

Carte Communale de la commune de Courboin

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du :

Vu pour être annexé à mon arrêté du :



Sommaire

Sommaire	2
Introduction.....	4
I. Le cadre juridique de la carte communale	4
II. Objectifs et moyens de la carte communale.....	6
PREMIÈRE PARTIE	8
Les grandes orientations	8
Chapitre 1 : Les données de base	9
I. Situation et liaisons - Superficie	9
A. La configuration routière	9
B. Superficie.....	9
II. Le milieu physique	10
A. Le relief	10
B. L'hydrographie	10
III. Occupation actuelle du sol	10
A. Les espaces à l'état purement naturel	10
B. Le domaine de l'agriculture	10
C. Les espaces urbanisés	11
1. Le parcellaire	11
2. Superficie des parcelles bâties	11
3. Les réseaux de voirie	11
4. L'habitat.....	12
D. Parc de logements.....	12
1. Le nombre de logements.....	12
2. L'ancienneté du parc immobilier	13
3. Les caractéristiques des logements	13
E. Équipements publics	13
1. Équipements scolaires.....	13
2. Équipements sportifs et socioculturels.....	13
3. Équipement culturel.....	13
4. Équipement médico-social.....	13
5. Équipement administratif.....	14
6. Lieu de culte	14
F. Les réseaux.....	14
1. L'eau potable	14
2. Assainissement.....	14
IV. La population	14
A. Les variations de population	15
B. Structures par âge entre 1990 et 1999.....	16
B. Profils socio-économiques.....	17
D. Les lieux de travail de la population active	17
V. L'activité économique	18
VI. Patrimoine culturel et esthétique	18
A. Monuments et sites classés ou inscrits	18
B. Les paysages	18
C. Les sites bâtis	19
1. Implantations	19
2. Hauteur des constructions.....	20
3. Les toitures	20

4. Les murs	20
VII. Tourisme et loisirs	21
VIII. Contraintes majeures	21
A. Les prescriptions générales du code de l'urbanisme	21
1. L'article L.110 du code de l'urbanisme	21
2. L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.....	22
B. Les articles du code de l'urbanisme dits "d'ordre public"	22
C. Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification	23
2. La loi sur l'eau	23
3. La loi sur les déchets.....	23
4. La loi sur le bruit	23
5. La loi sur l'air	23
6. La loi d'orientation agricole	24
II. Servitudes d'utilité publique.....	24
A. Protection des monuments historiques (AC1).....	24
B. Conservation des eaux (AS1).....	24
II. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements	25
A. Lignes électriques (I4)	25
B. Chemins de fer (T1).....	25
C. Servitudes radioélectriques (PT2).....	25
III. Contraintes diverses	26
A. Repères géodésiques.....	26
B. Contraintes archéologiques.....	26
Chapitre 2 : Synthèse de l'ensemble des éléments recueillis.....	28
I. Espaces où doivent être affirmés une vocation incompatible avec l'urbanisation.....	28
A. Zone humide	28
B. Protection du milieu naturel.....	28
C. Protection des paysages	28
C. Protection de l'activité agricole	28
II. Extensions possibles du bâti	29
SECONDE PARTIE	30
Perspectives de développement et surface nécessaire aux extensions.....	30
Chapitre 1 : Les choix retenus en matière d'urbanisation de la commune de Courboin.....	31
I. Les souhaits de la commune.....	31
II. Le zonage de la carte communale	31
A. La zone constructible, dite « zone ZC ».....	32
B. La zone non constructible, dite « zone ZN ».....	32
C. Superficie des différentes zones.....	32
III. Justification des dispositions adoptées	32
Chapitre 2 : Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement.....	33
I. Impacts globaux sur l'environnement	33
A. L'alimentation en eau potable.....	33
B. L'assainissement	33
C. Les déchets.....	33
II. Impact sur l'agriculture.....	33
III. Impact paysager.....	34
Chapitre 3 : Application du règlement national d'urbanisme	35
I. Zone constructible.....	35
II. Zone non constructible	36
III. Ensemble des zones.....	36
ANNEXES	37
Contenu des annexes.....	38

Introduction

Courboin est une commune rurale, située sur le plateau de la Brie dans le canton de Condé-en-Brie. D'une superficie moyenne de 1 407 hectares, cette commune est soumise à de fortes contraintes géographiques, hydrauliques et topographiques donnant naissance à des zones naturelles qu'il est nécessaire de préserver.

I. Le cadre juridique de la carte communale

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 » du code de l'urbanisme.

Néanmoins, conformément à l'article L. 124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 du même code¹ permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

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

La carte communale :

- ✓ Expose dans une note de présentation les objectifs et les choix d'aménagement retenus à l'issue des études préalables ;
- ✓ Présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions ;
- ✓ Traduit enfin ces options en énonçant comment le règlement national d'urbanisme sera appliqué dans les différentes parties de la commune.

¹ Art. L. 111-1 (L. n° 77-2, 3 jan. 1977, art. 30). Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'État. Ces décrets en Conseil d'État peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

(L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 1er et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, I) Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'État fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

Dans ces conditions, il peut être nécessaire d'établir un document d'urbanisme qui régit l'aménagement. Effectivement, en l'absence de tout document, la commune se trouve régie par le règlement national d'urbanisme (R.N.U.) et par le règlement de la constructibilité limitée (article L.111-1-2 du code de l'urbanisme).

L'article L.124-2 du code de l'urbanisme définit la procédure d'élaboration de la carte comme suit : « *les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet* ». A ce document, qui portait le nom de M.A.R.N.U. (modalité d'application du R.N.U.), la loi solidarité et renouvellement urbains (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000 a donné officiellement le nom de carte communale à un outil ayant désormais la qualité de document d'urbanisme opposable aux tiers.

Ce document doit être compatible avec les objectifs définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.124-2 du code de l'urbanisme précise que les cartes communales « *délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles* ». Ces zones, représentées graphiquement aux plans de zonage, seront symbolisées par les abréviations ZC pour les zones constructibles et ZN pour les zones non constructibles.

Selon les décrets d'application du 27 mars 2001 inhérents à la loi S.R.U. (modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003), la carte communale comprend conformément aux articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Celui-ci ou ceux-ci sont opposables aux tiers.

*
* *

Le rapport de présentation qui suit a pour but d'exposer les perspectives de développement en fonction desquelles le présent document a été établi, en prenant en compte la préservation de l'environnement, les projets d'intérêt général et les servitudes d'utilité publique.

Il a ensuite pour but d'expliquer et de justifier les dispositions retenues en exposant, si nécessaire, les arguments qui ont conduit, en cas de conflit de vocation, à choisir la solution retenue.

Pour cela, le 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, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- ✓ Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le ou les documents graphiques délimitent, en application de l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de « *l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles* ».

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

II. Objectifs et moyens de la carte communale

Selon les lois S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000) et U.H. (Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003), la carte communale se voit conférer un véritable statut de document d'urbanisme par rapport aux M.A.R.N.U. (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme)².

De ce fait, la carte communale :

- ✓ N'est plus une étape à la mise en place d'un P.L.U., document plus élaboré,
- ✓ Est soumise à enquête publique,
- ✓ Acquiert une validité permanente et peut être révisée,
- ✓ Est approuvée conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet.

