



# Commune de VERSEILLES LE BAS

## CARTE COMMUNALE



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du *13 septembre 2007*

Approuvée le : *9 juin 2006*

Modifiée le :					
Révisée le :	<i>13 sept 2007</i>				

Fait à Verseilles le Bas, *le 10 septembre 2007*

Le Maire,



# SOMMAIRE

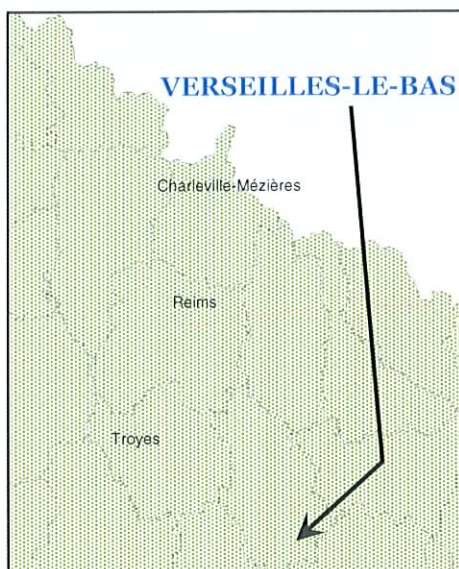
<b>I.</b>	<b>LA PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>P 2 à 17</b>
<b><u>I.1.</u></b>	<b><u>SITUATION GÉOGRAPHIQUE</u></b>	
I.1.1.	La Situation Géographique .....	P 2 à 2
I.1.2.	La Situation Administrative .....	P 2 à 2
<b><u>I.2.</u></b>	<b><u>LE MILIEU NATUREL</u></b>	
I.2.1.	Présentation générale .....	P 3 à 3
I.2.2.	L'inventaire scientifique régional .....	P 3 à 3
I.2.3.	Les entrées de village .....	P 4 à 4
<b><u>I.3.</u></b>	<b><u>DÉMOGRAPHIE</u></b>	
I.3.1.	Évolution et composition de la population .....	P 4 à 6
I.3.2.	Structure par âge de la population.....	P 7 à 7
I.3.3.	Caractéristiques des ménages.....	P 8 à 9
<b><u>I.4.</u></b>	<b><u>POPULATION ACTIVE</u></b>	
I.4.1.	Évolution de la population active.....	P 9 à 9
I.4.2.	Composition de la population active.....	P 10 à 10
I.4.3.	Chômage .....	P 10 à 10
I.4.4.	Migration pendulaire .....	P 10 à 10
<b><u>I.5.</u></b>	<b><u>PARC DE LOGEMENT</u></b>	
I.5.1.	Évolution et composition du parc .....	P 11 à 11
I.5.2.	Caractéristiques des résidences principales .....	P 11 à 13
<b><u>I.6.</u></b>	<b><u>MORPHOLOGIE URBAINE ET BÂTI</u></b>	
I.6.1.	La morphologie urbaine .....	P 14 à 14
I.6.2.	Le bâti ancien .....	P 14 à 14
I.6.3.	Le bâti récent.....	P 15 à 15
I.6.4.	Historique et patrimoine.....	P 15 à 15
<b><u>I.7.</u></b>	<b><u>ACTIVITES ECONOMIQUES</u></b>	
I.7.1.	L'activité agricole .....	P 16 à 16
I.7.2.	Les autres activités économiques locales .....	P 16 à 16
<b><u>I.8.</u></b>	<b><u>ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET ASSOCIATIONS</u></b>	
I.8.1.	Les équipements scolaires.....	P 17 à 17
I.8.2.	Les associations .....	P 17 à 17
<b>II.</b>	<b>LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>P 18 à 18</b>
<b>III.</b>	<b>JUSTIFICATION DES DISPOSITONS.....</b>	<b>P 19 à 25</b>



# I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

## 1 SITUATIONS

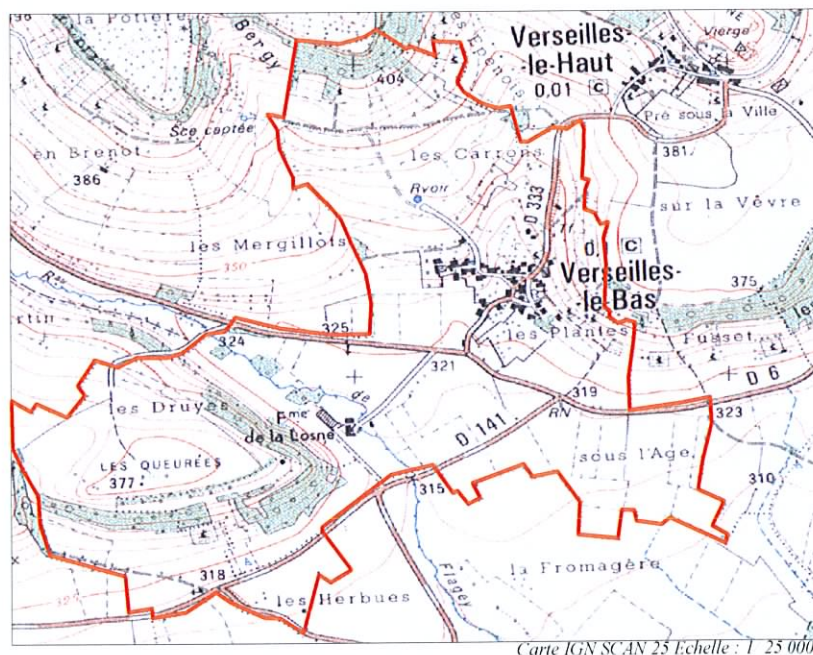
### 1.1 Situation géographique



D'une superficie de 158 ha et d'une densité de 66 habitants au km<sup>2</sup> en 1999, la commune de VERSEILLES-LE-BAS se situe à l'extrême Sud de la région Champagne-Ardenne, à proximité de la région Bourgogne, et appartient au département de la Haute-Marne. C'est une commune rurale, localisée à 15 km de Langres et 53 km de Chaumont.

Le territoire communal de VERSEILLES-LE-BAS, localisé à proximité de la RN74 reliant LANGRES et DIJON, est traversé par 3 voies de communication principales : la RD6, la RD141 et la RD333.

### 1.2 – Situation administrative



VERSEILLES-LE-BAS appartient à l'arrondissement de LANGRES et au canton de LONGEAU-PERCEY.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Vingeanne, qui regroupe 14 communes (Aprey, Aujeurres, Baissey, Brennes, Cohons, Flagey, Heuilley-Cotton, Longeau-Percey, Orcevaux, Perrogney-Les-Fontaines, Versailles-le-Haut, Villegusien-le-Lac, Villiers-les-Aprey), soit une superficie de 147,70 km<sup>2</sup> et une population de 2 886

habitants en 1999. Une réflexion est actuellement menée sur les modifications des compétences de cette dernière. Elle s'oriente vers les compétences suivantes :

- compétences obligatoires : développement économique et aménagement de l'espace ;
- compétences optionnelles : protection et mise en valeur de l'environnement, politique du logement et du cadre de vie, construction et entretien d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement ;
- compétences facultatives (transférées au cas pas cas par les communes membres) : tourisme, aide sociale, assainissement, secours et incendie.



## 2 LE MILIEU NATUREL

### 2.1 Présentation générale

VERSEILLES-LE-BAS est implanté dans un cadre de verdure naturel d'intérêt paysager certain. La commune appartient à l'unité paysagère du Langrois ouvert, dominée par les parcelles agricoles de polyculture et d'élevage.

