

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
DIAGNOSTIC.....	9
A. SITUATION ET CADRE NATUREL	10
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	10
2. PAYSAGE URBAIN	16
3. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE...	20
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	21
1. DEMOGRAPHIE.....	21
2. HABITAT	25
3. L'ECONOMIE	26
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE...	28
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	29
6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :	36

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune de Racines

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

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

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

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

La présente élaboration a pour objectif d'adapter les évolutions du territoire communal aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains et de définir un projet de développement pour les années à venir.

2. Objectifs de la commune

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas. Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation et la maîtrise du développement urbain et démographique de la commune.

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Racines, par une délibération du 14/06/2006 prescrivant cet objectif.

La carte communale se base sur un **diagnostic complet permettant d'appréhender la commune dans sa globalité, pour ainsi en faire ressortir des orientations communes et équilibrées**. Ce document permet également de **protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vu des sensibilités paysagères, des contraintes techniques et de principes d'évolution raisonnée**.

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- Analyse de l'état initial de l'environnement
- Présentation des prévisions de développement économique et démographique
- Justification des choix d'aménagement retenus par la commune
- Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles

La loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

DIAGNOSTIC

1.2 Géologie :

La commune de RACINES se situe géomorphologiquement dans la « Champagne Humide » dont l'assise est formée par les calcaires, marnes et argiles jurassiques et crétacés. Le paysage est celui d'une région agricole vouée à la grande culture.

Selon la carte géologique au 1/50000^{ème} de Saint Florentin, les formations du crétacé inférieur sont affleurantes sur les versants. Dans la vallée du Ruiseau le Lason, ce sont des formations quaternaires qui sont présentes.

Formations du Secondaire

L'albien (c1)

Cet étage est formé d'une alternance de sables et d'argiles s'enrichissant en carbonates vers le sommet.

Les Marnes de Brienne et Argile du Gault (c2-1)

Le céno-manien (c2)

Présent à l'extrémité nord du bourg, ce faciès est caractérisé par une alternance de craie marneuse et de craie.

Formations du Quaternaire

Les alluvions modernes (Fzy)

Localisées dans le fond des vallées, elles renferment des argiles sableuses avec quelques silex.

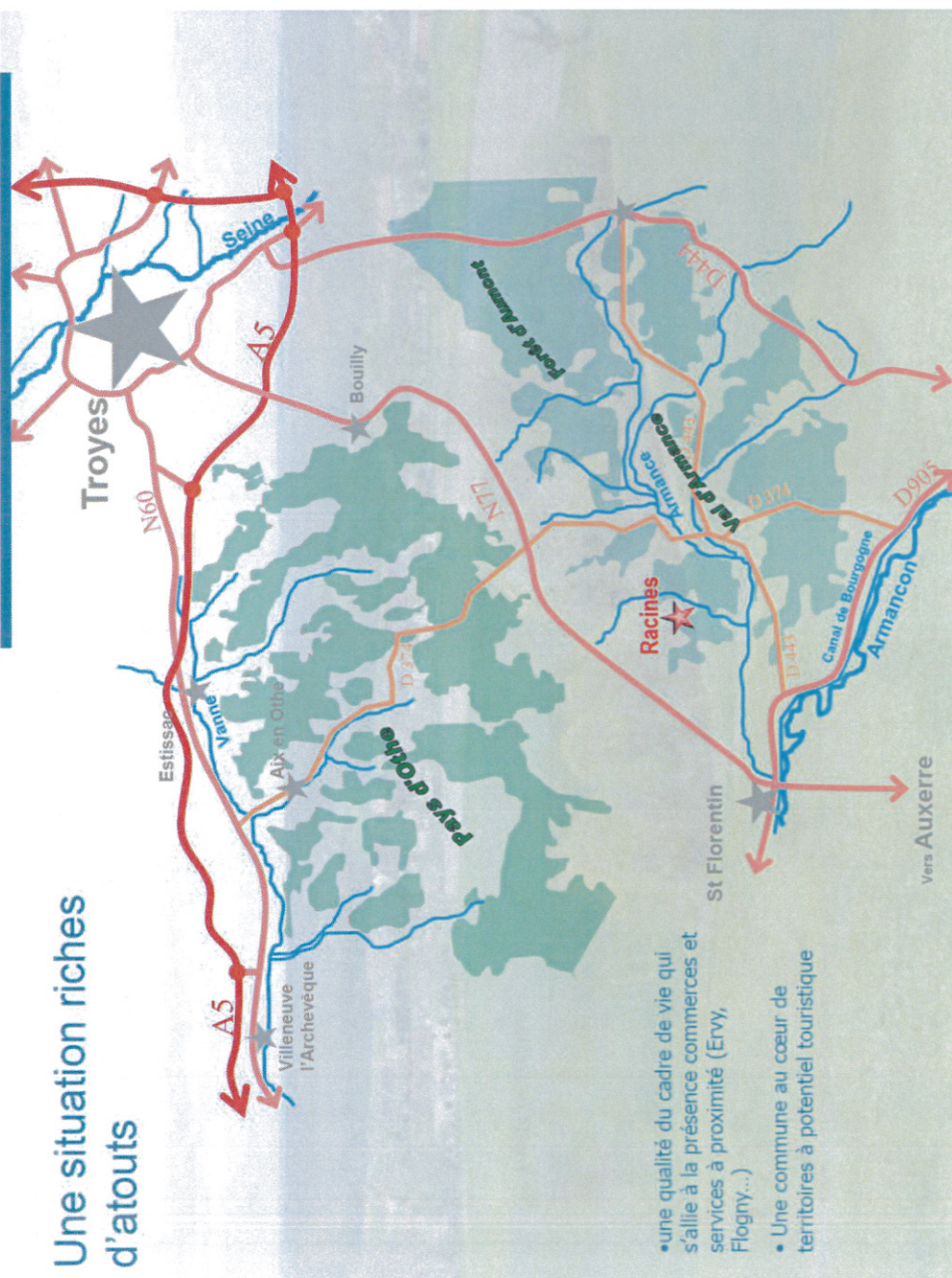
Les alluvions anciennes (Fx)

Présentes en placage, elles sont constituées de cailloutis calcaires.

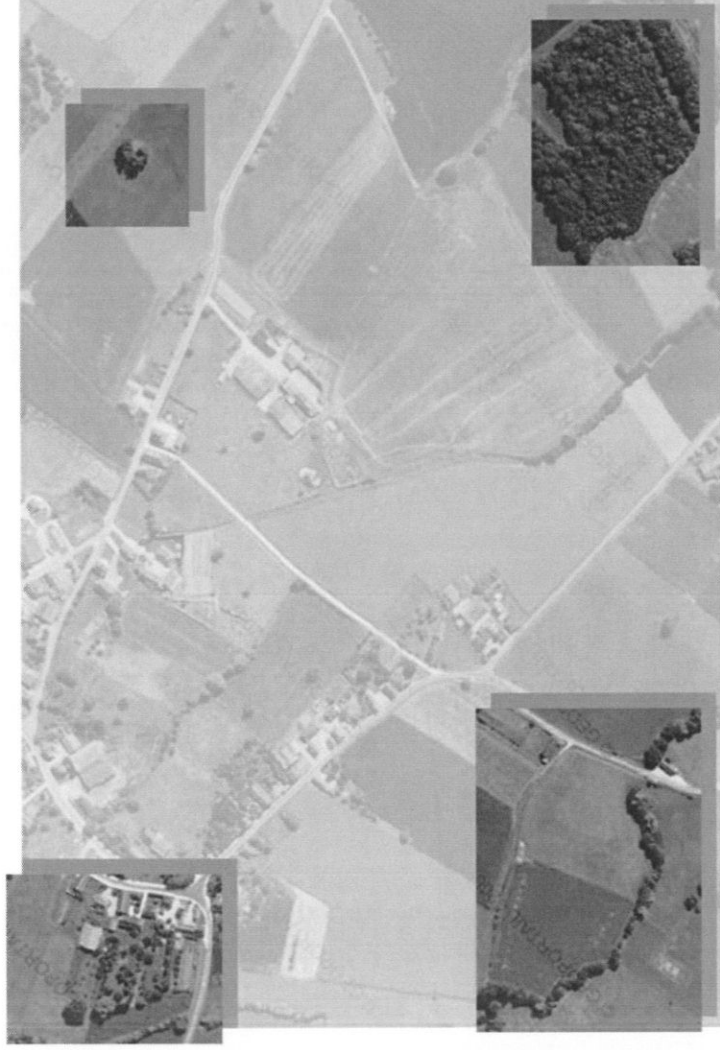
La grande culture s'interrompt sur les secteurs les plus humides pour laisser place aux prairies, pâturées pour certaines. Il s'agit de terres relatives planes davantage affectées par l'humidité et notamment aux abords du ruisseau de Lasson. Les haies sont encore très présentes sur ces secteurs réservés à l'élevage (développement spontané d'arbres et d'arbustes sur les limites parcellaires). Des boqueteaux arbres viennent ponctuer le paysage. L'espace est occupé de manière irrégulière concourant à la perception un paysage semi-ouvert de qualité.

