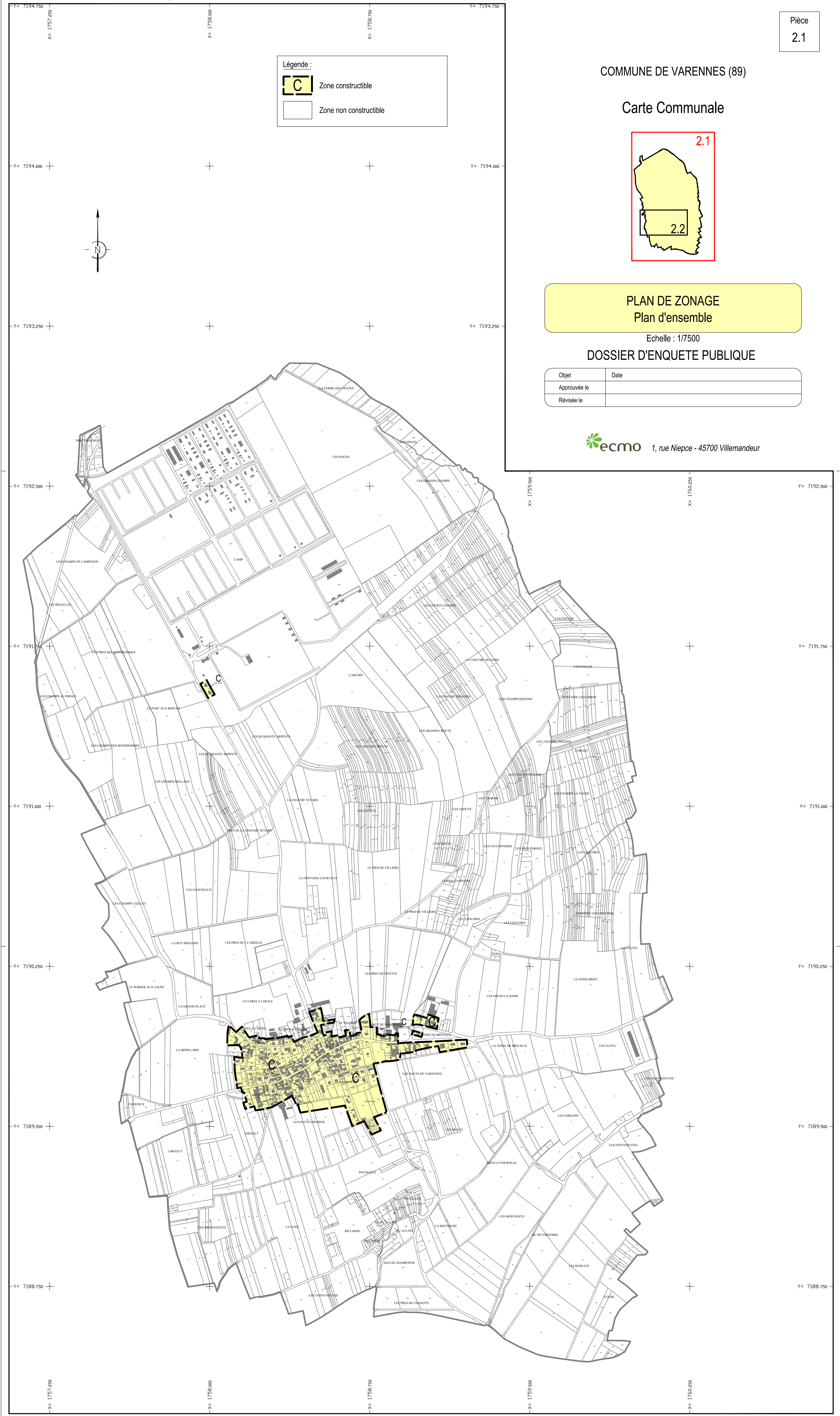
PLAN DE ZONAGE
Plan d'ensemble

Echelle : 1/7500

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

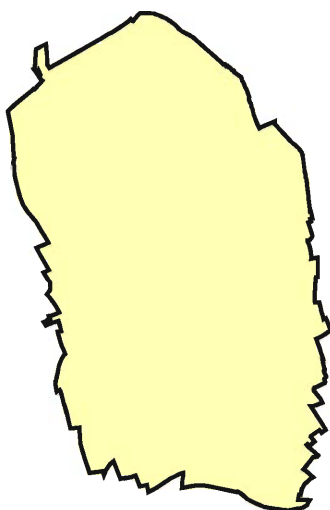
Objet	Date
Approuvée le	
Révisée le	

 1, rue Niepce - 45700 Villemandeur



COMMUNE DE VARENNES (89)

Carte Communale



LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Objet	Date
Approuvée le	
Révisée le	

Commune de VARENNES

Servitudes d'utilité publique

Sommaire

Catégorie :

Codification :

Servitude d'alignement

EL₇

Servitude relative à l'établissement de lignes électriques
HTB : haute tension

I₄

Code	Intitulé
EL7	Servitudes d'alignement

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (art. 112-1 du code de la voirie routière).

