

Commune de RAILLICOURT



RAPPORT DE PRESENTATION

**DOSSIER POUR L'ENQUETE
PUBLIQUE**

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Le Maire,

SOMMAIRE

Introduction.....	1
Partie 1: ETAT INITIAL DU TERRITOIRE	3
1. Présentation de la commune de RAILLICOURT	4
1.1. Situation géographique	4
1.2. Structures intercommunales	5
2. Évolution démographique.....	6
2.1. Une population en croissance	6
2.2. Un solde migratoire influant.....	7
2.3. Des ménages de plus en plus petits	7
2.4. Une population active travaillant dans d'autres communes.....	8
3. Le parc de logements	9
3.1. Un parc de logements en évolution continue	9
3.2. ... où le statut d'occupation évolue peu à peu	10
4. Activités économiques et services	11
4.1. Une activité agricole en déclin mais subsistante.....	11
4.2. Activités commerciales, artisanales et de service	12
4.3. Activités touristiques et de loisirs.....	13
4.4. Services publics, à disposition des Raillicourtois.....	13
5. Équipements communaux, dessertes et réseaux	14
5.1. Les équipements communaux	14
5.2. RAILLICOURT, une commune accessible	14
5.3. Eau potable	15
5.4. Sécurité incendie	15
5.5. Assainissement	15
6. Milieu physique.....	17
6.1. Un territoire à dominante prairial,	17
6.2. ... traversé par trois cours d'eau,.....	18
6.3. ... peu soumis à des risques naturels.....	18
6.4. ... et non concerné par des zones naturelles	18
7. Paysage naturel et urbain	19
7.1. Un paysager contrasté	19
7.2. Un village peu visible, fondu dans les boisements	20
7.3. Implantation et caractéristiques urbaines	21
8. Contraintes réglementaires	24
8.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	24
9. Synthèse de l'état initial	25
Partie 2 : OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET ZONAGE ASSOCIE.....	26
1. Définition des objectifs de la commune.....	27
1.1. Pourquoi une carte communale ?.....	27
1.2. Objectifs de développement fixés par la commune.....	27
2. Délimitation de la zone constructible	27
2.1. Définition de la zone constructible	27
2.2. Superficies retenues	29
3. Justification du zonage	30
4. Incidences des choix sur l'environnement et prise en compte de sa préservation	36
4.1. Incidences des choix sur l'environnement	36
4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.....	36
Annexe : Règlement National d'Urbanisme	37

Introduction

Présentation de la carte communale

L.124-1 à 124-4 du code de l'urbanisme

La Carte Communale est issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13/12/2000 qui la détermine comme un véritable document d'urbanisme, sans limite de validité dans le temps.

Elle bénéficie d'une procédure simple et rapide d'élaboration, et permet aux collectivités rurales de maîtriser le développement de leur territoire.

La Carte Communale est destinée aux petites communes rurales qui souhaitent établir une simple cartographie délimitant des zones constructibles et des zones « inconstructibles ».

Contenu de la carte communale

R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme

La carte communale comprend :

- Un rapport de présentation :
 - 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.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. En cas de révision, les changements apportés dans la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, devront être justifiées,
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose les mesures prises pour sa préservation ou sa mise en valeur, et pour la diminution des risques de nuisances.
- Un ou plusieurs documents graphiques qui délimite(nt) les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception :
 - de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les effets d'une carte communale

- ❖ Les communes dotées d'une carte communale sont soumises au **Règlement National d'Urbanisme** (R.N.U. – articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme).
- ❖ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 permet aux communes dotées d'une carte communale d'instituer un **droit de préemption** :
 - en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement
 - dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte

- la délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée

Le conseil municipal doit délimiter le ou les périmètres dans lequel s'appliquera ce droit par une délibération. Ce périmètre est indépendant du zonage de la carte.

Le conseil municipal doit indiquer le ou les équipements ou opérations justifiant l'institution du droit de préemption.

❖ La commune peut **identifier des éléments de paysage à protéger** (haies, bosquets, mares...) par délibération distincte de celle approuvant la carte communale et après une enquête publique qui peut être conjointe avec celle de la carte communale.

❖ La commune peut, si elle le souhaite, devenir compétente pour **délivrer les autorisations d'occupation des sols**. Dans ce cas, elle indique qu'elle souhaite exercer cette compétence lors de la délibération du conseil municipal approuvant la Carte Communale.

Si elle ne le décide pas, les autorisations d'urbanisme restent de la compétence de l'Etat.

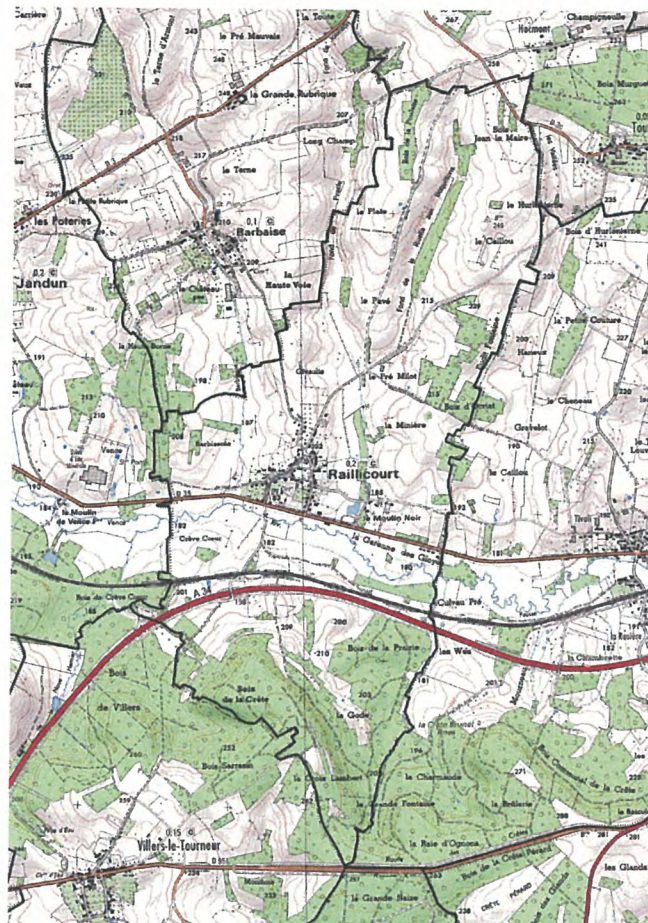
Partie 1 :

ETAT INITIAL DU TERRITOIRE

1. Présentation de la commune de RAILLICOURT

1.1. Situation géographique

La commune de RAILLICOURT se situe sur l'axe autoroutier joignant CHARLEVILLE-MEZIERES à RETHEL. Plus précisément, RAILLICOURT se trouve à 16 kilomètres au sud-ouest de CHARLEVILLE-MEZIERES et à 13 kilomètres à l'est de SIGNY-L'ABBAYE, chef-lieu du canton de SIGNY-L'ABBAYE, canton auquel la commune appartient.

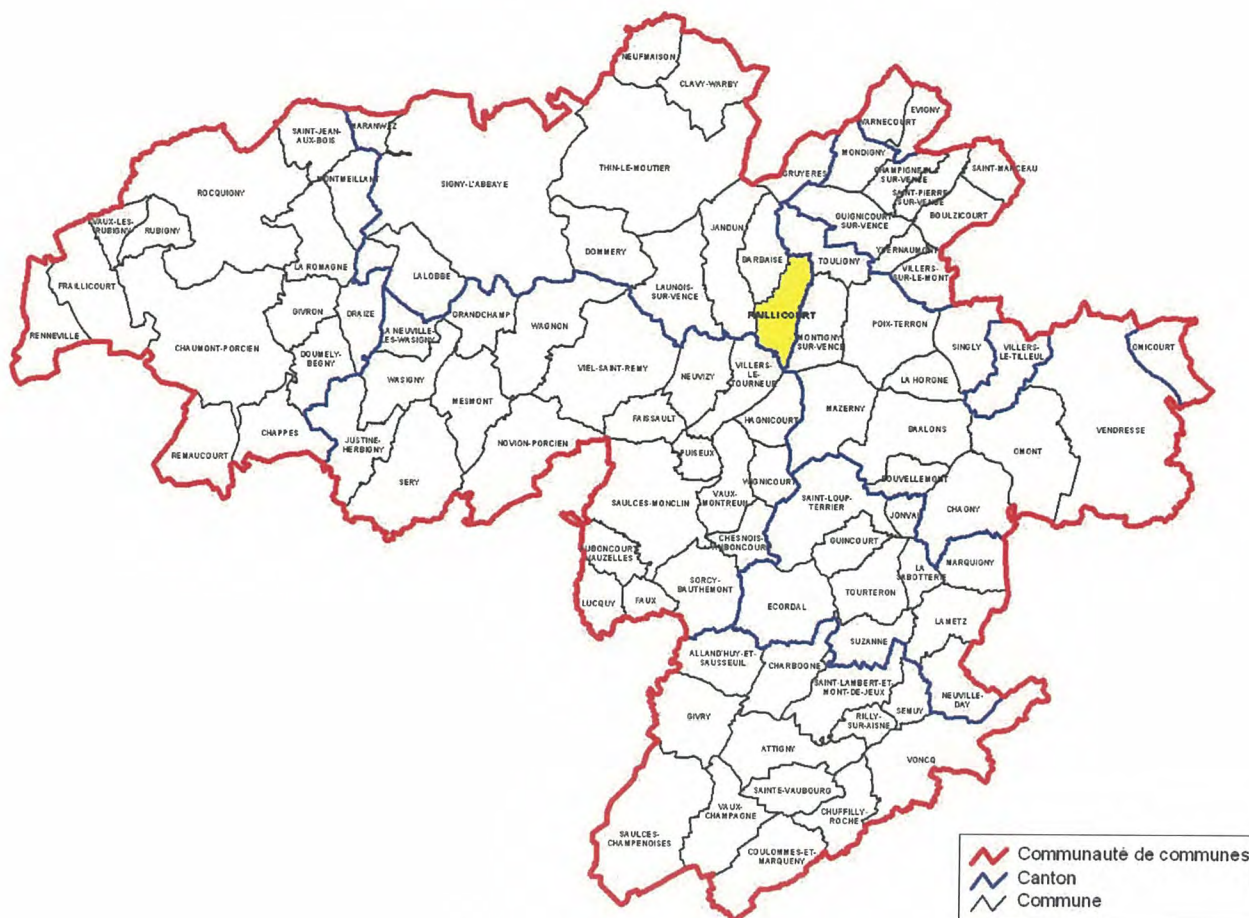


D'une superficie de 687 hectares, la commune est limitrophe au territoire de 5 autres communes : TOULIGNY, BARBAISE, JANDUN, VILLERS-LE-TOURNEUR et MONTIGNY-SUR-VEUCE.