La forêt, présente visuellement, se trouve sur les sommets des coteaux et renforce la diversité de ce paysage sans pour autant le refermer. Cependant, le patrimoine forestier n'occupe qu'une superficie tout à fait marginale, environ 10 hectares. Les haies et boqueteaux sont présents avec des densités variables et participent au rythme d'ensemble de ce paysage. De plus, ces espaces boisés et boisements diffus constituent des refuges pour la flore et la faune, notamment les oiseaux.

**ENJEU : La préservation du caractère naturel du paysage communal doit faire l'objet d'une attention particulière, participant fortement à l'attractivité résidentielle et touristique de VERSEILLES-LE-BAS.**



*Vue sur Versailles-Le-Bas depuis le  
Château d'eau*



*Vue depuis le Château d'eau*

Située dans le bassin versant de la Saône, VERSEILLES-LE-BAS est traversée par le ruisseau de Flagey, affluent rive gauche du ruisseau de la Vingeanne, et par le ruisseau du Grongelin qui se jette dans le réservoir de la Vingeanne.

Le territoire communal présente un relief vallonné, s'étendant sur les contreforts des deux collines de la Tête des Druys et de la Combe Bergy. L'altitude atteint 430 m au Nord et s'abaisse à 310 m à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, soit un dénivelé de 120 m. L'impression générale est celle d'un relief de plateau où se succèdent coteaux et plates-formes.

**ENJEU : Le relief du territoire communal peut constituer, à certains endroits, une contrainte forte pour le développement de l'urbanisation sur la commune.**

Concernant la géologie, les sols, qui reposent sur des calcaires marneux, sont principalement argileux avec des placages de limon.

### 2.2 L'inventaire scientifique régional

VERSEILLES-LE-BAS n'est concernée par aucune zone désignée dans cet inventaire (ZNIEFF, ZICO, RAMSAR...).



## 2.3 Les entrées de village

Les entrées de village sont relativement soignées et verdoyantes, offrant ainsi aux visiteurs une première impression qualitative.



*En venant de Verseilles-le-Haut*



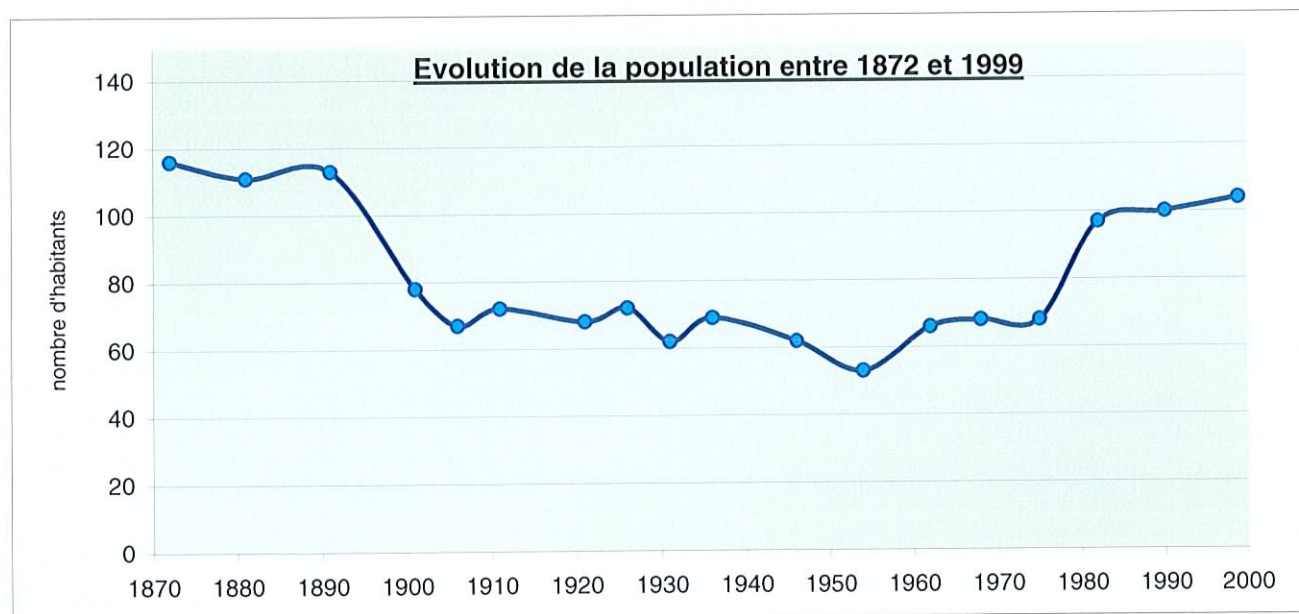
*En provenance de la RD 6*

## 3. DÉMOGRAPHIE

### 3.1 Évolution et composition de la population

#### 3.1.1 Évolution générale de la population

Lors du recensement de 1999, la commune de VERSEILLES-LE-BAS comptait 104 habitants.



Source : données INSEE 1999

Deux grandes phases peuvent être déterminées dans l'histoire démographique de VERSEILLES-LE-BAS depuis 1872 :

- une première phase de dynamique démographique négative jusqu'en 1954,
- une seconde de dynamique démographique positive, qui se poursuit jusqu'à nos jours.

Durant la première phase ainsi déterminée (1872-1954), la commune a perdu 63 habitants, soit une diminution de plus de 54% par rapport à sa population initiale. Des légères périodes de croissance démographique apparaissent néanmoins au cours de cette phase mais ne contrebalancent aucunement l'évolution générale.

Durant la seconde phase, soit de 1954 à nos jours, la population de VERSEILLES-LE-BAS s'est accrue de 51 habitants soit une hausse de 96%.

Cette croissance démographique risque de perdurer, l'attractivité résidentielle de VERSEILLES-LE-BAS augmentant. En effet, d'après les données communales, deux permis de construire ont été demandés et accordés en 2003, de même pour 2004. Pour 2005, deux nouvelles constructions sont d'ores et déjà prévues.

### 3.1.2 Les variations enregistrées

**Solde naturel** : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.

**Solde migratoire** : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent.

<b>Valeur sur VERSEILLES-LE-BAS</b> Moyenne sur les communes de la Haute-Marne	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
<b>Taux de natalité (‰)</b>	<b>10,71</b>	<b>11,44</b>	<b>13,09</b>
	14,99	14,14	11,98
<b>Taux de mortalité (‰)</b>	<b>7,14</b>	<b>12,71</b>	<b>2,18</b>
	10,52	10,22	10,15
<b>Taux de variation annuelle due au mouvement naturel (%)</b>	<b>+ 0,36</b>	<b>- 0,13</b>	<b>+ 1,09</b>
	+ 0,45	+ 0,39	+ 0,18
<b>Taux de variation annuelle due au solde migratoire (%)</b>	<b>+ 4,82</b>	<b>+ 0,51</b>	<b>- 0,65</b>
	- 0,56	- 0,79	- 0,69
<b>Taux de variation annuelle de la population (%)</b>	<b>+ 5,18</b>	<b>+ 0,38</b>	<b>+ 0,44</b>
	- 0,11	- 0,40	- 0,51

Source : données INSEE 1999

Le taux de natalité de VERSEILLE-LE-BAS n'a cessé d'augmenter depuis 1975, passant de 10,71 ‰ à cette date à 13,09 ‰ en 1999. La comparaison avec les taux de natalité recensés dans la Haute-Marne sur les périodes étudiées montre la part croissante de la natalité sur le territoire communal contrairement à l'ensemble du département, dans lequel le taux de natalité ne cesse de décroître.