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes d'alignement.

Code de la voirie routière : articles L. 112-1 à L. 112-7, R. 112-1 à R. 112-3 et R. 141-1.

Circulaire n° 79-99. du 16 octobre 1979 (B.O.M.E.T, 79/47) relative à l'occupation du domaine public routier national (réglementation), modifiée et complétée par la circulaire du 19 juin 1980.

Code de l'urbanisme, article R. 123-32-1.

Circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978 relative aux emplacements réservés par les plans d'occupation des sols (chapitre Ier, Généralités, § 1.2.1 (4~)).

Circulaire n° 80-7 du 8 janvier 1980 du ministre de l'intérieur.

Ministère de l'intérieur (direction générale des collectivités locales).

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer (direction des routes).

Règlement général de voirie départementale, adopté par délibération du 17 juin 1992, du Conseil Général du Loiret (articles 9-32-33 et 40).

Alignement et plan d'occupation des sols

Le plan d'alignement et le plan d'occupation des sols sont deux documents totalement différents, dans leur nature comme dans leurs effets :

- le P.O.S. ne peut en aucun cas modifier, par ses dispositions, le plan d'alignement qui ne peut être modifié que par la procédure qui lui est propre ;

- les alignements fixés par le P.O.S. n'ont aucun des effets du plan d'alignement, notamment en ce qui concerne l'attribution au domaine public du sol des propriétés concernées (voir le paragraphe « Effets de la servitude »).

En revanche, dès lors qu'il existe un P.O.S. opposable aux tiers, les dispositions du plan d'alignement, comme pour toute servitude, ne sont elles-mêmes opposables aux tiers que si elles ont été reportées au P.O.S. dans l'annexe « Servitudes ». Dans le cas contraire, le plan d'alignement est inopposable (et non pas caduc), et peut être modifié par la commune selon la procédure qui lui est propre.

C'est le sens de l'ancien article R 123-32-1 du code de l'urbanisme, aux termes duquel « nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire ».

Les alignements nouveaux résultant des plans d'occupation des sols peuvent être :

- soit ceux existant dans le plan d'alignement mais qui ne sont pas reportés tels quels au P.O.S. parce qu'on souhaite leur donner une plus grande portée, ce qu'interdit le champ d'application limité du plan d'alignement ;

- soit ceux qui résultent uniquement des P.O.S. sans avoir préalablement été portés au plan d'alignement, comme les tracés des voies nouvelles, dont les caractéristiques et la localisation sont déterminées avec une précision suffisante : ils sont alors inscrits en emplacements réservés. Il en est de même pour les élargissements des voies existantes (art. L. 123-1 du code de l'urbanisme).

(1) L'alignement important de la voie est assimilé à l'ouverture d'une voie nouvelle (Conseil d'Etat, 15 Février 1956, Montarnal : rec. T., p. 780).

II. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérrogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour l'autorité chargée de la construction de la voie, lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en bordure du domaine public routier, de visiter à tout moment le chantier, de procéder aux vérifications qu'elle juge utiles, et de se faire communiquer les documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments pour s'assurer que l'alignement a été respecté. Ce droit de visite et de communication peut être exercé durant deux ans après achèvement des travaux (art. L. 112-7 du code de la voirie routière et L. 460-1 du code de l'urbanisme).

Possibilité pour l'administration, dans le cas de travaux confortatifs non autorisés, de poursuivre l'infraction en vue d'obtenir du tribunal administratif, suivant les circonstances de l'affaire, l'arrêt immédiat des travaux ou l'enlèvement des ouvrages réalisés.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

La décision de l'autorité compétente approuvant le plan d'alignement est attributive de propriété uniquement en ce qui concerne les terrains privés non bâtis, ni clos de murs. S'agissant des terrains bâtis ou clos par des murs, les propriétaires sont soumis à des obligations de ne pas faire.

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (servitude non aedificandi).

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur le bâtiment frappé d'alignement, à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositif, de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustés, application d'enduit destinés à maintenir les murs en parfait état, etc. (servitude non confortandi).

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire riverain d'une, voie publique dont la propriété est frappée d'alignement, de procéder à des travaux d'entretien courant, mais obligation avant d'effectuer tous travaux de demander l'autorisation à l'administration. Cette autorisation, valable un an pour tous les travaux énumérés, est délivrée sous forme d'arrêté.

Le silence de l'administration ne saurait valoir accord tacite.

PLAN GÉNÉRAL.