Le territoire de RAILLICOURT se situe dans la vallée de la Vence. Cette entité se caractérise par un fond de vallée pâturé et bordé par deux crêtes plus ou moins abruptes. Le village est implanté sur les premières pentes du coteau nord, en surplomb de la Vence. Les altitudes varient de 180m à l'est du territoire, en aval de la Vence, à 278m au sud du territoire, au sommet du bois de la Crête. Le village, composé de deux noyaux bâtis, implantés au centre du territoire, se situe entre 183 et 203m d'altitude.



1.2. Structures intercommunales



RAILLICOURT fait partie de la Communauté de Communes des Crêtes Pré-Ardennaises qui regroupe 93 communes et dont le siège est situé à POIX-TERRON.

Elle détient les compétences suivantes :

- Développement économique et agricole
- Développement touristique
- Politique du logement et du cadre de vie
- Services à la famille et enfance
- Jeunesse et animation
- Ordures ménagères et SPANC
- Développement local et Démarche de Pays

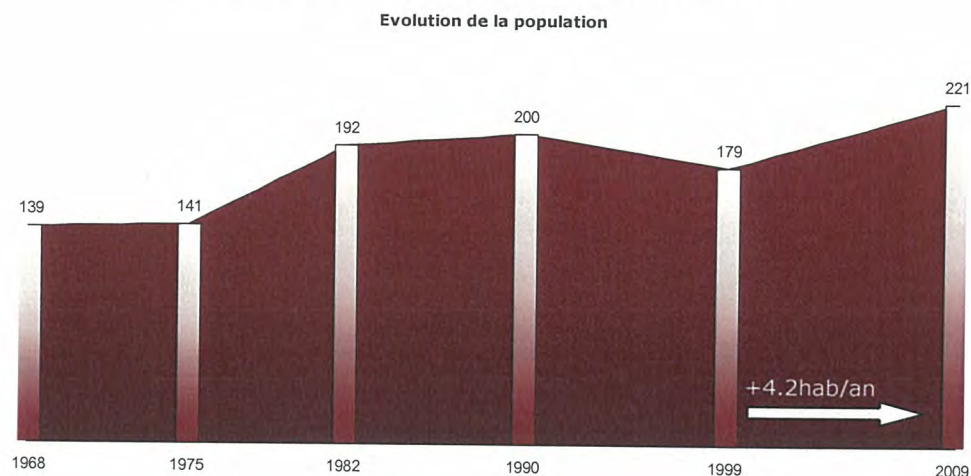
Enjeux :

La carte communale ne devra pas aller à l'encontre des objectifs et principes des différentes structures intercommunales dont elle fait partie.

2. Évolution démographique

(Sources : INSEE 1968 et 2009)

2.1. Une population en croissance



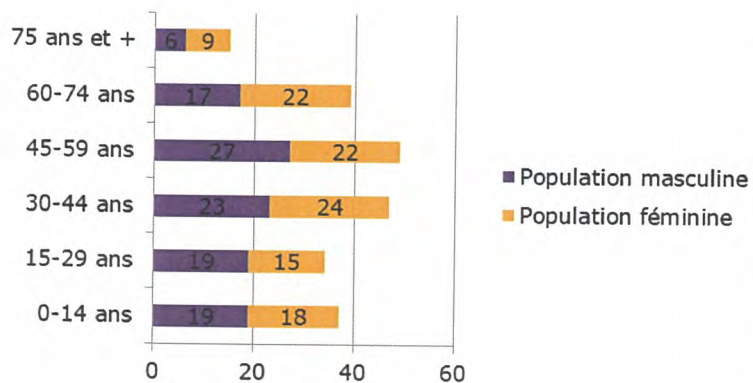
Malgré une baisse entre 1990 et 1999, la commune connaît globalement, entre les années 1968 et 2009, une hausse de la population.

Entre 1999 et 2009, on compte en moyenne plus 4 habitants par an.

D'après le recensement effectué en 2009, la commune compte 221 habitants.

La structure par sexe est équilibrée, avec une population masculine très légèrement plus nombreuse que la population féminine avec un individu en plus.

Répartition de la population par âge



Tranches d'âges	Population totale
0-14 ans	37
15-29 ans	34
30-44 ans	47
45-59 ans	49
60-74 ans	39
75 ans et +	15
Total	221

La part des 45-59 ans est la plus représentée avec 22% de la population, suivie par celle des 30-44 ans (21%). La tranche d'âge la moins représentée est celle des 75 ans et plus (6,8%). Enfin, les personnes de plus de 60 ans sont moins nombreux que les habitants âgés de moins de 30 ans.

2.2. Un solde migratoire influant

L'évolution de la population peut être expliquée par l'analyse du solde naturel et du solde migratoire.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Solde naturel	-0.4	-0.6	+0.5	-0.3	+0.5
Solde migratoire	+0.6	+5.1	+0.0	-0.9	+1.7
Évolution globale	+0.2	+4.5	+0.5	-1.2	+2.1

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs.

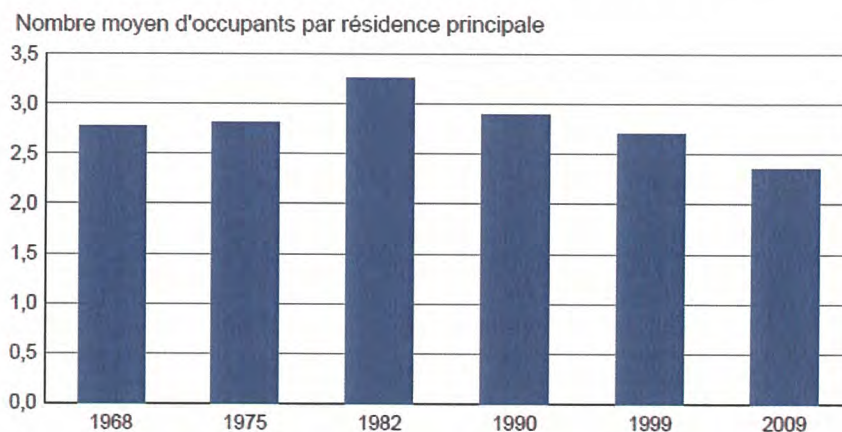
En moyenne, c'est le solde migratoire qui influence l'évolution de la population.

La hausse de la population observée entre 1968 et 1982 est due à un solde migratoire positif, notamment entre 1975 et 1982. Par contre, la faible hausse de population observée entre 1982 et 1990 s'explique par un solde naturel positif. La tendance à la hausse est inversée dans les années 90.

En effet, la diminution de la population entre 1990 et 1999 est due à la combinaison des soldes naturels et migratoires négatifs.

Après 1999, la tendance à la hausse reprend son cours et s'explique par un solde migratoire positif. Autrement dit, il y a plus de nouveaux arrivants que de départs.

2.3. Des ménages de plus en plus petits



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Actuellement, la taille des ménages diminue. En effet, nous remarquons qu'après une augmentation 1968 à 1982, elle tend à diminuer jusqu'en 2009 pour atteindre en moyenne 2,4 habitants par ménage. La taille des ménages sur la commune de RAILLICOURT reste légèrement au-dessus de la moyenne départementale qui est de 2.3 en 2009.

2.4. Une population active travaillant dans d'autres communes

- Composition de la population active

	% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2009	% de la population âgée de 15 à 64 ans en 1999
Actifs	73.2	66.1
dont actifs occupés	65.1	61.3
dont chômeurs	8.1	4.8
Inactifs	26.8	33.9
dont retraités ou préretraités	14.8	8.1

Le nombre d'actifs a augmenté entre 1999 et 2009, et représente 73.2% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2009. Les actifs ayant un emploi augmentent également : on passe de 61.3% à 65.1% de la population de 1999 à 2009.

Le taux de chômage a presque doublé : il passe de 4.8% en 1999 à 8.1% en 2009.

Enfin, la proportion de retraités et préretraités augmente aussi : elle passe de 8.1% de la population en 1999 à 14.8% en 2009.

- Types d'emplois des actifs occupés en 2009

	Nombre	%	Hommes ⁽¹⁾	Femmes ⁽¹⁾
Ensemble	99	100	52	47
Salariés	84	84.8	44	40
Non salariés	15	15.2	8	7

⁽¹⁾ : effectif Remarque : population de 15ans ou plus.

Environ 15% des actifs sont non-salariés et sont autant des hommes que des femmes.