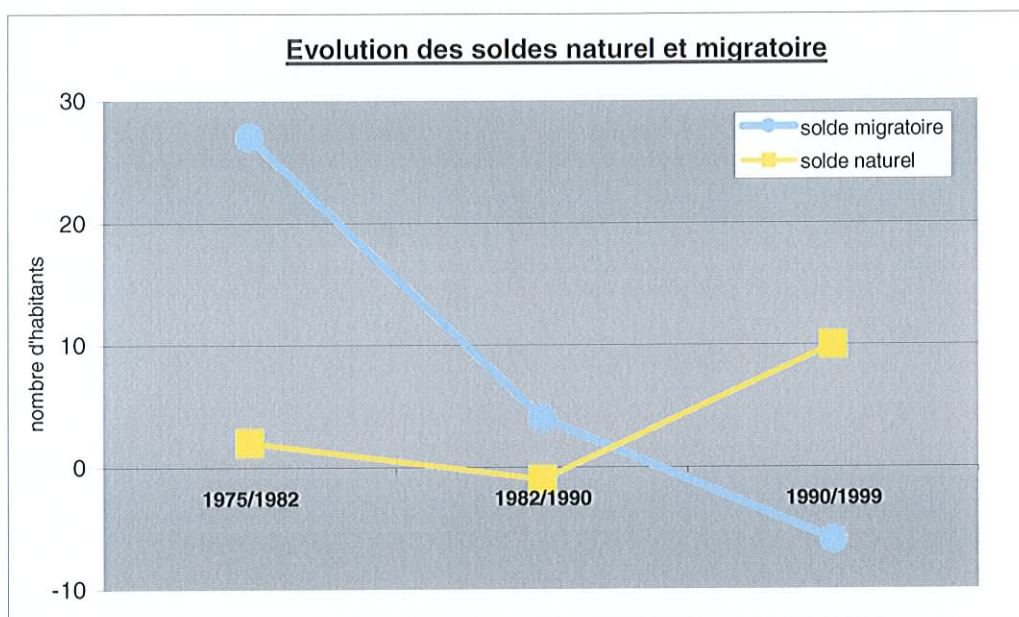
Quant au taux de mortalité, après une hausse entre les périodes 1975-1982 et 1982-1990 (7,14 ‰ et 12,71 ‰), il décroît fortement lors de la période suivante (2,18 ‰). Comparativement au taux de mortalité enregistré sur la Haute-Marne, hormis sur la période 1982-1990, le taux de mortalité de VERSEILLES-LE-BAS est relativement faible.



Le taux de natalité étant supérieur au taux de mortalité sur la majorité des périodes étudiées, l'exception étant sur la période 1982-1990, le taux de variation annuelle de la population due au solde naturel est positif. Le taux de variation annuelle de la population due au solde migratoire apparaît lui aussi positif sur les deux premières périodes étudiées, à l'inverse de la tendance départementale, mais redevient négatif et conforme à la moyenne départementale entre 1990 et 1999.

Ainsi, le taux de variation annuelle globale de la population est positif sur les trois périodes étudiées, reflétant la hausse de la population communale et ce en opposition avec la situation haut-marnaise.

Une étude plus précise des soldes naturels et migratoires fait apparaître plus clairement les raisons de la fluctuation de la population communale.



Source : données INSEE 1999

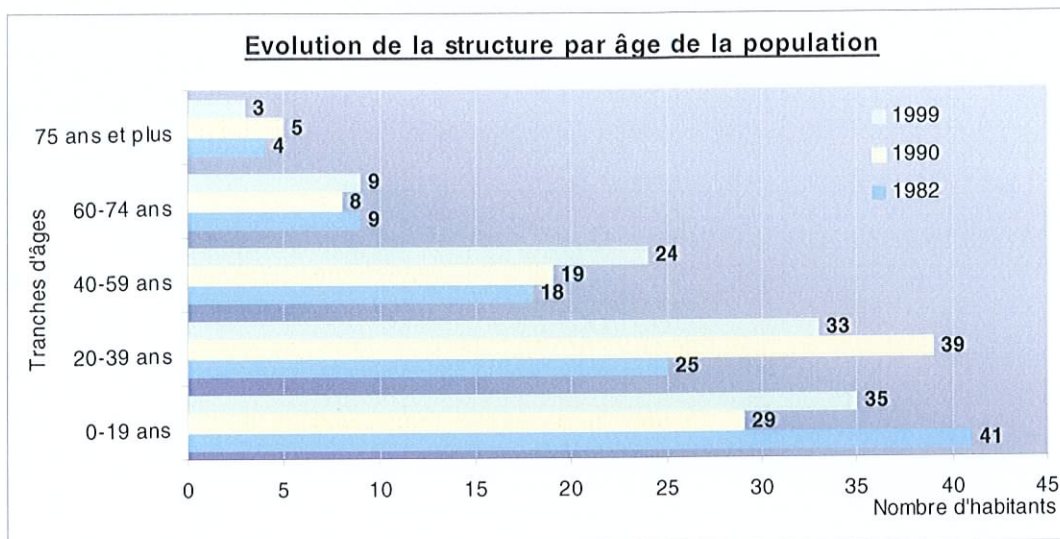
Durant la période 1975-1982, les soldes naturel et migratoire apparaissent tous deux positifs. Durant les périodes suivantes, les valeurs de ces soldes sont inversées, c'est-à-dire que quand le solde naturel est positif, le solde migratoire est négatif et inversement, la différence entre les deux étant néanmoins toujours positive.

La dynamique démographique communale s'explique donc par la combinaison de deux facteurs :

- la positivité du solde naturel, reflétant un faible nombre de décès et un nombre plus important de naissances, sauf pour la période 1982-1990,
- la valeur du solde migratoire, preuve de l'attractivité communale, sauf pour la période 1990-1999. Cette attractivité prend de l'essor à l'heure actuelle, puisque la commune a accueilli 1 nouvel habitant en 2004 et déjà 12 habitants en 2005.

## 3.2 Structure par âge de la population

### 3.2.1 Évolution de la structure par âge de la population

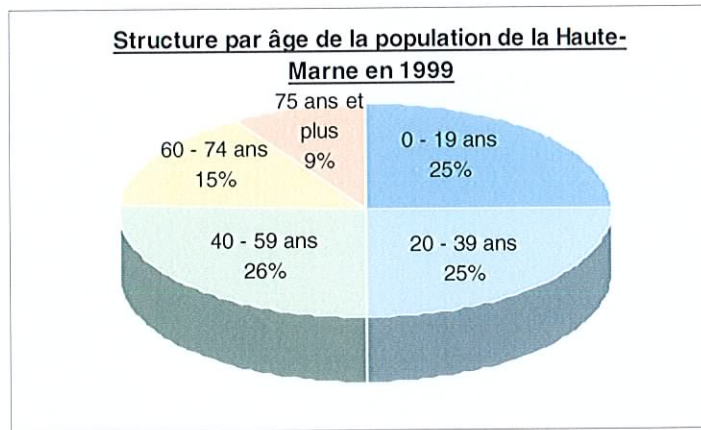
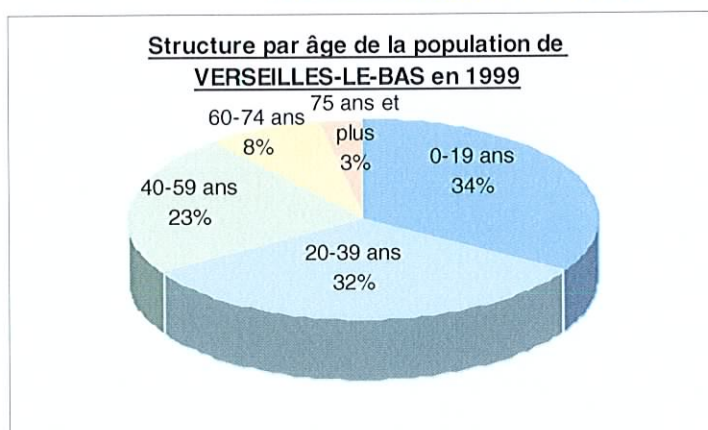


Globalement, depuis 1982, la structure par âge de la population de VERSEILLES-LE-BAS est restée identique :

- les 0-19 ans sont la classe d'âge la plus représentée (34% de la population en 1999), suivie par celle des 20-39 ans (32% de la population en 1999),
- la part des 40-59 ans s'est un peu accrue mais demeure à environ 20% de la population communale,
- la proportion des plus de 60 ans est restée stable, représentant environ 12% de la population totale.