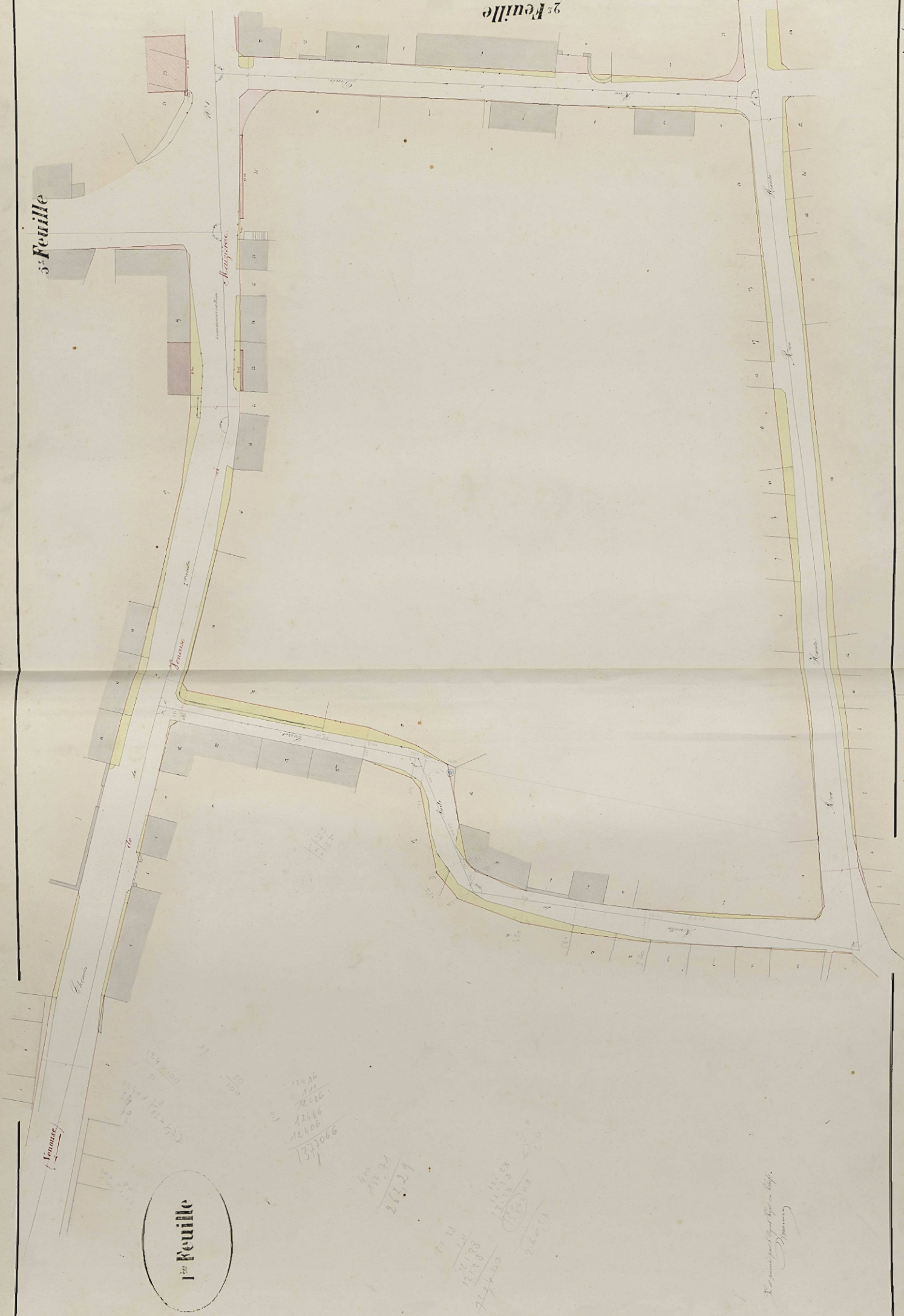


Les feuillets approuvés à cet effet
 au titre de projets de plans d'alignement
 approuvés à l'arrêté du 25 Mars 1864
 par le Maire de la commune
 et par le Conseil Municipal
 le 15 Mars 1864
 et par le Préfet
 le 25 Mars 1864
 et par le Ministre
 le 25 Mars 1864
 et par le Roi
 le 25 Mars 1864
 et par le Ministre
 le 25 Mars 1864
 et par le Roi
 le 25 Mars 1864

Les feuillets approuvés à cet effet
 au titre de projets de plans d'alignement
 approuvés à l'arrêté du 25 Mars 1864
 par le Maire de la commune
 et par le Conseil Municipal
 le 15 Mars 1864
 et par le Préfet
 le 25 Mars 1864
 et par le Ministre
 le 25 Mars 1864
 et par le Roi
 le 25 Mars 1864

Claude-Joseph L'Épave, Architecte
 1864
 Déposé par l'auteur aux Archives Nationales
 Le 25 Mars 1864
 Déposé par l'auteur aux Archives Nationales
 Le 25 Mars 1864