La forêt, sous forme de grand massif, occupe le reste du territoire communal

Une situation riches d'atouts



1.4 Les bois et les arbres sous toutes leurs formes :



Les boisements jouent encore un rôle important dans le paysage et en constituent la principale animation. Sur les hauteurs, ils accentuent l'impression de relief.

Les bois : ils s'étalent sur les secteurs les plus humides : Sud – Sud-Est : arc humide de Champagne.

Les arbres : en milieu urbain l'arbre accentue les perspectives ou conforte la prestance d'un édifice. Il figure de véritable événement paysager, soulignant l'occupation humaine.

Les autres boisements : de type haie ou boqueteaux, ils accompagnent les espaces bâtis et créent une ambiance semi-bocagère.

La place de l'église est marquée par la présence de nombreux tilleuls, renforçant le caractère central de cet espace au sein du village.

Les vergers (pâturés ou non) assurent une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les terres agricoles pâturées cultivées. Cette succession offre plus d'intimité au paysage urbain.

Aucune zone naturelle recensant un environnement sensible n'a été recensée au niveau national (ZNIEFF ou NATURA 2000).

2.2. Typologies du bâti et incidences paysagères

1- Le bâti ancien :

90% des logements ont plus de 50 ans

Conditions d'occupation du sol :

La longère: souvent à vocation agricole, la longère se tourne volontiers vers le soleil. Ce mode d'habitat très ancien (héritage gaulois) est souvent de forme simple, allongée et plutôt basse. Elle est évolutive et se compose de l'accolement de parties aux usages divers (un ou plusieurs logis, grange, étable, écurie, ...) Le bâti de cette époque présente de nombreux points communs :

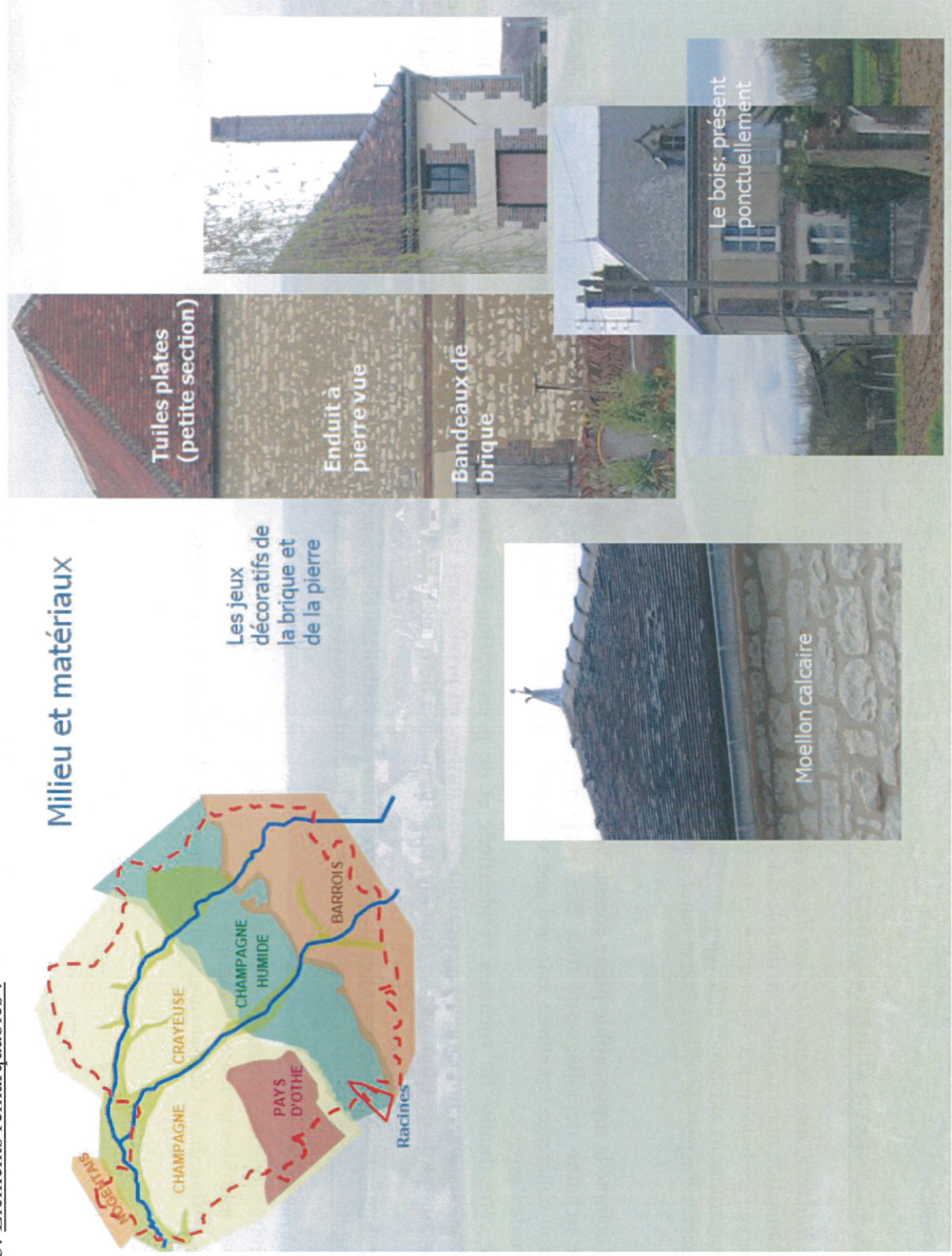
- implantation des constructions selon l'ensoleillement et les contraintes climatiques : Nord-Ouest (côté basse-goutte) – Sud-Est.
- Implantation avec le faîtage principal parallèle à la voie et les annexes en retour vers le domaine public de desserte.

Le bâti sur cour : à vocation agricole, il se constitue de l'adjonction successive de bâtiments à la fonction différente (grange, écurie, habitation) et dont l'implantation tend à créer un espace clos ouvert vers la voie de desserte. Parfois, cet espace est clôturé et marqué par une entrée à pilastres. Au XIXème siècle, l'habitation se détache progressivement de cet ensemble et « s'embourgeoise » : R+1, alignement des ouvertures (plus hautes que larges), toiture à 4 pans, modénature élaborée