² Anciennes cartes communales.

Pour la commune, l'élaboration d'une carte communale est désormais l'occasion de réfléchir aux enjeux communaux pour proposer un aménagement et un développement cohérent à partir de quelques principes simples.

Ainsi, la carte communale permet de lever la règle de la « *constructibilité limitée* » et, de fait, d'assurer une extension raisonnée de la zone urbanisée sans nuire à l'équilibre général du territoire.

Il s'agit en effet de :

- ✓ Conserver le caractère essentiellement groupé de l'habitat dans les hameaux ;
- ✓ Assurer une préservation maximale des paysages (qui ont ici une qualité et, de fait, une sensibilité particulière par rapport à l'aménagement) et des terres agricoles, et prendre en compte la faune et la flore locale ;
- ✓ Prendre en compte la topographie collinéenne, les risques de glissements et de ruissellement.

Pour ce faire, la carte communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et non constructibles. Pour le second cas, il est fait exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles.

*
* *

Ce rapport de présentation comprend deux grandes parties :

1. Les grandes orientations :
 - ✓ analyse du territoire communal : occupation actuelle du sol, démographie, économie, patrimoine naturel (environnement et paysage), bâti (forme urbaine), contraintes majeures ;
 - ✓ perspectives d'évolution et objectifs d'aménagement.
1. Perspectives de développement et surface nécessaire aux extensions :
 - ✓ zonage, superficie et capacité des zones ;
 - ✓ déclinaison des grandes orientations de la carte communale ;
 - ✓ expression des choix communaux. .

Première partie

Les grandes orientations

Chapitre 1 : Les données de base

I. Situation et liaisons - Superficie

Située au sud-est du département de l'Aisne, dans l'arrondissement de Château-Thierry, dans le canton de Condé-en-Brie, Courboin (Corbosus, en 1182, Curboniacum) est un village de l'ancienne Brie champenoise, à 11 kilomètres de Château-Thierry, 88 kilomètres de Laon et 104 kilomètres de l'Est de Paris.

A. La configuration routière

Quand on quitte Condé-en-Brie pour se rendre à Courboin, il faut d'abord obliquer à gauche, puis, à 600 mètres, prendre franchement à droite la départementale 86 reliant Condé à Nogent-l'Hartaud.

Le village longe en serpentant le pied du coteau de Morancel où s'étagent jusqu'au sommet boqueteaux, arbres fruitiers, pâtures et savarts.

A mesure que l'on monte, la vue s'étend sur la vallée du Surmelin, de la Dhuys et sur les pentes boisées de Grand-Fontaine, Mont-Chevet, Montigny et Montlevon.

Après avoir parcouru 2 kilomètres, on laisse, à droite, le hameau de Hauche, à gauche celui de Confreneaux, pour traverser, un peu plus loin, les Langards et Haut Forêt. La route est assez plate. Elle décrit alors une immense boucle, au bout de laquelle apparaissent les premières maisons du village.

Il n'y a pas de liaison ferroviaire directe

B. Superficie

Le territoire communal couvre une superficie de 1 407 hectares.

II. Le milieu physique

A. Le relief

Le point d'altitude est de 202 N.G.F. sur le plateau dont la région géologique est le plateau de la Brie à nature sédimentaire. Le relief général est caractérisé par de vastes plateaux cultivés, peu ondulés, entaillés ou bordés de fortes pentes de 10 à 15%.

B. L'hydrographie

Comme l'ensemble de la région, la commune de Courboin s'étend sur des formations sédimentaires du tertiaire (marne, calcaire, argiles) recouvertes, sur les plateaux, par des dépôts plus récents de limons.

Le plateau est entaillé ou bordé de fortes pentes conduisant au ruisseau du Ravin de Beulard, un affluent de la Dhuys.

III. Occupation actuelle du sol

A. Les espaces à l'état purement naturel

Les terrains sont constitués de pentes moins fertiles que ceux des plateaux. Avant l'invasion du phylloxéras, la vigne avait su s'accommoder des endroits les mieux exposés. Mais les plants furent complètement anéantis en 1875. De nos jours, des pâtures ont remplacé la vigne sur 295 hectares en herbe et 117 hectares en forêt.

B. Le domaine de l'agriculture

Treize exploitations sont recensées dans la commune de Courboin. Essentiellement basées sur le vaste plateau découvert entre Courboin et Nesles-la Montagne où quelques importantes exploitations constituées de fermes jadis fortifiées sont les seuls obstacles à la violence des vents (La Motte, Meurtebise...), le terrain couvre une surface de plusieurs kilomètres carrés, tellement plates que sans le travail de l'homme, l'eau, retenue par l'imperméabilité de l'argile, ne saurait trouver d'écoulement.

Répartition des cultures :

- ✓ 610 hectares de céréales ;
- ✓ 127 hectares de cultures industrielles ;
- ✓ 186 hectares de légumes secs protéagineux.

1217 hectares sont donc cultivés sur le territoire de la commune de Courboin.

C. Les espaces urbanisés

Ces espaces sont localisés à la limite des plateaux cultivés et des fortes pentes menant au ruisseau du Ravin de Beulard. Ils sont constitués par le bourg et les hameaux, à savoir :

- ✓ Montabazon ;
- ✓ Les Longeards ;
- ✓ Haut-Forêt ;
- ✓ Bas-Forêt

Les zones urbanisées sont constituées par :

- ✓ Les habitations ainsi que les constructions destinées à d'autres utilisations ;
- ✓ Les jardins en tant que prolongement direct des habitations et associés à ces derniers.

Cet ensemble constitue un seul ensemble linéaire bâti.

1. Le parcellaire

Mis à part des constructions récentes isolées, le parcellaire représente une structure ancienne, linéaire et perpendiculaire aux courbes de niveau.

2. Superficie des parcelles bâties

Superficies	Nombre d'unités	% par rapport à l'ensemble des constructions
Supérieure à 1 500 m ²	29	22%
Entre 1 500 et 500m ²	60	45,5%
Inférieure à 500 m ²	43	32,5%

3. Les réseaux de voirie

La commune de Courboin est traversée par les routes départementales 20 (Montigny-les-Condé - Condé-en-Brie), 86 (Viffort - Condé-en-brie), 87 (Courboin - Chierry) et 205 (Courboin - Montlevon). Ces voiries d'intérêt local placent la commune :

- ✓ à 10 kilomètres de la Route Nationale 3 reliant Épernay à Château-Thierry ;
- ✓ à 7 kilomètres de la route départementale 1 reliant Château-Thierry à Montmirail ;
- ✓ à 5 kilomètres de la route départementale 20 reliant Crézancy à Montmirail.

Les autres voiries, strictement communales, permettent la desserte des fermes isolées.

4. L'habitat

L'habitat se situe essentiellement au sein du village ainsi que dans les hameaux.

Le centre du village se caractérise par un habitat linéaire continu. Le bourg de Couboin est constitué de 46 habitations, Montbazin de 17, Bas-Forêt de 9 et Haut-Forêt de 22.

Aux franges du bourg, quelques habitations des années 60-70 et 80-90 témoignent des faibles extensions du village.

