

 **COPIE**

# COURGIVAUX



## Carte communale

### RAPPORT DE PRESENTATION

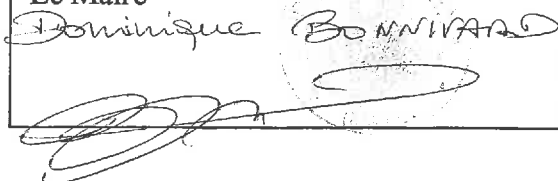
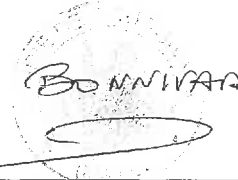
SOUS-PREFECTURE

27 OCT. 2008

D'EPERNAY

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 2 juillet 2008  
n° 345

Le Maire

Vu pour être annexé

A notre arrêté en date de ce jour :

A Châlon-en-Champagne, le 19 NOV. 2008

Le Préfet

  
Le Secrétaire Général

  
Alain CARTON

**COURGIVAUX** **SOUS-PRÉFECTURE**  
27 OCT. 2008  
**D'ÉPERNAY**



## Carte communale

### RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : *2 juillet 2008*  
*n° 345*

Le Maire

*Dominique BONNARD*

Vu pour être annexé  
A notre arrêté en date de ce jour :

A Châlons-en-Champagne, le

Le Préfet

# **COURGIVAUX**

## **CARTE COMMUNALE**

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Introduction .....</b>                                                | <b>1</b> |
| Présentation de la carte communale.....                                  | 1        |
| Objectifs de la commune .....                                            | 1        |
| Intérêts de la carte communale et de son contenu.....                    | 2        |
| <b>1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES.....</b> | <b>4</b> |
| 1.1. Données de cadrage .....                                            | 4        |
| 1.1.1. Situation géographique .....                                      | 4        |
| 1.1.2. Situation administrative .....                                    | 4        |
| 1.1.3. Eléments historiques .....                                        | 5        |
| 1.2. Milieu Physique Naturel .....                                       | 5        |
| 1.2.1. Relief et données géologiques.....                                | 5        |
| 1.2.2. Un paysage caractéristique de la Brie Champenoise .....           | 6        |
| 1.2.3. Occupation du sol .....                                           | 7        |
| 1.2.4. Perception des entrées principales de Courgivaux .....            | 9        |
| 1.3. Paysage urbain.....                                                 | 11       |
| 1.3.1. Evolution urbaine du bourg.....                                   | 11       |
| 1.3.2. Typologie du bâti ancien et traditionnel .....                    | 12       |
| 1.3.3. Les corps de fermes et les bâtiments agricoles.....               | 13       |
| 1.3.4. Les extensions récentes .....                                     | 13       |
| 1.4. Démographie et économie (source INSEE et commune) .....             | 14       |
| 1.4.1. Une population communale en croissance et jeune .....             | 14       |

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.4.2. Des ménages de petite taille et en augmentation .....                   | 15        |
| 1.4.3. Une population active en augmentation et occupée .....                  | 16        |
| 1.4.4. Un parc de logements en augmentation .....                              | 16        |
| 1.5. Eléments du porter à connaissance.....                                    | 18        |
| 1.5.1. Servitudes d'utilité publique .....                                     | 18        |
| 1.5.2. Informations utiles .....                                               | 19        |
| 1.6. Orientations naturelles, paysagères, urbaines et architecturales .....    | 21        |
| 1.6.1. Orientations naturelles et paysagères.....                              | 21        |
| 1.6.2. Orientations urbaines et architecturales .....                          | 21        |
| <b>2. Définition et justification des choix communaux.....</b>                 | <b>23</b> |
| 2.1. Objectifs fixés par la commune de Courgivaux .....                        | 23        |
| 2.2. Justifications des choix communaux .....                                  | 23        |
| <b>3. Caractère des secteurs de la carte communale .....</b>                   | <b>23</b> |
| 3.1. Secteur constructible (U), à vocation d'habitat.....                      | 23        |
| 3.1.1. Dispositions réglementaires applicables .....                           | 24        |
| 3.1.2. Identification des principales zones d'extension future.....            | 24        |
| 3.2. Secteur constructible (UY), à vocation d'activités.....                   | 30        |
| 3.2.1. Dispositions réglementaires applicables .....                           | 30        |
| 3.2.1. Identification des principales zones d'extension future.....            | 30        |
| 3.3. Secteur inconstructible (N) .....                                         | 31        |
| <b>4. Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement .....</b> | <b>35</b> |
| 4.1. Evolution du paysage urbain .....                                         | 35        |
| 4.2. Evolution du paysage naturel .....                                        | 35        |
| 4.3. Aspects environnementaux .....                                            | 35        |
| 4.3.1. Alimentation en eau potable .....                                       | 35        |

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 4.3.2. Assainissement .....                      | 36 |
| 4.3.3. Déchets.....                              | 36 |
| 4.4. Mesures prises pour sa mise en valeur ..... | 36 |
| 4.5. tableau des superficies .....               | 36 |

# INTRODUCTION

## 1. Présentation de la carte communale

### Cadre juridique actuel de la commune de Courgivaux

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 ;**
- **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 ;**

(loi n°2000-1208, du 13 décembre 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 (L.n°95-115, 4 février 1995) aux dispositions des chapitre 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 Code de l'Urbanisme) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

## 2. Objectifs de la commune

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil Municipal de Courgivaux, par une délibération du 10 février 2006 prescrivant cet objectif.

La carte communale se base sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village et ses hameaux 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...

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permettra 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.



Sur la commune de Courgivaux, l'élaboration de la carte communale doit apporter une réponse sur un juste équilibre entre un développement maîtrisé de l'urbanisation des entités bâties, la pérennisation de l'activité agricole de type céréalière et la préservation des principaux éléments paysagers du territoire communal

A travers l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune de Courgivaux souhaite conserver son identité de commune rurale en permettant des extensions urbaines maîtrisées.

En tant que véritable document d'urbanisme, opposable au tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipal et le préfet, la commune peut si elle souhaite prendre la compétence de délivrance des permis de construire.

Pour la commune, il ne s'agit pas de prendre cette compétence, mais la laisser aux services de la DDE. Néanmoins à travers la carte communale, la commune a pris l'initiative de s'associer activement dans la définition des projets futurs de la commune en matière d'urbanisation. L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple basé sur une réflexion commune (le maire et son conseil municipal et les divers services associés), permettant d'assimiler les contraintes, les objectifs communaux et ainsi les choix définis.

### **3. Intérêts de la carte communale et de son contenu**

La carte communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de Courgivaux d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination 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)

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un P.L.U., seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvé conjointement par le préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision.

La carte communale comprend :

- une note de présentation :

analyse l'état initial de l'environnement

Présentation des prévisions de développement économique et démographique

Justification des choix d'aménagement retenus par la commune

Modalité 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.

### **Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003**

La Loi solidarité et Renouveau 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 nouveaux 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 :

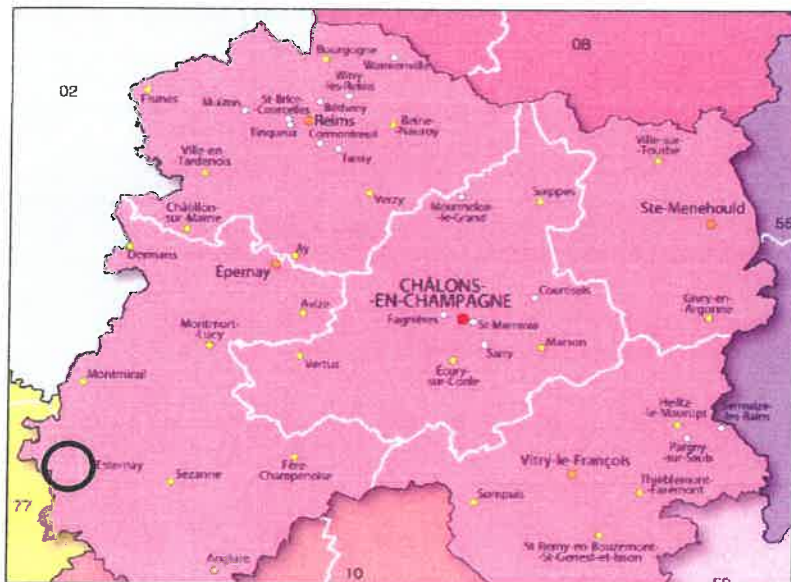
- Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale. Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

- Le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le Préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public »



### 1.1.1. Situation géographique.



Le territoire communal se situe éloigné des pôles urbains du département soit à une distance de 60 km de la Ville d'Épernay, de 66 km de celle de Reims et de 76 km de la préfecture du département, Châlons-en-Champagne.

du chef-lieu de canton.

Le territoire communal est traversé par un axe d'intérêt national, la RN4 qui assure une liaison entre Strasbourg et Paris, drainant ainsi un flux de personnes et de marchandises en croissance continue depuis plusieurs décennies. Par ailleurs, des voies départementales irriguent le territoire communal, comme la RD 648 en direction du hameau de Baleines (commune de Saint-Martin-du - Boschet) et de la commune d'Escardes de la Rd249 en direction de Saint-Bon et de la RD 375 en direction de la commune de Neuvy.

La commune de Courgivaux appartient à la Communauté de Communes des Portes de Champagne qui comporte 15 communes. Les domaines de compétences de l'intercommunalité sont l'assainissement collectif, la collecte et la gestion des déchets ménagers, la protection et la mise en valeur de l'environnement, l'action sociale, la création, l'aménagement et la gestion de zones d'activités, le développement économique, les activités périscolaires, culturelles et socio-culturelles, le transport scolaire, la création, l'aménagement et l'entretien des voiries, le programme local de l'habitat, le tourisme en outre. De même, la commune appartient au périmètre du Pays de Brie et Champagne.

Map of the commune of Châtillon-sur-Morin, showing its 15 wards (quartiers) and their respective populations:

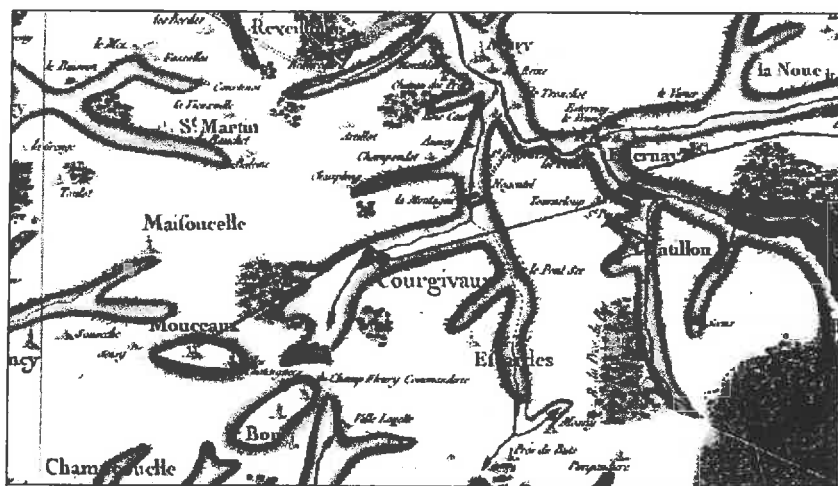
- CHÂTELLON: 272 hab.
- LES VERTS: 124 hab.
- LEZ VERTS: 124 hab.
- LA NOUVE: 117 hab.
- ESTERREY: 180 hab.
- MEIZY: 158 hab.
- CHÂTELLON-SUR-MORIN: 163 hab.
- COURGONVAUX: 258 hab.
- SAINT-BEN: 64 hab.
- LES ESCARTS: 118 hab.
- LA FORESTIÈRE: 260 hab.
- NEBLE LA REPOSÉE: 111 hab.
- LEZ ESCARTS: 118 hab.
- MONTIGNY: 274 hab.
- MONTIGNY: 118 hab.

pour le canton. Ainsi, la commune dépendra du nouveau groupe scolaire dont la prochaine réalisation a été actée par les collectivités territoriales.

Enfin, la commune dépend également du Syndicat Mixte Intercommunal, de Collecte, Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) de Coulommiers qui assure la gestion, le ramassage et le traitement des ordures ménagères ainsi que la collecte sélective en porte à porte.

Dans le cadre de l'intercommunalité, la commune a engagé l'élaboration de son schéma d'assainissement. A partir des études, la réflexion des élus s'oriente vers un assainissement autonome, qui devra être pour l'ensemble des constructions, conformes aux normes et à la réglementation en vigueur.

### 1.1.3. Eléments historiques.



La commune de Courgivaux présente un territoire ouvert avec peu de boisements et un ru qui se situe à proximité du château, longeant la RN 4.

L'église de la commune est datée du 13<sup>ème</sup> siècle et certains éléments structurants de cette construction, sont visibles sur l'église de Châlons-en-Champagne.

Par ailleurs, la commune de Courgivaux a connu des périodes tragiques au moment des conflits mondiaux, en particulier avec la bataille de la Marne au cours de la Première guerre mondiale. Le territoire communal abrite une nécropole nationale dédiée aux victimes de ces conflits, située à l'extérieur du village à, proximité du cimetière communal.

## 1.2. Milieu physique et naturel.

### 1.2.1. Relief et données géologiques.

La dénivellation du territoire communal de Courgivaux est faible, puisque qu'il s'étend d'une superficie minimale de 148 mètres à proximité de la RN4 jusqu'à 199 mètres en haut du village, à proximité de la nécropole nationale.

Courgivaux fait partie de l'entité paysagère de la Brie Champenoise qui s'arrête à l'est au contact de la cuesta d'Île de France et au nord contre la vallée du Surmelin. Les terrains de la Brie Champenoise présentent une topographie composée de molles ondulations, qui dans le cas de Courgivaux offrent des panoramas visuels très larges.