Eglise : MH



2.3. Eléments remarquables :

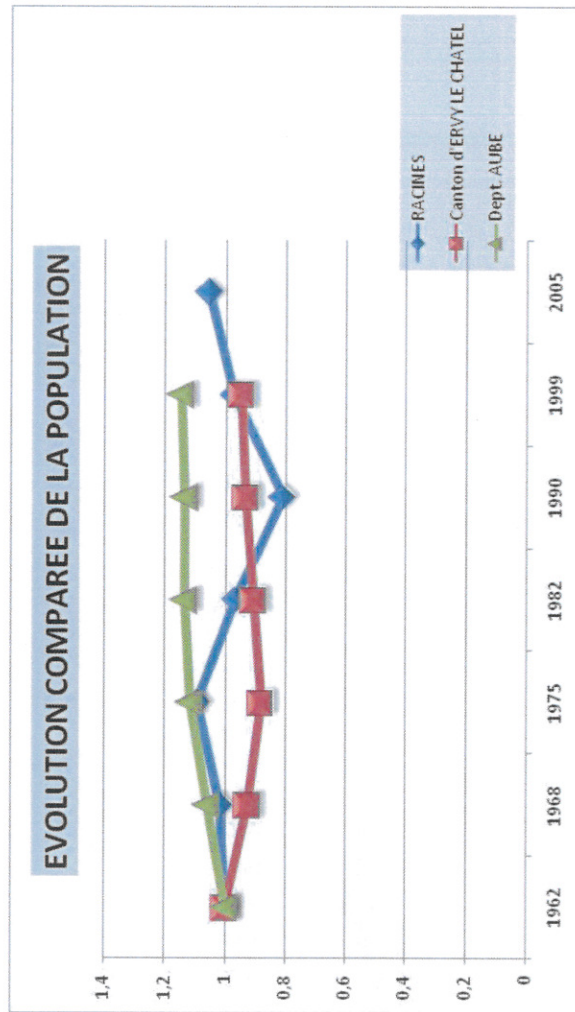
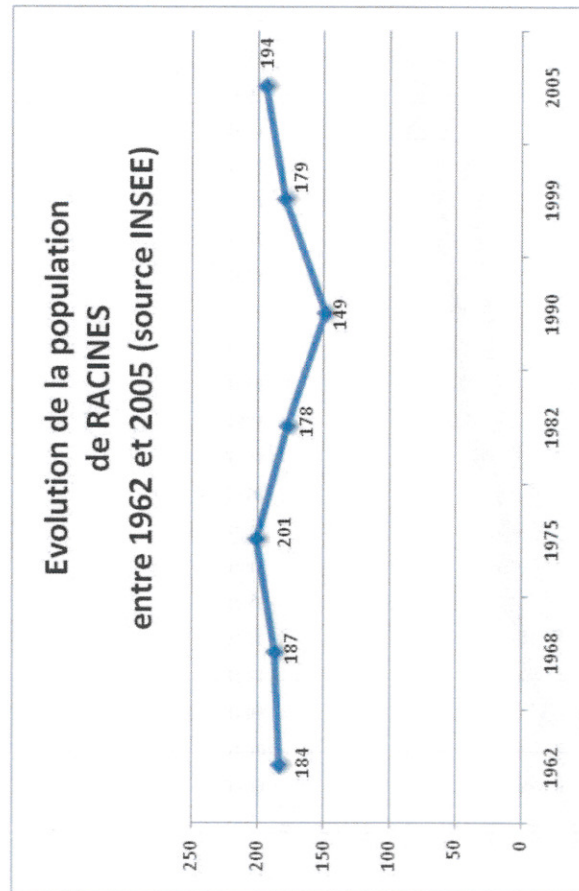


B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents. Les premiers éléments du recensement intermédiaire de 2005 ont été pris en compte.

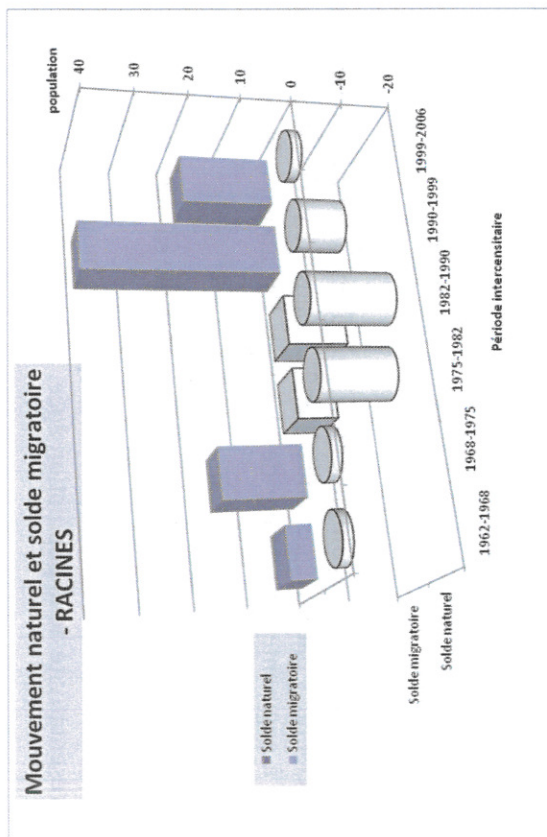
1. DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population



La reprise démographique s'opère depuis les années 90, suite à une érosion continue depuis le début du XIXème s. En 2008, la commune recense environ 194 habitants. La commune suit une évolution comparable atypique vis à vis de l'évolution moyenne du canton. Ce dynamisme constitue une traduction du phénomène actuel d'urbanisation privilégiée des territoires ruraux.

1.2. Nature de l'évolution et composition de la population

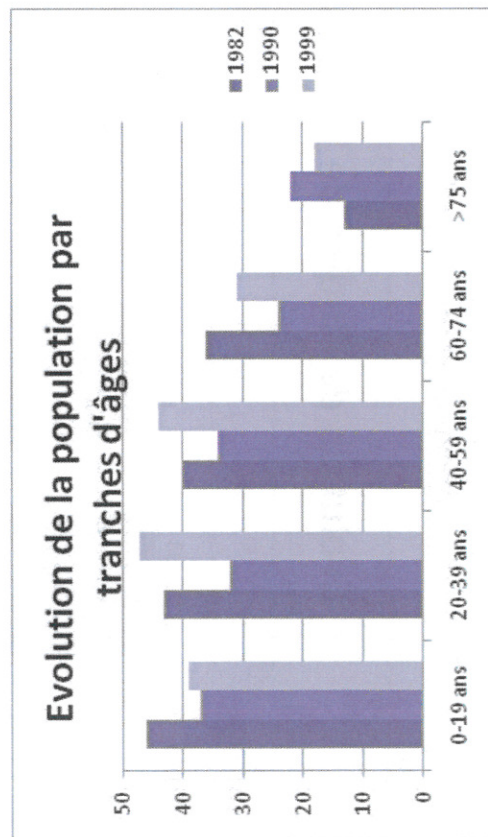


Le solde migratoire a joué un rôle majeur lors de chaque changement d'évolution de la démographie. Le solde naturel est malheureusement régulièrement négatif.

Les classes d'âge les plus représentées sont les 0-19 ans et les 40-59 ans.

28% des personnes de 5 ans et plus n'habitaient pas la commune en 2005, 5 ans auparavant.

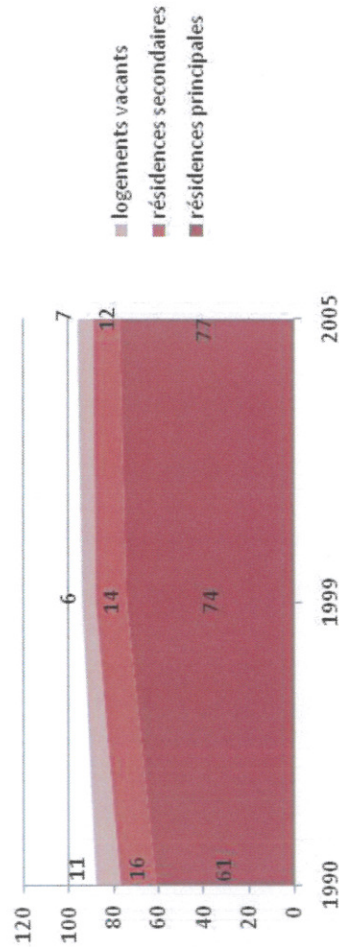
→ Identité des nouveaux habitants : plus de 39 ans avec enfants, correspondant à la tranche d'âge « féconde » au sein de la population active.



2. HABITAT

2.1. Evolution du parc et de sa composition

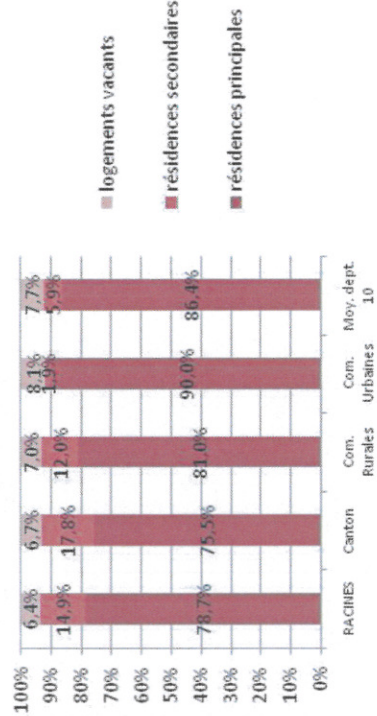
Evolution du parc de logements
à RACINES - valeurs absolues



Répartition des logements par année
d'achèvement (RGP 1999)



Répartition du parc de logements (RGP 1999)



15 % du parc total correspond à des résidences secondaires : RACINES, commune accueillante...