Le village comporte un ensemble d'habitations typiquement de la Brie qui constituent un patrimoine à conserver.

D. Parc de logements

1. Le nombre de logements

L'ensemble du parc immobilier (nombre total de logements) comptait, en 1999 (recensement général de la population-INSEE), 127 logements que l'on distinguait de la manière suivante :

- ✓ 99 résidences principales ;
- ✓ 21 résidences secondaires ;
- ✓ 7 logements vacants (ou déclarés vacants).

Le nombre moyen de personnes par résidence principale, dans la commune à cette date, était de 2,7.

	1975	1975-1982	1982	1982-1990	1990	1990-1999	1999
Résidences principales	70	-5	65	25	90	9	99
Résidences secondaires	18	21	39	-17	22	-1	21
Logements vacants	7	1	8	5	13	-5	7
Nombre total de logements	95	17	112	13	125	2	127

Source : INSEE (RGP1999)

Couboin inscrit son évolution sur des échelles plus grandes comme suit :

	1990	1999	Évolution (%)
Département	224 825	233 472	4%
Arrondissement de Château-Thierry	29 831	31 538	6%
Couboin	125	127	2%

Source : INSEE (RGP 1999)

2. L'ancienneté du parc immobilier

Le tableau ci-dessous indique le nombre et la proportion de logements construits depuis un demi-siècle :

	Avant 1949	1949-1974	1975-1990	1999 et plus	Poids des logements ayant plus de cinquante ans
Département	120 820	60 476	40 198	11 978	48,3
Arrondissement de Château-Thierry	15 547	7 081	6 867	2 753	51,8
Courboin	88	5	30	4	30,7

Source : INSEE (RGP 1999)

Le parc de logements de Courboin peut donc sembler ancien par rapport au parc de logement de l'arrondissement de Château-Thierry et de l'ensemble du département de l'Aisne.

3. Les caractéristiques des logements

La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles, lesquelles représentent 93,7% du parc de logements.

En outre, la grande majorité des habitants (soit 81,7% des ménages de la commune) est propriétaire de son logement.

E. Équipements publics³

1. Équipements scolaires

L'école maternelle et l'école primaire font l'objet d'un regroupement pédagogique. Un collège est situé à Condé-en-Brie. L'enseignement en lycée y est également dispensé.

2. Équipements sportifs et socioculturels

Il existe, à Courboin, un terrain de grands jeux ainsi que des sentiers de randonnées.

3. Équipement culturel

Il n'est recensé qu'une salle communale.

4. Équipement médico-social

Néant.

³ Inventaire communal 1998 - Source INSEE.

5. Équipement administratif

Il y a la mairie.

6. Lieu de culte

Courboin compte une église.

F. Les réseaux

1. L'eau potable

Le réseau est géré par le syndicat des Eaux de la Marne et du Surmelin.

2. Assainissement

La commune a fait l'objet d'une étude d'aptitude des sols en 1990. Des installations ont été réalisées.

La commune a fait l'objet d'une étude de schéma d'assainissement engagée par la communauté de communes du canton de Condé-en-Brie.

L'étude de finalisation du zonage d'assainissement est en cours.

IV. La population

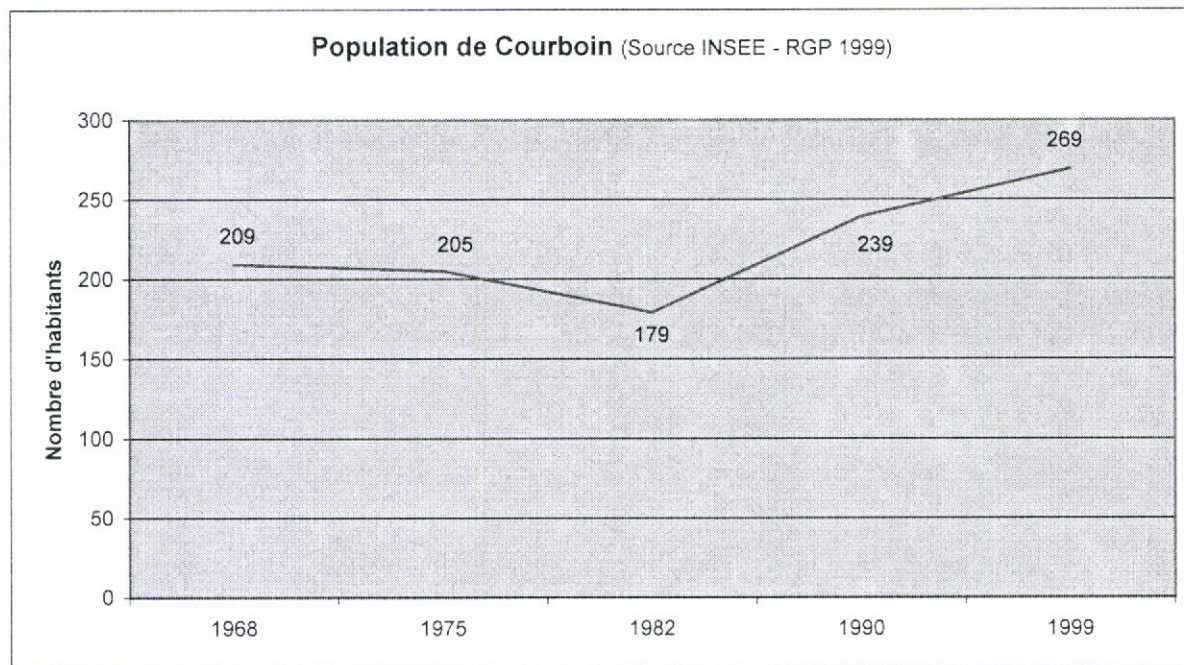
Au 8 mars 1999 (date du dernier recensement), la commune de Couboin comptait 269 habitants⁴. Le recensement non officialisé effectué en 2004 fait part de 274 habitants à Courboin.

En tout cas, parmi les 269 habitants recensés en 1999, 145 étaient de sexe masculin et 124 de sexe féminin.

⁴ Cette population correspond à la population sans double compte. La population totale de la commune était, elle, de 274 habitants.

A. Les variations de population

Le graphique ci-dessous illustre les variations de la population de la commune de Courboin de 1968 à 1999 :



Les variations de la population font apparaître une hausse :

- ✓ en 24 ans (depuis 1975), la commune a gagné 64 habitants (soit une augmentation de 29%) ;
- ✓ en 9 ans (depuis 1990), la commune a gagné 30 habitants (soit une croissance de 12,5%).

Cette hausse, au cours des années 90, s'explique par l'arrivée de populations nouvelles qui ont compensées le déficit entre les naissances et des décès (21 décès et 20 naissances dans la commune).

	1968 <i>Evol. 1968-1975</i>	1975 <i>Evol. 1975-1982</i>	1982 <i>Evol. 1982-1990</i>	1990 <i>Evol. 1990-1999</i>	1999
Population	209	205	179	239	269
Mouvement naturel	-3	-13	8	-1	
Solde migratoire	-7	-13	52	31	

Source INSEE - RGP 1999

Ainsi, la croissance remarquée entre 1990 et 1999 est totalement issue d'un afflux de populations nouvelles et extérieures au villages.