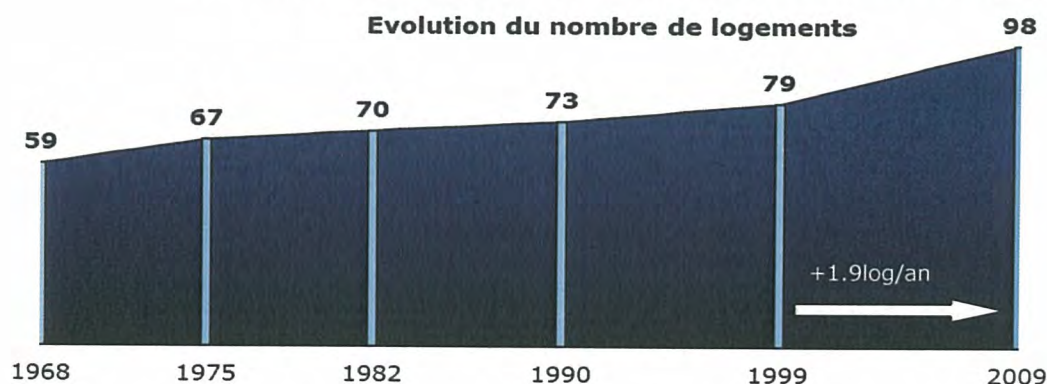
Ensemble des actifs occupés	99	100%
Travaillent :		
dans la commune de résidence	18	18.2%
dans une autre commune	81	81.8%
située dans le département	79	79.8%
située dans un autre département de la région	2	2.0%
située dans une autre région	0	0.0%
située hors de France	0	0.0%

La majorité des actifs travaillent dans une autre commune (près de 81.8%) et principalement dans le département des Ardennes. Seuls deux individus travaillent en dehors du département.

3. Le parc de logements

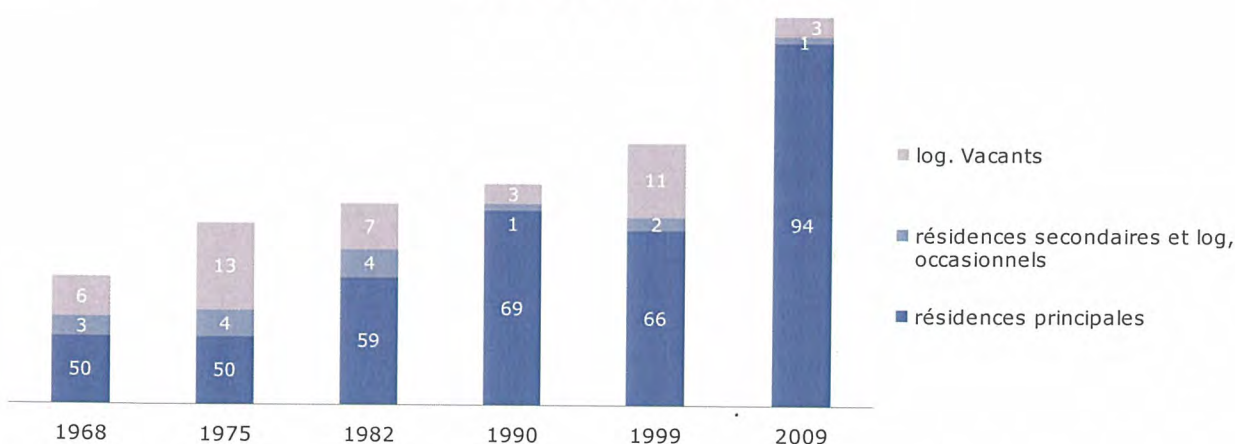
(Sources : données INSEE, 1999 et 2008)

3.1. Un parc de logements en évolution continue ...



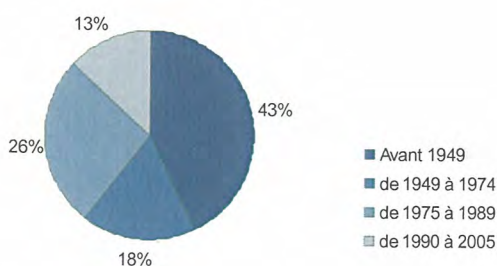
La commune compte 98 logements en 2009. C'est 39 logements de plus qu'en 1968. De 1975 à 1999, la construction de nouveaux logements se fait de manière constante avec environ 1 logement tous les deux ans, contre presque 2 logements tous les ans de 1999 à 2009.

Evolution du type de logement



Malgré la baisse de la population de 1990 à 1999, le nombre de logements augmente, même si c'est légèrement. Ce constat s'explique par la diminution de la taille des ménages. Le nombre de logements vacants a diminué sur la commune de RAILLICOURT : il passe de 11 en 1999 à 3 en 2009.

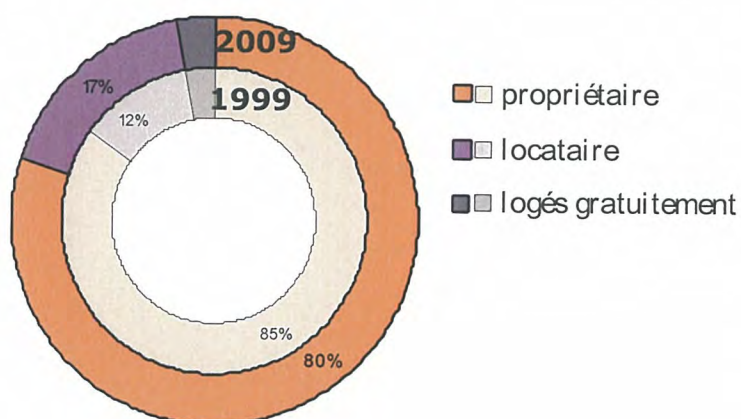
Résidences principales en 2008 selon leur période de construction



Même si presque la moitié des habitations ont été construites avant 1949, la commune s'est construite peu à peu à partir de 1949.

3.2. ... où le statut d'occupation évolue peu à peu

Parts de locataires et propriétaires en 1999 et 2009



En 2009, sur les 94 résidences principales en 2009, 79.8% sont propriétaires contre 17% de locataires et 3.2% de logés gratuitement.

En 1999, sur les 66 résidences principales, 84.8% sont propriétaires contre 12.1% de locataires et 3% de logés gratuitement.

Ainsi, la part des locataires augmente au détriment de celles des propriétaires.

Enjeux :

Le nombre de logements augmente tout comme le nombre d'habitants sur la commune de RAILLICOURT.

Le nombre de logements vacants est passé de 11 en 1999 à 3 en 2009.

Il existe donc un besoin de logements, conséquence directe de l'augmentation de la population au sein de la commune de RAILLICOURT. L'ouverture de nouveaux terrains pour accueillir de nouveaux arrivants sera donc peut être nécessaire si les dents creuses ne suffisent pas à atteindre les objectifs fixés par la commune.

4. Activités économiques et services

4.1. Une activité agricole en déclin mais subsistante

(Sources : RGA 2010, données communales 2012)

En 2012, on compte trois exploitations d'élevage sur la commune. Un bâtiment est utilisé par une exploitation extérieure.

La surface agricole utile (SAU) communale représente 60% (soit 415ha) de la superficie de la commune.

- Évolution du nombre d'exploitations agricoles

Le nombre d'exploitations agricoles connaît une diminution, comme la tendance départementale et nationale. En 1988, on compte 24 exploitations agricoles (Agreste, 2010) alors qu'aujourd'hui, en 2012, il n'en reste plus que 3.

- Types d'exploitations

Elles sont essentiellement spécialisées dans l'élevage de bovins allaitants et laitiers.

La SAU des exploitations diminue légèrement de 2000 à 2010 : elle passe de 222ha à 201ha.

Des exploitants dont le siège n'est pas sur RAILLICOURT utilisent des terres sur ce territoire.

En 2010, 151ha de la superficie est toujours en herbe contre 38 ha en terres labourables (en 2000 puisque les données de 2010 sont indisponibles).

L'activité agricole génère le travail de 4 UTA (Unité de Travail Annuel), soit l'équivalent de 4 personnes à temps plein.