En 2008, le nombre de logements vacants a encore reculé : -3 depuis 2005

Le nombre de résidences principales observe une progression attribuée à la reconversion de certaines résidences secondaires et de logements vacants, mais aussi par la construction neuve.

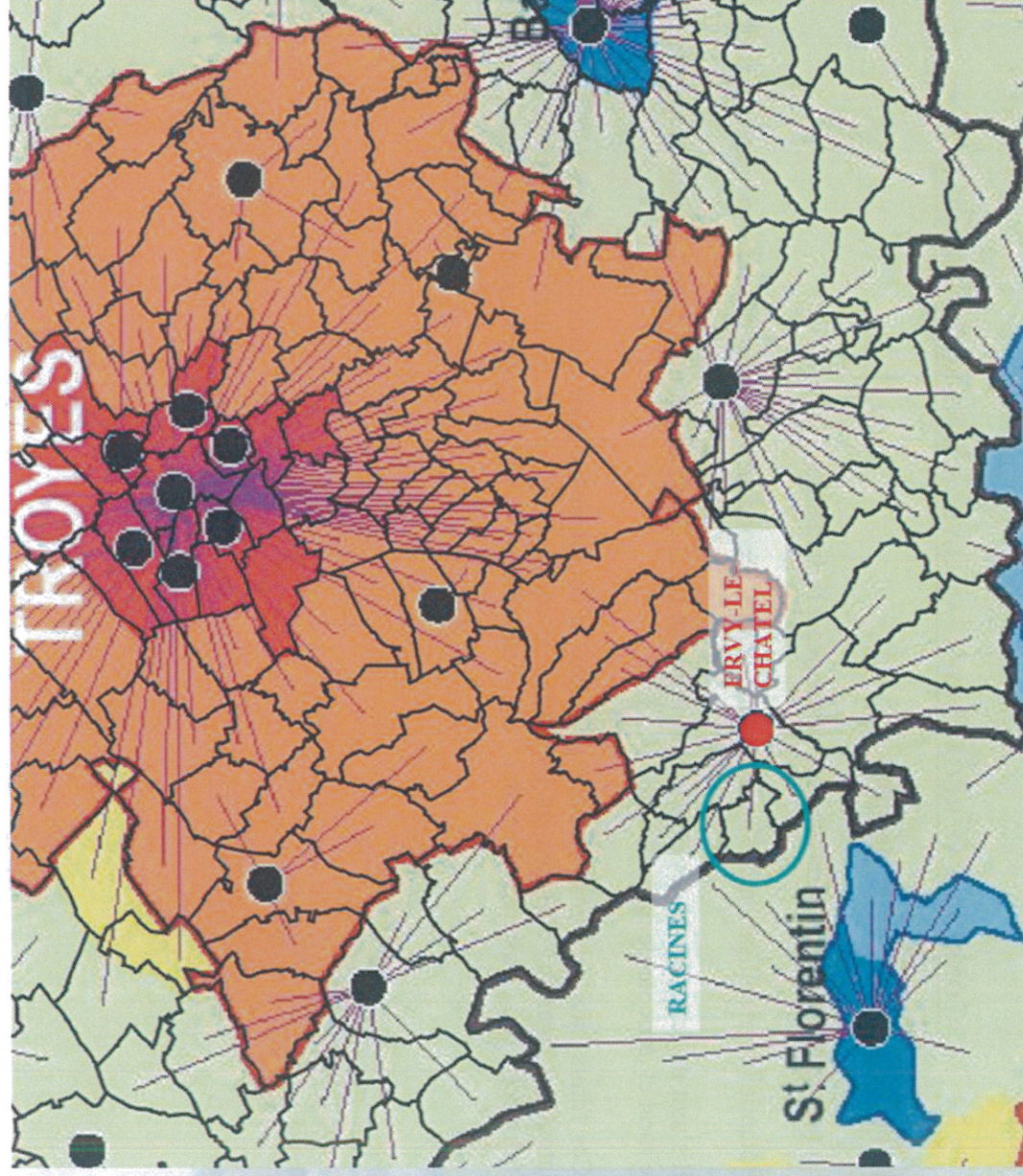
La construction a été très modérée : 91% des logements ont plus de 50 ans (en 1999).

La réhabilitation du bâti ancien a favorisé l'installation des nouveaux ménages.

→ La commune est à l'image du reste du canton : caractère rural affirmé.

Des dynamiques économiques externes

Source INSEE, 1998.



5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. DEFENSE INCENDIE (source : SDIS 10 et commune de RACINES)

La défense incendie est aujourd'hui insuffisante à certains endroits. Des points sensibles ont été évalués par le Service d'Incendie et de Secours de l'Aube suite à une vérification engagée en 2004 : l'Autre Monde et Champton (secteur de l'arrêt du car).

La commune dispose aujourd'hui de :

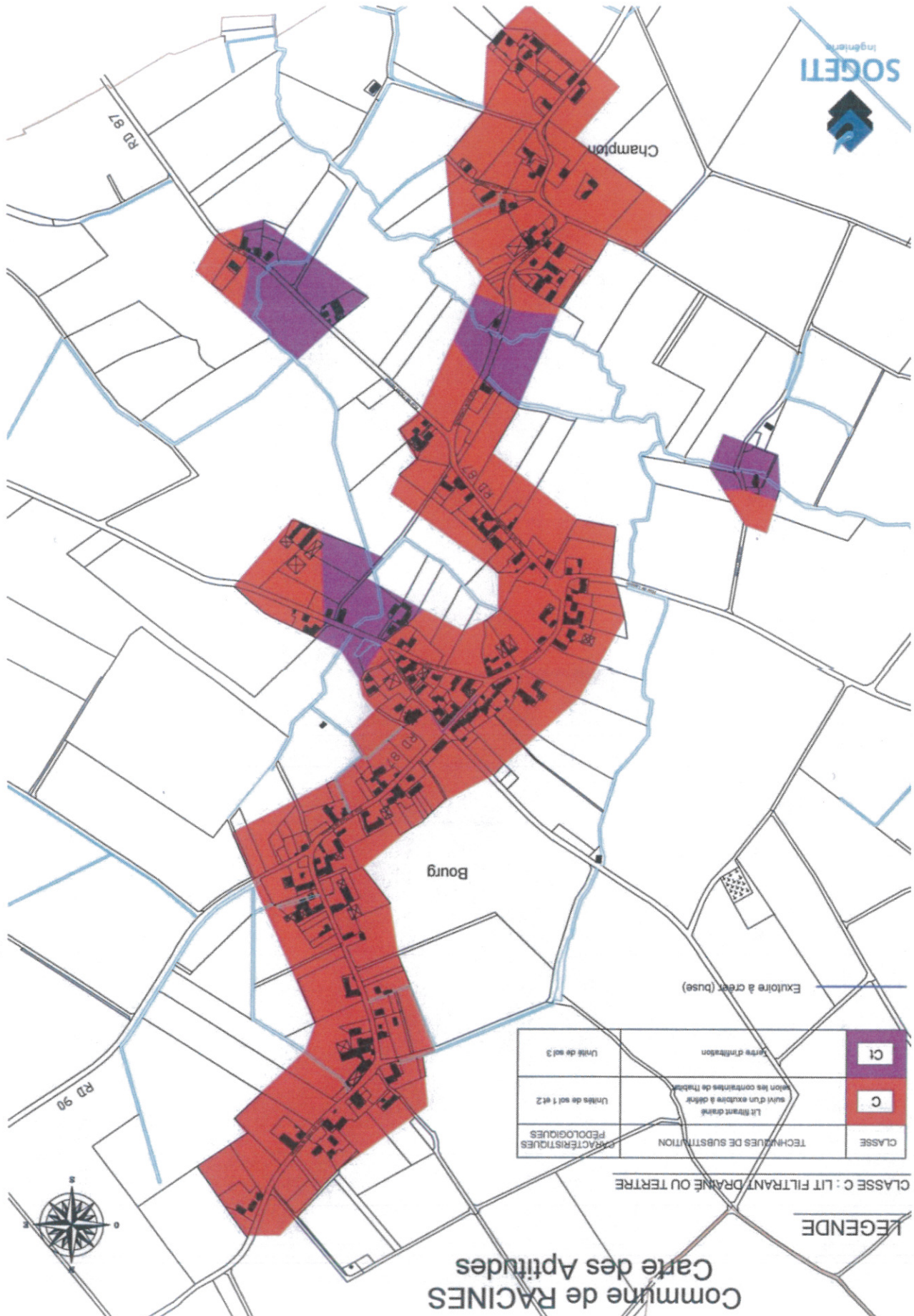
- 2 réserves incendie
- 2 bouches incendie
- 7 poteaux incendie (dont un seul sur une canalisation de Ø100 mm)
- 1 point d'aspiration : mare