La Brie Champenoise domine la plaine de Champagne crayeuse et engendre une impression de grand plateau.

Les sols de la Brie Champenoise reposent sur une roche dite « meulière » recouverte d'argile et de limon, ce qui les rend très sensibles au dessèchement aérien. Leur composition les rend également sensible à l'érosion et il n'est pas rare que les limons aient laissé place à l'argile pour proposer des sols lourds mais profonds.

### 1.2.2. Un paysage caractéristique de la Brie Champenoise.

La Brie Champenoise est composée d'une trame agricole de grandes cultures sur laquelle s'appuient plusieurs boqueteaux. Cette configuration offre un paysage ouvert où les éléments de surface et verticaux sont visibles, que l'on retrouve sur le territoire communal de Courgivaux sous la forme de deux entités paysagères distinctes.

Les éléments de surface se caractérisent par la forêt dont les limites concaves des massifs ne ferment que rarement l'horizon, ou par la présence de boqueteaux situés au milieu des terres agricoles.



L'implantation des boisements a pour incidence une fermeture du paysage qui est notamment visible en direction de la commune d'Escardes où deux boisements bordent la voie départementale et bloque le regard de l'automobiliste, en continuité de la rue de l'Etang et derrière le château en direction de la commune de Neuvy. Ces boisements sont essentiellement constitués de feuillus, même si un enrésinement est visible au détour d'un regard.



Le second élément de surface est l'espace agricole, consacré à la grande culture, dont la trame géométrique dévoile de vastes surfaces qui associent les quatre couleurs principales évoluant au cours de l'année, conséquence de l'exploitation des terres sous forme de terres labourables et de





cultures céréalières en particulier.

Des pâtures sont également présentes permettant le pacage de bétails lié le plus souvent à une exploitation agricole dont le siège d'exploitation se situe sur le territoire communal. Cette structuration du sol communal, à l'inverse de l'entité paysagère boisée précédente offre un panorama visuel large où seules les légères ondulations dissimulent l'horizon.

Dans ce paysage ouvert, les éléments verticaux (constructions, bois, lignes électriques...) se détachent sur la ligne d'horizon à l'image des boqueteaux, du silo de stockage de la coopérative



ou des infrastructures de transport d'électricité. Ainsi, les boqueteaux qui se dressent dans le paysage forme des plans paysagers intermédiaires au milieu des terres agricoles, formant ainsi une mosaïque paysagère complexe. Au contraire, le silo et les lignes électriques artificialisent le paysage naturel par des formes ou des couleurs qui ne parviennent pas à se fondre dans le paysage.

De même, les fermes implantées en périphérie immédiate du village ou isolée dans la campagne sont des éléments verticaux qui ponctuent le paysage.

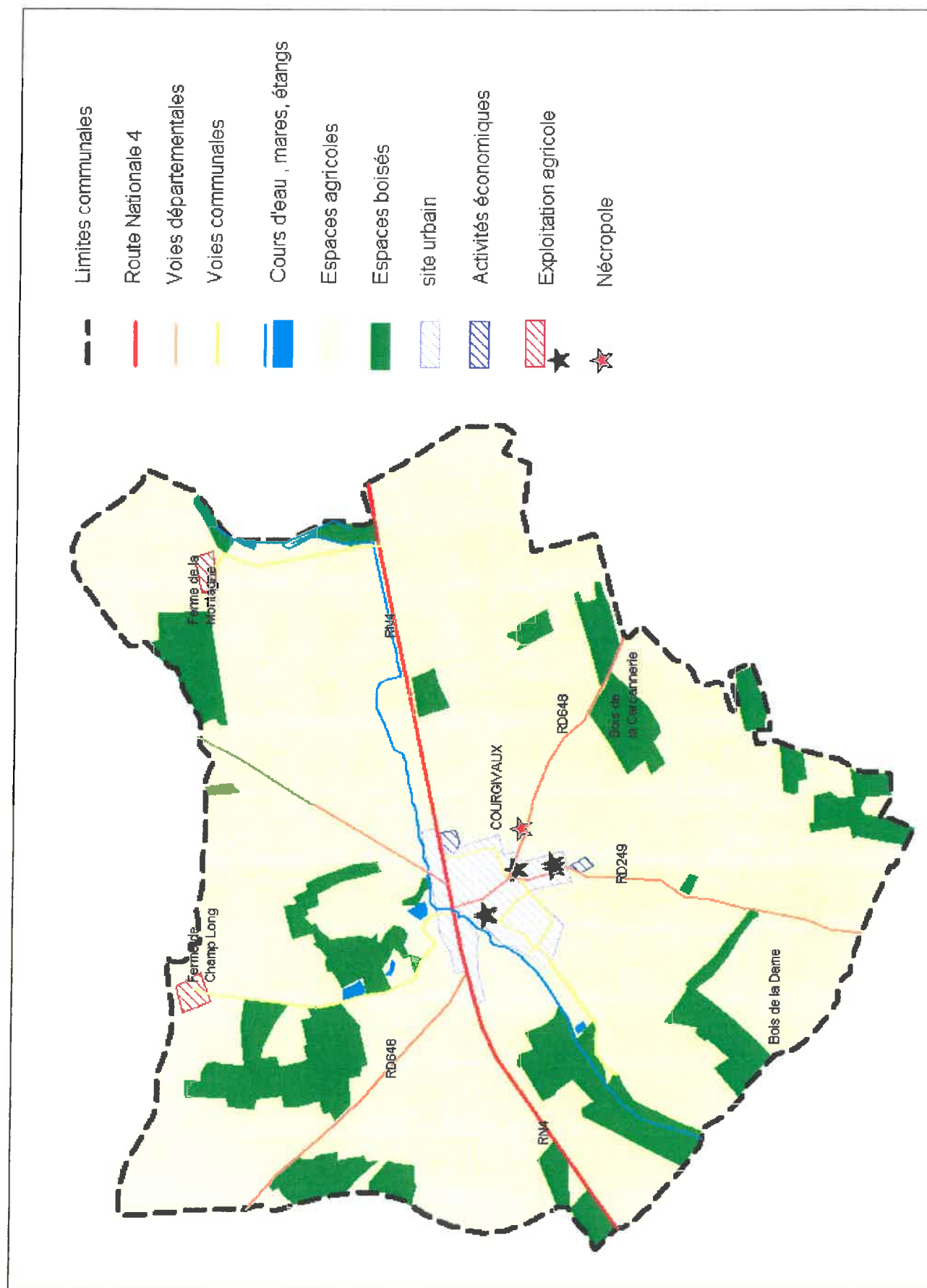
### 1.2.3. Occupation du sol.

La commune de Courgivaux s'étend sur une superficie de 1072 hectares qui se répartissent au profit des terres agricoles, de voissements et de boqueteaux, du site urbain du village et des fermes isolées et des infrastructures routières.

Le territoire communal de Courgivaux se caractérise par une majorité de terres agricoles qui affirme son identité rurale et correspond à l'entité paysagère de la Brie Champenoise. Plusieurs bois de moyenne importance et boqueteaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal forment une mosaïque paysagère remarquable et des plans paysagers intermédiaires.

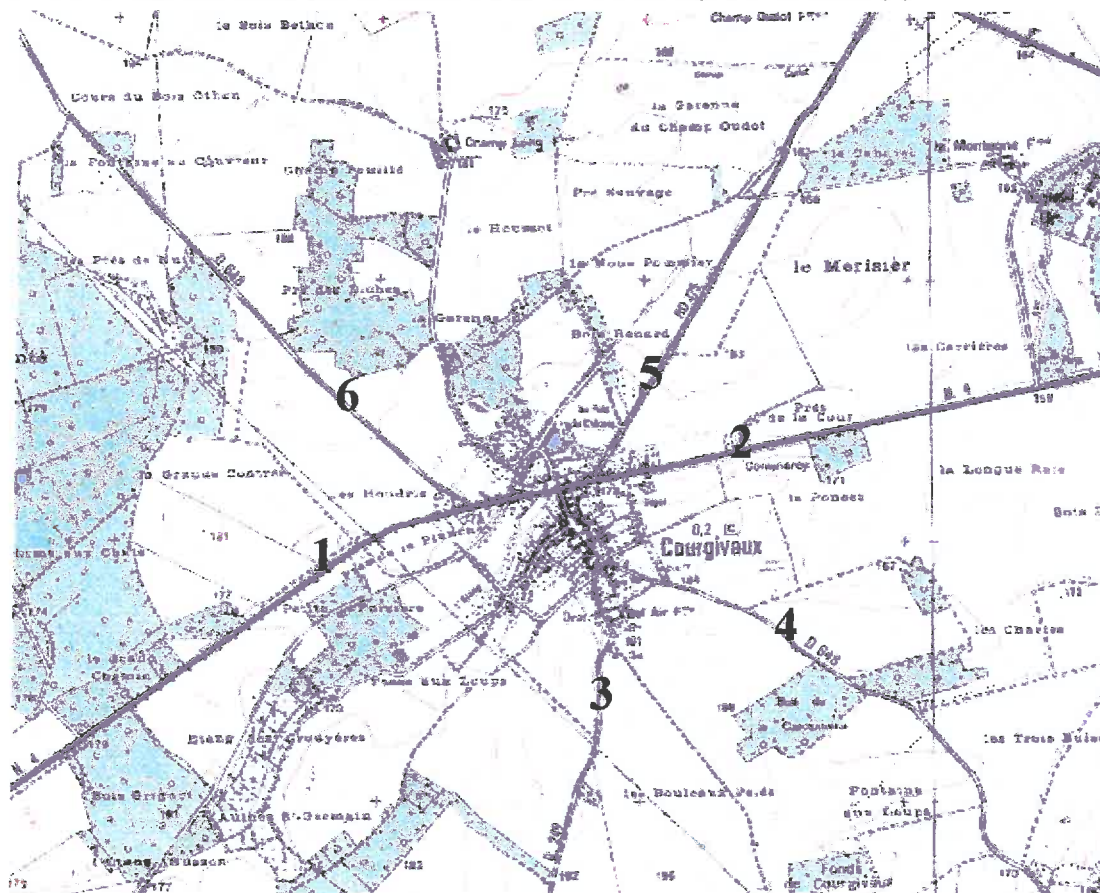
Par ailleurs le site urbain de la commune de Courgivaux est constitué d'un seul bourg où sont implanté du bâti ancien, des constructions récentes, un silo de stockage de grain et quelques activités économiques. De même, deux constructions à vocation d'habitation sont isolées du reste du village, une en bordure de la RN4 en direction d'Esternay et l'autre en prolongement de la rue de l'Etang.

Enfin, la commune comporte plusieurs sièges d'exploitation agricoles dont deux sont implantées en dehors du village (Ferme de la Montagne, Ferme de Champ Long), ainsi que quatre exploitations dont les bâtiments se situent dans le cœur ou à la périphérie immédiate du site urbain de la commune de Courgivaux.



#### 1.2.5. Perception des entrées principales de Courgivaux.

Le territoire communal de Courgivaux comporte plusieurs entrées distinctes dont les deux principales sont celles de la RN4 (1 & 2). Par ailleurs, des entrées à partir des voies départementales existent également, celle en arrivant de Saint-Bon par la RD249 (3), d'Escardes par la RD648 (4), de Neuvy par la RD375 (5), de Baleines par la RD648 (6)



La première entrée sur la commune s'effectue à partir de la RN4, en arrivant du département de Seine-et-Marne. C'est une entrée routière due en particulier à l'intérêt national de cet axe de liaison d'une part, et d'autre part par une emprise de la voie, bordée par quelques arbres d'alignements.

Les toits des constructions du village se laisse entrevoir sur la gauche, mais les premières constructions implantées le long de l'axe sont dissimulées par des arbres de haute tige et une haie plus ou moins en friche.



A l'inverse, la seconde entrée se caractérise par un paysage ouvert agricole, avec très peu d'arbre d'alignement. Cette entrée de village offre également les caractéristiques d'une entrée routière avec un axe linéaire, renforcée par une implantation du bâti parallèlement à l'axe de la voie. Cette entrée donne l'impression d'un village rue, et offre un cône de vue sur les constructions du village.



La troisième entrée de la commune s'effectue par la RD249, en arrivant de Saint-Bon. Au contraire des deux entrées précédentes, elle offre un caractère plus rural avec une emprise de la voie plus étroite, bordée par des terres exploitées. C'est une entrée ouverte sur le village et la RN4. Toutefois, le silo de stockage se dresse devant l'usager de la voie, dénotant ainsi l'entrée de la commune. Par la suite, une exploitation agricole d'un côté et des habitations de l'autre font entrer l'usager très rapidement sur le village de Courgivaux.



L'entrée suivante s'effectue par la RD648 en arrivant de la commune limitrophe d'Escardes. C'est une entrée rurale, après un passage au sein d'une partie boisée. Le village de Courgivaux n'est pas visible, conséquence d'une petite élévation qui se termine à hauteur de la nécropole. L'entrée sur le village se fait très rapidement en haut de l'élévation avec la présence d'une exploitation agricole, suivis par des habitations.

L'entrée suivante est celle en arrivant de Neuvy par la RD375. C'est une entrée très rurale du fait d'un développement de l'urbanisation très modéré le long de cet axe de communication d'une part, et marquée d'autre part par la présence de pâtures relativement humides. Les dernières constructions sont dissimulées par des arbres de hautes tiges qui participent au cadre paysager de la commune.



La dernière entrée de la commune correspond à celle qui arrive du hameau de la commune de Saint-Martin-du-Boschet (Baleines), par la RD 648. Cette entrée de la commune est très rurale du fait de l'absence de développement de l'urbanisation sur cet axe de communication. De plus, elle offre un cône de vue remarquable sur le village de Courgivaux.