Les caractéristiques communales reflètent la relative jeunesse de la population.

### 3.2.2 Situation actuelle



Source : données INSEE 1999

Source : données INSEE 1999

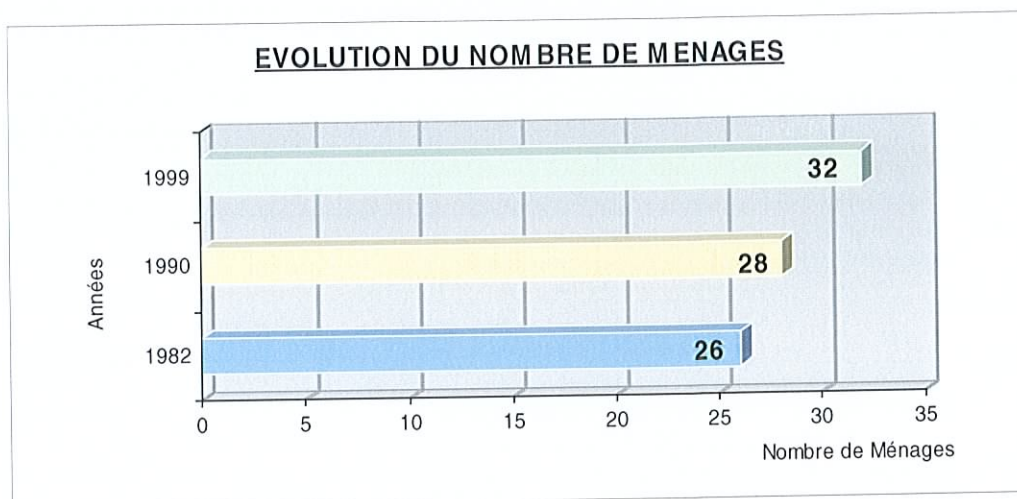
Si on compare la structure par âge de VERSEILLES-LE-BAS avec celle du département, quelques différences sont à souligner :

- les 0-39 ans sont sur-représentés à VERSEILLES-LE-BAS (66% contre 50% pour le département), preuve supplémentaire de la jeunesse de la population communale,
- la classe d'âge des 40-59 ans suit les caractéristiques départementales,
- les 60 ans et plus sont sous-représentés à VERSEILLES-LE-BAS (11% contre 24% pour le département).



### 3.3 Caractéristique des ménages

#### 3.3.1 Évolution du nombre de ménages



Source : données INSEE 1999

Le nombre de ménages n'a cessé de croître depuis 1982, 6 ménages supplémentaires s'étant installés dans la commune entre cette date et 1999. Cette hausse est en cohérence avec l'augmentation de la population constatée au recensement de 1999.

En 1999, VERSEILLES-LE-BAS comptait 32 ménages pour 104 habitants, soit une moyenne de 3,25 personnes par ménage.

#### 3.3.2 Évolution du nombre de personnes par ménage

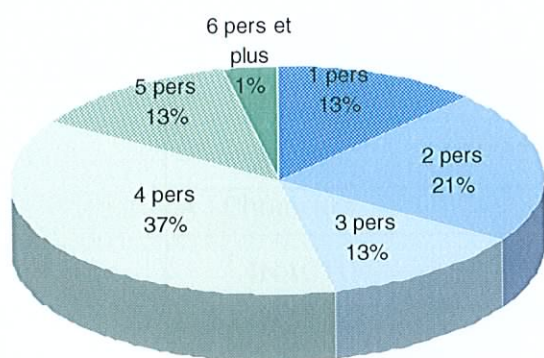
Nombre de personne par ménage	1982	1990	1999
<b>1 personne</b>	3	3	4
<b>2 personnes</b>	7	7	7
<b>3 personnes</b>	4	5	4
<b>4 personnes</b>	4	6	12
<b>5 personnes</b>	4	5	4
<b>6 personnes et plus</b>	4	2	1
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>32</b>

Source : données INSEE 1999

Seuls les ménages de 4 personnes ont subi une augmentation significative depuis 1982, le nombre des autres formes de ménages ayant peu évolué.

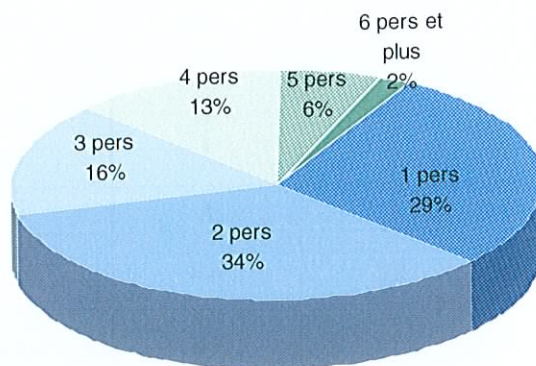
### 3.3.3 Situation actuelle

Nombre de personnes par ménage sur la commune de VERSEILLES-LE-BAS en 1999



Source : données INSEE 1999

Nombre de personnes par ménage sur le département de la Haute-Marne en 1999



Source : données INSEE 1999

En 1999, la composition des ménages de VERSEILLES LE BAS n'est aucunement semblable à celle de l'ensemble des ménages haut-marnais. A VERSEILLES-LE-BAS, ce sont les ménages de 4 personnes, correspondant aux couples avec deux enfants qui sont les plus représentés.

**ENJEU :** Afin d'inscrire dans la durée la dynamique démographique positive de VERSEILLES-LE-BAS, il est indispensable de permettre l'accueil de nouvelles populations, dans un cadre maîtrisé néanmoins.

## 4. POPULATION ACTIVE

### 4.1 Évolution de la population active

	1982	1990	1999
Nombre d'actifs de la Commune	10	47	51
dont les actifs ayant un emploi	25	46	48
Chômeurs	5	1	3
Part d'actifs sur la population totale	31 %	47 %	49 %

Source : données INSEE 1999

La part d'actifs sur la population totale est en constante augmentation depuis 1982. Cet état de faits est en concordance avec l'analyse démographique ci-avant, la population communale augmentant dans sa globalité et notamment les 40-59 ans qui sont généralement bien installés dans la vie active.



## 4.2 Composition de la population active

STATUT	Hommes (en nombre)	Femmes (en nombre)	Ensemble (en nombre)
ACTIFS	29	22	51
☆ Actifs ayant un emploi			
Salariés	24	18	42
Non salariés	5	1	6
☆ Chômeurs	0	3	3
INACTIFS	31	22	53
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>44</b>	<b>104</b>

Source : données INSEE 1999

En 1999, 51 actifs sont recensés à VERSEILLES-LE-BAS, dont 57% d'hommes, pour une population totale de 104 habitants. Il y a 3 chômeuses sur le territoire communal. Les actifs, tant hommes que femmes, sont essentiellement salariés.

## 4.3 Chômage

	Taux de chômage
FRANCE	11,2 %
HAUTE-MARNE	12,3 %
<b>VERSEILLES-LE-BAS</b>	<b>5,8 %</b>

Source : données INSEE 1999

En 1999, VERSEILLES-LE-BAS présente un taux de chômage de 5,8%, nettement inférieur à celui de la Haute-Marne et de la France dans sa globalité.