Rappels réglementaires :

La défense incendie des communes est régie au travers des différents textes législatifs et réglementaires de portée nationale et départementale. Ces textes précisent les responsabilités du maire en matière de défense incendie sur le territoire de sa commune, les principes de protection contre l'incendie des communes rurales, les normes relatives aux différents hydrants.

Dans le cadre des cartes communales, des permis de construire, de l'aménagement de lotissements, ou de Zone d'Activité Concertée, une réglementation de police spéciale peut être appliquée à travers les textes suivants :

- . code de la construction et de l'habitation, décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973, l'arrêté du 31 janvier 1986 ;
- . règlement de sécurité des établissements recevant du public, arrêté du 25 juin 1980 avec les arrêtés des dispositions particulières par établissement et l'arrêté du 22 juin 1990 pour les petits établissements ;
- . réglementation relative aux installations classées, loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 pour la protection de l'environnement intégrée par l'ordonnance n° 2000.914 du 18 septembre 2000 et codifiée dans le code de l'environnement sous le livre 5 ;
- . décrets n° 92.332 et 333 du 31 mars 1992 fixant la partie réglementaire du code du travail titre 111 - hygiène et sécurité.
- . La circulaire interministérielle N° 465 du 10 Décembre 1951 relative aux principes généraux en matière de défense incendie.



Eaux pluviales :

Le réseau d'eaux pluviales par buse enterrée est bien développé sur Racines. L'ensemble des rues est couvert par un réseau busé, présent parfois de part et d'autre de la chaussée. Une mare tampon reçoit les eaux des rues de Chanez et de l'Eglise, avec un trop plein dans un fossé.

Ailleurs, il s'agit essentiellement de fossés à ciel ouvert.

5.3. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SCOLAIRES et SPORTIFS

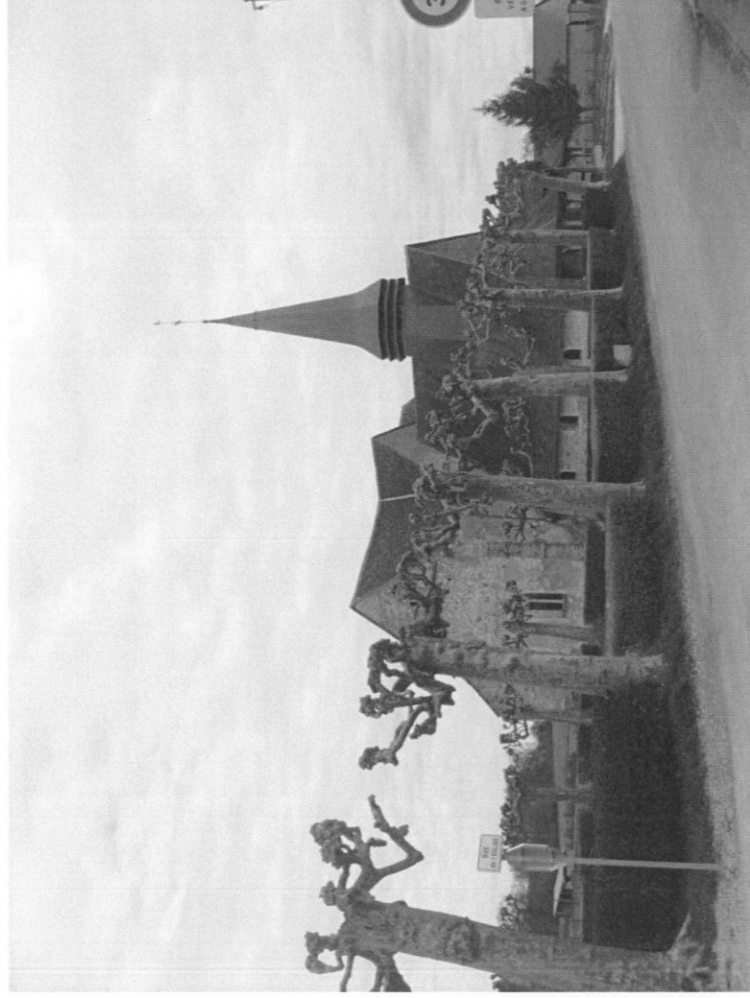
Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie.

RACINES fait partie de la Communauté de Communes de la Région du Val d'Armance, qui à elle-seule regroupe 14 communes, soit 5 424 habitants en 1999.

La scolarité des enfants résidant sur la commune est réalisée au sein des établissements primaires et secondaires (jusqu'au collège) au chef-lieu de canton.

5.4. LIEU DE CULTE

L'église paroissiale Saint-Eloi date du XII-XVI^{ème} siècle. Cet édifice culturel est inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 15 juin 1976.

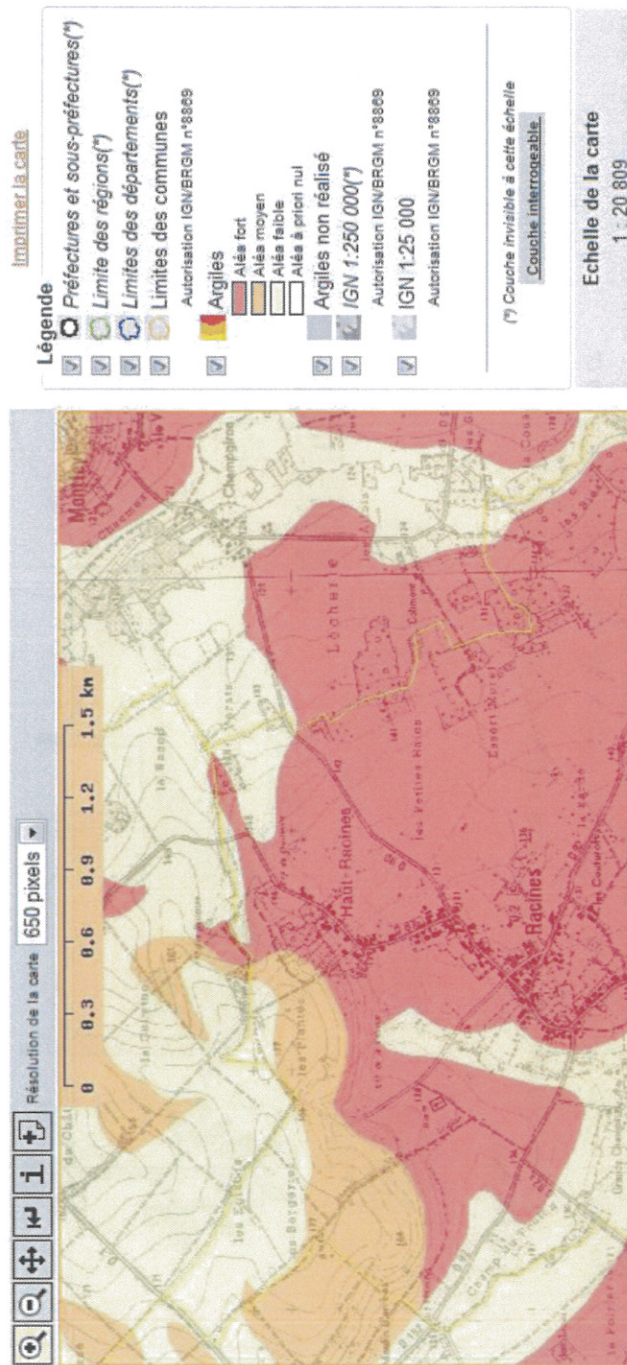


6.2. Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):

La commune est soumise à un **aléa fort** de retrait-gonflement d'argile sur le village de Racines et le hameau de l'Autre Monde. Seul Champton se trouve dans un secteur d'aléa faible.