B. Structures par âge entre 1990 et 1999

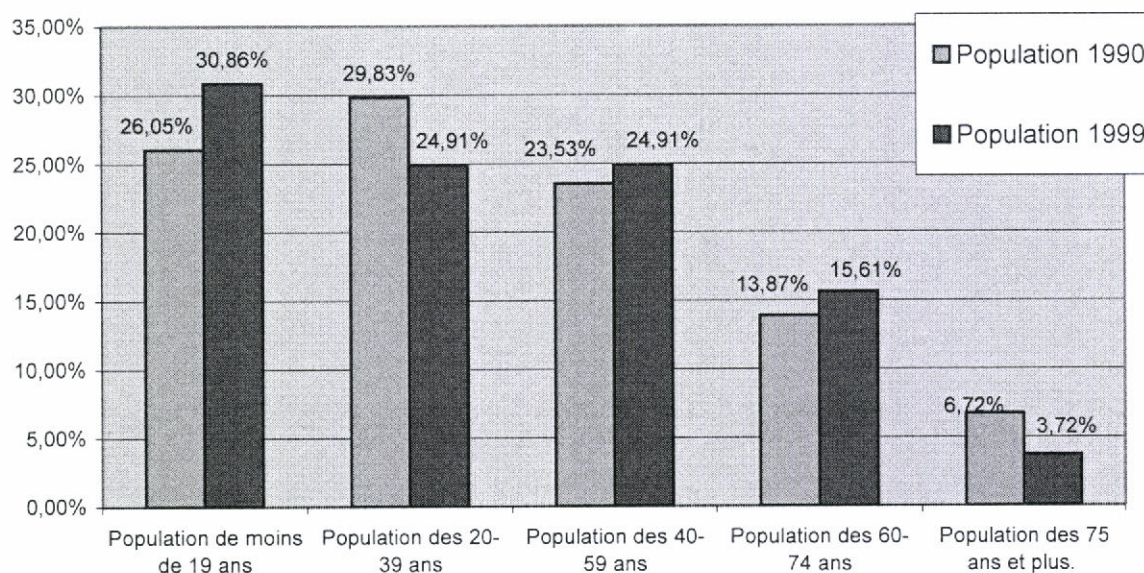
Les jeunes sont de plus en plus nombreux dans la commune comme cela est indiqué dans le tableau ci-dessous relatif aux grandes familles d'âges :

	Population totale	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Population de moins de 19 ans	Population des 20-39 ans	Population des 40-59 ans	Population des 60-74 ans	Population des 75 ans et plus
1990	238	62	71	56	33	16	26,05%	29,83%	23,53%	13,87%	6,72%
1999	269	83	67	67	42	10	30,86%	24,91%	24,91%	15,61%	3,72%

Source INSEE - RGP 1999

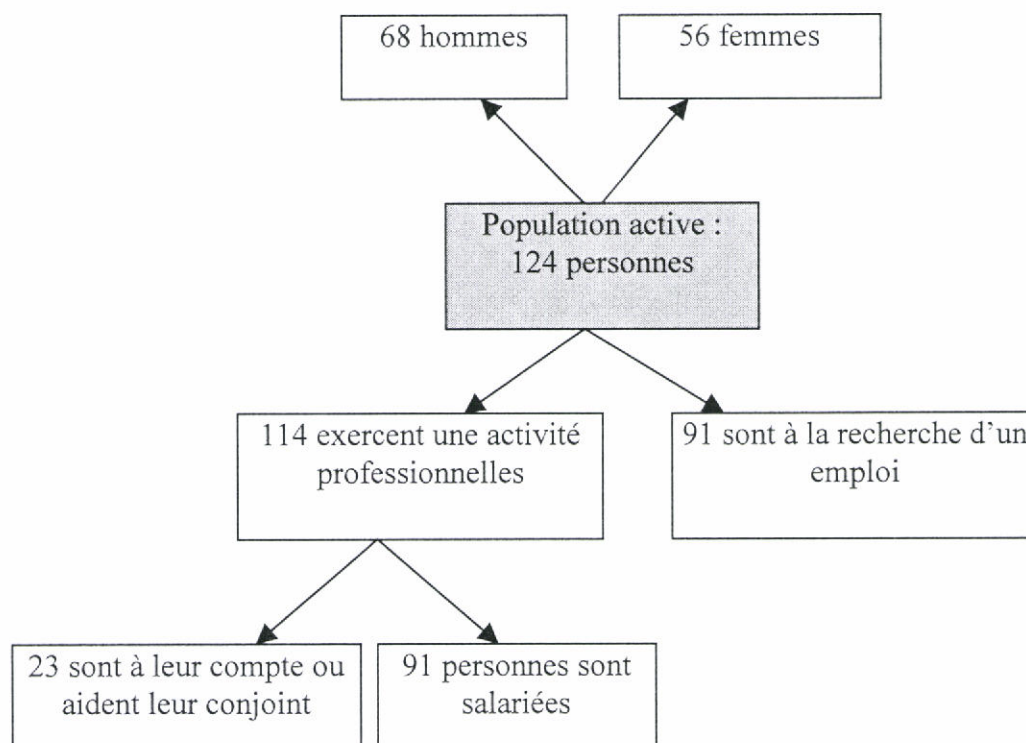
Il peut être conclu du tableau ci-dessus que la population de Courboin perpétue une population très jeune (+34 % de "0-19 ans") mais voit ses populations intermédiaires globalement stagner.

Age de la population en 1990 et 1999 (Source INSEE - RGP 1999)



B. Profils socio-économiques

Les caractéristiques de la population active de Courboin (population exerçant une activité professionnelle et/ou à la recherche d'un emploi) étaient, en 1999, les suivantes :



D. Les lieux de travail de la population active

A Courboin, on recense, en 1999, 23 personnes qui travaillent dans la commune. Ces personnes sont minoritaires par rapport à celles qui travaillent dans une autre commune (soit 68 personnes).

En effet, 23 personnes qui vivent à Courboin y sont également salariées. 64 travaillent dans la zone d'emploi de Château-Thierry et 25 dans un autre département.

Ainsi, la zone d'emploi dans laquelle s'inscrit la commune reste le premier employeur communal.

V. L'activité économique

Les différentes activités économiques de la commune de Courboin sont recensées de la manière suivante :

- ✓ Commerces :
 - 1 boulangerie
- ✓ Artisans :
 - 1 plombier
 - 1 maître verrier
- ✓ Profession libérale :
 - aucune
- ✓ Tourisme :
 - Aucun gîte rural n'est recensé.

VI. Patrimoine culturel et esthétique

A. Monuments et sites classés ou inscrits

L'église de Courboin a été classée monument historique le 25 octobre 1920. Un rayon de protection de 500 mètres autour de ce monument a été institué.