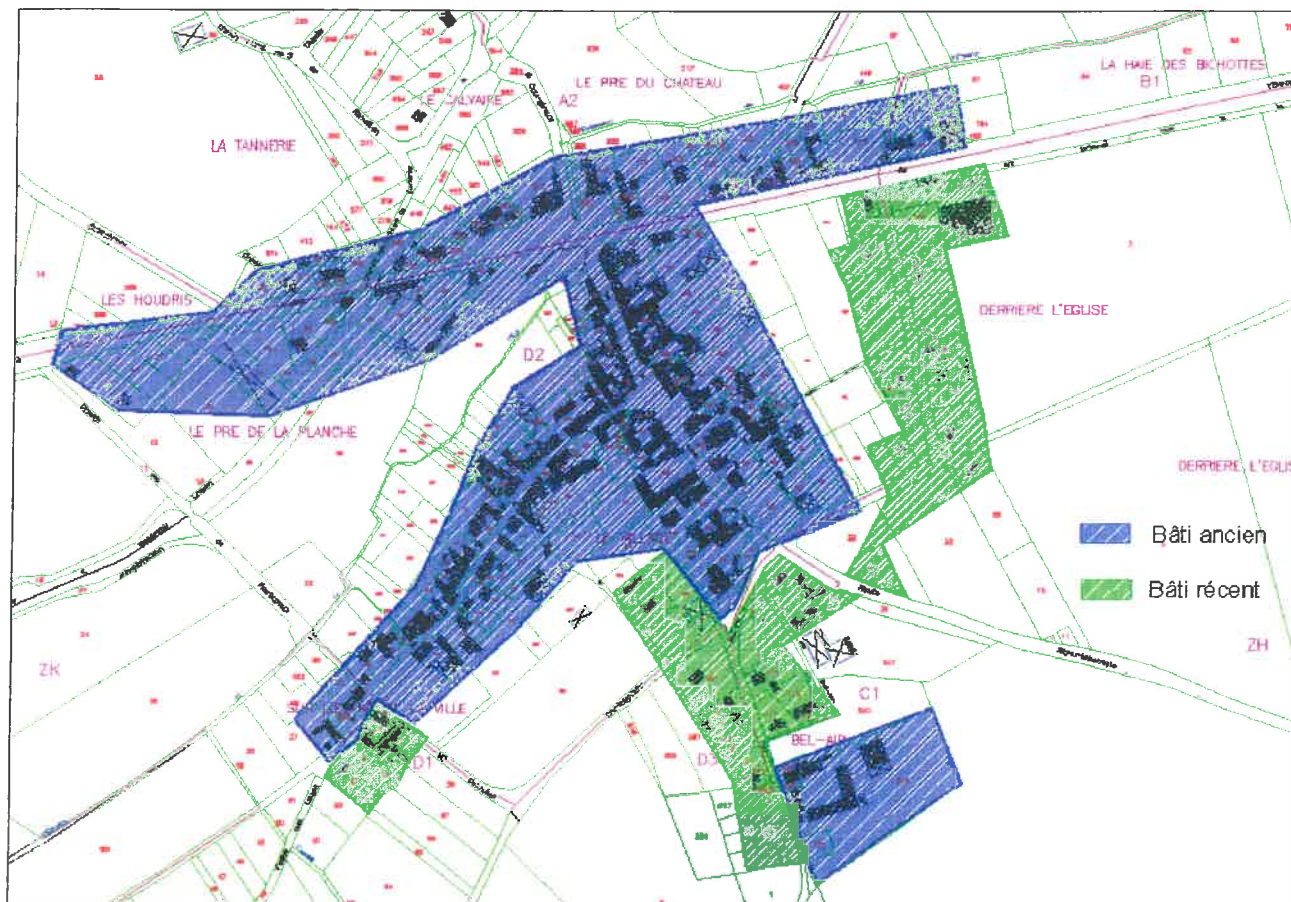
Le projet de carte communale veillera à préserver les caractéristiques principales des différentes entrées de la commune de Courgivaux, en évitant d'allonger le tissu bâti d'une part et en favorisant d'autre part un éloignement des habitations par rapport aux exploitations agricoles et au silo de stockage si cela est possible.



### 1.3 Paysage urbain

Le paysage urbain de la commune de Courgivaux s'est constitué à partir du bourg centre (autour de l'église) avec des extensions plus ou moins marquées le long des axes de communication. A noter toutefois que la RN4 forme une coupure dans le tissu urbain de la commune, ayant bloqué ainsi une extension de la commune de chaque côté de la voie d'intérêt national.

#### 1.3.1. Evolution urbaine du bourg.



Le village de Courgivaux se caractérise par une majorité de bâti ancien qui s'est principalement développé autour de trois axes principaux, soit la RN4, la rue du capitaine Vaillant et la rue de l'Etang.

La RN4 forme une véritable coupure dans le village, marqué notamment par la concentration d'une majorité de constructions autour de l'église. De même, une longue élongation de l'urbanisation s'est réalisée rue de l'Etang, formant ainsi une « langue » de développement, forte consommatrice d'espaces. Le bâti ancien est très groupé autour de la rue principale et par conséquent de l'église.

Par la suite, quelques constructions récentes se sont implantées en périphérie immédiate du village ancien de Courgivaux en direction d'Escardes et de Saint-Bon, ainsi qu'en parallèle de la rue du Capitaine Vaillant. Ces dernières extensions forment un nouveau secteur urbain sur le village de Courgivaux. Par ailleurs, quelques constructions récentes se sont implantées sur des opportunités foncières dans le cœur du village. Enfin, il est à noter que la majorité des extensions récentes se sont installées du même côté » que les constructions les plus anciennes accentuant ainsi la coupure du village par la RN4, mais elles s'implantent également en recul par rapport à cet axe de liaison.

Le projet de zonage de la carte communale devra prendre en compte ces choix d'implantation dans la définition du périmètre constructible.

### 1.3.2. Typologie du bâti ancien et traditionnel.

Le bâti de la commune de Courgivaux se caractérise par un bâti rural le plus souvent mitoyen présentant une construction à vocation d'habitation présentant un rez de chaussée et un étage, surmontée parfois de combles. Des annexes, parfois accolées à l'habitation, complètent la construction, formant parfois une cour intérieure. Ce modèle d'architecture reflète l'identité rurale de la commune



Un second type de construction est visible sur la commune, celui de la longère. Ce type de construction est constitué par une enfilade de logis ou par la juxtaposition des bâtiments à vocation d'habitat et d'activités sous un même toit. Ce modèle de conception architecturale reflète également l'identité rurale de la commune de Courgivaux.

Par ailleurs des maisons plus urbaines, dont la vocation est moins vouée à l'exploitation agricole qu'aux commerces et à l'artisanat ont été construites le long de la RN4 , mais également le long de la rue de l'Etang et du Capitaine Vaillant. Ces constructions présentent un rez de chaussée, un étage surmonté de combles. Les constructions sont mitoyennes entre elles formant ainsi un front urbain continu. Une majorité des constructions présentent également une porte de grange en forme d'anse à panier, caractéristique de la Brie Champenoise et qui participe à l'identité de la commune. A ce titre, la Communauté de Communes des Portes de Champagne favorise la préservation de ce patrimoine.



Quelques maisons de maîtres ont également été construites sur la commune, à l'image du château implantée le long de la RN 4, où d'une seconde constructions, toujours implantée le long de cet axe de liaison. De même, une construction bourgeoise, implantée sur la rue du Capitaine Vaillant traduit la présence par le passé d'une mixité de la population.

Les façades des constructions présentent le plus souvent un enduit aux couleurs naturelles, ce qui facilite leur intégration paysagère dans le site urbain environnant. La toiture utilise le plus souvent la terre cuite de couleur rouge ou brun vieilli. Les ouvertures sont plus hautes que larges avec un ordonnancement entre les étages et le rez de chaussée. Certaines constructions présente un soulignement des ouvertures par un calepinage en briques rouges, typique de la Brie Champenoise.



### 1.3.3. Les corps de ferme et les bâtiments agricoles.

Les bâtiments des exploitations agricoles se composent d'un corps de ferme à l'architecture traditionnelle, des annexes anciennes, construites avec des matériaux traditionnels et des hangars plus modernes en tôles. L'implantation des différents bâtiments forme une cour, propice au développement de l'activité et au déplacement des engins agricoles.



### 1.3.4. Les extensions récentes.

Les constructions neuves participent à l'évolution du paysage comme les constructions traditionnelles. Toutefois l'évolution du mode de vie, plus individuel, moins collectif, a profondément changé les formes d'urbanisme. Depuis le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, on n'a plus ou rarement construit le long des voies. Par conséquent, les extensions récentes, sous forme de pavillons s'implantent le plus souvent en milieu de parcelle. La réalisation de ces constructions aboutit à façonner un nouveau secteur urbain sur les villages dont il est nécessaire de maintenir le lien avec les constructions les plus anciennes. Dans le cas de Courgivaux, la préservation de petits sentiers piétons entre les extensions récentes et le vieux village favorise la cohérence du bourg.



On assiste à un développement de l'urbanisation aux périphéries du bourg avec la réalisation de plusieurs habitations et d'extensions linéaires, conséquence d'une implantation du bâti en milieu de parcelle. Ces différentes extensions engendrent une consommation d'espaces importantes au détriment des terres agricoles et naturelles, créant même un étalement linéaire le long des voies.

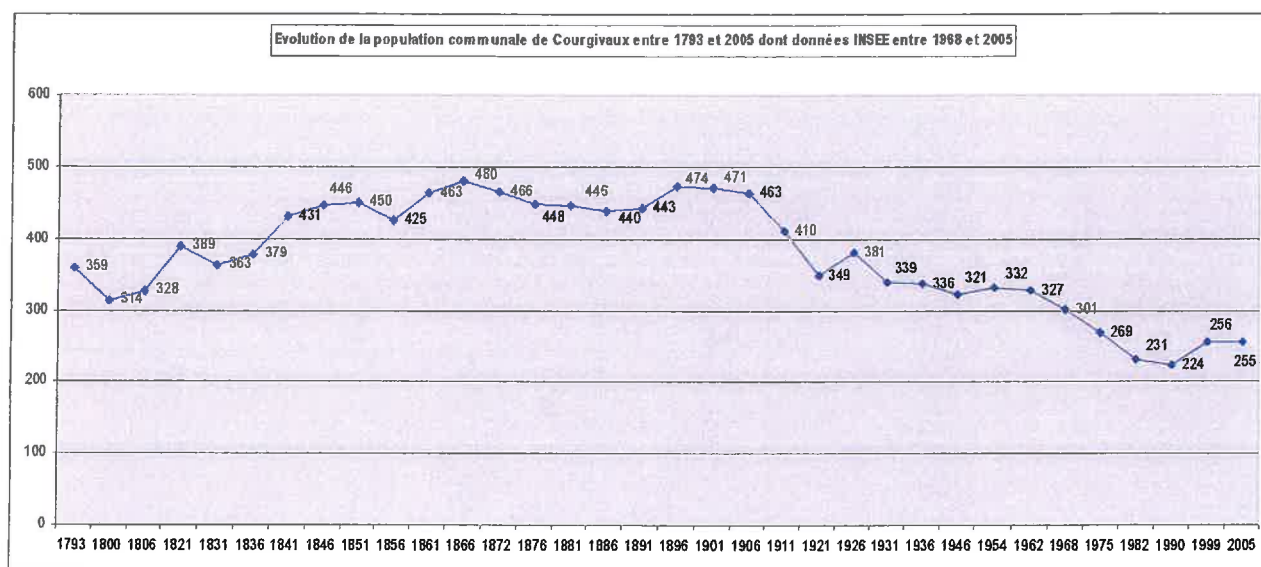


Les constructions récentes utilisent le parpaing, avec des couleurs d'enduits parfois un peu trop clair. Le volume général est rez-de-chaussée plus combles. D'autres constructions présentent un volume plus important.

## 1.4. *Démographie et Economie (source INSEE et commune)*

L'ensemble des données démographiques qui suivent proviennent des différents recensements effectués par l'INSEE, des données communales ou autres.

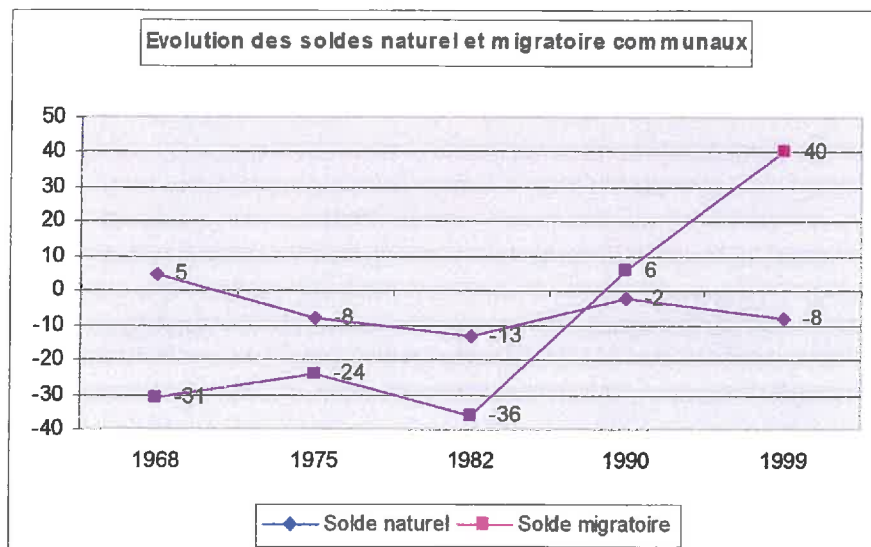
### 1.4.1 Une population communale en croissance et jeune.



L'évolution de la population communale de Courgivaux connaît des phases successives de croissance et de décroissance, avec des chutes importantes du nombre d'habitants au niveau des différents conflits mondiaux. Le seuil le plus haut de la population communale a été atteint en 1866 avec 480 habitants et le seuil le plus bas en 1990 avec seulement 224 habitants.