Feuille de plan générale : 1/10000
 Feuille de plan de détail : 1/5000



1^{re} Feuille

12406
12406
36
12406
12406
137066

12406
12406
12406
12406
137066

20374
26229

12128
12128
723400

12128
12128
26229

Architect
Dessiné

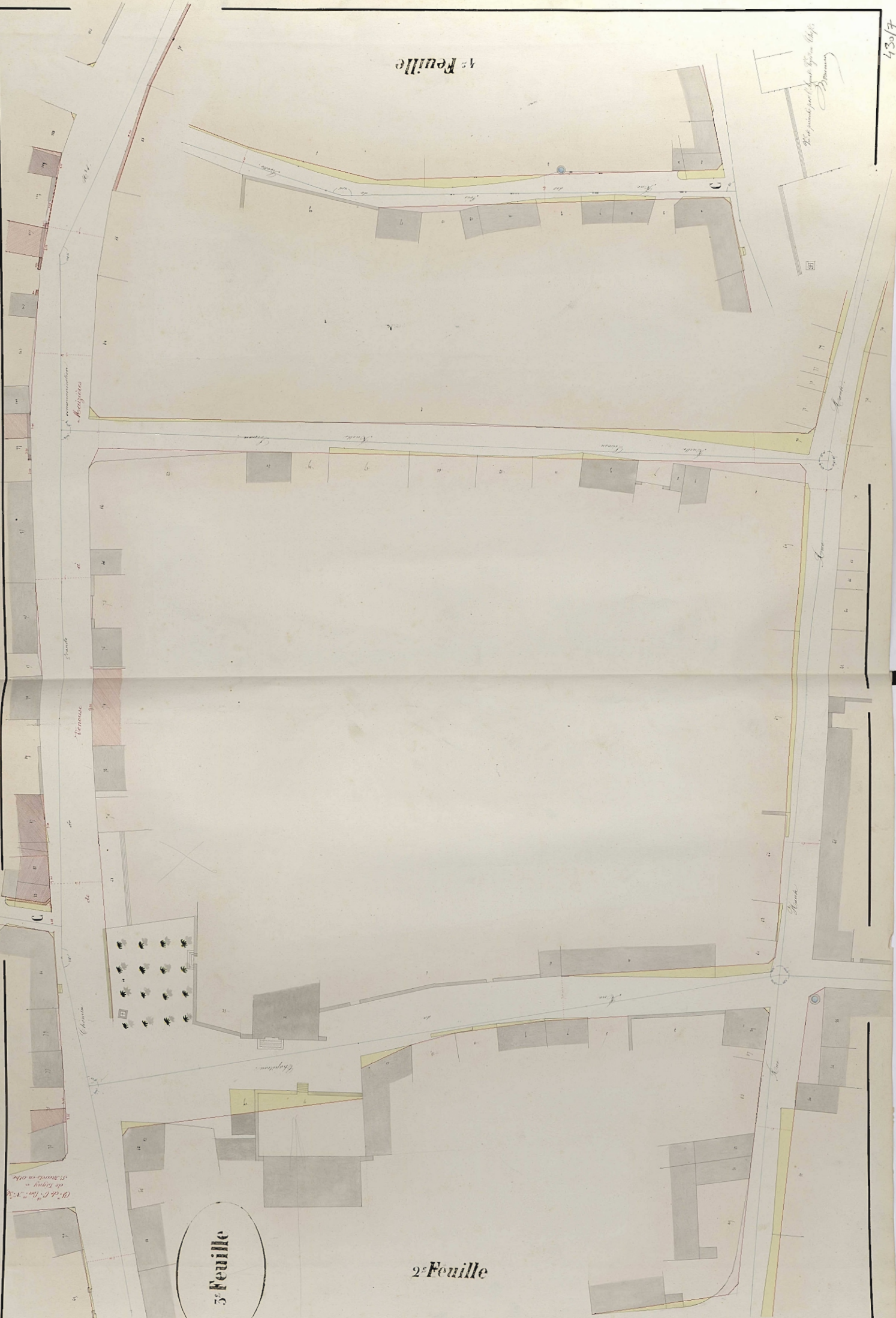
Le plan est pour l'édification de l'église
de la paroisse de Saint-Jacques



2^e Feuille

1^{re} Feuille

This plan is part of the plan of the
Domaine



Commencement
de la
Fortification

Grande
Terrasse

Terrasse

de

de

de

de

3^e Feuille

2^e Feuille

Plan de la
Fortification
de la
ville de
Paris

*Le plan pour l'usage de la Ville
de Rouen*

4^e Feuille

5^e Feuille



(Mairie)