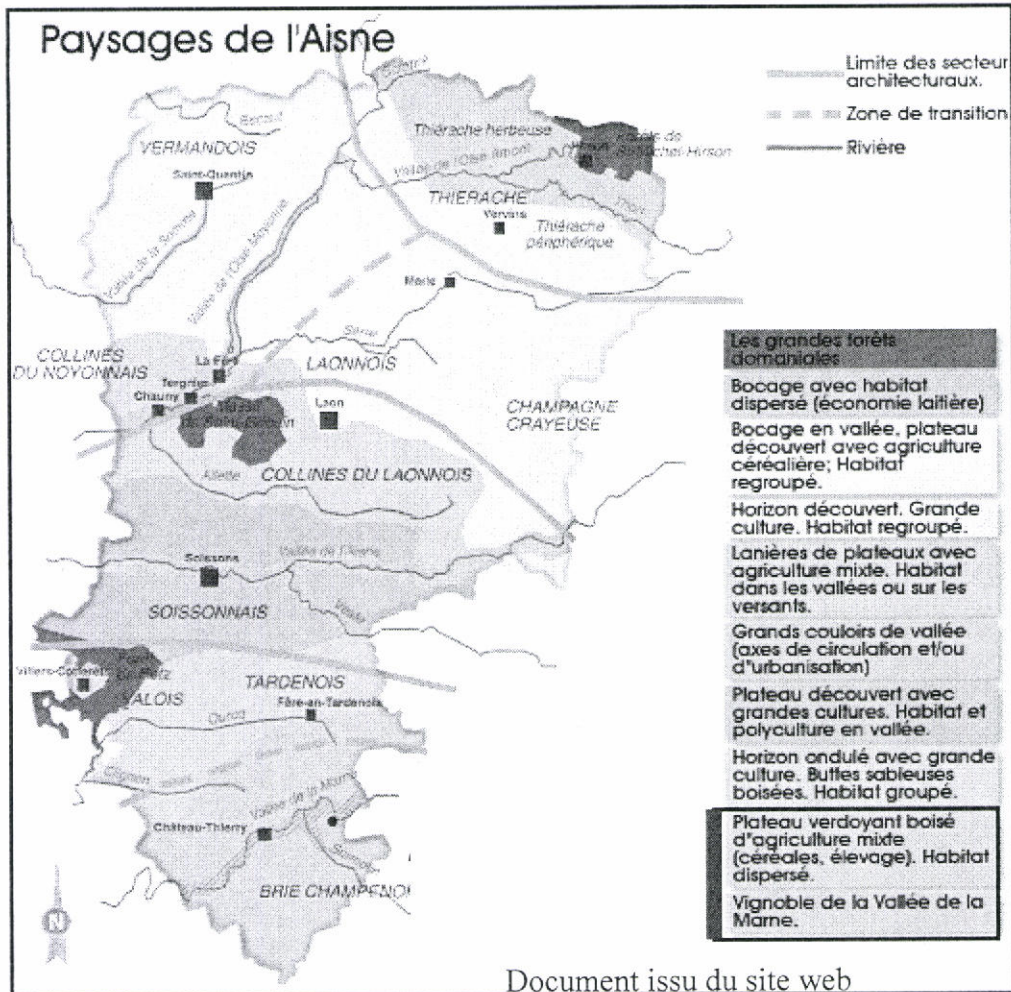
A l'intérieur de ce rayon, tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

B. Les paysages

S'ajoutant aux caractéristiques paysagères constituées par la topographie, le vignoble et les forêts, le site de Courboin est remarquable par :

- ✓ Les petites vallées (à mi-plateau) donnant sur les larges méandres de la Marne (la route vers Le Charme) ;
- ✓ Les éperons et flancs de plateau en pentes variables dominant le lit majeur de la rivière ;
- ✓ Les calmes étendues d'eau des anciennes gravières propices à la pêche et au tourisme de sport et loisirs ;
- ✓ La Marne avec ses berges boisées d'essences variées et son pont métallique dont les courbes s'associent à la topographie.

Ce site figure dans divers guides de tourisme de proximité et de randonnée.



C. Les sites bâtis

L'habitat est essentiellement recensé dans le village et ses prolongements ainsi que dans les hameaux.

1. Implantations

Le centre du village se caractérise par un habitat linéaire continu.

A l'est et à l'ouest du centre, le parcellaire abrite un habitat diffus avec des constructions plutôt centrées par rapport aux limites de propriété.

Le cœur de village bâti en bordure de la voie de communication principale est "interrompu" par une place de la mairie de petite dimension et la Place du Puits offrant un plus grand espace mais dont la fonction est davantage celle d'un carrefour que celle d'une place à proprement parler.

Le plan incliné de la chaussée, le pont sur le ru asséché et la volumétrie du bâti donnent à l'ensemble du village un certain charme.

Aux limites du centre, des habitations des années 60/70 et 80/90 témoignent des extensions progressives du village.

Les bâtiments annexes à l'habitat sont souvent contigus et adossés aux limites de propriété.

2. Hauteur des constructions

Dans les secteurs anciens du village, les majorités des constructions comportent :

- ✓ Un rez-de-chaussée ;
- ✓ Un étage ;
- ✓ Des combles avec ou sans lucarne (R+1+C).

Sur les secteurs plus excentrés, les habitations sont complétées par des granges et de petites dépendances basses (bûcher, porcheries, etc.).

3. Les toitures

a. Le bâti ancien

Le bâti ancien présente de multiples assemblages de toitures et de couvertures dont la majorité est faite de deux pentes avec des murs gouttereaux sur rue.

Assez présentes dans ces unités traditionnelles champenoises, on trouve également des toitures avec quatre pentes ou plus. Ponctuellement ont été recensés des systèmes de pignons avec croupe.

Quelques rares constructions du XIX^{ème} siècle présentent des toitures à brisis, couvertes de petites tuiles plates et/ou d'ardoises.

b. Le bâti de la reconstruction

Ce bâti (après la Première Guerre Mondiale) présente ses propres systèmes de toitures traditionnelles avec des dépassements de rives marqués, des pentes parfois plus accentuées, des lucarnes rampantes ou, parfois, des chiens-assis et des lucarnes préfabriquées en zinc.

On trouve également des systèmes de souches en briques ouvragées ainsi que des tuiles mécaniques orangées, des ardoises et parfois des zingeries importantes.

4. Les murs

Toutes les constructions, jusqu'aux années 50, respectent les systèmes de modénature de murs grâce au recours à des corniches, des bandeaux intermédiaires, des soubassements et des chaînages d'angles.

Le bâti traditionnel champenois présente des enduits à la chaux avec des encadrements de baies en briques soit en portier, soit en mortier taloché clair.

Les bâtiments de la reconstruction offrent une grande variété d'appareillage de briques enduites ou moellons enduits avec des chaînages caractéristiques, pierre meulière appareillée. Il a également été remarqué la présence de briques vernissées et de divers carrelages et mosaïques décoratives (corniches, allèges, entablements).

VII. Tourisme et loisirs

Une aire de jeu en bord de Marne et un lavoir aménagé dans le cadre du jeu FABULIS attirent une population étrangère au village.

Par ailleurs, il existe des circuits de promenade recensés au titre du plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR). Celui correspondant à Courboin a été adopté par le conseil municipal en date du 29 juin 1987⁵.