Courgivaux a connu une forte baisse de sa population communale entre 1962 et 1990 avec une perte de 108 habitants. Cette baisse s'explique notamment par un bassin d'emplois morose sur le canton qui n'incite pas les personnes à s'installer sur la commune ou y rester.

A partir de 1990, Courgivaux connaît un nouveau dynamisme avec une croissance positive de sa population jusqu'en 1999 (+32 personnes), seuil qui se stabilise d'après le recensement de 2005. ce regain de dynamisme s'explique par une flambée du prix du foncier sur la région Ile de France, toute proche, ce qui pousse les populations de plus en plus loin, au profit des communes comme Courgivaux.



L'évolution positive de la population communale de Courgivaux s'explique notamment par la forte croissance du solde migratoire (différence entre le nombre de départ volontaire et le nombre d'arrivée sur la commune) qui passe d'un seuil négatif en 1982 à un seuil haut et positif en 1999. Cette croissance traduit notamment une demande d'installation sur la commune de Courgivaux et annonce une augmentation de la

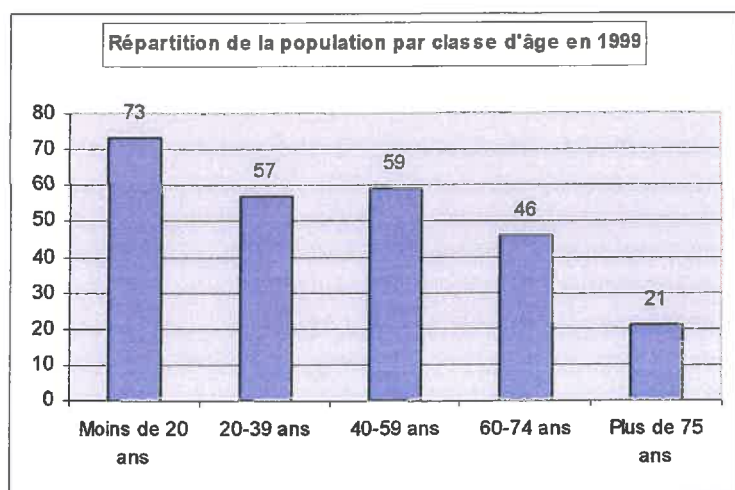


pression foncière au cours des prochaines années. Ainsi, la commune de Courgivaux est attractive pour des populations extérieures à la commune.

Au contraire, le solde naturel (différence entre le nombre de décès et le nombre de naissances sur la commune) est en diminution pour atteindre en 1999 un seuil négatif. Cette évolution laisse supposer un vieillissement de la population avec un nombre de seniors important que les nouvelles arrivées ne parviennent pas à compenser. Ce constat laisse également supposer que les nouvelles populations qui s'installent sur la commune de Courgivaux sont des ménages d'âges intermédiaires ou des retraités qui reviennent s'installer à la campagne.

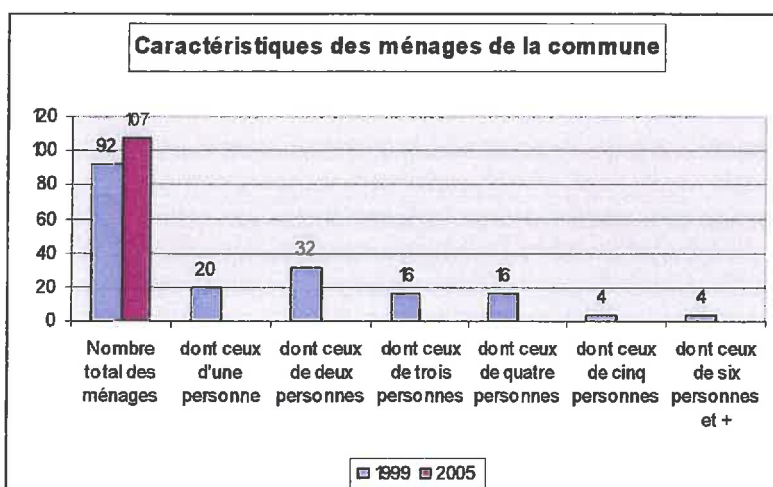
Cette tendance d'évolution peut être dangereuse pour le dynamisme démographique de la commune avec un vieillissement plus prononcé de la commune au cours des prochaines décennies. La demande d'installation sur la commune reste dynamique, mais il apparaît souhaitable de viser un seuil de population adapté au contexte démographique montré ci-dessus, soit une population totale comprise entre 300 et 400 personnes, ce qui permettrait un accueil de qualité aux nouvelles populations.

L'analyse de la population communale montre une majorité de jeunes générations sur la commune. Ce constat indique que les populations venues s'installer sur Courgivaux arrive avec des enfants en bas âge ou des adolescent, moteurs du dynamisme démographique des prochaines décennies. Ce constat réfute également l'hypothèse que les nouveaux foyers sont composés de retraités.



Toutefois, la seconde catégorie la plus représentée sur la commune de Courgivaux est celle des 40-59 ans, c'est à dire des classes d'âges intermédiaires. C'est cette situation qui présente un danger pur le maintien du dynamisme communal au cours des prochaines années avec le vieillissement progressif de ces générations et le départ des plus jeunes par l'absence de logements ou de terrains disponibles au moment de la décohabitation et d'un marché du travail toujours morose. Un des enjeux de la commune, à travers sa carte communale est de retenir les plus jeunes générations sur la commune par la proposition notamment de terrains à bâtir.

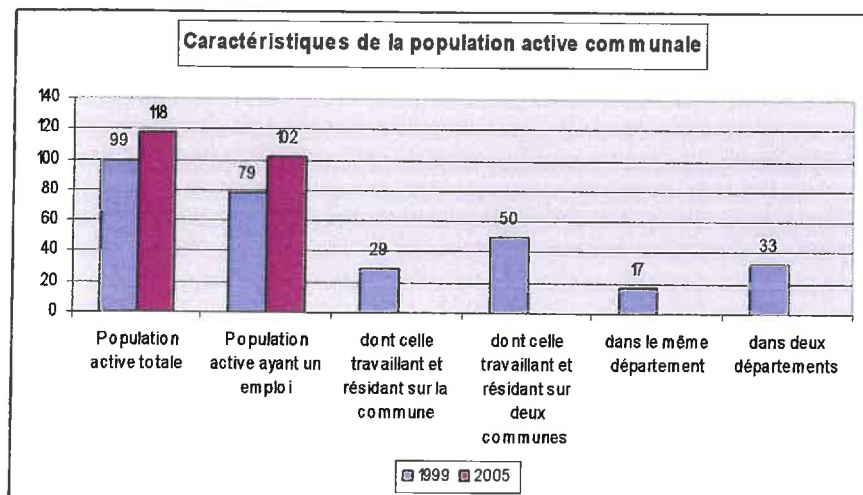
#### 1.4.2 Des ménages de petites tailles et en augmentation.



Courgivaux présente une taille des ménages similaire au territoire national, c'est à dire une majorité de petits ménages (composé de 1 à 3 personnes) au détriment des familles nombreuses). Cette situation peut s'expliquer notamment par le vieillissement de la population communale, l'augmentation des familles monoparentales, du phénomène de décohabitation et de la baisse du nombre d'enfants par ménages. Ce constat affirme également une tendance au vieillissement avec un

départ des jeunes générations à la recherche d'un emploi. Afin de pérenniser son dynamisme démographique, la commune de Courgivaux doit favoriser le maintien de ces jeunes générations sur son territoire en proposant des possibilités d'obtenir un logement et de favoriser au niveau intercommunal l'arrivée de nouvelles entreprises et d'emplois.

#### 1.4.3 Une population active en augmentation et occupée.



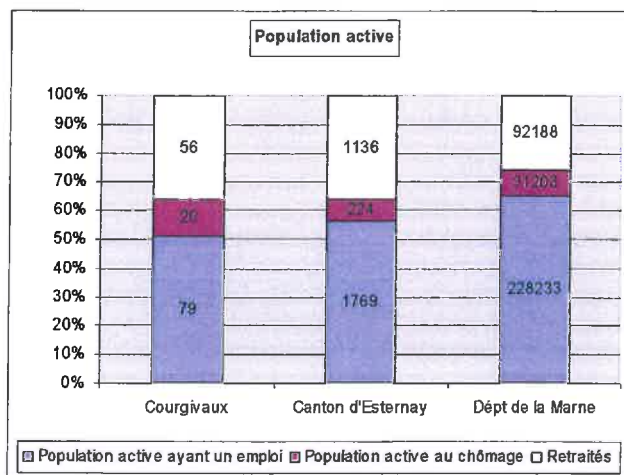
L'arrivée de nouveaux foyers en âge d'occuper un emploi sur la commune a pour conséquence la croissance de la population active communale sur une période intercensitaire. Cette évolution positive est également favorable car ce sont des actifs occupés qui s'installent sur le territoire communal. De même, le nombre de chômeurs diminue sur la même période intercensitaire ; ce qui se implique que la population active de la

commune correspond aux attentes des entreprises situées à proximité de la commune où sur une région administrative plus éloignée.

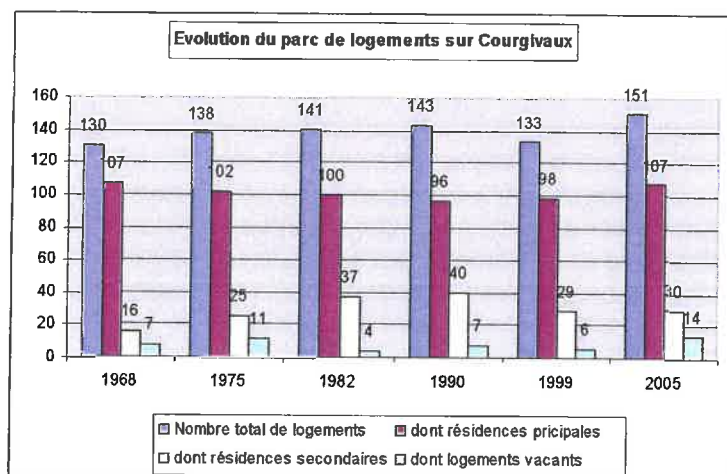
En effet, les actifs de la commune de Courgivaux exercent leur profession en dehors de la commune du fait du peu d'activités installées sur le territoire communal. Ces actifs se dirigent quotidiennement vers une autre commune du département pour y travailler.

En 1999, la part des chômeurs représente 25,3% de la population active occupée sur la commune de Courgivaux, soit une part plus importante que sur le canton d'Esternay (12,6% de la population active occupée) et de celle du département autour des 13%.

Toutefois, ces moyennes restent supérieures par rapport à celle du territoire national, ce qui confirme que le bassin d'emplois est fragile.



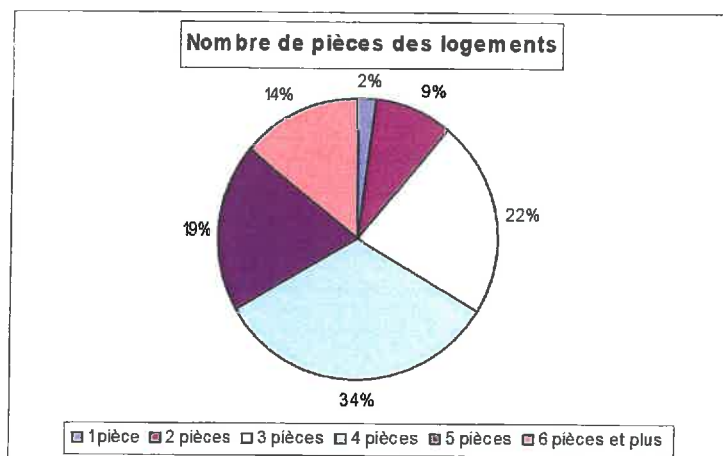
#### 1.4.4 Un parc de logements en augmentation.



Le nombre total de logements est en augmentation sur la commune de Courgivaux entre 1999 et 2005, dépassant les seuils de 1982 et 1990. Cette évolution positive profite essentiellement aux résidences principales, ce qui confirme que la commune connaît une demande d'installation depuis quelques années.

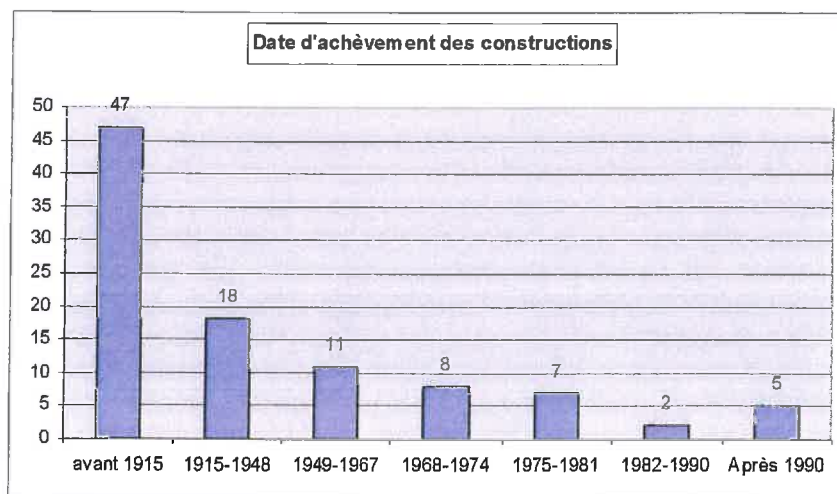
Au contraire, le nombre de résidences secondaires reste stable, ce qui implique que ces habitations ne seront pas mobilisables sur le court terme. En

parallèle, le nombre de logements vacants est en augmentation au cours de la dernière période intercensitaire dû principalement au fait que ces habitations ne répondent plus aux critères de confort de la demande actuelle.