## 4.4 Migration pendulaire

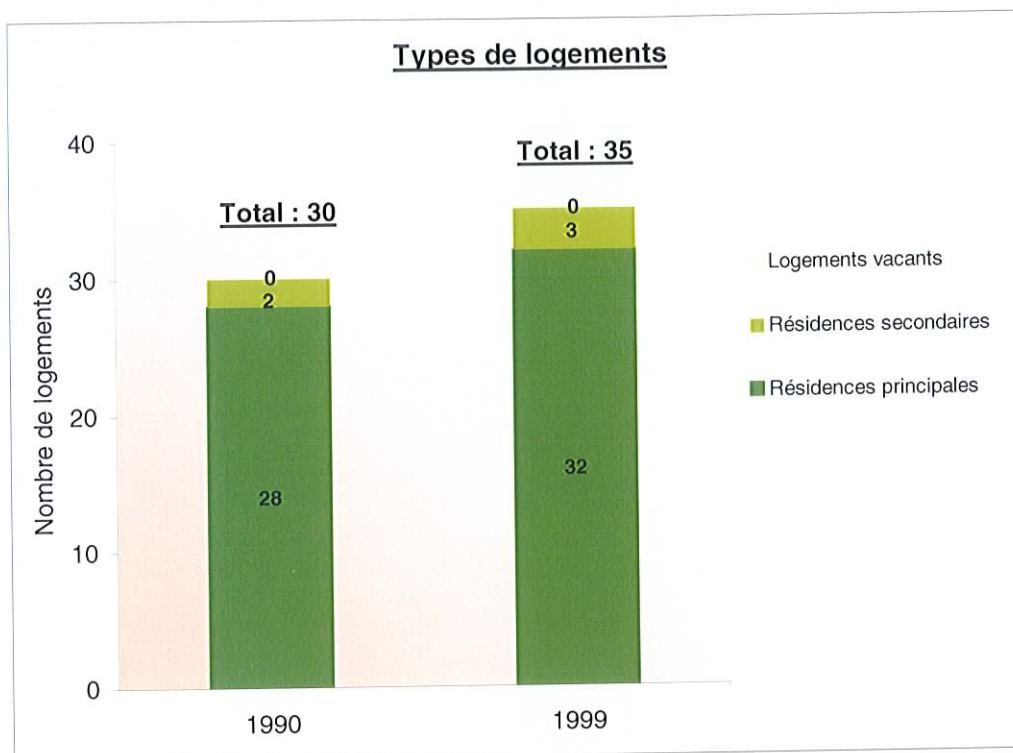
	Nombre d'actifs travaillant	%
Dans la Commune	4	8,3 %
Dans une autre Commune du même département	41	85,4 %
Hors du Département	3	6,3 %

Source : données INSEE 1999

4 personnes sur 48 actifs ayant un emploi en 1999 travaillent à VERSEILLES-LE-BAS, 44 autres hors de la commune dont 41 dans le même département et 3 hors de la Haute-Marne. Cet état de faits s'explique certainement par la proximité de la ville de LANGRES et de la région Bourgogne.

## 5. PARC DE LOGEMENTS

### 5.1 Évolution et composition du parc



Source : données INSEE 1999

D'après le recensement de 1999, la commune de VERSEILLES-LE-BAS dispose de 35 logements, dont 91% de résidences principales.

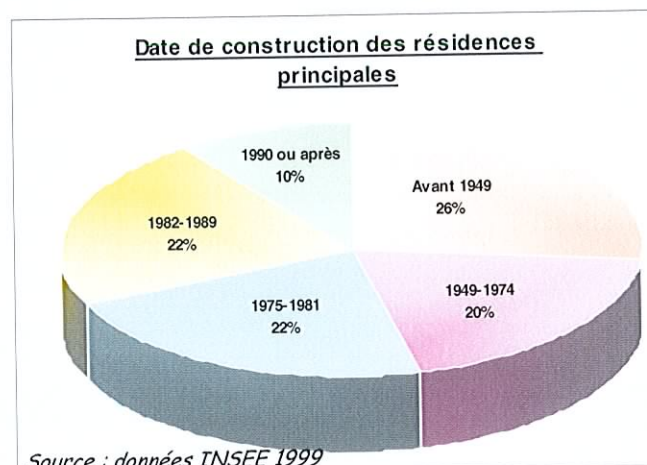
Entre 1990 et 1999, 5 nouveaux logements sont apparus sur la commune, soit 4 résidences principales et 1 résidence secondaire.

Cette hausse du nombre de logements est en cohérence avec la légère hausse de population observée en 1999.

### 5.2 Caractéristiques des résidences principales

#### 5.2.1 Époque de construction

Le parc de logement est relativement ancien, 34% des résidences principales ayant été construites avant 1949.

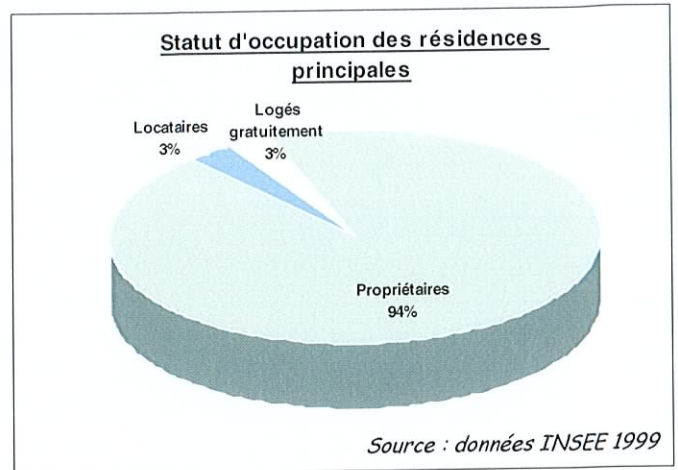


Source : données INSEE 1999



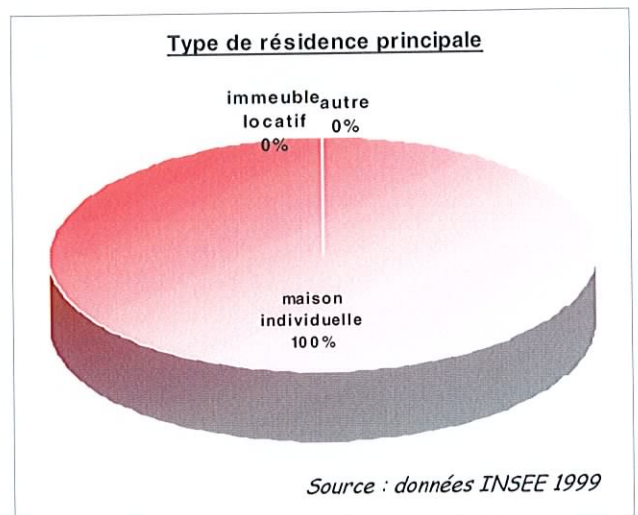
### 5.2.2 Statut d'occupation des résidences principales

La majorité des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, soit 94% d'entre elles.