VIII. Contraintes majeures

Elles sont de trois types :

A. Les prescriptions générales du code de l'urbanisme

1. L'article L.110 du code de l'urbanisme

Cet article définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (loi n° 83-8, 7 janvier 1983, article 35, loi n° 87-565, 22 juillet 1987, article 22-I, loi n° 91-662, 13 juill. 1991, article 5 et loi n° 96-1236, 30 décembre 1996, article 17-I-1). Il est se présente de la manière suivante :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

⁵ Voir annexes.

2. L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme

Cet article définit les objectifs des documents d'urbanisme :

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

- ✓ *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- ✓ *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- ✓ *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

B. Les articles du code de l'urbanisme dits "d'ordre public"

- ✓ Article R 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- ✓ Article R 111-3-2 du code de l'urbanisme relatif aux sites et vestiges archéologiques.
- ✓ Article R 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux accès et voirie.
- ✓ Article R 111-14-2 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales.
- ✓ Article R 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement.
- ✓ Article R 111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions.

C. Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

2. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 précise à l'article 35 que « *les communes ou leurs groupements doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et celles d'assainissement autonome ainsi que les zones nécessitant des précautions particulières pour la gestion des eaux pluviales* ».

L'article 35 de cette loi est repris dans les articles L.2224-8 à L.2224-12 du code des collectivités territoriales.

L'ensemble des prestations, concernant la prise en charge des dépenses d'assainissement, prévues à l'article L.2224-8 du code des collectivités territoriales, doit en tout état de cause être assuré au plus tard le 31 décembre 2005.

L'article L.2224-10, sur la délimitation des zones d'assainissement, est d'application immédiate.

3. La loi sur les déchets

Les éléments concernant le traitement des déchets ménagers doivent figurer dans le rapport de présentation de la carte communale compte tenu de leur importance pour l'environnement (loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

4. La loi sur le bruit

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

Dans le cadre de la prévention des nuisances sonores, différentes dispositions sont prévues concernant :

- ✓ Les objets et dispositifs destinés à réduire les émissions sonores ;
- ✓ Les activités ;
- ✓ Les infrastructures de transport.

5. La loi sur l'air

La loi sur l'air n° 96-1236 du 30 décembre 1996 précise dans son article 1^{er} que « *l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.*

Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie ».

6. La loi d'orientation agricole

L'article L.112-3 du code rural précise que les documents d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'institut national des appellations d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Ces consultations à l'initiative du maire pourraient intervenir préférentiellement avant que le projet de carte communale soit soumis à enquête publique.

II. Servitudes d'utilité publique

A. Protection des monuments historiques (AC1)

L'église de Courboin a été classée au titre des Monuments Historiques le 25 octobre 1920.

Dans un rayon de 500 mètres autour de ce monument classé, tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

B. Conservation des eaux (AS1)

L'aqueduc de la Dhuys, ouvrage propriété de la ville de Paris, fait partie des réseaux d'alimentation en eau potable de l'agglomération parisienne. Il a été inscrit au titre des servitudes d'utilité publique.

Une zone non aedificandi de 13 mètres de large est fixée de part et d'autre de la limite de l'emprise de l'aqueduc.

Il existe une zone de protection sanitaire de 40 mètres de part et d'autre de la paroi extérieure de l'aqueduc.

Cependant, l'exploitation de l'aqueduc peut nécessiter des modifications, créations ou suppressions d'ouvrages techniques.

Enfin, pour que ces prescriptions puissent être précisées dans chaque cas, il convient que toute demande d'autorisation d'occupation du sol soit adressée, pour avis, à la SAGEP, 7 Rue Notre Dame 770160 Provins.

II. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements

A. Lignes électriques (I4)

Pour toutes les lignes inférieures à 63 KV implantées sur le territoire de Courboin, il conviendra de consulter la subdivision EDF dont dépend la commune.

Les servitudes pour les lignes supérieures à 63 KV sont établies par arrêté préfectoral. Pour connaître les servitudes s'appliquant sur les terrains en question, il convient de contacter Transport Électricité du Nord-Est, 62 rue Louis Delos (TSA 72012), 59 709 MARCQ EN BAROEUL Cedex.

Les lignes supérieures ou égales à 63 KV sont les suivantes :

- ✓ Ligne 225 KV Damery-Nogentel ;
- ✓ Ligne 225 KV Ormes-Nogentel.

Tout projet de construction à proximité des ouvrages existants doit être soumis pour accord préalable à la D.R.I..R.E. de Picardie – 44 rue Alexandre Dumas – 80026 AMIENS Cedex

B. Chemins de fer (T1)

Il s'agit de la zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives aux chemins de fer.

Votre commune est concernée par la ligne Mézy-Moulins - Montmirail.

La S.N.C.F. désire être consultée pour les permis de construire ou de lotir sollicités sur les terrains jouxtant la plate-forme ferroviaire en application du code de l'urbanisme articles R. 421-15 et R. 315-18.

C. Servitudes radioélectriques (PT2)

Le territoire de la commune de Courboin est grevé par des servitudes hertziennes du réseau régional de France Telecom pour la protection contre les obstacles instituées par décret du 8 janvier 1979 dans les :

- ✓ La liaison hertzienne Paris-Nancy II, tronçon Saint-Jean-les-deux-Jumeaux - Igny Comblizy ;
- ✓ La zone de dégagement reliant la station de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux à celle d'Igny Comblizy.

III. Contraintes diverses

Il s'agit de servitudes ou d'obligations qui ne figurent pas sur la liste des servitudes, annexée à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme, mais qui doivent néanmoins être reprises dans votre carte communale.

A. Repères géodésiques

L'institut géographique national (I.G.N.) rappelle l'obligation de préserver les points géodésiques existant sur le territoire de la commune.

Vous pouvez contacter ce service pour obtenir des précisions sur ces points (60550 Verneuil-en-Halatte).

B. Contraintes archéologiques

Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à l'archéologie préventive, un arrêté accompagné de la carte de recensement des contraintes archéologiques répertoriées sur la commune par la direction régionale des affaires culturelles de Picardie sera proposé à la signature du préfet de région. Le projet de carte de recensement des contraintes archéologiques définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la D.R.A.C.

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi du 17 janvier 2001 (n° 2001-44).

La loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, modifiant la loi du 17 janvier 2001, institue dans son article 9-1 une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou donnant lieu à une étude d'impact en application d code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme disposant que : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'une carte communale.

Dans le doute, le demandeur éventuel d'une autorisation d'urbanisme est donc invité à prendre contact le plus en avant possible avec la DRAC - service régional de l'archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80044 AMIENS Cedex, tél. 03.22.97.33.30.

Chapitre 2 : Synthèse de l'ensemble des éléments recueillis

I. Espaces où doivent être affirmés une vocation incompatible avec l'urbanisation

A. Zone humide

Pour une raison évidente, toute urbanisation doit être écartée des zones humides et des fortes pentes menant au ruisseau du Ravin de Beulart.

B. Protection du milieu naturel

A courboin, elle concerne la zone humide ainsi que les espaces boisés dominant la zone du Ravin de Beulart, c'est-à-dire ceux qui sont situés en rebord du plateau, sur les versants du vallon.