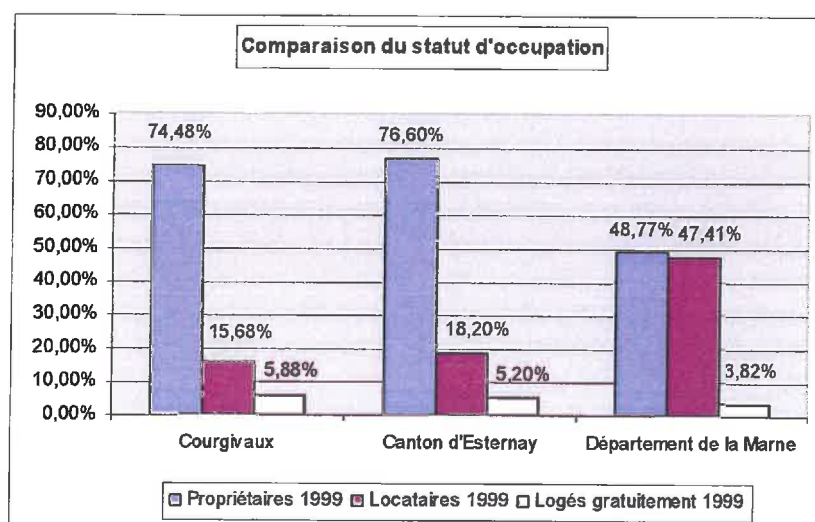


Les logements sur la commune de Courgivaux présentent une taille moyenne avec une majorité de résidences qui sont composées de 3 ou 4 pièces, typique d'un habitat rural. La proportion de grands logements reste toutefois élevée avec 33% des constructions comprenant 5 pièces et +. Ce constat s'explique notamment par la présence d'anciens corps de ferme, transformées en résidences principales et qui dispose d'une vaste surface habitable.

Le parc immobilier sur la commune de Courgivaux est très ancien avec une majorité de constructions qui ont été achevées avant 1915. Par la suite, le rythme de réalisation a diminué au cours des périodes intercensitaires successives pour atteindre seulement deux réalisations entre 1982 et 1990. Cette situation s'explique par une baisse sensible de la population communale au cours de ces différentes périodes, ce qui nécessite la création de moins de logements.



A partir de 1990, le rythme de réalisation croît à nouveau, suite à une nouvelle augmentation de la population qui nécessite la création de nouveaux logements.



Le statut d'occupation sur la commune de Courgivaux se caractérise par une majorité de propriétaires occupants, caractéristique des communes rurales, au détriment du nombre de locataires. Le statut d'occupation est similaire à celui du canton d'Esternay, canton à dominante rurale.

Au contraire, la répartition entre les propriétaires occupants et les locataires est plus équitable du fait d'agglomération urbaine.

Enfin, le nombre de personnes logé gratuitement est également faible du fait du changement de mentalité et du phénomène de décohabitation présent sur l'ensemble du territoire national.

## 1.5 Eléments du Porter A Connaissance (P.A.C.)

Les données suivantes ont été données à la commune par l'intermédiaire du Porter à Connaissance des différents services de l'Etat. Ce document comprend des servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux décisions communales, et des informations utiles à la commune pour définir ses projets d'aménagement.

### 1.5.1. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel et culturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques. Cinq servitudes sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit des :

#### Servitudes AS1 relative à la protection des points de captage en eau potable.

La commune de Courgivaux dispose d'un captage servant à alimenter en eau potable la commune d'Esternay. Il est situé au lieu-dit « Saint-Maurice ».

#### Servitudes EL7 Servitudes d'alignement.

Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Servitudes non confortadi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement. Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis le long des routes départementales n°249, 375, 648, et route nationale 4.

#### Servitudes I1bis Servitudes relative à la construction et à l'exploitation de pipelines par la Société d'Economie Mixte des Transports Pétroliers.

La commune de Courgivaux est concernée par le tracé de l'oléoduc Donges-Melun-Metz. Cette servitude implique que dans une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) où est enfouie la conduite, il est interdit :

- d'édifier une construction en dur, même si ses fondations ont une profondeur inférieure à 0.60 mètres,
- d'effectuer des travaux de toutes nature y compris les façons culturales à plus de 0.60 mètres

L'exploitant de la canalisation a le droit, à l'intérieur d'une bande de servitude de 15 mètres de largeur :

- d'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien et de réparation,
- d'essarter tous arbres et arbustes,
- de construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite.

Le propriétaire et ses ayant droits doivent :

- ne procéder à aucune plantation d'arbres dans la bande de 15 mètres,
- s'abstenir de tout acte de nature à nuire à l'ouvrage,
- dénoncer, en cas de vente ou d'échange de parcelles en cause, la servitude dont elles sont grevées

#### Servitudes Int 1 Servitudes relative au voisinage des cimetières.

Servitude attachée à la protection des abords de la nécropole nationale de Courgivaux, située au lieu-dit « Derrière l'église ». Obligation est faite d'obtenir une autorisation préalable pour la construction d'habitation ou le creusement de puits à moins de 100 mètres du cimetière. Pour les formes de constructions, un accord préalable du Maire est obligatoire.



### **Servitudes I4 Servitudes relative à l'établissement des canalisations électriques.**

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relative aux ouvrages électriques profitant aux lignes HTB :

Ligne 225/380 kv Creney-Plessis-Gassot

Tronçon à 400kv Chambry-Mery-sur-Seine.

Pour les lignes HTB, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages.

### **Servitudes PT3 Servitudes relative aux réseaux de télécommunications.**

Sur le réseau urbain local : appui et passage en terrains privés et établissement de supports

Au réseau interurbain : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1.50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public, tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au centre de Câbles des T.R.N

Au réseau national : présence de câbles souterrain. la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1.50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public, tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au centre de Câbles des T.R.N

### **Servitudes T7 Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal).**

Servitudes attachée à la circulation aérienne. Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur :

- 50 m hors agglomération
- 100 m en agglomération

**Les différentes servitudes et les terrains concernés sont visibles sur le dossier des servitudes joint en annexe du dossier de carte communale.**

#### **1.5.2. Informations utiles**

##### **Entrée de Villes**

La loi n°95-101 du 2février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes et garantir la qualité des entrées de ville.

Pour limiter et contrôler les constructions le long des voies principales d'entrées d'agglomération, l'article L 111-1-4 dispose : « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. » Cette prescription peut être levée, conformément à la loi n°2005-157 du 23 février 2005 (article 200) sous réserve que le conseil municipal, avec l'accord du Préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixe de nouvelles règles d'implantation en présentant une étude qui respecte notamment la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune de Courgivaux est concernée par cette législation avec la route nationale 4, classée à grande circulation. Une étude au titre de l'article L 111-1-4, souhaitant lever cette prescription est jointe au dossier de carte communale.

### Accidentologie

21 accidents corporels ont été répertoriés sur le territoire de la commune sur la période 1990-2005, causant 47 victimes dont 12 tués et 14 blessés graves. 20 accidents ont eu lieu sur la section courante de la RN4 et un sur la RD375.

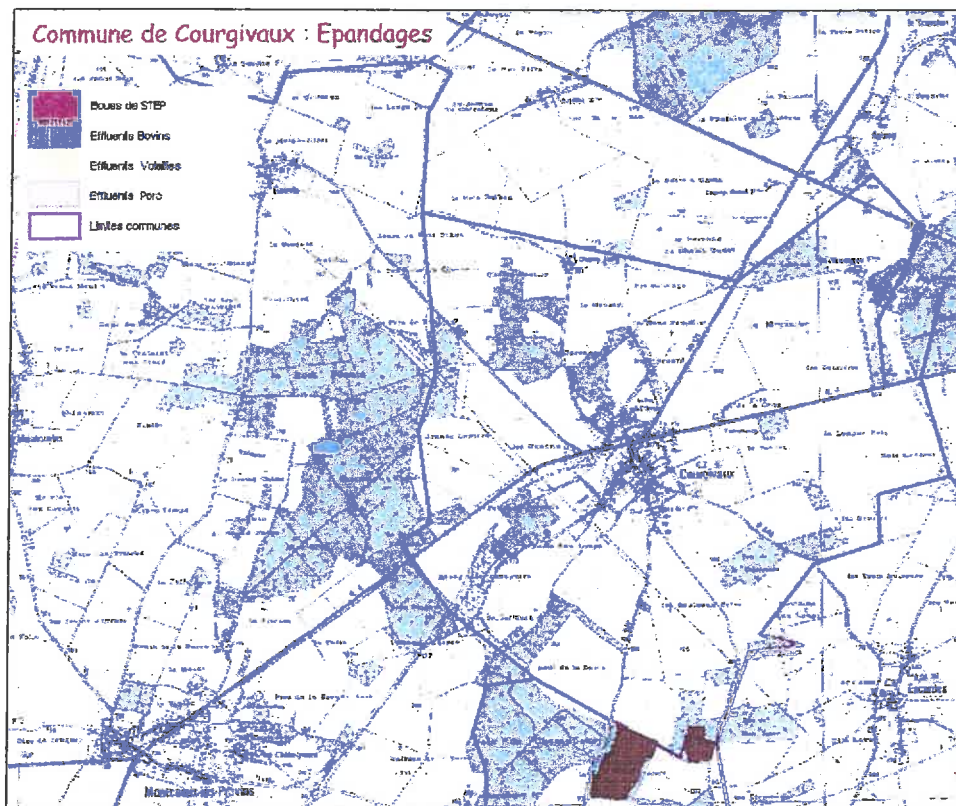
### Installations classées :

Une activité de dépôt de véhicules hors d'usage ne générant pas de périmètre de protection est recensée au titre des installations autorisées par arrêté préfectoral.

### Elevages dont les épandages d'effluents sont réalisés sur le territoire communal :

Le territoire communal est concerné par un épandage d'effluent au sud. Cependant, des élevages peuvent exister ou épandre les déjections de leurs animaux sans avoir été déclarées auprès des services vétérinaires.

Certains établissements peuvent également bénéficier de possibilités d'épandre sans que les parcelles concernées soient localisées du fait de l'antériorité de leur situation par rapport à la législation sur les installations classées.



### Hydraulique :

La commune de Courgivaux est traversée par les ruisseaux du Nogentel, du Pont Sec et de l'Etang qui possède une vocation piscicole.

### Loi sur le bruit :

La loi sur le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, complétée par le décret n°95-212 du 09 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ainsi que la circulaire du ministre chargé de l'environnement du 25 juillet 1996. Ces textes prévoient :

- la classification du réseau de transports terrestres ;
- la délimitation de secteurs affectés par le bruit ;

- une information du public par le report dans les documents d'urbanisme.

Conformément à la loi citée ci-dessus et suite à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, la commune de Courgivaux est concernée par la RN4 classée en catégorie 2. le secteur affecté par le bruit s'étend sur une bande de 250 mètres où toutes constructions doivent présenter une isolation phonique suffisante.

## 1.6 Orientations naturelles, paysagères, urbaines et architecturales

### 1.6.1. Orientations naturelles et paysagères

Le territoire communal de Courgivaux est inscrit dans la région paysagère de la Brie Champenoise présentant par conséquent des caractéristiques particulières que la commune souhaite préserver à travers la carte communale. Ainsi, le conseil municipal envisage de :

- Maintenir l'identité et le caractère rural de la commune en maîtrisant le développement de l'urbanisation sur le bourg,
- Eviter au maximum un étalement urbain le long des voies de communication, facteur de consommation d'espaces et de nouvelles dépenses de fonctionnement pour la collectivité,
- Préserver les espaces agricoles, activités économiques principales sur le territoire communal,
- Pérenniser les boisements et les bosquets, les vergers, éléments important du paysage.

### 1.6.2. Orientations urbaines et architecturales

Les caractéristiques urbaines et architecturales visibles sur le bourg participent au cadre de vie des habitants et à l'identité du village. A travers la carte communale, le conseil municipal envisage de :

- Délimiter des zones constructibles compatibles avec les possibilités d'accueil de la commune en terme de réseau, d'équipements publics,
- Proscrire toute urbanisation à vocation d'habitation non liée à une exploitation agricole sur les écarts ruraux, incompatible avec la pérennisation de l'activité agricole,
- Inciter les résidents à préserver les noyaux anciens et le caractère des constructions traditionnelles, identité du village.

La commune de Courgivaux a connu une évolution positive de sa population sur la période 1999-2005 de +14.2 %, ce qui reflète la réalité du dynamisme démographique. En envisageant une progression autour de 5% au cours des années futures, la commune de Courgivaux maintiendra son renouvellement de population, la préservation de ces caractéristiques paysagères principales, l'effectif du regroupement pédagogique sans induire un bouleversement dans sa capacité d'accueil et ses finances.

|                                                                      | Population Totale |          |       |        |       | Prévisions souhaitables |      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|-------|--------|-------|-------------------------|------|
|                                                                      | 1975              | 1982     | 1990  | 1999   | 2005  | 2010                    | 2015 |
| Nombre total d'habitants                                             | 269               | 231      | 224   | 256    | 255   | 268                     | 281  |
| Taux d'accroissement de la population sur la période intercensitaire | -10.6%            | - 14.1 % | -3.0% | +14.2% | -0.4% | +5%                     | +5%  |

**2<sup>ème</sup> partie :**  
**CHOIX RETENUS POUR**  
**LA DELIMITATION DES**  
**SECTEURS OU LES**  
**CONSTRUCTIONS SONT**  
**AUTORISEES**



## **2. DEFINITION ET JUSTIFICATION DES CHOIX COMMUNAUX.**

### **2.1 Objectifs fixés par la commune de Courgivaux.**

Par la décision d'élaborer une carte communale sur son territoire, le conseil municipal de Courgivaux a souhaité maîtriser son développement sans compromettre le renouvellement de la population et le dynamisme démographique et son environnement naturel. Ainsi, au regard du diagnostic de l'état initial de l'environnement et des prévisions de développement communal, la municipalité s'est fixée plusieurs objectifs :

- ▶ Une extension du tissu urbain pour répondre à la demande actuelle, dans un souci de densification du bâti et de prise en compte des demandes d'autorisation d'urbanisme en cours.
- ▶ La préservation de l'identité et du caractère rural du village et des écarts agricoles ainsi que les limites communales (typologie urbaine...) en maîtrisant les extensions urbaines
- ▶ la limitation du mitage des constructions par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains (Art. L 121-1 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ Une optimisation des réseaux existants,
- ▶ la préservation des espaces agricoles et des implantations des exploitations agricoles.