Ainsi, la constructibilité est contrainte par deux paramètres :

- Le dispositif d'assainissement doit être adapté à l'absence de sol perméable : il s'agira de retenir plus particulièrement la technique de Lit Filtrant Drainé suivi d'un exutoire en secteur d'aléa fort (réseau pluvial, fossé, ruisseau). Le Service Public d'Assainissement Non Collectif se devra de vérifier l'adéquation de la filière proposée et sa bonne mise en œuvre.
- Les eaux pluviales doivent être soit rejetées soit dans le réseau d'eaux



- ☐ Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- ☐ En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.
- ☐ Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

6.3. Activité agricole à vocation d'élevage – périmètres de réciprocité :

Rappel de la réglementation :

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.

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)

Une réunion de concertation a eu lieu le 27 octobre 2008 avec les exploitants agricoles ayant une activité sur la commune, leur siège d'exploitation étant présent ou non à Racines. Les cartes ci-après identifient les bâtiments d'élevage générateurs d'un périmètre de réciprocité eu égard à leur classement (RSD ou ICPE).



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 4 points :

1. Maîtriser la forme urbaine du village, permettre un développement harmonieux des espaces agglomérés de chaque hameau en rapport avec leur environnement humain et naturel.
2. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable.
3. Assurer un développement compatible avec l'activité agricole, notamment d'élevage.
4. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en protégeant les éléments paysagers identitaires et les espaces naturels sensibles.

3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

Au regard de la situation de la commune (éloignement vis-à-vis des principaux axes de circulation, des pôles d'emploi et de service), de sa taille démographique et du site attractif qu'offre le site, Racines entend poursuivre le maintien de la population existante mais aussi l'accueil raisonnable de nouveaux ménages. Cet accueil se fera dans le respect des équilibres en place, de l'identité de chaque village, hameau et écart et des contraintes apportées par la proximité d'établissements agricoles d'élevage. Ainsi les espaces ouverts à l'urbanisation, nécessaires au maintien d'une évolution démographique positive visent à la mise en œuvre des principes suivants :

Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit de bâti de Champagne Humide, intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :

- Les perspectives, les entrées de villages sont autant de points de vue à entretenir et à développer dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti. Il s'agira notamment d'avoir une attention particulière vis à vis des éléments constituant chaque entrée d'agglomération : certains secteurs sont à recomposer, d'autres entrées sont à affirmer ou à maintenir.

Les équipements de desserte :

- L'absence de réseaux et/ou de chaussée aménagée justifie le non-classement de certains secteurs en zone constructible. A contrario, la présence d'éléments de viabilité ne constitue pas le seul argument de classement de terrains en zone constructible.

Sécurité routière :

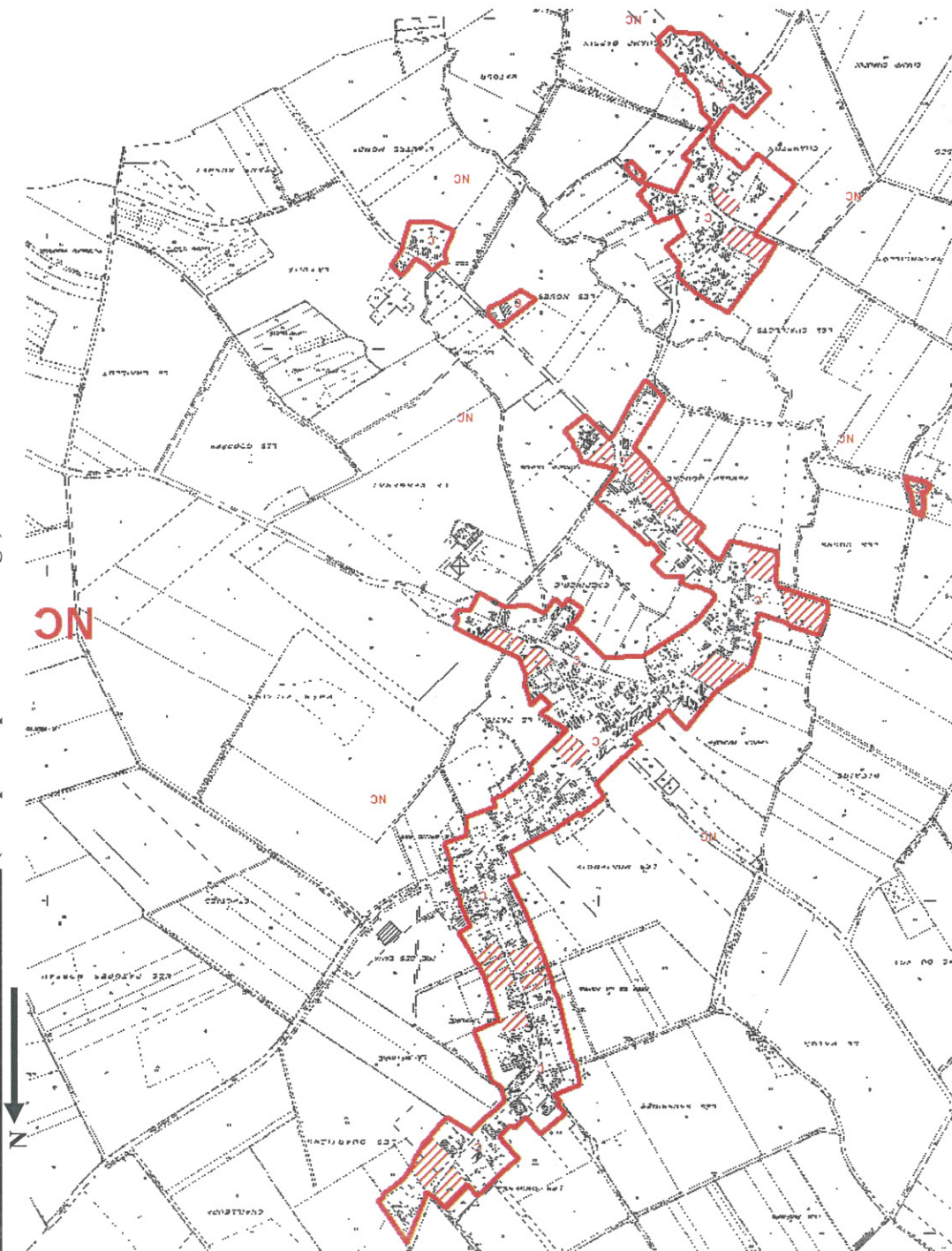
La forme urbaine, inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes de transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux. Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération. La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités de l'agglomération est ainsi à éviter. Une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance des conducteurs s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

Ainsi à l'intérieur des parties agglomérées, et en l'absence de contraintes (visibilité, accès à créer...), les constructions peuvent être autorisées en vue de densifier le tissu bâti.

Il s'agit notamment de limiter l'extension urbaine en entrée et en sortie du village actuel.