M. V.

Hôtel de Ville

Maison de la Ville

Maison de la Justice

Maison de la Police

Maison de la Santé

Maison de la Charité

Maison de la Miséricorde

Maison de la Pitié

Maison de la Compassion

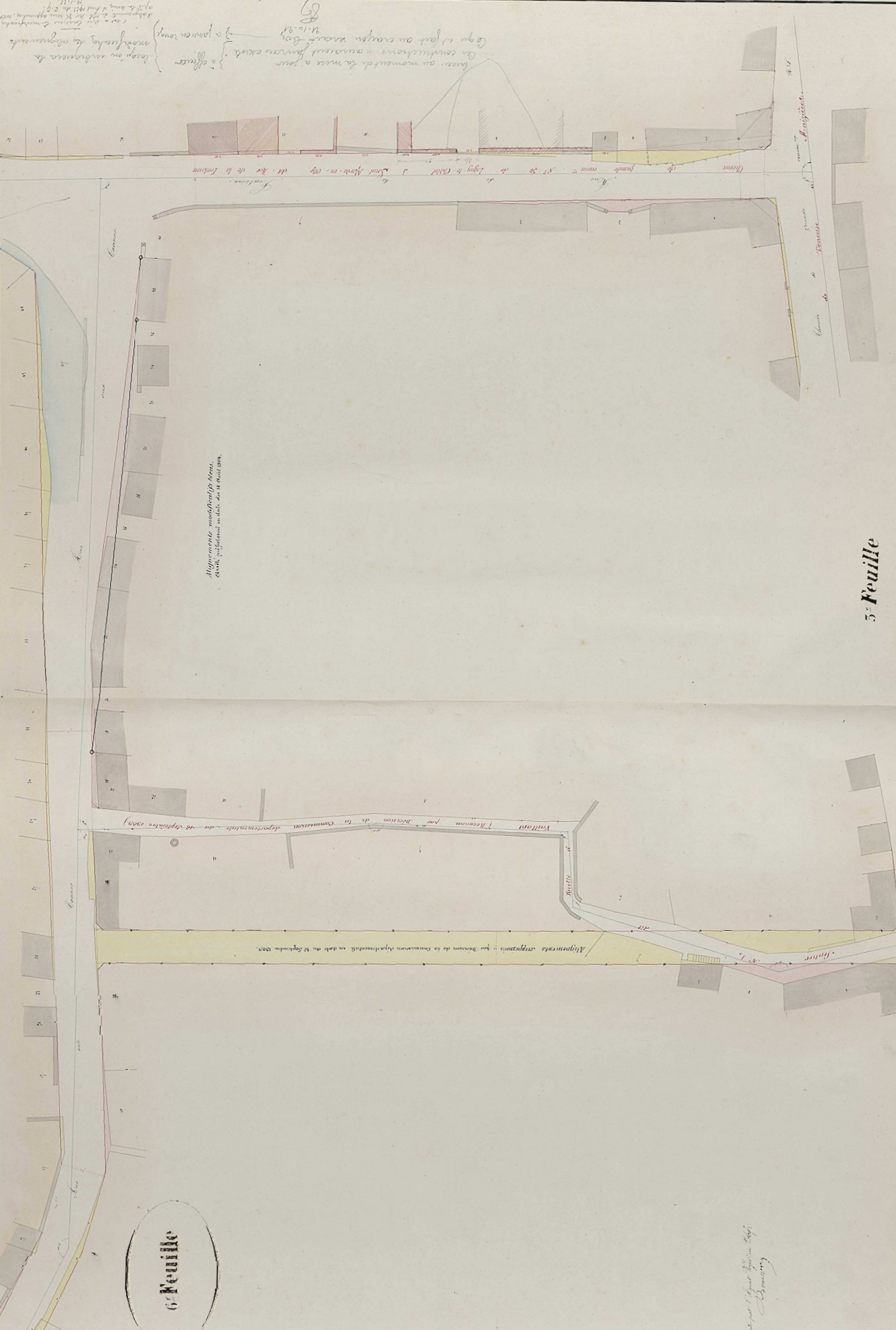
6^e Feuille

1^{re} Feuille

3^e Feuille

Plan de la ville de ...





bien au moment de la nuit à jour
 On construira à nouveau dans les
 Ce qui est part ou se peut faire
 à l'usage
 à l'usage
 à l'usage

Alignement modifié de la
 d'après l'alignement existant

6^e Feuille

5^e Feuille

Le plan est conforme à l'alignement existant
 par décret de la Commission d'alignement en date du 12 Septembre 1899.

5^e Feuille

TABLEAU DES RUES ET AUTRES VOIES PUBLIQUES

avec les numéros des propriétés, leur nature et les noms des propriétaires.