C. Protection des paysages

Elle doit concerner les pentes accentuées (et très en vue) qui dominent le vallon menant au ruisseau du Ravin de Beulart. Il se trouve qu'elles sont occupées par des pâtures.

Par souci de bonne organisation urbaine, d'économie des dépenses publiques (en terme d'extension des réseaux), de protection des paysages, de préservation des paysages et au vu du peu de pression foncière sur la commune, les élus souhaitent que les constructions demeurent groupées autour du village ou des hameaux.

C. Protection de l'activité agricole

Cette protection doit être assurée sur le domaine des grands cultures inscrites sur le territoire communal.

II. Extensions possibles du bâti

Obligatoirement situées en dehors des parties du territoire qui viennent d'être citées comme devant être protégées, ces extensions doivent obéir aux critères suivants :

- ✓ Grouper le plus possible les extensions avec la zone déjà urbanisée. En proscrivant, à chaque sortie d'agglomération, les développements linéaires au-delà de la dernière construction existante et en utilisant toutes les possibilités de construction qui subsistent à l'intérieur du bâti existant et dans sa périphérie immédiate, l'absence de coûts pour la collectivité (allongement des réseaux), l'économie des terres agricoles et la volonté communale de limiter fortement les extensions sera assurée.
- ✓ Localiser les secteurs d'extension en fonction des réseaux et des possibilités de raccordement. Cette question portant à la fois sur la desserte en eau potable mais également sur les conséquences en terme de pression pour la défense incendie ajoute aux limitations d'extension.
- ✓ Respecter le paysage rural et les sites remarquables. Il faut à tout prix éviter que les constructions nouvelles ne viennent dénaturer le cadre paysager, alors que c'est précisément la qualité de celui-ci qui attire les nouveaux habitants.

En conclusion, les extensions possibles du village seront extrêmement limitées.

En effet, l'intérieur du bâti existant offre encore des opportunités foncières, alors que l'extérieur engrange un certain nombre de contraintes majeures, ne serait-ce qu'en terme de ruissellement, d'inondation ou de relief.

Seconde partie

Perspectives de développement et
surface nécessaire aux extensions

Chapitre 1 : Les choix retenus en matière d'urbanisation de la commune de Courboin

Comme on a pu le lire ci-dessus, le rythme de constructions constaté depuis le recensement de 1968 a d'abord été de 2,14 logements par an entre 1968 et 1975. Il a, ensuite, progressé de 3 logements par an de 1975 à 1982, puis est revenu à 2,61 logements par an entre 1982 et 1990. Entre 1990 et 1999, il a décliné en atteignant 0,44 logement par an.

Compte tenu de ce que nous constatons, c'est un rythme de 2 logements supplémentaires tous les deux ans qui semble devoir être retenu comme maximum pour les prochaines années. La projection qui suit prend, comme terme, non pas la fin du mandat municipal qui a débuté en 2001, mais la fin du mandat suivant, c'est-à-dire mars 2013.

Au cours de ces 12 ans (de début 2001 à fin 2012), c'est donc à la construction de tout au plus 12 logements qu'il faut s'attendre. Compte tenu des logements vacants ou déclarés vacants et de la possibilité d'utilisation des dents creuses, l'urbanisation ne pourra se traduire que par une faible augmentation de la population, c'est-à-dire de 32 à 35 habitants au printemps 2013 (en estimant à 2,7 ou 2,8, le nombre d'occupants dans chacune des 24 résidences principales qui pourrait voir le jour d'ici à cette date).

I. Les souhaits de la commune

Le conseil municipal de Courboin désire étendre les zones constructibles de la commune afin d'accueillir de nouvelles habitations au rythme de une maximum par an. Cette extension est envisagée dans des périmètres proches ou inclus dans les zones actuellement urbanisées. Le document d'urbanisme que représente la carte communale répond donc de façon appropriée à ces attentes.

II. Le zonage de la carte communale

Selon l'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme, la carte communale, précisant le Règlement National d'Urbanisme, « *délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises* ».

Selon l'article R.124-3 du même code cette délimitation se fait de façon graphique.

A. La zone constructible, dite « zone ZC »

On autorise, dans cette zone, les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat. De ce fait, cette zone inclut l'espace urbanisé actuel et les extensions prévues.

B. La zone non constructible, dite « zone ZN »

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article R.124-3 du code de l'urbanisme :

- ✓ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- ✓ 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. (loi n° 2000-614, 5 juillet 2000, article 8).

On admettra que toute partie du territoire non comprise en « zone ZC » est implicitement rattachée à cette « zone ZN ».

Les terrains situés en zone inondable seront totalement inconstructibles.

C. Superficie des différentes zones

Zone ZC	19 hectares
Zone ZN	1388 hectares

III. Justification des dispositions adoptées

Dans le cadre d'une commune rurale, les possibilités d'extensions offertes par la carte communale sont volontairement limitées afin d'offrir un développement raisonné. En outre, celles-ci s'appuient, pour leur définition, sur les éléments suivants :

- ✓ Respect du caractère essentiellement groupé de l'habitat (dans le village centre et dans ses hameaux) ;
- ✓ Pas de liaisons entre les hameaux afin que ceux-ci gardent leur isolement les uns par rapport aux autres ;
- ✓ Assurer une préservation maximale des paysages (qui ont ici une qualité et, de fait, une sensibilité particulière par rapport à l'aménagement) et des terres agricoles, et prendre en compte la faune et la flore locale ;
- ✓ Prise en compte de la topographie collinéenne, des risques de glissements, de ruissellement, etc. ;

Les extensions du village seront donc extrêmement limitées.

Chapitre 2 : **Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement**

I. Impacts globaux sur l'environnement

A. L'alimentation en eau potable

La commune de Courboin est desservie par le réseau de la Compagnie Générale des Eaux. La capacité de celui-ci sera suffisante pour répondre au rythme d'implantation annuel des constructions (une par an) dans les zones déterminées comme constructibles au plan de zonage.

B. L'assainissement

Il n'existe aucun réseau d'assainissement collectif sur la commune. Cependant, il faut rappeler que la municipalité envisage d'en mettre un en place à partir de la définition des zones constructibles et non constructibles.

Le zonage d'assainissement établi au titre de l'article L.2240-10 du code général des collectivités territoriales devrait bientôt passer en enquête publique.

C. Les déchets

Le ramassage des ordures ménagères est effectué par la société DEKTRA.

Le rythme d'implantation annuel des constructions retenu par la commune de Courboin au travers de cette carte communale n'oblige pas à réétudier les conditions de ramassage. Les constructions nouvelles seront donc rattachées au circuit de collecte existant.

II. Impact sur l'agriculture

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

Les extensions des zones constructibles se localisent sur des parcelles déjà entourées d'habitat ainsi que dans la continuité du bâti existant. Ce choix de densification des hameaux limite donc considérablement le risque de mitage préjudiciable aux activités agricoles.

III. Impact paysager

Le choix de densification des hameaux permet de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du territoire communal. En effet, l'intégration des constructions nouvelles permet également de conserver une cohérence du schéma d'urbanisme existant (habitat groupé) et de ne pas urbaniser dans des zones où la topographie mettrait en cause les différentes vues paysagères.