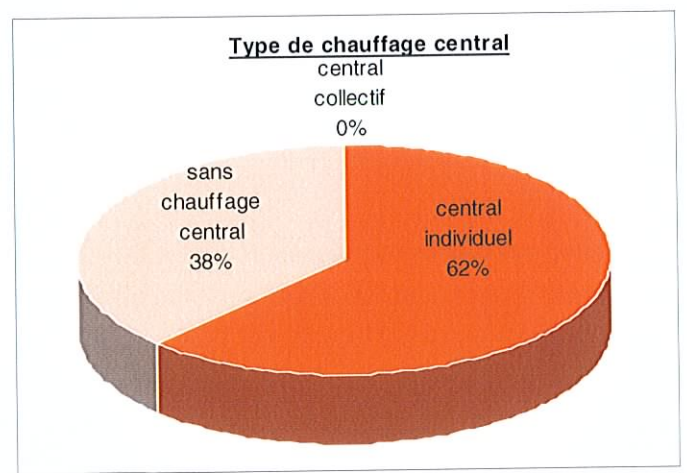
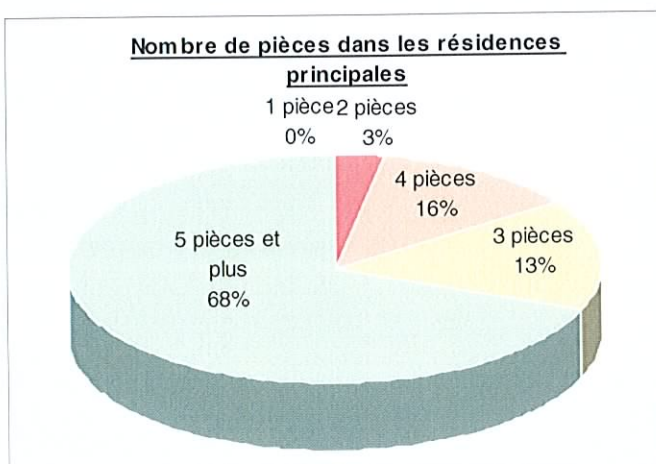


### 5.2.3 Type de résidence principale

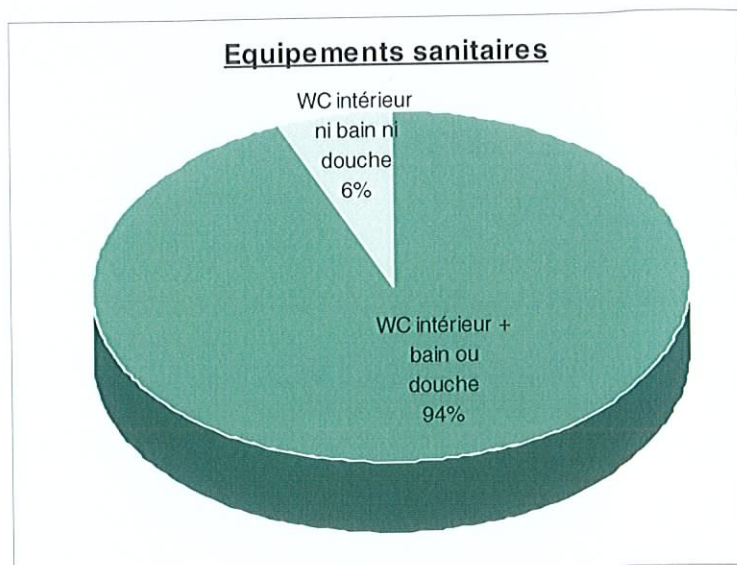
100% des résidences principales de VERSEILLES-LE-BAS sont des maisons individuelles.



### 5.2.4 Niveau de confort des résidences principales



L'analyse de ces données montre que le niveau de confort des résidences principales de VERSEILLES-LE-BAS est satisfaisant.



Source : données INSEE 1999

**ENJEU :** Face à la demande croissante en logements, il faudrait prévoir une extension modérée des zones constructibles de la commune.



## 6. MORPHOLOGIE URBAINE ET BÂTI

### 6.1 La morphologie urbaine

Le village de VERSEILLES-LE-BAS est constitué, pour son centre ancien de fermes-blocs et s'étire de part et d'autre de plusieurs rues.

Une zone urbanisée de faible importance apparaît détachée de l'enveloppe urbaine du village. Il s'agit de la ferme de la Losne, localisée en bordure du ruisseau de Flagey.

A noter également que les habitations et les rues du village sont accompagnées d'un traitement paysager qui renforce le caractère naturel de la commune. De plus, jardins et vergers lui confèrent un aspect aéré.



*Entrée du village en venant de la D 6*



*Rue St Martin*

### 6.2 Le bâti ancien

Les constructions anciennes apparaissent sous forme de fermes-blocs mitoyennes à structure séparée en travée, localisées au centre du village. Elles sont, pour la majorité d'entre elles, implantées à l'alignement, au contact immédiat de la voirie ; d'autres bénéficient d'un usoir entre la rue et la façade et d'autres encore ne disposent que d'un court trottoir. Les matériaux de construction, assez divers, même si la pierre calcaire locale est encore largement utilisée, proposent une gamme de pierres aux couleurs blanches, jaunes ou brunes ; les linteaux de granges sont, eux, essentiellement en bois.



*Rue St Etourni*



*Place Saint Martin*



### 6.3 Le bâti récent

Les constructions récentes sont pour la plupart implantées sur les extérieurs de la commune, sous forme de lotissement ou de constructions individuelles. Elles sont implantées de manière discontinue, en retrait de l'alignement et surélevées par rapport à la voirie. Les matériaux utilisés ne sont aucunement caractéristiques du style local.



*Rue St Etourni*

### 6.4 Historique et patrimoine

La première mention de la commune date du 12<sup>ème</sup> siècle, sous le nom de VERSEILLE-LE-VAL. Elle ne formait alors qu'une seule seigneurie avec la commune de VERSEILLES-LE-HAUT, seigneurie qui appartenait à l'évêque de Langres.

VERSEILLES-LE-BAS n'est pas dotée d'un riche patrimoine historique, hormis le petit patrimoine (croix, calvaires). En effet, on peut notamment noter la présence de la Croix Renaissance au sein du cimetière communal, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques. De plus, le territoire communal est touché par une servitude localisée sur la commune voisine de VERSEILLES-LE-HAUT, relative au périmètre de protection de la Croix du XV<sup>ème</sup> siècle située dans le cimetière.

#### **ENJEUX :**

- 1/ Maintenir la trame végétale présente dans le bâti.**
- 2/ Veiller à l'intégration paysagère et à la qualité architecturale des nouvelles constructions.**
- 3/ Conserver et mettre en valeur le patrimoine historique local.**



## 7. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 7.1 L'activité agricole

D'après les données du Recensement Général Agricole de 2000, 4 exploitations étaient recensées sur le territoire communal, essentiellement dédiées à l'élevage. D'après les données communales, 3 sièges d'exploitation existent en 2005, un étant localisé au centre du village et deux en périphérie.

L'activité agricole, notamment l'élevage, se maintient sur VERSEILLES-LE-BAS, seulement deux exploitations ayant disparu depuis 1988.

Deux exploitations d'élevage, l'une soumise au régime de déclaration et l'autre à celui de l'autorisation relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'Environnement sont recensées sur la commune. Il s'agit de :

- l'exploitation de Monsieur Laurent COZZELA (régime de déclaration),
- le GAEC de la Losne (régime d'autorisation).



*Entrée du village depuis la RD 6  
Bâtiment d'élevage*



*Vue depuis le château d'eau*

**Enjeu : il est souhaitable de préserver et de maintenir l'outil agricole comme acteur économique local. Pour cela, une attention particulière devra être portée vers d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur d'éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.**

### 7.2 Les autres activités économiques locales

Outre l'agriculture, l'activité économique n'est peu développée sur VERSEILLES-LE-BAS. Une seule entreprise est recensée sur le territoire communal, l'entreprise Lardenois Taxi Plus employant trois personnes en 2005.

Le chef-lieu de canton, LONGEAU-PERCEY, tout proche, possède des commerces et une entreprise générale du second œuvre du bâtiment (peinture, travaux d'isolation, plomberie...).

On y trouve également les services suivants :

- deux médecins et un cabinet médical,
- une pharmacie,
- une infirmière,
- un groupe scolaire.

L'essentiel de l'activité économique, des commerces et des services se trouve, cependant, concentrée à LANGRES.

## 8. EQUIPEMENTS, RESEAUX ET ASSOCIATIONS

### 8.1 Les équipements scolaires

#### 8.1.1 Les équipements scolaires

Aucun équipement scolaire n'est recensé sur VERSEILLES-LE-BAS. La scolarité des enfants de VERSEILLES-LE-BAS s'effectue à LONGEAU-PERCEY pour l'école primaire et à LANGRES pour le collège et le lycée.