NOMS des RUES ET PLACES.	NUMÉROS		NOMS des PROPRIÉTAIRES.	NATURE des PROPRIÉTÉS.	NOMS des RUES ET PLACES.	NUMÉROS		NOMS des PROPRIÉTAIRES.	NATURE des PROPRIÉTÉS.	NOMS des RUES ET PLACES.	NUMÉROS		NOMS des PROPRIÉTAIRES.	NATURE des PROPRIÉTÉS.					
	des façades.	des propriétés.				des façades.	des propriétés.				des façades.	des propriétés.			des façades.	des propriétés.			
Rue sous le porche caveau	1		Loiseau, Alexis	maison	Rue de Capitain (suite)	11		Les Communes	Eglise	Rue de la Bédoule.	1		Arbust, Hubert	batiment	Rue aux Cannes (suite)	11		Lapierre, Jean	maison
	2		id.	maison		12		id.	maison		2		Arbust, Hubert	maison		12		id.	maison
	3		id.	batiment		13		id.	maison		3		Arbust, Hubert	maison		13		id.	maison
	4		id.	maison		14		id.	maison		4		Arbust, Hubert	maison		14		id.	maison
	5		id.	batiment		15		id.	maison		5		Arbust, Hubert	maison		15		id.	maison
	6		id.	maison		16		id.	maison		6		Arbust, Hubert	maison		16		id.	maison
	7		id.	maison		17		id.	maison		7		Arbust, Hubert	maison		17		id.	maison
	8		id.	maison		18		id.	maison		8		Arbust, Hubert	maison		18		id.	maison
	9		id.	maison		19		id.	maison		9		Arbust, Hubert	maison		19		id.	maison
	10		id.	maison		20		id.	maison		10		Arbust, Hubert	maison		20		id.	maison
Rue du puits de la Trece.	1		Fournier, Louis	batiment	Rue de Bousson.	1		Fournier, Edme	maison	Rue de Vauillotte.	1		Arbust, Hubert	maison	Rue à Vailant	1		Arbust, Hubert	maison
	2		id.	maison		2		id.	maison		2		Arbust, Hubert	maison		2		id.	maison
	3		id.	maison		3		id.	maison		3		Arbust, Hubert	maison		3		id.	maison
	4		id.	maison		4		id.	maison		4		Arbust, Hubert	maison		4		id.	maison
	5		id.	maison		5		id.	maison		5		Arbust, Hubert	maison		5		id.	maison
	6		id.	maison		6		id.	maison		6		Arbust, Hubert	maison		6		id.	maison
	7		id.	maison		7		id.	maison		7		Arbust, Hubert	maison		7		id.	maison
	8		id.	maison		8		id.	maison		8		Arbust, Hubert	maison		8		id.	maison
	9		id.	maison		9		id.	maison		9		Arbust, Hubert	maison		9		id.	maison
	10		id.	maison		10		id.	maison		10		Arbust, Hubert	maison		10		id.	maison
Rue Hardy.	1		Arbust, Joseph	maison	Rue des près de Divet.	1		Arbust, Hubert	maison	Rue de Ludacquin.	1		Arbust, Hubert	maison	Rue aux Cannes	1		Arbust, Hubert	maison
	2		Vauillotte, Auguste	maison		2		id.	maison		2		Arbust, Hubert	maison		2		id.	maison
	3		Fournier, Edme	maison		3		id.	maison		3		Arbust, Hubert	maison		3		id.	maison
	4		Arbust, Jean	maison		4		id.	maison		4		Arbust, Hubert	maison		4		id.	maison
	5		Arbust, Jean	maison		5		id.	maison		5		Arbust, Hubert	maison		5		id.	maison
	6		id.	maison		6		id.	maison		6		Arbust, Hubert	maison		6		id.	maison
	7		id.	maison		7		id.	maison		7		Arbust, Hubert	maison		7		id.	maison
	8		id.	maison		8		id.	maison		8		Arbust, Hubert	maison		8		id.	maison
	9		id.	maison		9		id.	maison		9		Arbust, Hubert	maison		9		id.	maison
	10		id.	maison		10		id.	maison		10		Arbust, Hubert	maison		10		id.	maison
Rue du Capitain	1		Arbust, Louis	maison	Rue de Ludacquin.	11		Arbust, Hubert	maison	Rue de Ludacquin.	11		Arbust, Hubert	maison	Rue de Ludacquin.	11		Arbust, Hubert	maison
	2		Arbust, Joseph	maison		12		id.	maison		12		Arbust, Hubert	maison		12		id.	maison
	3		id.	maison		13		id.	maison		13		Arbust, Hubert	maison		13		id.	maison
	4		id.	maison		14		id.	maison		14		Arbust, Hubert	maison		14		id.	maison
	5		id.	maison		15		id.	maison		15		Arbust, Hubert	maison		15		id.	maison
	6		id.	maison		16		id.	maison		16		Arbust, Hubert	maison		16		id.	maison
	7		id.	maison		17		id.	maison		17		Arbust, Hubert	maison		17		id.	maison
	8		id.	maison		18		id.	maison		18		Arbust, Hubert	maison		18		id.	maison
	9		id.	maison		19		id.	maison		19		Arbust, Hubert	maison		19		id.	maison
	10		id.	maison		20		id.	maison		20		Arbust, Hubert	maison		20		id.	maison

TABLEAU DES RUES ET AUTRES VOIES PUBLIQUES

avec les numéros des propriétés, leur nature et les noms des propriétaires.