### **2.2 Justification des choix communaux.**

Cette politique de développement a été définie dans le respect des nouvelles dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, de la loi Urbanisme et Habitat, et en particulier les principes fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Principe d'équilibre** (entre développement urbain et protection des espaces naturels)
- **Principe de diversité des fonctions urbaines** (équilibre emploi / habitat)
- **Principe de respect de l'environnement** (utilisation économe de l'espace)

Le développement de Courgivaux tient compte également des risques naturels possibles sur la commune et de la préservation des espaces naturels et agricoles.

La carte communale tient compte également des dispositions supra-communales, telles que les servitudes d'utilité publique en vigueur.

## **3.CARACTERE DES SECTEURS DE LA CARTE COMMUNALE.**

Dans le respect des dispositions de l'article R.124-3 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques de la carte communale distinguent un **secteur constructible** et un **secteur non constructible**.

### **3.1 Secteur constructible à vocation d'habitat (U)**

Ce secteur englobe la partie urbanisée la plus ancienne et la plus dense du village, ainsi que les extensions urbaines périphériques existantes et projetées.

En sont exclus les exploitations agricoles implantées en dehors et en périphérie immédiate du village, et les boisements structurants.

3.1.1 Dispositions réglementaires applicables.

**Les constructions nouvelles sont autorisées dans ce secteur. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme (chapitre 1<sup>er</sup>, du titre 1<sup>er</sup>, du livre 1<sup>er</sup>) et les autres dispositions législatives et réglementaires applicables.**

Ces règles sont annexées à la fin du présent rapport de présentation.

3.1.2 . Identification des principales zones d'extensions futures.

Afin de répondre à la demande actuelle de terrains à bâtir, et aux perspectives de développement urbain engendrés par la proximité de l'Île de France et choisies par la commune, plusieurs zones d'urbanisation ont été définies.

Ces zones d'urbanisation ont été déterminées également en tenant compte des paramètres suivants :

- Dispositions du Porter à Connaissance de l'Etat,
- Proximité des réseaux (eau potable, EDF...),
- Préservation du paysage naturel et urbain,
- Maintien des terrains agricoles pour pérenniser les activités existantes,
- Respect d'un isolement des exploitations agricoles et du silo de stockage par rapport aux constructions à vocation d'habitation dans un souci de pérennisation de l'activité agricole.

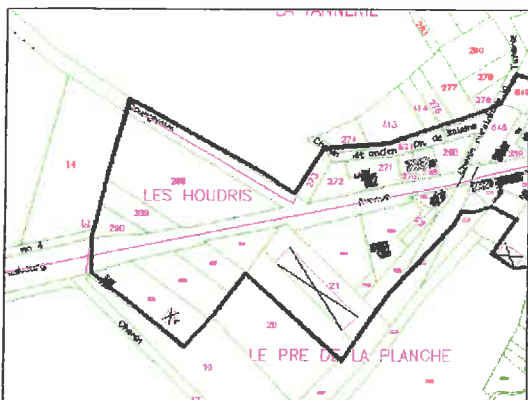
| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées                                                                                                                                                                                                                                      | Justification des choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1-principe d'équilibre entre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et le développement de l'espace rural, d'une part,</li> <li>• La préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,</li> </ul> <p>en respectant les objectifs du développement durable.</p>                                                                                                                                                                                       | <p><b>Définition de nouveaux terrains propices à l'urbanisation</b> répondant aux besoins communaux, et en cohérence avec la structure urbaine existante</p> <p><b>Classement en secteur inconstructible (N)</b> des terrains voués à l'activité agricole, et des espaces naturels à préserver.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equilibre à trouver entre un développement urbain cohérent et maîtrisé de Courgivaux, et des entités paysagères fortes à préserver (Identité de la Brie Champenoise).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>2-Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural :</b></p> <p>en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des besoins présents et futurs en matière d'habitat,</li> <li>• d'activités économiques</li> <li>• d'activités de loisirs et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics,</li> </ul> <p>en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.</p> | <p><b>Délimitation d'une « zone tampon »</b> en bordure du secteur constructible de la carte communale, afin de concilier le développement agricole avec celui de l'urbanisation</p> <p><b>Interdiction de construire</b> à vocation résidentielle sur certains écarts agricoles</p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre à la demande actuelle et pérenniser l'accroissement de la population,</li> <li>• Répondre aux besoins d'extensions agricoles nécessaire au maintien des exploitations existantes, tout en limitant les nuisances réciproques induites par la proximité des habitations,</li> <li>• Assurer le maintien des activités et des services présents sur le territoire communal,</li> <li>• Offrir un cadre de vie agréable aux habitants actuels et futurs.</li> </ul> |

| Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Justification des choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>3-Respect de l'environnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, et ruraux,</li> <li>• Maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile,</li> <li>• Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes et des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,</li> <li>• Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,</li> <li>• Prévention des pollutions et des nuisances de toute nature.</li> </ul> | <p>Préserver les limites naturelles à l'urbanisation.</p> <p>Classement en secteur constructible (U) de la zone urbaine existante et de terrains situés dans la continuité (ou face à) des constructions existantes, desservis de fait par l'essentiel des réseaux, le tout étant adapté aux perspectives de développement de la commune.</p> <p>Classement en secteur constructible (Uy) de l'emprise du silo</p> <p>Classement en zone inconstructible (N) des terrains naturels et agricoles cernant la zone urbaine actuelle et projetée de Courgivaux.-</p> | <p>Prise en compte des dispositions du porter à connaissance du Préfet.</p> <p>Volonté de mettre en œuvre une politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en cohérence avec les actions menées dans le cadre des structures intercommunales, et en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilités d'accueil</li> <li>- possibilités d'approvisionnement en eau et capacité d'assainissement</li> <li>- maintien du caractère rural de Courgivaux</li> </ul> |



| Dispositions mentionnées à l'article L.110 du Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Délimitations des secteurs où les constructions sont autorisées.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le territoire français est le patrimoine commun de la nation (...).</p> <p>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 », les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.</p> | <p>Le périmètre de la zone constructible a été défini en fonction de la partie urbanisée existante, de la présence des réseaux ou de la possibilité à les amener et des besoins communaux, notamment en termes d'habitat et de services.</p> <p>Prise en compte des perspectives de développement choisies par la municipalité.</p> |
| Dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Délimitations des secteurs où les constructions sont autorisées.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | La commune de Courgivaux ne fait pas partie d'un périmètre SCoT                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dispositions supra-communales<br>A respecter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Délimitations des secteurs où les constructions sont autorisées                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | La carte communale est compatible avec les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire communal.                                                                                                                                                                                                                     |

Secteur 1 : Lieudit « Les Houdris », entrée de Courgivaux :



Ce secteur communal est longé par la RN4, classée à grande circulation. Actuellement, il existe une construction implantée en limite d'agglomération et des terrains libres de constructions, desservis par l'ensemble des réseaux présents sur le territoire de la commune.

A travers, la carte communale, la municipalité souhaite marquer clairement l'entrée dans une agglomération en autorisant des constructions de part et d'autre de l'axe et ainsi favoriser la réduction de la vitesse dans la traversée du village. L'inscription de ce secteur en zone

constructible va permettre d'autoriser le développement d'une activité artisanale installée sur la commune (vente de bois) et d'offrir quelques terrains à vocation d'habitat.

Ce secteur de la commune est concerné par un recul obligatoire de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux entrées de villes. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la commune de Courgivaux a réalisée une étude pour déroger à ce recul obligatoire, jointe à ce dossier. Aucun nouvel accès direct sur la RN ne sera autorisé.

Les nouvelles constructions s'inséreront soit dans un tissu bâti lâche, soit derrière une haie champêtre vive que la commune souhaite voir maintenir. L'implantation au maximum de 3 constructions ne nuira pas au paysage et à l'environnement naturel de la commune de Courgivaux.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur va permettre de répondre à une demande d'installation sur la commune et à un des objectifs de la municipalité d'accueillir de nouveaux foyers pour dynamiser la démographie du village.

Secteur 2 : Lieudit « La Haie des Bichottes », entrée de Courgivaux :

Ce secteur communal correspond à la seconde entrée principale de la commune de Courgivaux. Il existe aujourd'hui un bâtiment d'activités économique qui fait face à un terrain libre de construction, inclus dans l'agglomération. Le projet de carte communale inscrit ce terrain en secteur communal afin de définir clairement l'entrée de l'agglomération et inciter les usagers à ralentir dans la traversée du village. Ce terrain est desservi par l'ensemble des réseaux existant sur le territoire communal.



Ce secteur de la commune est concerné par un recul obligatoire de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux entrées de villes. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la commune de Courgivaux a réalisée une étude pour déroger à ce recul obligatoire, jointe à ce dossier.

Il existe sur ce secteur un alignement d'arbres de haute tige, perpendiculairement à la voie qui dissimule les constructions existantes. A travers son document d'urbanisme, la municipalité souhaite voir le maintien de cet alignement végétal qui participera à l'intégration paysagère des constructions.

L'implantation d'une construction supplémentaire sur ce, secteur n'apportera pas de nuisances supplémentaire à l'environnement naturel et paysager de la commune et va permettre de répondre à une demande d'installation sur la commune et à un des objectifs de la municipalité, l'accueil de nouveaux foyers pour pérenniser le dynamisme démographique de la commune.

Secteur 3 : Rue du Val Courtois, section basse :



La rue du Val Courtois est un secteur de la commune de Courgivaux qui a connu ces dernières années la construction de plusieurs pavillons. Afin de permettre une densification du village, le projet de carte communale inscrit en secteur constructible les terrains qui se situent en face de constructions existantes dans un souci de créer un tissu bâti continu. L'ensemble des réseaux présents sur la commune est disponible à proximité et l'ouverture à la construction de ces terrains va permettre d'offrir des possibilités d'accueils pour les demandes d'installations sur la commune.

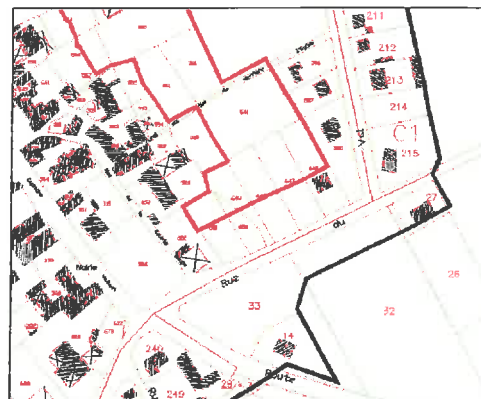
Par ailleurs, les terrains concernés étant situés sur

le village lui-même, il n'apparaît pas de nuisances supplémentaires à l'environnement et au paysage.

Secteur 4 : Rue du Val Courtois, section haute :

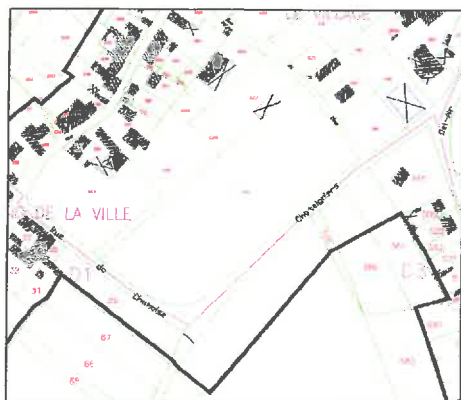
La rue du Val Courtois est un secteur de la commune de Courgivaux qui a connu ces dernières années la construction de plusieurs pavillons. Afin de permettre de raccrocher ces constructions au village plus ancien, le projet de carte communale inscrit en zone constructible les terrains situés de part et d'autre de la voie, sur une profondeur maximale de 40 mètres dans un souci de préservation de la morphologie urbaine d'une part et d'éviter le mitage des constructions dans le paysage.

Ces terrains sont desservis par l'ensemble des réseaux existants sur Courgivaux et offre ainsi une possibilité d'accueillir de nouvelles constructions, de densifier et raccrocher l'ensemble des constructions du bourg de Courgivaux.



D'un point de vue paysager, l'ouverture de l'urbanisation ne nuit pas à la préservation du paysage naturel, ni de l'activité agricole du fait de la limitation en profondeur de la zone constructible. En ouvrant à l'urbanisation, ce secteur, la municipalité souhaite créer un village groupé et une optimisation de ces réseaux existants et offrir des possibilités d'accueillir de nouveaux foyers, facteur du dynamisme démographique.

Secteur 5 : Chemin de Chamoise :



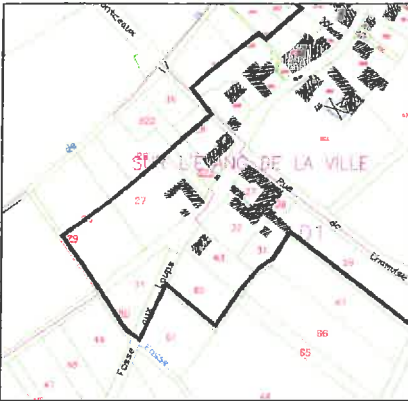
Les développements successifs de Courgivaux ont eu pour conséquences une élongation du village le long des axes de communication sans réelle densification.