Un système de ramassage scolaire, assuré par le Syndicat Mixte de Transports Scolaires (SMTS), existe sur la commune.

#### 8.1.2 Les autres équipements publics

La commune de VERSEILLES-LE-BAS possède une salle des fêtes. Par ailleurs, elle prévoit la création d'une aire de jeux.

À noter également l'existence d'un système de transport en commun, organisé par le Syndicat Mixte de Transports du Pays de Langres (SMTPL), deux fois par semaine.

#### 8.1.3 Les réseaux

##### ❖ Les eaux pluviales et usées :

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales, permettant une bonne évacuation de ces eaux à l'exception de la partie busée sous la salle des fêtes.

Elle dispose également d'un réseau de collecte des eaux usées, desservant tout le territoire communal à l'exception des habitations récemment construites. Les eaux ainsi recueillies sont rejetées sans aucun traitement dans le Grongelin se jetant lui-même dans le lac de la Vingeanne.

Par ailleurs, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un zonage d'assainissement.

##### ❖ L'alimentation en eau potable :

Concernant l'alimentation en eau potable, un captage d'eau est localisé sur VERSEILLES-LE-BAS. La commune fait également partie du SIRAEF de la Vingeanne, qui lui fournit un complément de distribution d'eau potable durant les mois d'été.

#### 8.1.4 La gestion des ordures

VERSEILLES-LE-BAS appartient au SMICTOM, qui gère la collecte hebdomadaire des ordures ménagères et des déchets issus du tri sélectif. Elle dispose également de conteneurs à verre.

**ENJEU : Si la hausse de l'attractivité résidentielle de VERSEILLES-LE-BAS se poursuit, il sera indispensable d'adapter la capacité des équipements et réseaux communaux.**

### 8.2 Les associations

Quatre associations sont recensées sur le territoire communal :

- la société de chasse,
- le «Refuge Versaillais» et l'association «Bien vivre à Versailles-le-Bas», chargés de l'animation du village,
- le «Pot de Terre».



## II. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

La Commune de VERSEILLES-LE-BAS est couverte par un Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 24 Septembre 1990 et modifié le 23 Mars 1994.

Elle a choisi d'opter pour l'élaboration d'une Carte Communale, puisque la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, ainsi que la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003 lui donnent le statut de document d'urbanisme à part entière.

Plusieurs arguments ont motivé la Commune pour l'abrogation du Plan d'Occupation des Sols pour le choix d'une Carte Communale.

Le Plan d'Occupation des Sols apparaissait obsolète. Il était, en effet, arrivé à saturation en termes de zones urbaines U et de zones d'urbanisation future Na et vu les besoins communaux en ce domaine, le Conseil Municipal a décidé la réalisation d'un nouveau document d'urbanisme.

La Carte Communale est alors apparue aux projets de la Commune. En effet, VERSEILLES-LE-BAS est une Commune rurale à proximité des pôles économiques régionaux et dont le développement est envisageable.

La volonté de la commune est de poursuivre son urbanisation en privilégiant tout d'abord les parcelles « dents creuses » situées à l'intérieur du village.

La volonté de la municipalité est de préserver l'activité agricole tout en tenant compte de la règle de réciprocité relative à l'implantation des bâtiments d'élevage, d'une part, d'habitations d'autre part.

La commune est concernée par des servitudes (cf : plan des servitudes et annexes) pour lesquelles le public devra se renseigner et opposer ces servitudes aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

La Commune souhaite, dans la mesure du possible, développer modérément son urbanisation à vocation d'habitat et pouvoir répondre, par ailleurs, à une pression foncière importante.

### III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS

Le présent document détermine deux zones :

1) Une zone délimitée par un trait rouge, dite zone constructible (C) où les constructions sont autorisées à condition que le secteur soit desservi par les réseaux ou à condition que la Commune s'engage à amener les réseaux manquants.

Les zones constructibles ont été déterminées en fonction de l'aptitude du terrain (humidité, relief...), de la localisation des bâtiments agricoles, de la continuité harmonieuse avec l'existant et des différentes servitudes existantes sur le territoire.

- Au Sud du village, le long de la voie communale n°3, rue Saint Martin, les réseaux passent sauf l'électricité qui s'arrête à la dernière maison (parcelle n°12). Les terrains sont sains, il est donc envisagé de les rendre constructibles.

Néanmoins, ces terrains sont bordés au Sud par la départementale n°6 de Longeau à Bar Sur Aube il n'est pas possible de créer des accès depuis cette voie. La commune est propriétaire d'un terrain lieudit « Le Viaux-bas » qui pourra permettre la réalisation d'un accès et donc de desservir l'ensemble du secteur sans obérer les terrains à l'arrière au lieudit « Les Plantes ». Ceci peut être envisagé grâce aux négociations amiables et aux échanges avec les propriétaires des terrains.

- A l'ouest du village des bâtiments d'élevage sont présents actuellement, la commune ne souhaite pas à ce titre envisager pour le moment d'étendre l'urbanisation. Néanmoins au Nord-Ouest, plus en recul du secteur d'élevage, le long du Chemin Rural dit de l'Épine, l'eau potable dessert toutes les parcelles et les autres réseaux s'arrêtent à la dernière construction, aux parcelles 29 et 153a, le périmètre constructible est donc étendu.
- Au Nord, la commune envisage de rendre constructible les parcelles au lieudit « Le Grongelin » et « Au Carabin ». La volonté de la commune est de ne pas seulement allonger le village de chaque côté de la voie communale n°4, rue Saint Martin, mais aussi de se soucier de l'impact paysager. Les réseaux s'arrêtent au niveau de la parcelle n°100. Afin de desservir les terrains aux lieudits « le Grongelin » et « au Carabin », la commune envisage la desserte des secteurs grâce à la parcelle n°101. Les secteurs Nord et Nord-Ouest permettront grâce à l'urbanisation de desservir le village sans l'allonger et de le développer harmonieusement dans le respect de l'identité actuelle.
- Une attention particulière devra être portée sur le ruisseau du Grongelin qui se trouve à l'intérieur de la zone constructible. Il s'agit de préserver ce ruisseau et de le maintenir en l'état. La Commune pourra prendre à cet effet une délibération visant à protéger le cours d'eau.
- A l'Est, il n'est pas envisagé d'étendre l'urbanisation. Les terrains sont en pente d'une part et aucun accès n'existe actuellement.



2) Une zone naturelle (N) (ou plutôt non constructible) où seules sont autorisées l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ainsi, à l'Ouest du Village de Verseilles le Bas, l'espace agricole et notamment l'élevage sont très présents.

Ces fermes ont actuellement des projets et ne sont donc pas incluses dans le périmètre de la zone constructible, tout comme la ferme du Moulin de la Losne au Sud Ouest du village.

- **Implantation des bâtiments d'élevage**

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

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

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux complète l'article L 111-3 du code rural en introduisant la possibilité de fixer des règles d'éloignement différentes (dispositions applicables à compter du 1er janvier 2006).

L'article L 111-3 du code rural (en caractères gras : disposition introduites par la loi du 23 février 2005 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

**Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan**

---

(\*) les constructions occupées par des tiers soumises à des règles de distance sont notamment les suivantes :

- logements et habitations ;
- habitations nouvelles, y compris changements de destination (ex. transformation d'un garage en habitation) ;
- hôtels ;
- bureaux ;
- magasins ;
- stades ;
- terrains de campings agréés ;
- ateliers ;
- autres établissements recevant du public (ERP) ;
- zones de loisirs prévues par un document d'urbanisme.

local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Les conditions de distance sont fixées par :

- le **règlement sanitaire départemental (RSD)** qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- la **réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** qui prévoit des modalités différentes de détermination de distances minimales selon que les installations agricoles relèvent d'un régime d'autorisation ou d'un régime de déclaration et suivant le mode d'exploitation (lisier ou litière) ;
- le **document d'urbanisme**.