NOMS des RUES ET PLACES.	NUMÉROS des propriétés.	NOMS des PROPRIÉTAIRES.	NATURE des PROPRIÉTÉS.	NOMS des RUES ET PLACES.	NUMÉROS des propriétés.	NOMS des PROPRIÉTAIRES.	NATURE des PROPRIÉTÉS.	NOMS des RUES ET PLACES.	NUMÉROS des propriétés.	NOMS des PROPRIÉTAIRES.	NATURE des PROPRIÉTÉS.	NOMS des RUES ET PLACES.	NUMÉROS des propriétés.	NOMS des PROPRIÉTAIRES.	NATURE des PROPRIÉTÉS.					
Ebenue de grande route N° 5.	1	Barbier, J ⁿ	terre	Ebenue de grande route N° 5. (suite)	103	Blanc, J ⁿ	passage	Ebenue de grande route N° 5. (suite)	101	Jannet, Alexandre	bâtim ^t	Rue Haute (suite)	11	Kallit, Julien	terre					
	3	Brun, Léon	id		105	Blanc, J ⁿ	terre		102	Maugras, le baron	terre		12	Renaud, J ⁿ	id					
	5	Hardy, Jean	id		107	Blanc, J ⁿ	passage		104	Maugras, le baron	passage		13	Barbier, Edme	id					
	7	Barbier, Pierre	id		109	Blanc, J ⁿ	bâtim ^t		106	Maugras, le baron	id		14	Maugras, le baron	id					
	9	Goussard, Léon	terre		111	Blanc, J ⁿ	id		108	Maugras, le baron	id		15	Blanc, J ⁿ	id					
	11	id	bâtim ^t		113	id	terre		110	id	id		16	Dupuis, Claude	terre					
	13	Barbier, Guillaume	id		115	id	bâtim ^t		112	id	id		17	Roget, Alexis	id					
	15	id	id		117	id	terre		114	id	id		18	Thérèse, J ⁿ	id					
	17	Pichard, Laurent	terre		119	id	id		116	id	id		19	Roget, Edme	id					
	19	Robert, Hubert	bâtim ^t		121	id	terre		118	id	id		20	Barbier, Jean	id					
	21	Perrin, Jean	terre		123	id	bâtim ^t		120	id	id		21	Roget, Edme	id					
	23	Thérèse, Marie	id		125	id	terre		122	id	id		22	Roget, Edme	id					
	25	id	terre		127	id	bâtim ^t		124	id	id		23	Roget, Edme	id					
	27	Thérèse, Marie	bâtim ^t		129	id	terre		126	id	id		24	Maugras, le baron	id					
	29	Jourdain, Pierre	id		131	id	bâtim ^t		128	id	id		25	Barbier, Edme	id					
	31	id	terre		133	id	terre		130	id	id		26	Jourdain, Pierre	id					
	33	Jourdain, Jeanne	bâtim ^t		135	id	id		132	id	id		27	Jourdain, Pierre	id					
	35	Maugras, J ⁿ	bâtim ^t		137	id	terre		134	id	id		28	Jourdain, Pierre	id					
	37	id	passage		139	id	bâtim ^t		136	id	id		29	Jourdain, Pierre	id					
	39	id	terre		141	id	id		138	id	id		30	Jourdain, Pierre	id					
	41	id	id		143	id	terre		140	id	id		31	Jourdain, Pierre	id					
	43	id	bâtim ^t		145	id	terre		142	id	id		32	Jourdain, Pierre	id					
	45	id	id		147	id	bâtim ^t		144	id	id		33	Jourdain, Pierre	id					
	47	id	terre		149	id	terre		146	id	id		34	Jourdain, Pierre	id					
	49	id	id		151	id	bâtim ^t		148	id	id		35	Jourdain, Pierre	id					
	51	id	terre		153	id	terre		150	id	id		36	Jourdain, Pierre	id					
	53	id	bâtim ^t		155	id	terre		152	id	id		37	Jourdain, Pierre	id					
	55	id	id		157	id	bâtim ^t		154	id	id		38	Jourdain, Pierre	id					
	57	id	terre		159	id	terre		156	id	id		39	Jourdain, Pierre	id					
	59	id	id		161	id	bâtim ^t		158	id	id		40	Jourdain, Pierre	id					
	61	id	terre		163	id	terre		160	id	id		41	Jourdain, Pierre	id					
	63	id	bâtim ^t		165	id	terre		162	id	id		42	Jourdain, Pierre	id					
	65	id	id		167	id	terre		164	id	id		43	Jourdain, Pierre	id					
	67	id	id		169	id	bâtim ^t		166	id	id		44	Jourdain, Pierre	id					
	69	id	terre		171	id	terre		168	id	id		45	Jourdain, Pierre	id					
	71	id	bâtim ^t		173	id	terre		170	id	id		46	Jourdain, Pierre	id					
	73	id	id		175	id	terre		172	id	id		47	Jourdain, Pierre	id					
	75	id	id		177	id	bâtim ^t		174	id	id		48	Jourdain, Pierre	id					
	77	id	terre		179	id	terre		176	id	id		49	Jourdain, Pierre	id					
	79	id	bâtim ^t		181	id	terre		178	id	id		50	Jourdain, Pierre	id					
	81	id	id		183	id	bâtim ^t		180	id	id		51	Jourdain, Pierre	id					
	83	id	terre		185	id	terre		182	id	id		52	Jourdain, Pierre	id					
	85	id	bâtim ^t		187	id	terre		184	id	id									
	87	id	id		189	id	terre		186	id	id									
	89	id	id		191	id	bâtim ^t		188	id	id									
	91	id	terre		193	id	terre		190	id	id									
	93	id	bâtim ^t		195	id	terre		192	id	id									
	95	id	id		197	id	terre		194	id	id									
	97	id	id		199	id	bâtim ^t		196	id	id									
	99	id	terre		201	id	terre		198	id	id									
	101	id	bâtim ^t		203	id	terre		200	id	id									
	103	id	id		205	id	terre		202	id	id									
105	id	id	207	id	bâtim ^t	204	id	id												
107	id	terre	209	id	terre	206	id	id												
109	id	bâtim ^t	211	id	terre	208	id	id												
111	id	id	213	id	terre	210	id	id												
113	id	id	215	id	bâtim ^t	212	id	id												
115	id	terre	217	id	terre	214	id	id												
117	id	bâtim ^t	219	id	terre	216	id	id												
119	id	id	221	id	terre	218	id	id												
121	id	id	223	id	bâtim ^t	220	id	id												