A travers la carte communale, la municipalité souhaite réunir les différents secteurs bâtis de Courgivaux. Ainsi, les terrains situés en bordure du chemin de Chamoise sont inscrits en zone constructible afin d'autoriser de nouvelles constructions, une fermeture du village et une densification du bâti.

Les accès à ces terrains peuvent s'effectuer à partir du chemin de Chamoise de Chamoise et de la rue du Clos.

Par ailleurs, il est nécessaire d'amener des réseaux d'eau le long du chemin de Chamoise. Afin d'optimiser les investissements consentis par la municipalité, l'ouverture à l'urbanisation se fait de part et d'autre de la voie. Toutefois, sur le secteur extérieur au village, la limite constructible est limitée à 40 mètres de profondeur afin de ne pas favoriser un mitage des constructions dans le paysage.

#### Secteur 6: rue de l'Etang



Le projet de carte communale ne souhaite pas continuer d'étendre l'urbanisation sur ce secteur de la commune. Toutefois, une nouvelle construction a été autorisée. Afin de définir une entrée d'agglomération cohérente, le projet de carte communale inscrit en zone constructible la parcelle située en face. L'ajout d'une construction supplémentaire n'apporte pas de contraintes supplémentaires au paysage ni au maintien de l'activité agricole.

#### Secteur 7 : Lieudit « Le Calvaire » :

Le dernier secteur de la commune de Courgivaux inscrit en zone constructible se situe au lieudit « le Calvaire ». Ce secteur de la commune est desservi par l'ensemble des réseaux et il existe une constructions et plusieurs demandes d'urbanisme ont été déposées, voire acceptées.

A ce titre, la commune de Courgivaux souhaite inscrire plusieurs parcelles dans la zone constructible afin de répondre à un de ses objectifs, l'accueil de nouvelles populations. L'ouverture à l'urbanisation permettra également un équilibrage de l'urbanisation de part et d'autre de la route nationale.



### 3.2 Secteur constructible à vocation d'activité (Uy)

#### 3.2.1 Dispositions réglementaires applicables.

Les constructions nouvelles sont autorisées dans ce secteur. **Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme** (chapitre 1<sup>er</sup>, du titre 1<sup>er</sup>, du livre 1<sup>er</sup>) **et les autres dispositions législatives et réglementaires applicables.**

Ces règles sont annexées à la fin du présent rapport de présentation.

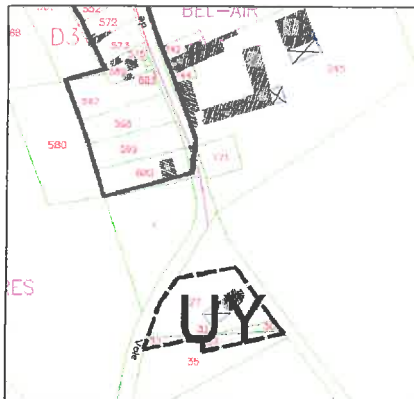
#### 3.2.2 . Identification des principales zones d'extensions futures.

Ces zones d'urbanisation ont été déterminées également en tenant compte des paramètres suivants :

- Dispositions du Porter à Connaissance de l'Etat,
- Proximité des réseaux (eau potable, EDF...),
- Préservation du paysage naturel et urbain,



- Maintien des terrains agricoles pour pérenniser les activités existantes.



Le projet de carte communale prévoit un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques. Cette décision est motivée du fait de la présence de la coopérative agricole d'Esternay et de son silo de stockage.

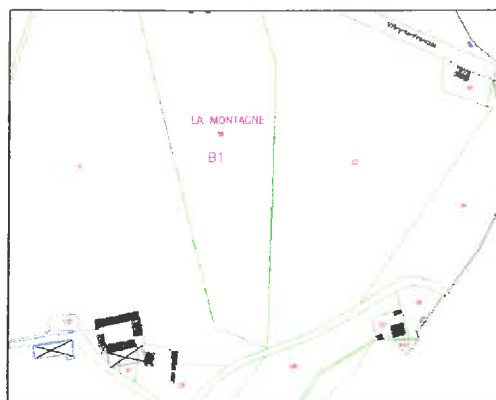
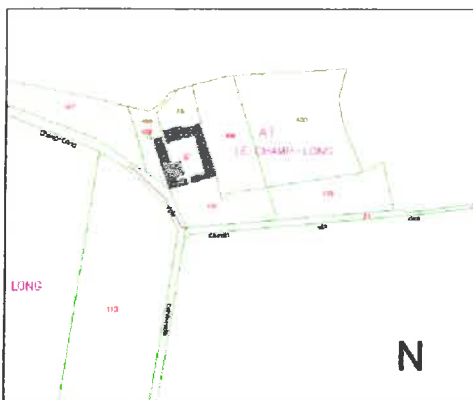
L'autorisation d'implantation d'une nouvelle activité ou le développement de l'activité existante ne pose pas de réel problème pour le territoire communal ainsi que pour la préservation des espaces agricoles et naturels.

### 3.3 Secteur inconstructible (N)

Cette zone inconstructible jouxte la zone constructible et englobe le reste du territoire communal. De même, il existe des enclaves non constructibles au sein même de la zone constructible suite à la présence de risques pour les futures habitations, ou sur des secteurs agricoles trop éloignés du reste du village.

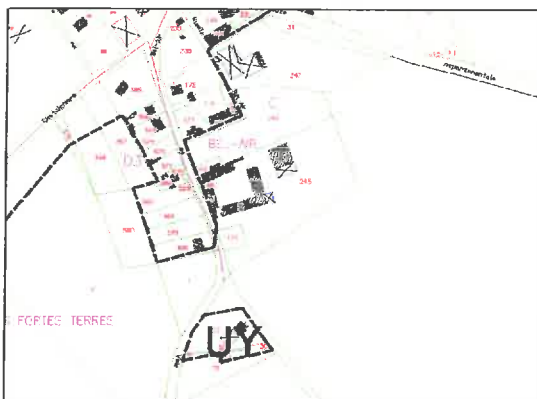
La délimitation de la zone constructible sur la commune tient compte de la volonté de préserver les écarts agricoles, de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole et la protection contre des risques naturels éventuels.

#### Secteur 1 : Ecart agricole de La Ferme de Champs Long et de la Montagne.



Ces différents secteurs sont actuellement occupés par une exploitation agricole. De plus, la situation de ces différents écarts, excentrés par rapport au reste du village, justifie le choix de ne pas autoriser de constructions supplémentaires, afin d'éviter tout mitage supplémentaire, des nuisances sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole.

## Secteur 2 : Lieudits « Les Fortes Terres » et « Bel air ».



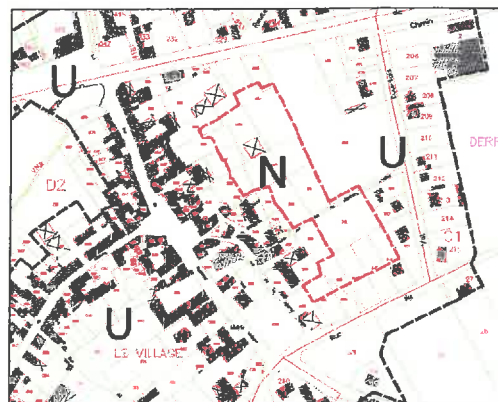
Deux exploitations agricoles sont implantées en périphérie du tissu bâti sur ces lieudits, soit une en direction d'Escardes, et l'autre en direction de Saint-Bon. Dans un souci de préservation de l'activité agricole, la municipalité n'a pas souhaité ouvrir à l'urbanisation ces secteurs de la commune afin de laisser des possibilités d'extension pour les activités agricoles.

D'autre part, au lieudit « les Forte Terres », la municipalité a souhaité maintenir une zone tampon entre le silo et les dernières constructions à vocation

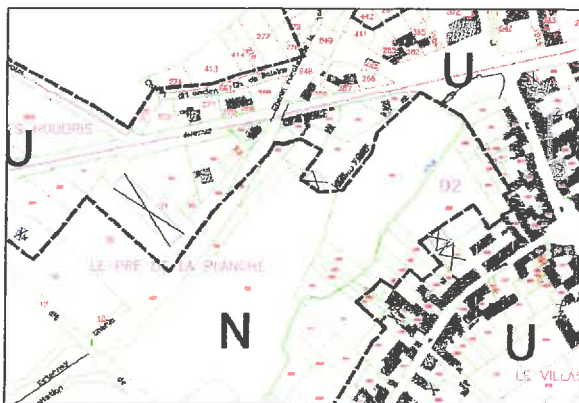
d'habitat pour des raisons de sécurité.

## Secteur 3 : Lieudit « le Village ».

Le projet de carte communale exclu du périmètre inconstructible un secteur central afin de pouvoir maîtriser le développement de l'urbanisation d'une part et ne pas aggraver les finances communales (création de voiries, de réseaux) et d'autre part ne pas apporter de contrainte supplémentaire à une exploitation agricole qui se situe en bordure de la RN4. Ce secteur pourra faire l'objet d'une urbanisation à long terme, lors d'une révision de la carte communale.



## Secteur 4 : Lieudit « Les Prés de la Planche ».

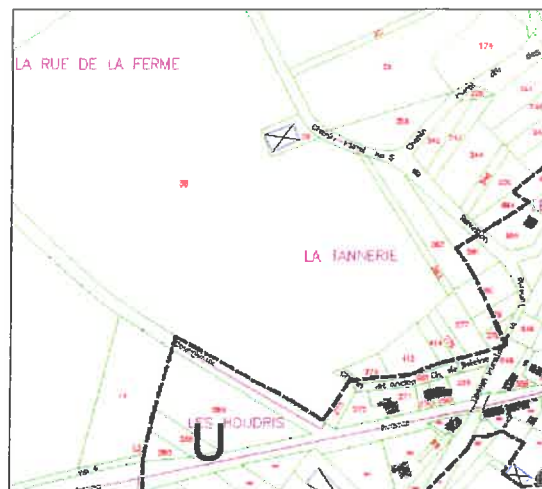


Ces terrains sont liés à une exploitation agricole implantée rue de l'Etang dont une des activités est de l'élevage. Etant donnée sa situation en coeur de village, la municipalité n'a pas souhaitée aggraver la situation de cette exploitation en ouvrant les terrains à l'urbanisation.

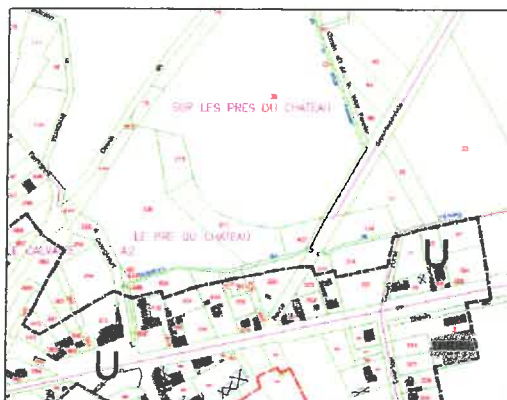
De même, l'autorisation de construire des habitations sur ce secteur aurait pour conséquence une disparition de cette activité, principe contraire à la loi SRU.

### Secteur 5 : Lieudit « La Tannerie ».

La commune de Courgivaux a pour objectif d'associer le développement urbain à la préservation de l'activité agricole. A ce titre, elle a souhaité élaborer un projet de carte communale qui limite le développement de l'urbanisation sur de grandes terres agricoles, exceptée en cœur de village. Ainsi, pour ne pas nuire à une utilisation agricole d'une vaste parcelle, le projet de carte communale exclu cette parcelle de la zone constructible.



### Secteur 6 : « Les Prés du Château »



Le projet de carte communale exclu ces terrains de la zone constructible car il existe un risque de débordement du ruisseau sur ces terrains. En effet, lors de périodes pluvieuses importantes, il n'est pas rare de voir ces différents terrains très humides, ce qui pourrait représenter un danger pour des constructions et des personnes.

### 3<sup>ème</sup> PARTIE :

INCIDENCES DES CHOIX  
DE LA CARTE  
COMMUNALE SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET  
PRISE EN COMPTE DE SA  
PRESERVATION ET DE SA  
MISE EN VALEUR.



## **4. INCIDENCE DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.**

### **4.1. Evolution du paysage urbain**

Le périmètre de constructibilité de la carte communale englobe l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que les extensions périphériques plus ou moins récentes.

La carte communale identifie également des terrains à urbaniser adaptés aux besoins et aux perspectives de développement futur, souhaitées par la commune.

Le choix municipal de continuer l'urbanisation sur le bourg dans un souci de densification et d'optimisation des réseaux, et de préserver les différents écarts agricoles, répond à la volonté de maîtriser le développement de la commune sans compromettre le renouvellement de la population et de répondre en partie à la demande d'installation sur le territoire.

Enfin, le choix municipal de favoriser la densification et une urbanisation de chaque côté de la voie de desserte ne modifie pas la morphologie générale de la commune.

Le caractère rural et la forme urbaine de la commune de Courgivaux sont donc préservés et de nouvelles zones identifiées pour accueillir les nouvelles constructions situées dans la continuité du tissu urbain existant, ou en bordure des voies et des réseaux.

Les objectifs fixés par la commune lors de sa décision d'élaboration d'une carte communale sont respectés.

### **4.2. Evolution du paysage naturel**

Les éléments paysagers naturels à préserver, les espaces à vocation agricole et les zones naturelles, sont classés en zone non constructible.

L'extension de l'urbanisation au détriment des terres à vocation agricole est limitée sur les secteurs ruraux du fait du non classement en zone constructibles des exploitations agricoles situées en périphérie du village, et interdite sur l'ensemble des écarts agricoles. Seules des terres, aujourd'hui exploitées dans le village lui-même sont appelées à changer de destination dans les années à venir, à travers la carte communale.