**Les bâtiments agricoles concernés :**

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

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

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

### Application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

Le règlement sanitaire départemental fait partie des dispositions législatives et réglementaires visées par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, aux termes duquel un permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords.

Ainsi, un permis de construire doit être conforme tant aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme qu'à celles du règlement sanitaire départemental (RSD) qui portent sur les projets de construction.

*Cependant, le RSD ne fait pas partie des règles dont le respect s'impose aux auteurs d'un PLU ou d'une carte communale en vertu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur (jurisprudence du conseil d'État en date du 7 janvier 2004).*

*Il en découle que lorsqu'il s'agit de délimiter une zone destinée à l'habitation à proximité d'une exploitation agricole, la règle de réciprocité ne s'applique pas.*

Lorsqu'il s'agira d'élaborer le document d'urbanisme, les possibilités suivantes résulteront donc de l'article L 111-3 du code rural et de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

#### ① Application du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L111-3 du code rural et de l'article L421-3 du code de l'urbanisme:

L'espace couvert par la distance d'éloignement établie autour d'un bâtiment agricole existant pourra comprendre aussi bien des zones urbaines, des zones d'urbanisation future, des zones naturelles et des zones agricoles.

Le zonage de parties du territoire d'une commune en zone agricole est motivé par la qualité agronomique des terrains et limite l'utilisation du sol aux seules activités agricoles.

Les autres zones concernées par la distance d'éloignement (zones urbaines, zones d'urbanisation future et même zones naturelles sous certaines conditions) peuvent être actuellement occupées par des terres cultivées, mais aussi par des constructions qui ne sont pas utilisées pour l'habitation ni destinées à recevoir du public (garages, abris de jardin, hangars à bois, piscines privées, etc... ).

Dans ce cas, comme dans le cas ② abordé ci-après, si l'exploitation disparaît ou se déplace dans une autre partie de la commune, les zones définies comme zones urbaines ou d'urbanisation future pourront accueillir des habitations ou des ERP, ce qui ne sera pas le cas des zones agricoles.

#### ② Application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 111-3 du code rural et de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes pourront être fixées par le document d'urbanisme autour des exploitations agricoles antérieurement implantées.



Cette disposition contribue notamment à permettre la rénovation des bâtiments à l'intérieur des villages, y compris lorsqu'ils changent de destination (grange transformée en habitation, par ex.).

De plus, des zones naturelles ou d'urbanisation future pourront être établies plus près du bâtiment agricole, qui pourront bénéficier y compris à l'exploitant (pour la construction d'un garage à matériels par ex.).

En ce qui concerne l'exploitation elle-même, une mise aux normes ou une extension réduite restent possibles.

### ③ Cas des nouveaux bâtiments agricoles :

S'agissant des transferts d'exploitations liés à une mise aux normes, les aides et mesures d'incitation qui existent actuellement sont conçues de manière à favoriser l'installation des bâtiments suffisamment loin des parties urbanisées des communes pour limiter le plus possible les risques de nuisances ou de conflits d'usages.

C'est pourquoi il conviendra de préconiser pour les nouveaux bâtiments le calcul de la distance d'éloignement par rapport à la limite de la zone urbaine ou d'urbanisation future.

# **I. L'URBANISATION**

---

L'urbanisation s'effectue en zone constructible (C).

Il s'agit de la zone urbanisée regroupant les terrains actuellement desservis par les réseaux ou susceptibles de l'être.

La commune souhaite pouvoir accroître son développement démographique afin de répondre aux nouvelles demandes dans un cadre planifié et régulé.

La réflexion sur le développement des zones constructibles, contenue dans les contraintes de la carte communale s'est attachée à élaborer un développement harmonieux et cohérent du village en favorisant une urbanisation dense et compacte.

Les limites de la zone constructible (C) prennent en compte les risques naturels, les servitudes et la présence de bâtiments d'élevage.

La surface urbanisable représente 28ha 49a 00ca constructibles.

Ainsi, en dégagant de nouvelles zones constructibles, la Carte Communale permettra l'accueil de nouveaux habitants et de répondre à la demande.

La dynamique démographique positive pourra alors être maintenue.

## **→ Qualité environnementale des espaces bâtis**

Il serait souhaitable de préserver le caractère propre au village, avec ses bâtiments anciens, lorsque seront établies de nouvelles constructions dont les volumes et le style devront rester en harmonie avec ceux qui sont rencontrés dans cette partie de la Haute-Marne.

L'architecture rurale traditionnelle, qui utilise largement la pierre calcaire locale, est en effet encore très présente.

De plus, la présence de deux monuments historiques (monuments inscrits), l'un à l'intérieur même du village et le deuxième sur la Commune voisine de Verzeilles le Haut, mais suffisamment proche pour porter servitude sur le territoire communal, devra être prise en compte au niveau de leurs périmètres.

Des plaquettes destinées à apporter des recommandations aux auteurs de projets de constructions neuves, d'extension ou de rénovation, sont en cours de conception sous l'égide du service départemental de l'architecture et du patrimoine de Haute-Marne.

Les trois premières qui concernent les baies et menuiseries, les couleurs et les murs, ont été réalisées et sont jointes en annexe.

## **II. L'ENVIRONNEMENT**

---

La protection de l'environnement s'effectue principalement en zone N.

### Caractère de la zone naturelle (N) :

Il s'agit de la zone naturelle entourant le village. Elle comprend principalement des terres agricoles et naturelles.

L'objectif visé consiste à maintenir l'équilibre du site en protégeant les zones d'intérêt paysager et environnemental.

#### ➤ **Préserver le foncier agricole**

L'activité agricole est une ressource majeure sur la Commune. La carte communale identifie et préserve les espaces cultivés afin de maintenir cet outil économique.

#### ➤ **Protéger les milieux naturels**

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

Aucune zone naturelle n'a fait l'objet d'un recensement ou d'un classement sur la Commune en tant que ZNIEFF, NATURA 2000 ou ZICO.

Plusieurs éléments du territoire communal méritent cependant d'être préservés compte tenu de leur caractère pittoresque et de leur intérêt pour le tourisme de nature. Les espaces boisés et aussi les boisements diffus (haies, bosquets), constituent en outre des refuges pour la flore et la faune, notamment les oiseaux.

#### ➤ **Lutter contre les nuisances**

La carte communale prend en considération les nuisances existantes dans la commune.

Ces nuisances sont, pour la plupart relatives aux bâtiments d'élevage.

### CONCLUSION

Le développement démographique possible, l'attractivité économique, la préservation du patrimoine naturel et bâti se pérenniseront dans le cadre de l'application d'un nouveau document d'urbanisme et à la volonté de la Commune de Verseilles le Bas.

La présente Carte Communale répond aux contraintes réglementaires et aux objectifs de la Commune.

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de VERSEILLES-LE-BAS.





**SAFER** Champagne-Ardenne  
Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

**2.1**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE

**COMMUNE DE VERSEILLES-LE-BAS**

CARTE COMMUNALE

PLAN DE ZONAGE N°1

Publiée le :

Approuvée le : *9 Juin 2006*

Transformation Approuvée le :					
Révisée le :	<i>13 sept 2007</i>				

Echelle :  
1/7000

Maison des Agriculteurs  
2, rue Léon Patoux - 51664 REIMS CEDEX 2  
Tél. : 03.26.04.77.41 Fax : 03.26.04.74.41  
E-mail : [etudes@safer-cha.fr](mailto:etudes@safer-cha.fr)