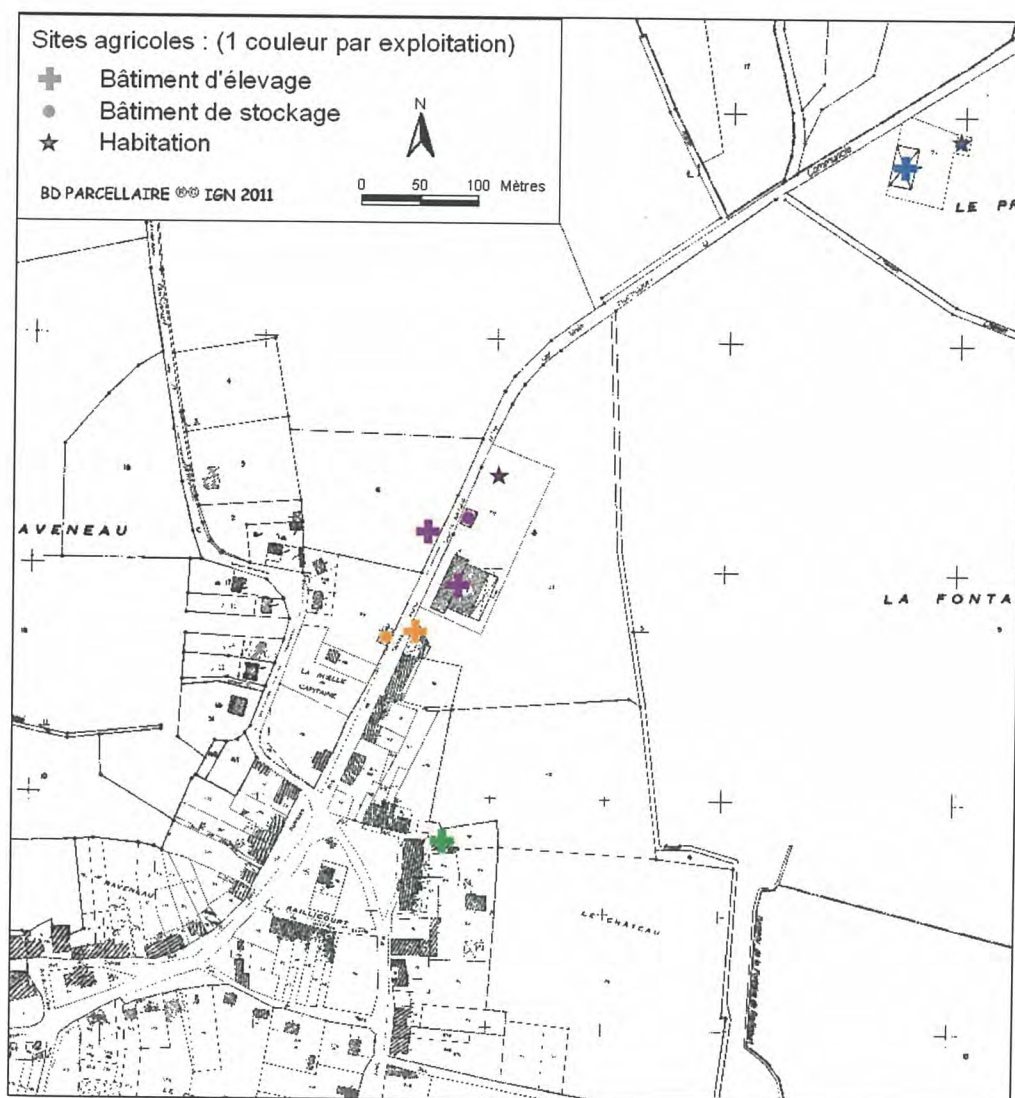
- Localisation sur le territoire

Il existe une forte promiscuité entre les activités agricoles et la population à RAILLICOURT. Les bâtiments agricoles (stockage, élevage) sont en effet insérés dans le tissu urbain.

Les deux sites se situant au nord du village, en arrivant depuis la rue de TOULIGNY, présentent des possibilités de développement puisqu'ils restent en extrémité du tissu urbain. Aucun site n'est enclavé par les habitations. L'angle d'ouverture est suffisamment large pour permettre le développement des sites et l'accès aux parcelles attenantes.



Localisation des exploitations



4.2. Activités commerciales, artisanales et de services

(Source : données communales 2012)

La commune accueille 9 entreprises :

- Un traiteur
- Un maçon
- Un centre de relaxation
- Une discothèque
- Un gîte
- Une table et chambres d'hôtes
- Salon de coiffure
- Architecte
- Entreprise de travaux publics

Les autres commerces et services de proximité les plus proches sont situés sur la commune de POIX-TERRON.

4.3. Activités touristiques et de loisirs

La commune compte plusieurs associations : de loisirs, club cycliste, pêche, chasse et jeunesse.

4.4. Services publics, à disposition des Raillicourtois

- Scolarité

L'école de RAILLICOURT accueille les élèves depuis la grande section de maternelle au CE2, ensuite du CE2 au CM2 sur JANDUN.

Ensuite, c'est sur SIGNY L'ABBAYE et sur CHARLEVILLE-MEZIERES que nous retrouvons respectivement un collège et des lycées les plus proches.

Le ramassage scolaire est organisé avec les communes de LAUNOIS-SUR-VENCE et de JANDUN.

- Déchets

La compétence et la collecte des déchets est assurée par la Communauté de Communes des Crêtes Pré-ardennaises et plus particulièrement par le syndicat intercommunal de collecte des ordures ménagères de CHATEAU PORCIEN.

Les déchets ménagers sont ramassés une fois par semaine tandis que le tri sélectif tous les 15 jours.

Les autres déchets sont à déposer aux déchetteries de POIX TERRON.

Enjeux :

La commune de RAILLICOURT propose divers services.

L'activité agricole est aujourd'hui moins présente par rapport aux années 80.

Le développement de la commune devra prendre en compte toutes ces activités et ne pas gêner leur développement.

5. Équipements communaux, dessertes et réseaux

5.1. Les équipements communaux

(Source : données communales 2012)



Mairie

La commune possède, en plus de la mairie et l'église, une salle polyvalente, un logement communal (ancien presbytère) ainsi qu'une école.



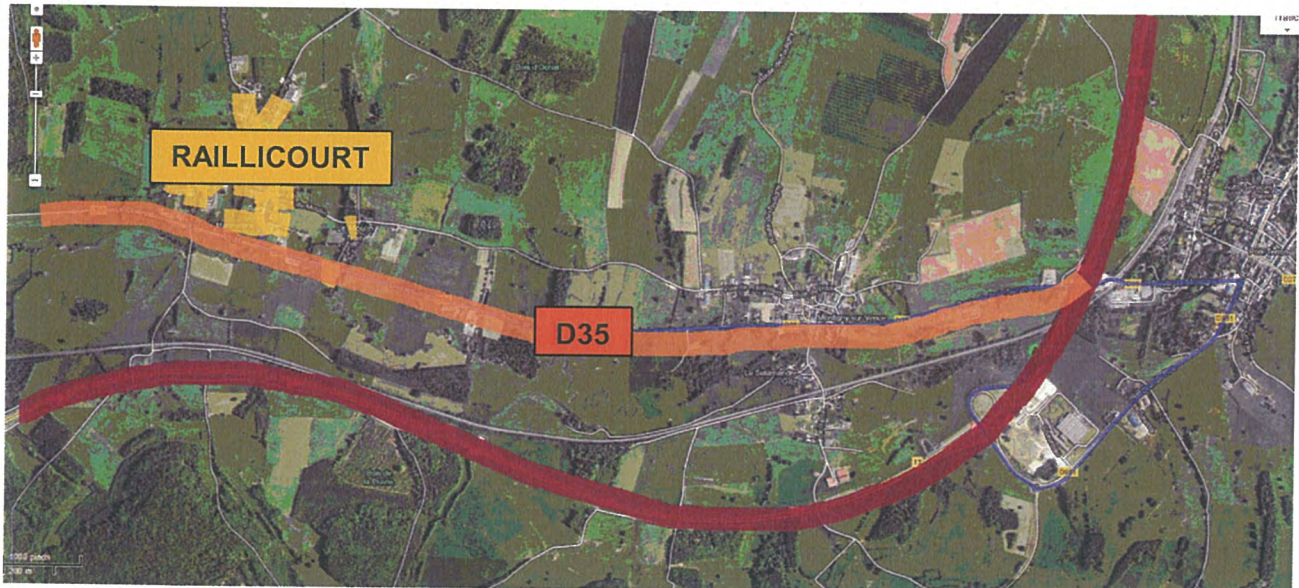
Salle polyvalente



Église

5.2. RAILLICOURT, une commune accessible

Le village est facilement accessible par la route départementale 35 depuis la sortie de l'autoroute 34.



(Source : Données cartographiques ©2012 Google)

Le village est donc accessible par cette départementale depuis MONTIGNY-SUR-VENCE et LAUNOIS-SUR-VENCE. Deux entrées au nord du village mènent à BARBAISE et TOULIGNY.

5.3. Eau potable

(Source : données communales 2012)

L'alimentation est gérée par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la Vence. RAILLICOURT n'a pas de point de captage et n'est donc pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau. La commune est alimentée par le captage de JANDUN.

5.4. Sécurité incendie

(Source : SDIS)

En application de l'article L 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Maire doit prendre toutes dispositions utiles pour assurer le fonctionnement normal du service de défense contre l'incendie dans sa commune. Ces installations existantes sur la commune (poteaux, points d'eau ou réserve incendie) sont mises à disposition du personnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) lors de ses interventions.

CARTE

Le réseau d'eau doit satisfaire aux exigences du SDIS selon lesquelles :

- chaque point d'eau doit avoir un débit de 60 m³/h pendant 2 heures, soit un volume total de 120 m³.
- tout risque à défendre doit être au maximum de 200 m d'un point d'eau.

La commune est équipée de 2 poteaux incendie, de trois points d'aspiration et de 3 réserves qui sont tous aux normes.

La défense incendie sur RAILLICOURT est jugée correcte en débit d'ouverture et en couverture sauf sur certains secteurs (à l'Ouest du village, au Sud et sur l'exploitation agricole du Pré Millaut).

(Cf. Plan page suivante)