Code	Intitulé
14	Servitudes relatives à l'établissement de lignes électriques - HTB : haute tension

ELECTRICITE

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, Article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (Art. 298) et du 4 juillet 1935, les Décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938 et le Décret n°67885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 portant nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958 (Article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'Article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'Article 12 de la Loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le Décret du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'Article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946; concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

Circulaire n°70-13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du Décret du 11 juin 1970) complétée par la Circulaire N° LR-J/A-033879 du 13 novembre 1985 (nouvelles dispositions découlant de la Loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 sur la démocratisation des enquêtes publiques et du Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour son application).

Décret n°93-629 du 25 mars 1993 modifiant le décret du 11 juin 1970 pris pour, l'application de l'article 35 modifié de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

Décret n°2004-835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique prévues par l'article 12bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Circulaire du 2 décembre 2004 relative à la mise en œuvre du décret visé ci-dessus (Direction Générale de l'Énergie et des Matières Premières).

Ministère de l'Industrie et de l'Aménagement du Territoire (Direction Générale de l'Énergie et des Matières Premières, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon).

II. - EFFETS DE LA SERVITUDE.

A. PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE.

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique :

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure, des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites pour les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus de propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb). Pour les lignes de tension supérieure ou égale à 130kV, des servitudes affectant l'utilisation du sol peuvent être instituées dans les limites correspondant à la projection verticale des câbles au repos augmentée d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de cette projection.

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du Décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des clôtures. Pour les lignes de tension supérieure ou égale à 130kV, des servitudes affectant l'utilisation du sol peuvent être instituées au droit des supports, dans la limite d'un cercle dont le centre est constitué par l'axe vertical du support et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur du support si celle-ci est supérieure (pour les lignes de tension supérieure à 350kV, le rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure et la largeur des bandes de 10 mètres visées au paragraphe précédent à 15 mètres).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 novembre 1938).

2° Obligations de faire imposer au propriétaire :

Néant.

B. LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives.

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'Entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

Obligation dans les périmètres de servitudes définies pour les lignes de tension supérieure à 130kV, d'interdiction de construction et d'aménagement d'habitations ou d'aires d'accueil de gens du voyage, de certains établissements recevant du public et de respect des prescriptions particulières visées à l'article 1 du décret du 19 août 2004.



Cependant, sur incident ou accident concernant le réseau électrique, l'action de l'Entreprise exploitante doit être immédiate, ce qui peut la conduire à intervenir en cas d'urgence à toute heure du jour ou de nuit y compris le dimanche et jour férié.

2° Droits résiduels des propriétés.

Les propriétés dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir, ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'Entreprise exploitante.

Ligne de de références

SYMBOLE

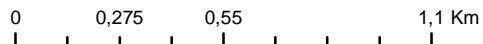
-  Aérienne 1x63kV
-  Aérienne 2x225kV

Plan de zonage du réseau de transport électrique de tension ≥ 45 kV
(décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 - arrêté du 16 novembre 1994)

Code des couleurs des lignes électriques



 Limite de la commune  Zonage du réseau électrique de transport (aérien et souterrain)



Date d'édition : 23/11/2015