2. ZONAGE

LES ZONES CONSTRUCTIBLES (voir plan : périmètre rouge)

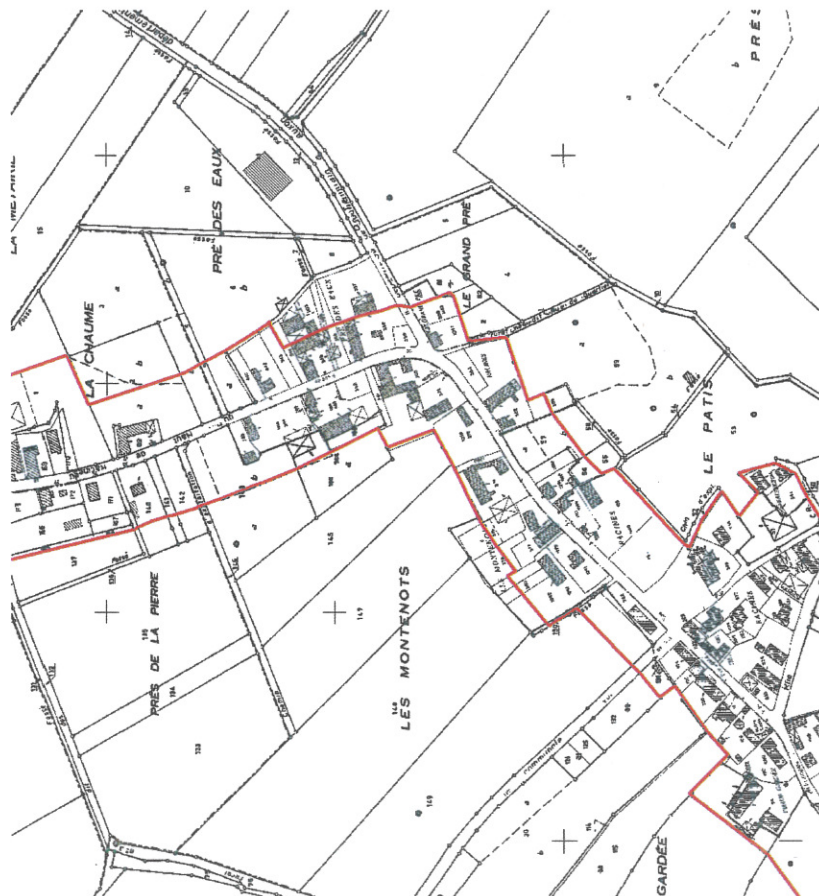


VILLAGE DE RACINES :

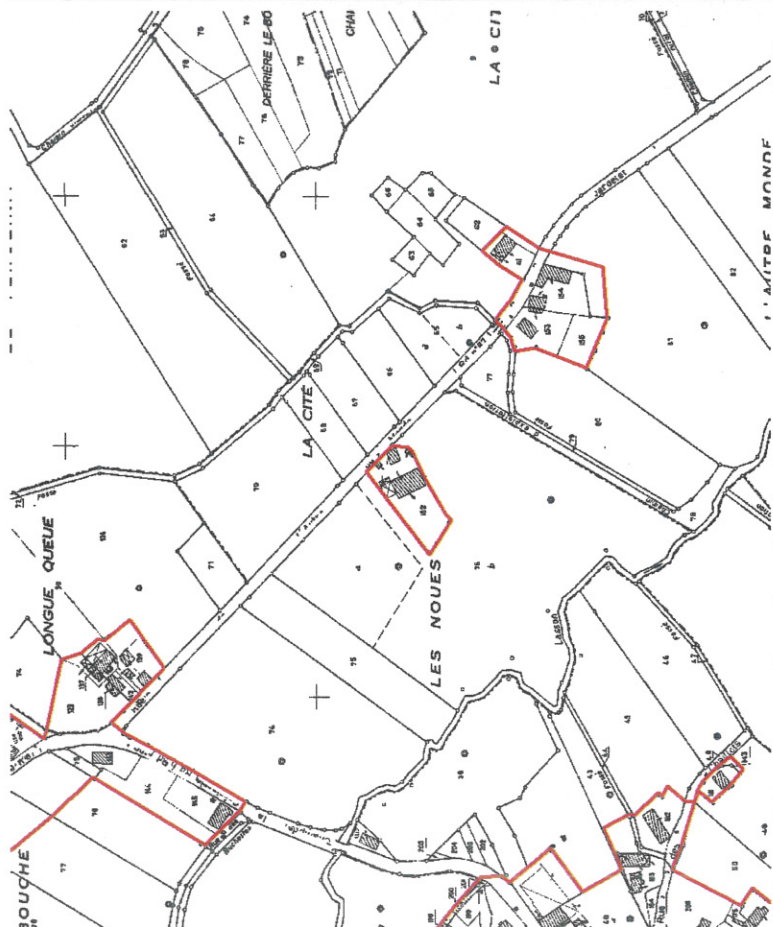


En venant de Coursan-en-Othe, le village s'offre aux regards par une succession de parcelles en vergers, notamment sur le coteau exposé au Sud-Est. Cette occupation traditionnelle annonce la présence humaine, assurant une transition entre la zone urbaine et les terres agricoles cultivées environnant le village. La limite de la zone constructible est matérialisée au chemin rural dit du château d'eau, afin d'offrir un repère cohérent vis-à-vis des terrains agricoles. Par ailleurs, les vergers permettent, s'ils sont partiellement conserver, d'améliorer l'intégration paysagère des futures constructions et ce, en entrée d'agglomération.

La zone constructible est définie de part et d'autre de la rue du Haut de Racines afin de respecter l'organisation traditionnelle du village. Les chemins d'exploitation ou chemins ruraux ne disposent pas des équipements nécessaires au développement de la zone constructible à leurs abords ; l'activité agricole y est privilégiée. Bien que disposant d'un accès à la rue Haute, un secteur affecté par des risques d'humidité est identifié en zone non constructible.



Le long de la route département 90 menant à Montfey, s'est édifié récemment un bâtiment agricole d'élevage. Son emplacement cohérent hors zones agglomérées est à préserver de la proximité de tiers (habitations...). Ainsi, la zone constructible se limite aux abords de la rue Haute, en excluant notamment plusieurs bâtiments d'élevage de la zone constructible, édifiés en fond de parcelle. La rue de Vot dessert le cimetière communal, isolé à l'Ouest du village. A l'instar du reste du village, il est privilégié d'organiser le bâti autour de la rue principale du village en privilégiant l'urbanisation des « dents-creuses » desservies par les réseaux existants.



L'Autre Monde, cet écart localisé à plusieurs centaines de mètres de l'entrée du village, est constitué par de l'habitat. Son éloignement vis-à-vis du village évoque la nécessité de confirmer leur statut de constructions isolées. C'est ainsi que la zone constructible prend en compte l'existant.

TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

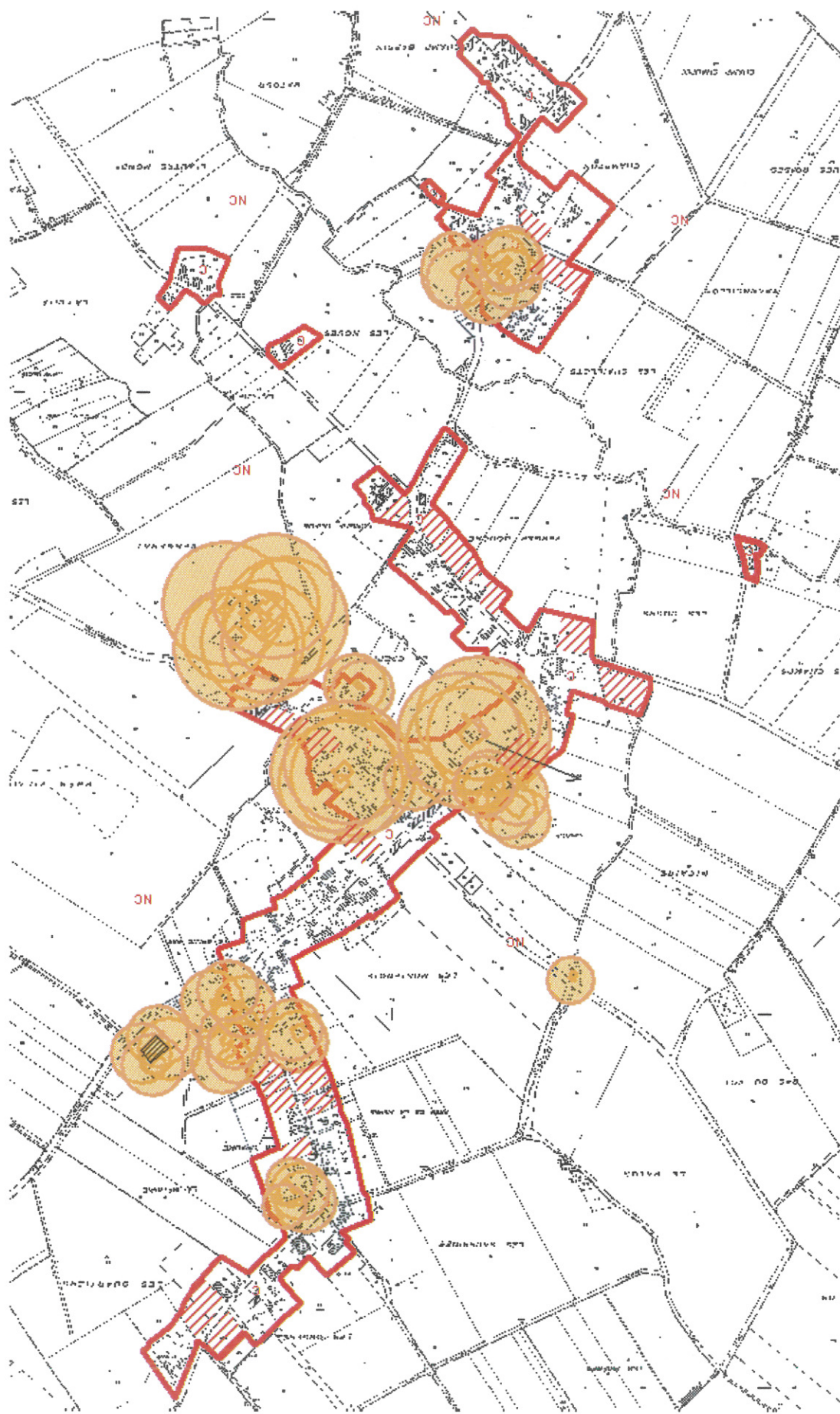
ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE TOTALE	32,42 ha
Potentiel de densification à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées (<i>voir hachures rouges ci-avant</i>)	4,21 ha
Potentiel d'extension en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (<i>voir hachures rouges ci-avant</i>) :	0,71 ha
Soit un potentiel total de	4,92 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	717,58 ha
TOTAL	750 ha

La consommation d'espaces envisagée par le zonage laisse apparaître en prospective l'apport de population.

Ainsi, les parcelles ouvertes à l'urbanisation et, pour la majeure partie située dans l'actuelle PAU (Partie Actuellement Urbanisée), représentent 4,92 ha soit un potentiel de 24 nouvelles constructions de type habitations individuelles, au terme de 2019. Ce nombre de logements théorique est calculé à partir des caractéristiques parcellaires et leur potentiel d'accueil de constructions d'habitations. La rétention foncière doit être prise en compte : l'ensemble des terrains constructibles est situé dans l'actuelle PAU. Ainsi, un coefficient de 2 doit être appliqué au potentiel de construction émis précédemment : en 2019, environ 12 constructions nouvelles pourraient avoir vu le jour.

En terme de population, si l'on rapporte le nombre de logements potentiels au nombre de personnes par logement en 2005 (2,5 personnes/logement ; profil des nouveaux arrivants : 3 et + /logement), l'augmentation de population serait de +30 habitants en 2015-2020. Cette évolution positive représente un essor démographique modéré (+15% depuis 2005).

ZONE CONSTRUCTIBLE EN ROUGE ET POTENTIEL IDENTIFIE SOUS FORME DE HACHURE – REPORT DES
PERIMETRES DE RECIPROCITE DES BATIMENTS AGRICOLES D'ELEVAGE



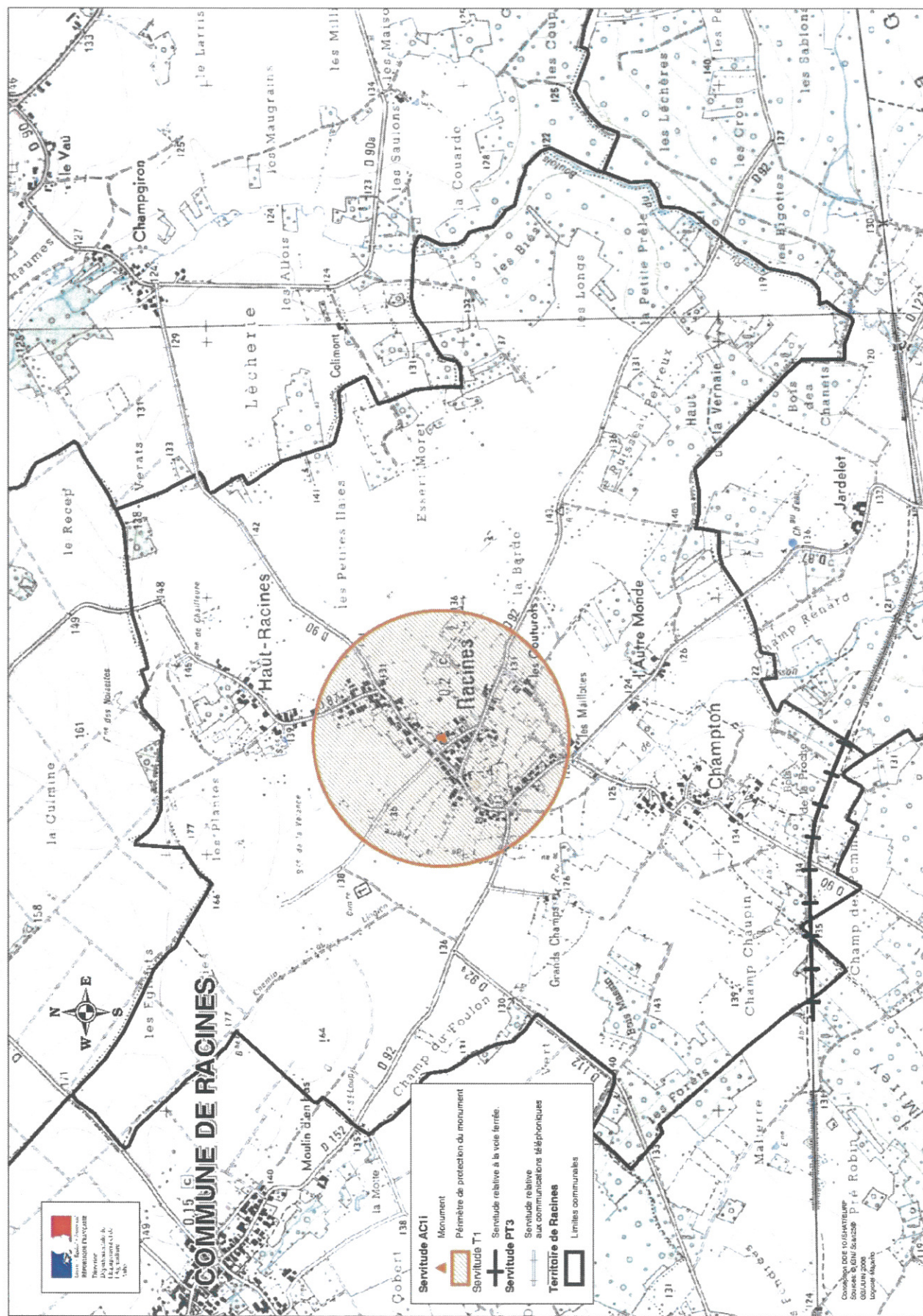
- . le respect des implantations des constructions voisines,
- . le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- . le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage, le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- . la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture
- . le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

Ces prescriptions pourront ne pas être imposées pour des projets architecturaux ou paysagers innovants correspondant à des programmes spécifiques sous réserve de leur qualité exemplaire et de leur parfaite intégration à l'environnement.

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

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

La Carte Communale s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités et de développement maîtrisé.



Le Règlement National d'Urbanisme (CODE DE L'URBANISME)

Article R*111-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

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 :

- a) 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. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) 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.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-3

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-8

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-9

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-10

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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

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

Article R111-11

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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

Article R111-12

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.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions.

Article R111-16

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-17

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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

Article R111-18

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-19

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Sous-section 4 : Dispositions applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense.

Article R*111-24-1

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R*111-24-2

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

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

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;
- b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.