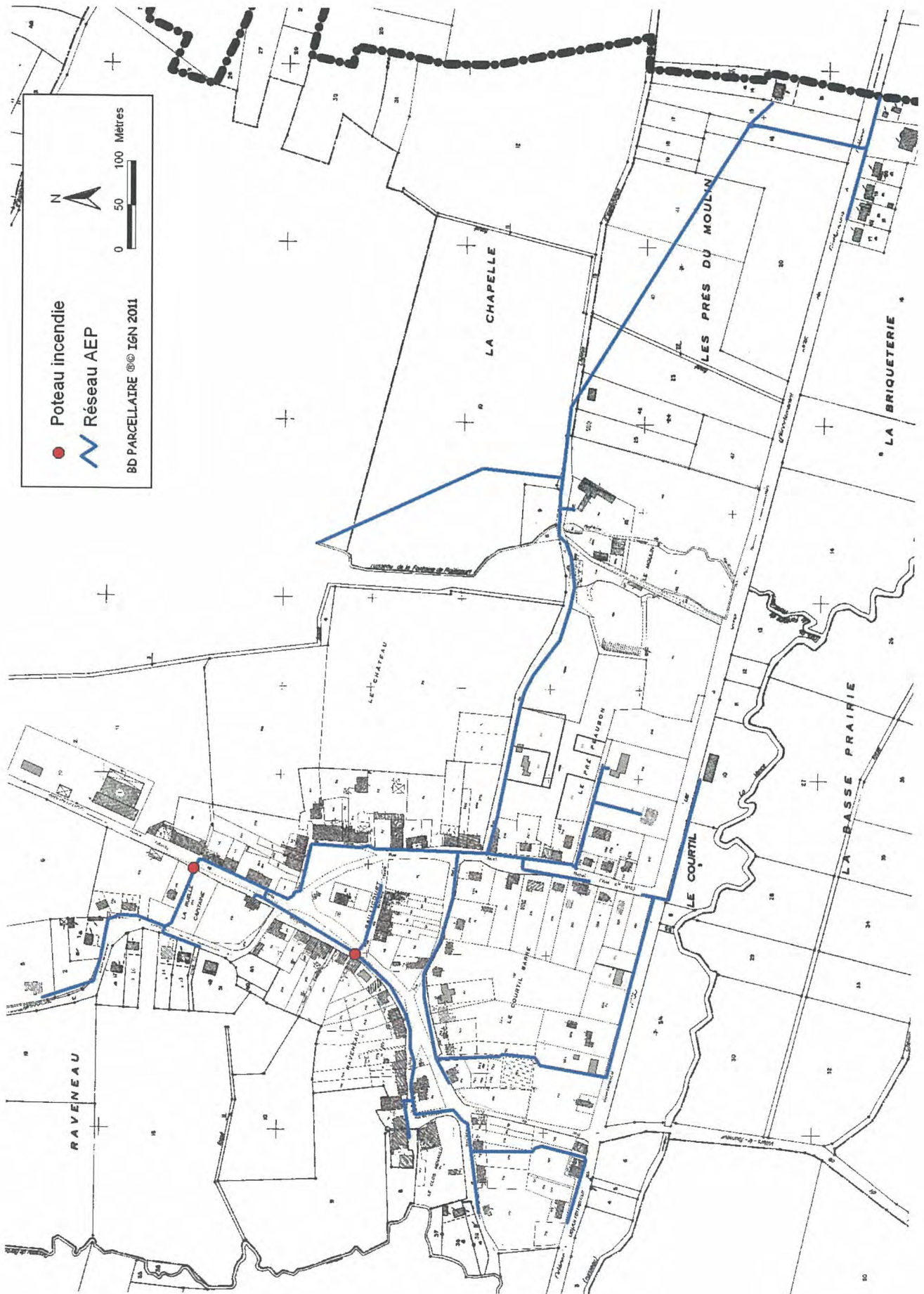
5.5. Assainissement

(Source : données communales 2012)

Le zonage d'assainissement a été réalisé sous la compétence du SPANC des Crêtes en 2008. La commune a opté pour un assainissement autonome sur tout le territoire communal.

Enjeux :

Les terrains rendus constructibles devront être couverts par la défense incendie et reliés au réseau d'eau potable.



6. Milieu physique

6.1. Un territoire à dominante prairial, ...

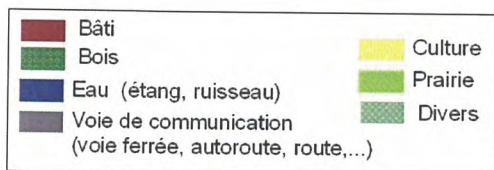
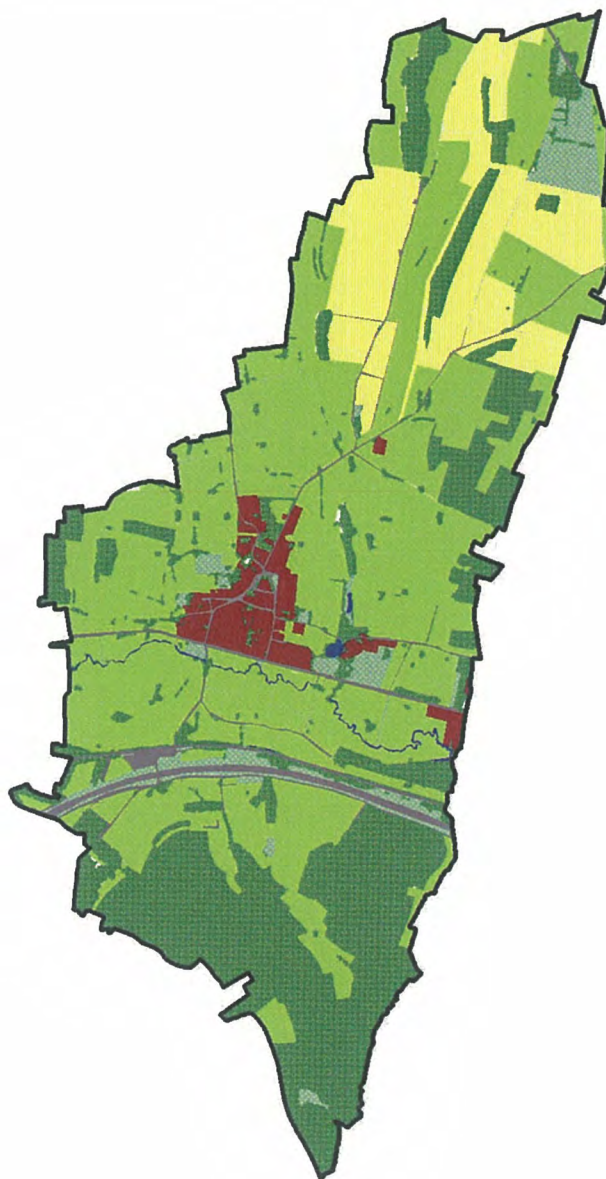
Le territoire de RAILLICOURT couvre une superficie de 687 hectares.

Une grande partie du territoire est occupé par des surfaces agricoles. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire et sont omniprésentes. Ce sont principalement des prairies (environ 80% de la SAU). Le reste étant des cultures.

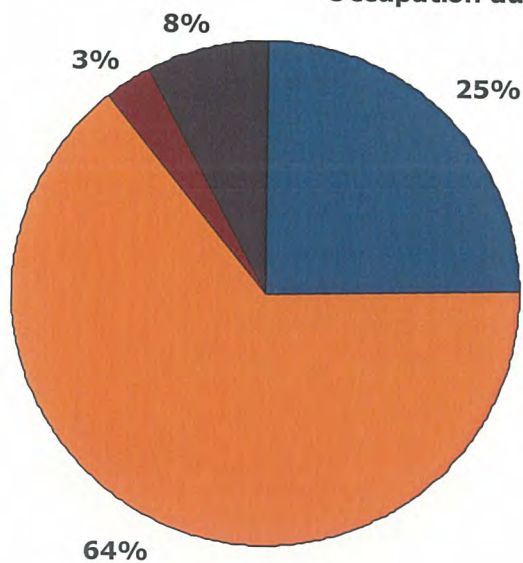
La présence de haies s'observe au sein du village, le long des rues.

Le village bâti occupe une vingtaine d'hectares au centre du territoire, répartis au nord la D 35.

Un deuxième noyau bâti, de taille réduite se situe à l'Est du territoire, en limite du territoire de MONTIGNY-SUR-VENTE.



Occupation du sol



Bois	170,4
Surface agricole	442,4
Bâti	22
Autres	52,9
TOTAL	687,7

6.2. ... traversé par trois cours d'eau,...

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau qui sont : la Vence qui traverse le territoire d'Ouest en Est, le ruisseau de Barbileuse et le ruisseau de la Noue Hamier.

La Barbileuse se jette dans la Vence à l'Ouest du village.

Une zone potentiellement humide recouvre une grande partie du territoire communal dont le village, du fait de la présence de ces cours d'eau. Cependant, le village n'est pas situé dans la zone à dominante humide causée par la présence de la Vence (Cf. 6.3. Risques naturels).

6.3. ... peu soumis à des risques naturels...

RAILLICOURT est peu soumise au risque d'inondations et de coulées de boue. Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris en 1988 et 1999.

Arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de RAILLICOURT :

(Source : www.prim.net)

Type de catastrophe	Début le :	Fin le :	Arrêté du :	Sur le JO du :
Inondations, coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Cependant, le risque d'inondations lié au ruisseau de la Vence qui traverse une partie du village de RAILLICOURT devra être pris en compte. La zone inondable se situe au sud de la D35, actuellement non urbanisée (excepté la présence d'une activité artisanale).

6.4. ... et non concerné par des zones naturelles

Le territoire de RAILLICOURT n'est concerné par aucune zone de protection de l'environnement (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000).

Enjeux :

Le territoire de RAILLICOURT n'est pas concerné par des zones spécifiques de protection de l'environnement. Néanmoins, du fait de la présence de la Vence, une partie de son territoire est sujet à un risque d'inondations. Par conséquent, il est préférable de ne pas envisager l'extension de l'urbanisation sur cette zone située de l'autre côté de la D35.

7. Paysage naturel et urbain

7.1. Un paysager contrasté

Le territoire de RAILLICOURT fait partie de la région naturelle des Crêtes Pré-Ardenaises. 3 unités paysagères peuvent se distinguer :

- **La crête boisée et les petits bois**



La Crête de Poix est située au sud du territoire, après la voie ferrée et l'autoroute 34. Elle est occupée par des boisements autant sur le sommet que sur ses pentes abruptes en contrebas. Ces boisements assurent une connexion écologique avec les territoires voisins. D'autres bois comme le bois de la Poulette, le bois du fond de la ruelle aux Bocquillons et le bois d'Ocriat sont eux aussi des éléments importants de cette connexion.

- **Le fond de vallée de la Vence**

Le fond de vallée de la Vence bordé par la route départementale 35 d'un côté et par la voie ferrée de l'autre, est occupé par les pâtures et quelques boisements. La vallée de la Vence identifiée comme une « trame bleue », composée de prairies humides et d'une ripisylve, constitue une diversité d'habitats naturels. Elle représente alors un corridor d'importance supra-communale qu'il est nécessaire de préserver de toute urbanisation.



- **Le coteau ondulé et le village**

Ce paysage vallonné est occupé par les pâtures et quelques bois. Les haies et petits boisements, situés dans les parcelles agricoles, constituent des refuges ou des zones relais pour le déplacement de la faune.