Chapitre 3 : **Application du règlement national d'urbanisme**

I. Zone constructible

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions émises à leur réalisation, à savoir⁶ :

- ✓ Les accès et la voirie : article R. 111-4 du code l'urbanisme.
- ✓ La desserte par les réseaux : article L. 421-5 du code l'urbanisme, article L. 111-6 du code l'urbanisme, article R 111-8 du code l'urbanisme à article R. 111-12 du code l'urbanisme.
- ✓ L'implantation des constructions par rapport aux voies : article L. 111-1-4 du code l'urbanisme, article R. 111-5 du code l'urbanisme, article R. 111-6 du code l'urbanisme, article R. 111-18 du code l'urbanisme, article R. 111-24 du code l'urbanisme.
- ✓ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R. 111-19 du code l'urbanisme, article R. 111-20 du code l'urbanisme.
- ✓ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R. 111-16 du code l'urbanisme, article R. 111-17 du code l'urbanisme.
- ✓ La hauteur des constructions : article R. 111-14-2 et R. 111-22 du code de l'urbanisme.
- ✓ Le stationnement des véhicules : article R 111-4 du code l'urbanisme.
- ✓ Les espaces verts et les plantations : article R. 111-7 du code l'urbanisme, article R. 111-21 du code l'urbanisme, article R. 111-24 du code l'urbanisme.

⁶ Voir annexes : « Règlement national d'urbanisme et articles complémentaires »

II. Zone non constructible

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article R.124-3 du code de l'urbanisme :

- ✓ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- ✓ 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 (L. n°2000-614,5 juill. 2000, art. 8).

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

III. Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme⁷ selon les dispositions suivantes :

- ✓ Article R. 111-15 du code l'urbanisme relatif aux Directives Nationales d'Aménagement.
- ✓ Article R. 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du code l'urbanisme relatif à l'environnement.
- ✓ Article R. 111-3-1 du code l'urbanisme relatif aux **Nuisances graves** ».
- ✓ Article R. 111-3-2 du code l'urbanisme relatif aux vestiges et sites archéologiques.
- ✓ Article R. 111-13 du code l'urbanisme relatif au financement des équipements publics.
- ✓ Article R. 332-15 du code l'urbanisme relatif aux cessions gratuites de terrain.
- ✓ Article L. 421-4 du code l'urbanisme relatif aux déclarations d'utilité publique.
- ✓ Article R. 442-1 et R. 442-2 du code l'urbanisme relatif aux installations et travaux divers.

⁷ Voir annexes : « Règlement national d'urbanisme et articles complémentaires ».

Annexes

Contenu des annexes

- ✓ Chemin de randonnée retenu au titre du PDIPR ;
- ✓ Extrait de l'inventaire communal ;
- ✓ Extraits du code de l'urbanisme (en date de novembre 2004).

Carte communale de Couboin

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France

Services généraux

Garage	NON	7	187	22.9	19.6	27.6
--------	-----	---	-----	------	------	------

Artisans du bâtiment

Maçon	NON	7	256	31.4	32.5	42.2
Électricien	NON	5	159	19.5	16.4	22.1

Alimentation

Alimentation générale, épicerie	NON	///	168	20.6	14.7	25.0
Boulangerie, pâtisserie	1	-	215	26.3	15.7	21.1
Boucherie, charcuterie	NON	///	120	14.7	8.9	8.8

Services généraux

Bureau de poste	NON	///	164	20.1	9.2	16.1
Librairie, papeterie	NON	11	52	6.4	0.3	1.2
Droguerie, quincaillerie	NON	11	55	6.7	1.6	1.8

Autres services à la population

Salon de coiffure	NON	7	130	15.9	4.3	6.6
Café, débit de boissons	NON	///	375	46.0	45.9	59.1
Bureau de tabac	NON	7	267	32.7	28.9	38.6
Restaurant	NON	///	203	24.9	20.7	43.4

Enseignement public du premier degré

École maternelle ou classe enfantine	NON	7	343	42.0	50.7	47.2
--------------------------------------	-----	---	-----	------	------	------

Enseignement du second degré premier cycle public ou privé

Collège public	NON	7	45	5.5	0.4	0.3
----------------	-----	---	----	-----	-----	-----

Fonctions médicales et paramédicales (libérales)

Dentiste	NON	7	68	8.3	0.1	0.9
Infirmier ou infirmière	NON	7	166	20.3	11.5	10.8
Médecin généraliste	NON	7	130	15.9	2.8	5.0
Pharmacie	NON	7	100	12.3	1.3	2.2

**Règlement National d'Urbanisme
et
articles complémentaires du Code de l'Urbanisme**

Types d'occupation du sol

Art. L. 111-1-2 (L. n° 86-972, 19 août 1986, art. 1^{er}, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, II et L. n°2008-590, 2 juill. 2003, art. 34-I) :

« 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 :

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2. (L. n° 2000-614, 5 juill. 2000, art. 8, 1o) 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 ;

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

4. (L. n° 95-115, 4 févr. 1995, art. 5-A-I et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) 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 I^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Art. R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-1 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 3) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R. 111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-13 (D. n° 77-755, 7 juill 1977, art. 7) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R. 111-14-1 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 9) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

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

b) (D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-I) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) (D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets 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 des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

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

Art. R. 111-14-2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art. R. 315-28 - L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R. 111-2 à R. 111-17, ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R. 111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Art. R. 332-15 - L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

(D. n° 76-276, 29 mars 1976, art. 27) Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Art. L. 421-4 (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-IV) - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. R. 442-1 - Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérées :

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;

c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du commissaire de la République pris sur proposition du responsable du service de l'État dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du « c » ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1. (D. n° 80-694, 4 sept. 1980, art. 2) Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national.

Art. R. 442-2 (D. n° 80-694, 4 sept. 1980, art. 3) - Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Art. R. 442-3 - L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

- De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;
- De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Du code minier ;
- Du décret n° 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires
- Des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent code.
- L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

Accès et voirie

Art. R. 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) 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'État.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Desserte par les réseaux

Art. L. 421-5 - Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. L. 111-6 - (L. n° 76-1285, 31 décembre 1976, art. 3-I). - Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Art. R. 111-8 - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Art. R. 111-9 - Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. R. 111-10 - En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

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

Art. R. 111-12 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et 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 réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, 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.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. L. 111-1-4 (L. n° 95-101, 2 févr. 1995, art. 52-I) - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « Plan Local d'Urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12) Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Art. R. 111-5 – A. Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa « c » ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;

- (D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 3) Trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B. Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.

C. Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Art. R. 111-6 - Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Art. R. 111-18 - 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.

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 12) L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. R. 111-19 - 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.

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 13) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. R. 111-20 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-II) - Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le commissaire de la République peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. R. 111-16 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 11) - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

Art. R. 111-17 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 11) - Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

- La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.
- Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.
- Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Hauteur des constructions

Art. R. 111-14-2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Stationnement des véhicules

Art R. 111-4 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) 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'État.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Espaces verts et plantations

Art. R. 111-7 - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 6) En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R. 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Art. L. 111-1 (L. n° 77-2, 3 janv. 1977, art. 30) - Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par décrets en Conseil d'Etat. Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

(L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 1er et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, I) Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.