Le village est implanté en contrebas du coteau, le long de deux voies principales qui convergent au point le plus haut.

Au sein même du village, des espaces verts tels que des vergers, petites prairies et bosquets jouent un relais pour le déplacement de la faune. La densification du village devra donc être raisonnée pour maintenir ces espaces.



7.2. Un village peu visible, fondu dans les boisements

Le village de RAILLICOURT est peu visible au loin. Il se fond dans les boisements et les haies.

- **Vue du village de RAILLICOURT depuis la D35, en venant de MONTIGNY-SUR-VENCE :**



Avant le moulin, le village est invisible du fait de la présence de grands sapins.

Ce n'est qu'une fois le Moulin passé, que l'on voit le village sur notre droite. Ce sont des maisons neuves implantées au milieu de terrains que le village offre en première vue.

- **Vue du village de RAILLICOURT depuis la D35, en venant de LAUNOIS-sur-VENCE :**



Le village est complètement fondu dans le boisement. Ce n'est qu'à hauteur du village qu'il devient visible.

Depuis la D35, le village de RAILLICOURT est très discret.

- **Vue du village de RAILLICOURT depuis BARBAISE, la route de RAILLICOURT :**



Le village est fondu dans la masse boisée, ne dépassant pas l'horizon. C'est le coteau en arrière plan qui marque l'horizon, ce qui limite l'impact visuel du village.

- **Vue du village de RAILLICOURT depuis la rue de TOULIGNY :**



Le village est aussi inséré dans les boisements et les haies sur cette vue.

Recommandations : la salle polyvalente a l'avantage de ne pas être située au cœur du village. Son implantation en extrémité de l'urbanisation permet de minimiser les nuisances pour les habitants. Il est donc préférable de ne pas étendre l'urbanisation au-delà de la salle polyvalente afin d'éviter qu'elle se retrouve au milieu d'habitations.

- **Entrée Nord-Ouest de RAILLICOURT :**

Depuis la rue de TOULIGNY, c'est une exploitation agricole, sur le côté gauche, qui marque l'entrée du village. Le côté droit est bordé de sapins.

Recommandations : l'urbanisation ne devra pas venir au-delà de l'exploitation agricole afin de ne pas l'enclaver et ainsi limiter son développement.

- Des formes urbaines variables

Les maisons antérieures à 1945 sont essentiellement localisées dans le bourg ancien. L'habitat traditionnel du bourg se caractérise par l'alignement de maisons individuelles, accolées ou non, aux façades sur rue, et toitures majoritairement en ardoises, à deux pentes et au faîtage parallèle à la rue. Quelques maisons ont fait l'objet de réhabilitations. Elles concernent l'habitat traditionnel et peuvent pour certaines s'apparenter à des constructions plus récentes, notamment dû aux revêtements des façades.



Plus de la moitié des logements de RAILLICOURT est postérieure à 1949. Ils sont localisés surtout dans les extensions au nord et au sud du village, mais aussi dans le bourg ancien, en comblement des « dents creuses ». Ce sont des maisons individuelles, non accolées, de style et de taille très variés. Ils occupent des terrains de taille assez modeste dans le bourg, et de plus grande superficie dans les extensions.





- Éléments d'intérêt patrimonial

Le territoire communal ne possède pas de monument historique classé. Cependant, il possède des éléments de patrimoine bâti et végétal intéressants, qu'ils soient localisés dans le village ou à l'extérieur :



Mairie



Église



Le Moulin



Enjeux :

Même si le village de RAILLICOURT est entouré de pâtures, il est fondu dans les boisements et les haies. Si le massif boisé est à préserver, les pâtures offrent un espace d'ouverture et de respiration peu étendu qui mérite également d'être économisé.

Il conviendra pour cela de compléter la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et de prévoir les extensions en vis-à-vis voire en continuité du bâti existant, mais de façon limitée.

8. Contraintes réglementaires

8.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

(Source : Agence de l'eau Seine-Normandie)

Le territoire de RAILLICOURT est concerné par le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse, approuvé par le Comité de bassin le 22 décembre 2009, et élaboré au titre de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Le SDAGE a pour but de définir sur l'ensemble du bassin les orientations fondamentales de gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Il présente les orientations fondamentales pour la politique de l'eau du bassin ainsi que 10 défis énoncés ci-après :

- poursuivre la collaboration avec tous les pays du bassin du Rhin jusqu'à la mer du Nord,
- protéger les eaux souterraines,
- réduire la contamination par les substances toxiques,
- restaurer les cours d'eau,
- distribuer une eau potable à tout moment,
- améliorer la dépollution,
- réduire les dommages des inondations,
- contrôler les extractions de granulats,
- sauvegarder les zones humides,
- intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.

Enjeux :

La carte communale de RAILLICOURT devra être compatible avec le SDAGE. Cette compatibilité signifie que la carte ne doit pas empêcher sa mise en œuvre. Elle doit également en respecter l'esprit et ne pas en compromettre les principes.

9. Synthèse de l'état initial

Domaines	Tendances	Besoins
Évolution de la population	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse de la population • Un solde migratoire plus influant que le solde naturel • Tendance au vieillissement de la population : augmentation de la part des préretraités et des retraités • Diminution de la taille des ménages 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'accueil de jeunes ménages
Évolution du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de logements • Beaucoup de propriétaires • Peu de logements vacants • Beaucoup de « dents creuses » 	<ul style="list-style-type: none"> • Combler les « dents creuses » • Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation et permettre à des jeunes du village de construire • Maîtriser le développement du village
Évolution de l'économie locale	<ul style="list-style-type: none"> • Une activité commerciale, artisanale et de services présente • Une activité agricole réduite 	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter les activités existantes en permettant leur développement • Préserver l'activité agricole présente sur le territoire
Équipements publics, dessertes et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> • Une défense incendie assurée • Un assainissement autonome • Village accessible (proche de l'autoroute) 	

Partie 2 :

**OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET ZONAGE
ASSOCIE**

1. Définition des objectifs de la commune

1.1. Pourquoi une carte communale ?

Face à l'augmentation des demandes de certificats d'urbanisme ces dernières années, et au refus de plusieurs d'entre eux, la commune a décidé d'élaborer, par délibération du 27 octobre 2009, une carte communale.

1.2. Objectifs de développement fixés par la commune

Compte tenu des tendances observées ces dernières années et de l'analyse du territoire, la commune s'est fixée comme objectifs de :

- Augmenter la population d'une quarantaine d'habitants dans les 10-15 ans à venir, ce qui implique la construction de près d'une vingtaine de maisons.
- Maîtriser l'extension de l'urbanisation,
- Définir des secteurs de développement cohérents vis-à-vis de la morphologie urbaine.

Ces objectifs doivent permettre à la commune de se développer tout en respectant les dispositions réglementaires, les contraintes (physiques...), et en fonction de ses moyens.

2. Délimitation de la zone constructible

2.1. Définition de la zone constructible

La carte communale de RAILLICOURT distingue un secteur où les constructions sont autorisées, **la zone C (zone constructible)** et un secteur où les constructions ne sont pas autorisées, **la zone N (zone non constructible)**.

La commune n'a pas souhaité prendre la compétence pour délivrer les autorisations d'occupation des sols. Cette compétence reste donc de l'Etat.

La zone constructible (Zone C)

La zone constructible sur le village de RAILLICOURT comprend les parties urbanisées de la commune, quelques dents creuses, et une extension limitée à 100 mètres de longueur au-delà de la dernière maison existante.

Ainsi, les nouvelles constructions sont autorisées en zone C.

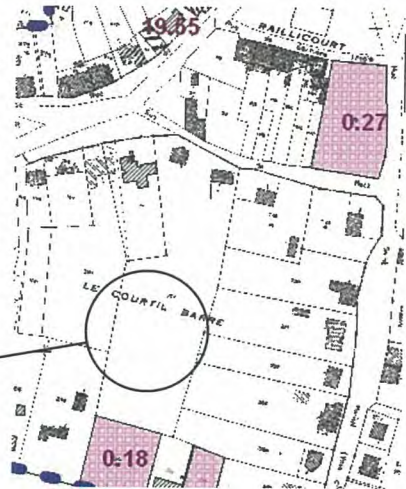
Une zone spécifique a été délimitée autour de la zone artisanale existante où seules les constructions à usage d'activité artisanale sont autorisées.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront instruites en respect du règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme) et autres dispositions législatives et réglementaires applicables (Articles du Règlement National d'Urbanisme annexés à la fin du présent rapport).

La quasi-totalité de la zone constructible se trouvant dans le périmètre de protection de l'église inscrite aux monuments historiques, tout porteur de projet de construction pourra s'appuyer sur les conseils et les prescriptions du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) des Ardennes.

Tout projet d'urbanisation sur le secteur dit « Courtil Barré » devra particulièrement être étudié en amont avec les architectes du STAP des Ardennes.

Secteur du Courtil Barré



La zone inconstructible (Zone N)

Elle correspond à tout le reste du territoire communal, dans laquelle l'implantation de nouvelles constructions d'habitation n'est pas souhaitable ou n'est pas possible.

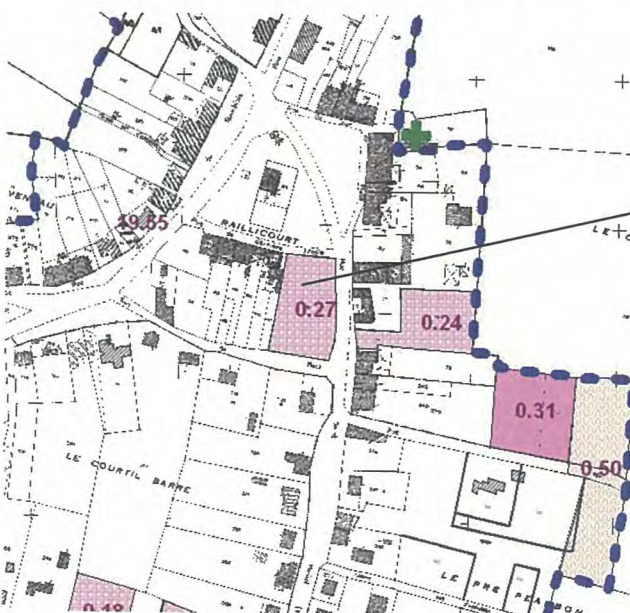
Pour des raisons de cohérence, quelques bâtiments artisanaux, agricoles, ateliers, garages, de loisirs, ... ainsi que les anciens logements de la douane se retrouvent dans la zone inconstructible, mais certains travaux restent possibles.

En effet, dans la zone inconstructible, sont toutefois autorisés :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsistent,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le droit de préemption

La municipalité a décidé d'instaurer un droit de préemption sur la parcelle cadastrée 70, à l'angle formé par la rue de Metz, la rue Saint Michel et la rue derrière l'école.



Parcelle concernée par le droit de préemption

Le projet consiste à aménager une aire de stationnement. La parcelle a une position stratégique, derrière la mairie.

2.2. Superficies retenues

SECTEURS	SUPERFICIES (en hectare)*
Secteur réservé zone artisanale	0.21
Secteur constructible (Zone C)	24.28
dont dents creuses :	1.85
dont extension :	1.01
Secteur inconstructible (Zone N)	662.72
TOTAL territoire communal	687

* Estimation sous Système d'Information Géographique

Les surfaces totales constructibles sont de 24.49 ha (zone C et zone artisanale).

Les zones en dents creuses représentent 1.85ha, soit la possibilité de demande un permis de construire pour environ 18 habitations en se basant sur des terrains d'environ 1000m² par habitation.

Cependant, cette possibilité doit être nuancée :

- Du fait que ces surfaces déjà constructibles n'aient pas été utilisées (pas d'intention de vendre des propriétaires, taille inadaptée des terrains, ...)

Ainsi, pour permettre d'atteindre les objectifs d'accueil de la population fixés par la commune, soit plus une quarantaine d'habitants d'ici 10 à 15 ans, 1ha a été délimité comme zone d'extension dans la zone constructible.

Les 2.86ha d'espaces potentiellement constructibles permettent de répondre aux objectifs d'accueil de population et de construction de nouveaux logements.

3. Justification du zonage

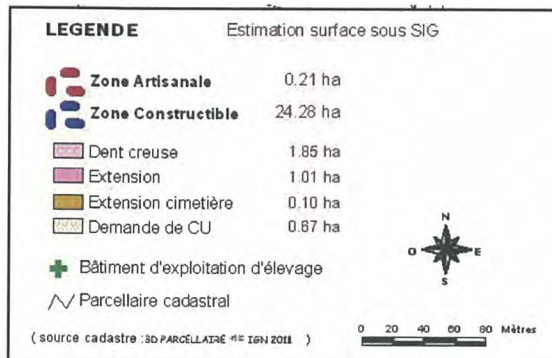
La délimitation du zonage a été définie de manière à traduire les objectifs de développement fixés par la commune.

Ainsi, la zone constructible a été délimitée en prenant en compte les éléments suivants :

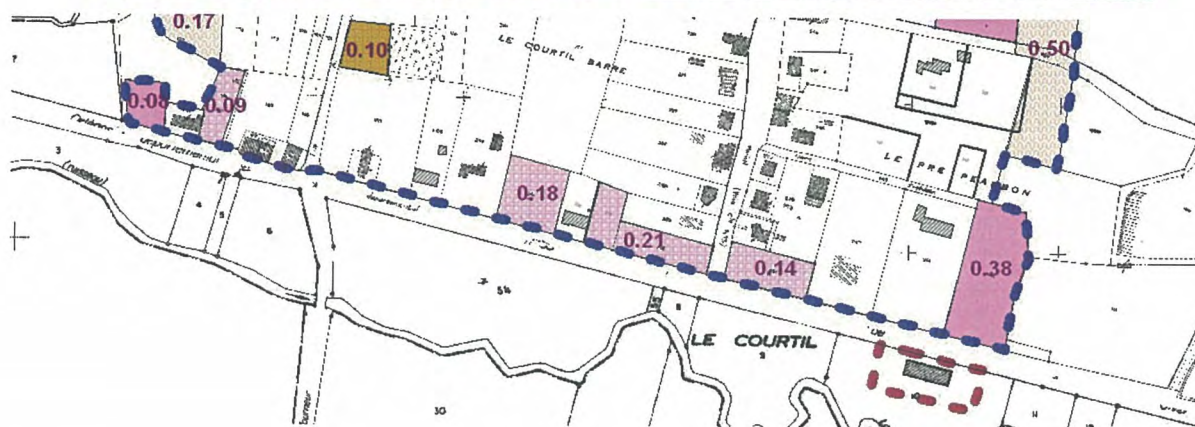
- les dispositions du porter à connaissance de l'Etat (pièce annexée à la fin du présent dossier)
- l'état et la proximité des réseaux (eau, électricité, défense incendie)
- le relief et l'accessibilité des terrains
- la préservation des espaces boisés et agricoles
- la préservation des espaces naturels et du paysage

De manière générale, la limite de la zone constructible est calée sur la limite parcellaire.

La justification du zonage se fait alors sur plusieurs secteurs, dont la légende utilisée est la suivante :

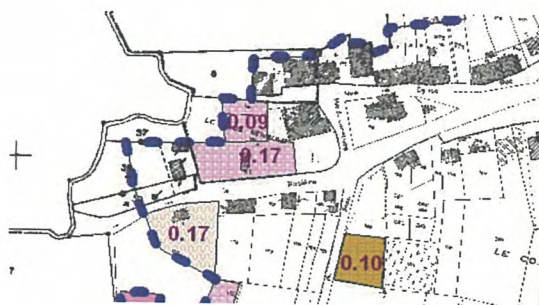


- Secteur 1 : le long de la route départementale 35



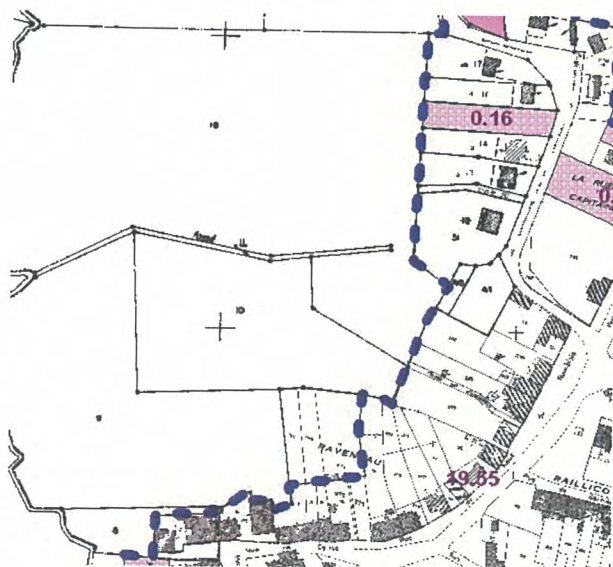
Description	Justifications
Le secteur constructible inclut les maisons et les "dents creuses".	Présence de tous les réseaux. Défense incendie assurée. Privilégier la densification du village.
Le périmètre constructible englobe les 2 parcelles en extension de superficie 0.08 ha et 0.38 ha.	Présence des réseaux jusqu'à ces parcelles / optimisation du réseau. La zone constructible ne va pas au-delà de ces parcelles afin d'éviter le développement d'une urbanisation linéaire et de maintenir un zonage cohérent.
Le côté sud de la route départementale est exclu de la zone constructible.	Zone inondable.
La zone constructible en rose englobe le bâtiment d'activité présent et une marge autour de celui-ci.	Laisser la possibilité à cette entreprise de pouvoir s'agrandir, de réhabiliter en cas de sinistre et de rénover. Pas d'extension plus large de la zone constructible car terrain humide du fait de la proximité du ruisseau.

- Secteur 2 : au Sud-Ouest du village : le long de la rue de la rosière et de la rue du cimetière



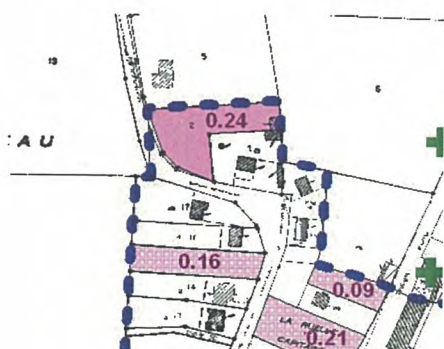
Description	Justifications
La zone constructible ne va pas au-delà des parcelles construites existantes.	Humidité du fait de la proximité du ruisseau. Les parcelles ne sont pas assez profondes pour permettre l'implantation de maisons en double rideau.

- Secteur 3 : le long de la rue Haut du Remblais et de la ruelle capitaine.



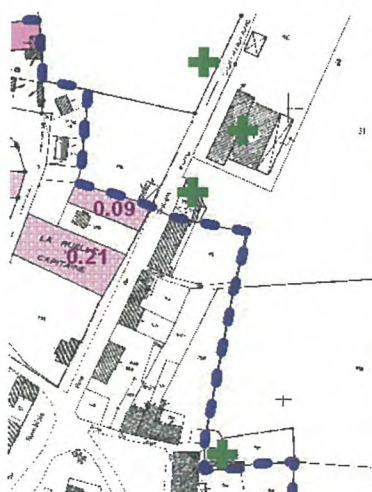
Description	Justifications
Le secteur constructible inclut les maisons et une "dent creuse".	Présence de tous les réseaux. Défense incendie assurée. Privilégier la densification du village.

- Secteur 4 : à l'entrée nord du village, en arrivant de Barbaise par la rue Capitaine



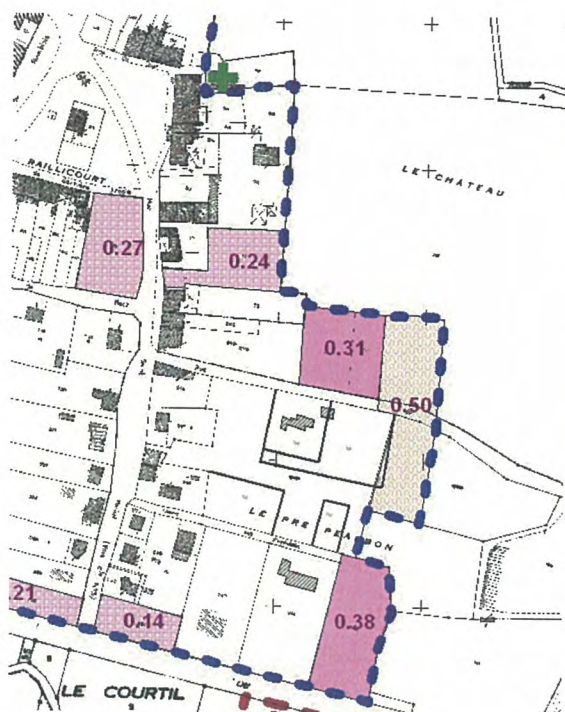
Description	Justifications
La zone constructible s'étend jusqu'à la limite du terrain de la salle polyvalente.	Présence de tous les réseaux. La défense incendie est assurée. La salle polyvalente marque l'entrée du village. Le périmètre de la zone constructible ne s'étend pas plus loin pour éviter le développement d'une urbanisation linéaire et l'enclavement de la salle polyvalente entre des habitations.

- Secteur 5 : à l'entrée nord du village, depuis la rue de Touligny



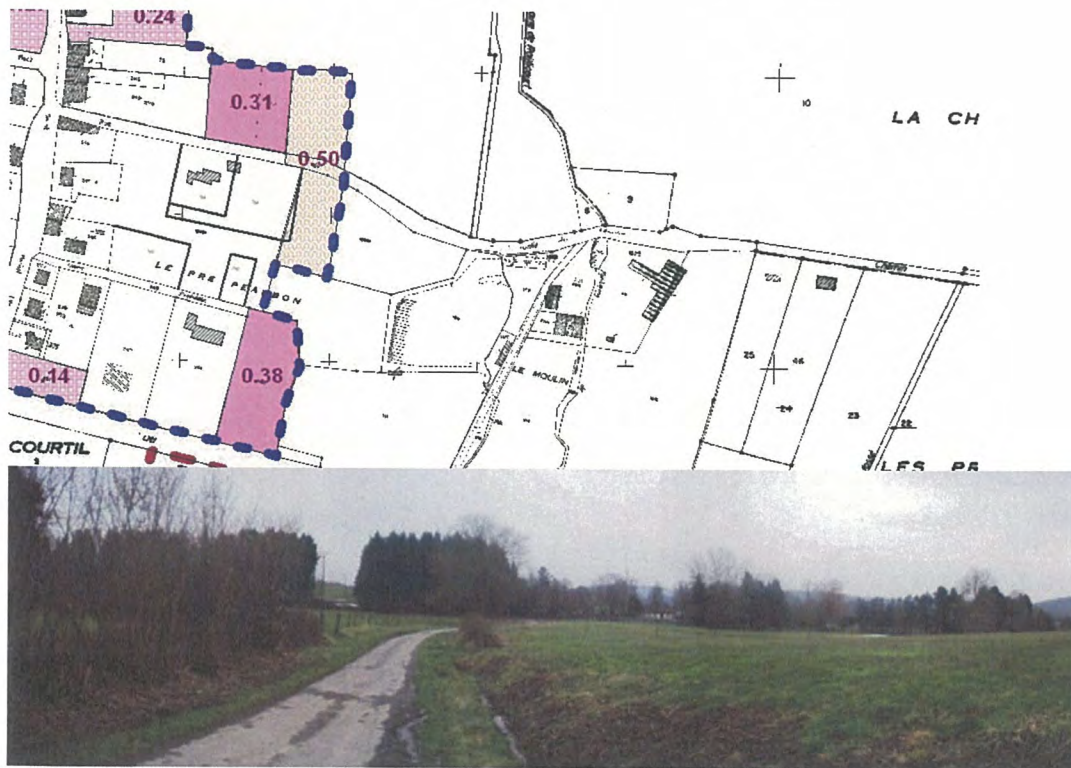
Description	Justifications
La zone constructible s'arrête aux habitations existantes et englobe une dent creuse (de superficie 0.21 ha).	Conserver une distance avec le siège d'exploitation.
La zone constructible s'étend jusqu'à la parcelle en dent creuse, située en vis-à-vis à la dernière maison existante.	Vis-à-vis avec la maison existante. Présence des réseaux.

- Secteur 6 : flan Est du village



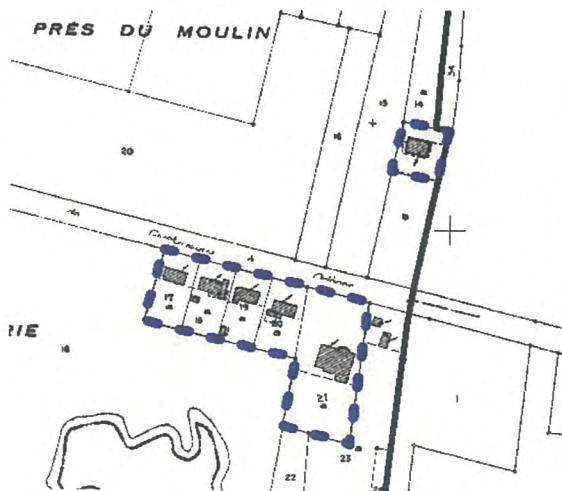
Description	Justifications
La zone constructible inclut les maisons existantes et les dents creuses.	Présence de tous les réseaux. Défense incendie assurée. Privilégier la densification du village.
La zone constructible s'étend jusqu'aux parcelles où un CU a été déposé.	Présence des réseaux. La zone ne s'étend pas plus loin du fait de l'humidité des terrains.

- Secteur 7 : le Moulin



Description	Justifications
Ce secteur est exclu de la zone constructible.	Éviter le développement d'un pôle urbain dans un cadre de caractère.

- Secteur 8 : écart



Description	Justifications
Ce secteur inclut l'existant.	Éviter le développement de ce second noyau urbain.

4. Incidences des choix sur l'environnement et prise en compte de sa préservation

Le projet de périmètre constructible sur la commune de RAILLICOURT aura des incidences limitées sur son environnement notamment puisqu'il prévoit 4 petites extensions d'une surface totale d'un hectare.

4.1. Incidences des choix sur l'environnement

- Aspects naturels

- Le patrimoine naturel et paysager est préservé en très grande majorité car la zone constructible s'étend de façon très limitée (pas plus d'une parcelle pour chaque extension).
- Les boisements de la crête au sud du village et les autres bois (du fond de la ruelle aux bocquillons, de la Poulette et d'Ocriat), petits boisements et haies des parcelles agricoles sont préservés car ils sont exclus de la zone constructible. La connexion écologique ne se voit pas dégradée par le projet défini dans la carte communale.
- L'activité agricole est préservée via le zonage puisque ce dernier ne vient pas enclaver les sites d'exploitations localisés en périphérie du village, ce qui leur laisse toute possibilité de développement.

- Aspects urbains

- La délimitation de la zone constructible respecte les objectifs de développement de la commune. Les parcelles à urbaniser sont comprises à la fois dans le tissu urbain pour privilégier la densification, et à la fois en extension limitée.
- Les parcelles incluses dans la zone constructible sont toutes desservies par les réseaux, ont un accès sécurisé et sont couvertes par la défense incendie.
- Les extensions en entrée de village ne viennent pas dégrader les cônes de vue puisqu'elles permettent l'implantation d'une habitation en continuité de l'existant.

4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

La carte communale ne comprend pas de règlement qui permette de prescrire des dispositions relatives à l'implantation, au volume ou à la forme des constructions sur la commune. C'est Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) qui s'applique.

Cependant, les caractéristiques et la qualité architecturales du bâti pourront être préservées du fait de l'inscription de l'église qui génère un périmètre de protection dans lequel l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toute demande de travaux.

Annexe : Règlement National d'Urbanisme

Règlement National d'Urbanisme

Article R.111-1 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du présent code.

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-3 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-5 du code de l'urbanisme

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

Article R.111-7 du code de l'urbanisme

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

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

Article R.111-8 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-9 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-10 du code de l'urbanisme

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du code général des collectivités territoriales.

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

Article R.111-11 du code de l'urbanisme

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

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

Article R.111-12 du code de l'urbanisme

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 pré-traitement 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 pré-traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R.111-13 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-14 du code de l'urbanisme

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

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

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

Article R.111-15 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-16 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-17 du code de l'urbanisme

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

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

Article R.111-18 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-19 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-20 du code de l'urbanisme

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

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

Aspect des constructions

Article R.111-21 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-23 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-24 du code de l'urbanisme

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.

Dispositions applicables aux divisions foncières

Article R.111-25 du code de l'urbanisme

Lorsque la décision de délimiter, en application de l'article L.111-5-2, une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières seront subordonnées à déclaration préalable relève de sa compétence, le préfet adresse au maire, en vue de recueillir l'avis du conseil municipal, un plan du ou des périmètres envisagés en lui indiquant les raisons pour lesquelles une protection particulière des espaces naturels lui paraît nécessaire. L'avis est réputé donné s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier par le maire.

Article R.111-26 du code de l'urbanisme

La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.