La carte communale veille enfin :

- A définir une limite cohérente à l'urbanisation le long des voies et sur les zones périphériques, en fonction du bâti existant.
- A permettre le développement de la commune en tenant compte de l'activité agricole.

Le caractère rural, le paysage et l'environnement naturel de la commune de Courgivaux sont préservés par ce projet de carte communale. Les objectifs fixés par la commune lors de sa décision d'élaboration d'une carte communale sont respectés.

### **4.3. Aspects environnementaux**

#### **4.3.1 Alimentation en eau potable**

La commune de Courgivaux est alimentée en eau potable par le puits communal situé près de la commune d'Esternay. Ce point de captage permet aujourd'hui d'alimenter l'ensemble des constructions sur la commune et peut desservir de nouvelles habitations. Par la suite, la commune sera alimentée par le réseau d'Esternay dont les capacités sont suffisantes pour permettre

l'alimentation des constructions existante et des extensions offertes. Les nouvelles constructions seront donc également alimentées par ce réseau.

#### 4.3.2 Assainissement

La commune de Courgivaux a élaboré son zonage d'assainissement. La commune dispose d'un assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communal,. Les nouvelles constructions devront présenter un système d'assainissement autonome en conformité avec la réglementation en vigueur et les orientations du zonage d'assainissement.

#### 4.3.2 Déchets

La collecte des déchets sur la commune est gérée par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte, Traitement des Ordures Ménagères de Coulommiers (77) qui assure un ramassage hebdomadaire des ordures ménagères et une collecte sélective en porte à porte, excepté pour le verre où il existe des points d'apports volontaires. Le système actuel répond aux exigences environnementales et sanitaires.

Les nouvelles constructions seront rattachées au système de collecte existant.

#### 4.4. Mesures prises pour sa mise en valeur

La carte communale assure la protection du patrimoine paysager du territoire communal.

L'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager sera assurée par l'application :

Des dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) régissant la nature des constructions à édifier (accès et voirie, hauteur, implantation, espaces verts et plantations).

Des articles complémentaires du Code de l'Urbanisme, régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

La municipalité veillera à préserver la qualité et l'unité architecturale du centre ancien.

#### 4.5. Tableau des superficies

| Dénomination des secteurs                      | Superficie            |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| Zone constructible à vocation d'habitat (U)    | 30,06 ha              |
| <b><i>Dont extensions prévues</i></b>          | <b><i>7,42 ha</i></b> |
| Zone constructible à vocation d'activités (Uy) | 0.29 ha               |
| Zone inconstructible                           | 1 041,65 ha           |
| Total territoire communal                      | 1 072 ha              |

**REGLEMENT NATIONAL  
D'URBANISME ET AUTRES  
DISPOSITIONS  
LEGISLATIVES ET  
REGLEMENTAIRES  
APPLICABLES**

# **1. Règles générales d'aménagement et d'urbanisme**

## **1.1 TYPES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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 situations ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (décr. n°98-913 du 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 du Code de l'Urbanisme :** (Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977)

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, due notamment au bruit.

### **Art. R.111-13 du Code de l'Urbanisme :** (Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977)

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.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :** (Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977)

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 proportions avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### **Art.R.111-14-1 du Code de l'Urbanisme :** (Décr. N°77-755 du 7 juillet 1977 – Décr. N°98-913 du 12 octobre 1998 art.4- I et II)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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 environnant, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés,
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'actions forestière et des zones dégradées visées au 2° et 3° de l'article L.126-3 du Code Rural,
- c) 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 du Code de l'Urbanisme :**  
(décr. n°77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-729 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.115-du Code de l'Urbanisme :**  
(Décr. N°98-913 du 12 octobre 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, leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressants les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1 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 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décr. n°77-755 du 7 juillet 1977)

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 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décr. N°2002-89 du 16 janvier 2002 art. 53-I)

L'autorisation est refusé 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 avoisinant, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ou à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art.R.332-15 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décr. N°76-276 du 29 mars 1976)

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 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.

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 constructions. Il en est de même pour la définition de la densité d'une 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 R.421-4 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

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.

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

**Art. R.442-1 du Code de l'Urbanisme :**

(Décr. N°2002-89 du 16 janvier 2002 art.53 VII)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérés :

- a) dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés 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 préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat 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. Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1.

**Art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme :**

(Décr. N°86-514 du 14 mars 1986 art. 5 III)

Dans les communes ou parties de communes visées 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 stationnements 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 les 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 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

**Art.R.442-3 du Code de l'Urbanisme :**

(Décr. N°86-514 du 14 mars 1986 art. V II)

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 relatives 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.

## **1.2 ACCES ET VOIRIE**

**Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

(Décr. n°77-755 du 7 juillet 1977)

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 la destination de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 délivrance 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 des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(Décret n°99-266 du 1er avril 1999, art 1<sup>er</sup>)

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

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

hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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. –Code de l'Urbanisme, art. L.111-2, L.421-3, R.111-26.

### **1.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Art. R.421-5 du Code de l'Urbanisme :**

(Décr. N°94-86 du 26 janvier 1994 art.5)

Lorsque les travaux projetés concernant des immeubles de grande hauteur soumis à l'avis de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou de la commission de sécurité compétente, en vertu des articles R.421-47 à R.421-52, les plans et documents nécessaires à la formulation de cet avis sont joints à la demande de permis de construire.

#### **Art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 art. 3)

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 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

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 qu'à l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règles 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 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égout 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 du code de l'Urbanisme :**

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

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 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

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 qu'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 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

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 prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissement 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 prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

## **1.4 IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :**

(Loi n°95-101 du 2 février 1995 art.52)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre 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, la réfection ou l'extension de construction existantes.

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 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.

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 12)

Il en est de même, dans les communes non doté 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.R111-5 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par Décret. N°76-276 du 29 mars 1976)

- 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 ;
  - 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 (Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 art. 3).
- 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 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par Décret. N°76-276 du 29 mars 1976)

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 du Code de l'Urbanisme :**

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point d'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.

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 du Code de l'Urbanisme :**

(inséré par Décret. N°76-276 du 29 mars 1976)

La création ou l'extension d'installation 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.

**1.5 IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Art.R.111-19 du Code de l'Urbanisme :**

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976)

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.

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 art. 13)

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble 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 ont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**Art. R.111-20 du Code de l'Urbanisme :**

(décret n°2001-260 du 27 mars 2001 art. 3)

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 préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R.111-19, sur le territoires où l'établissement de Plans Locaux d'Urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

**1.6 IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Art.R.111-16 du Code de l'Urbanisme :**

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

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 degrés au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, 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 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 art. 13)

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, seraient vue sous un angle de plus de 60 degrés au – dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètre 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.

## **1.7 HAUTEUR DES CONTRUCTIONS**

**Art.R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme :**  
(inséré par Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> 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 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

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 situations, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinant, sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Art.R.111-22 du Code de l'Urbanisme :**  
(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

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 peu être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

## **1.8 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Art.R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

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'immeubles à construire ;
- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnée au deuxième alinéa ci-dessus.

(Décret n°99-266, 1<sup>er</sup> avril 1999, art 1<sup>er</sup>)

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

(Décret n°99-266, 1<sup>er</sup> avril 1999, art 1<sup>er</sup>)

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 financé avec un prêt aidé par l'Etat, y compris n dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, da,ns la imite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

## **1.9 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

**Art.R.111-7 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décret n°76-276 du 29 mars 1976)

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.

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

En cas de construction de logement 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.111-7 du Code de l'Urbanisme :**  
(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordée que sous réserve e 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Art.R.111-24 du Code de l'Urbanisme :**  
(inséré par décret n°76-276 du 29 mars 1976)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de construction 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.

## **2 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE**

### **ARCHEOLOGIQUE**

**Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive (notamment ses articles 1 à 8) :**

#### **Article 1 :**

L'archéologie préventive qui relève de mission de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

#### **Article 2 :**

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont délivrées dans des délais fixés par décret en Conseil d'Etat.

Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

#### **Article 3 :**

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Elle rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de ce document et peuvent le communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

#### **Article 4 :**

Les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive sont confiés à un établissement public national à caractère administratif.



Celui-ci exécute conformément aux décisions et aux prescriptions imposées par l'Etat et sous la surveillance de ses représentants, en application des dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, de la loi n°89-874 du 1<sup>er</sup> décembre 1989 relative aux biens culturels maritimes et de la présente loi. Pour l'exécution de sa mission, l'établissement public associe les services archéologiques des collectivités territoriales et des autres personnes morales de droit public ; il peut faire appel, par voie de convention, à d'autres personnes morales, françaises ou étrangères, dotées de services de recherche archéologique.

L'établissement public assure les mêmes conditions d'exploitation scientifique de ses activités et la diffusion de leurs résultats, notamment dans le cadre de conventions de coopération conclues avec les établissements publics de recherche ou d'enseignement supérieur. Il concourt à l'enseignement, à la diffusion culturelle et à la valorisation de l'archéologie.

L'établissement public est administré par un conseil d'administration. Le président du conseil d'administration est nommé par décret.

Le conseil d'administration comprend, outre son président, des représentants de l'Etat, des personnalités qualifiées, des représentants des organismes et établissements publics de recherche et d'enseignement supérieur dans le domaine de la recherche archéologique, des représentants des collectivités territoriales et de personnes publiques et privées concernées par l'archéologie préventive, ainsi que des représentants élus du personnel. Les attributions et le mode de fonctionnement de l'établissement public ainsi que la composition de son conseil d'administration sont précisés par décret.

Le conseil d'administration est assisté par un conseil scientifique.

Les emplois permanents de l'établissement public sont pourvus par des agents contractuels. Le statut des personnels de l'établissement public est régi par le décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article 7 de la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat et par un décret particulier. Les biens, droits et obligations de l'association dénommée « Associations pour les fouilles archéologiques nationales » sont dévolus à l'établissement public dans des conditions fixées par décret.

#### **Article 5 :**

Une convention conclue entre la personne projetant d'exécuter des travaux et l'établissement public définit les délais de réalisation des diagnostics et les opérations de fouille, les conditions d'accès aux terrains et les conditions de fourniture de matériels, d'équipements et des moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Cette convention détermine également les conséquences pour les parties du dépassement des délais fixés. Les délais fixés par la convention courent à compter de la mise à disposition des terrains dans des conditions permettant d'effectuer les opérations archéologiques.

Faute d'un accord entre les parties sur les délais de réalisation des diagnostics et des opérations de fouilles, la durée de réalisation est fixée, à la demande de la partie la plus diligente, par l'Etat, qui peut consulter les organismes scientifiques mentionnés dans l'article 2 de la présente loi.

#### **Article 6 :**

La durée nécessaire à la réalisation des diagnostics et des opérations de fouilles interrompt la durée de l'autorisation administrative d'exploitation de carrière.

#### **Article 7:**

Le mobilier archéologique issu des opérations d'archéologie préventive est confié, sous le contrôle des services de l'Etat, à l'établissement public le temps nécessaire à son étude scientifique. Au

terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété de ce mobilier est régie par les dispositions de l'article 11 de la loi du 27 septembre 1941 précitée.

**Article 8 :**

Le financement de l'établissement public est assuré notamment :

1° Par les redevances d'archéologie préventive prévue à l'article 9 ;

2° par les subventions de l'Etat ou de toute autre personne publique ou privée.

**Décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002, de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive (et notamment ses articles 1 et 2 du chapitre 1<sup>er</sup>)**

**Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales :**

**Article 1 :**

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Entrent à ce titre dans le champ d'application de l'alinéa précédent, sans préjudice de

l'application des articles 4 et 5 :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

A un permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;

A un permis de démolir en application des articles L.430-1 et L.430-2 du même code ;

A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R.442-1 et R.442-2 du même code ;

2° La création de zones d'aménagement concerté conformément à l'article L.331-1 du code de l'Urbanisme ;

3° Les opérations de lotissements régies par les articles R.315-1 et suivants du code de l'Urbanisme ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'Urbanisme ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux d'immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 susvisée.

L'arrêté prévu au 1° est publié au recueil des actes administratifs de toutes les préfectures de la région. Il est adressé par les préfets de département à tous les maires et fait l'objet d'un affichage dans chaque mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

**Article 2 :**

Les mesures mentionnées au premier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> sont prises par le préfet de région, même lorsque la procédure d'autorisation des aménagements, ouvrages ou travaux relève exclusivement de la compétence d'un ministre.

Toutefois, lorsque ces aménagements, ouvrages ou travaux affectent ou sont susceptibles d'affecter des biens culturels maritimes, le ministre chargé de la culture exerce les compétences dévolues au préfet de région par le présent décret. Il est saisi du dossier par le maître d'ouvrage. La commission consultative compétente est le Conseil national de la recherche archéologique prévu au titre 1<sup>er</sup> du décret du 27 mai 1994 susvisé.

**Loi du 27 septembre 1941, relative à la réglementation des fouilles archéologiques (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), et particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles), et 14 (découvertes fortuites).**

**Titre 1<sup>er</sup> : de la surveillance des fouilles par l'Etat :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

(modifié par décret 94-422 du 27 mai 1994 art.1<sup>er</sup> JORF 29 mai 1994)

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, le ministre chargé de la culture ou le préfet de région accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps les prescriptions suivantes lesquelles les recherches doivent être effectuées.

**Titre III : Des découvertes fortuites :**

**Article 14 :**

(modifié par décret 94-422 du 27 mai 1994 art.1<sup>er</sup> JORF 29 mai 1994)

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le préfet de région peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

**Loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, dont destruction, détérioration de vestiges archéologique ou d'un terrain contenant des vestiges archéologique (article 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal).**

**Article 322-1 du nouveau Code Pénal-partie Législative :**

(Loi n°2002-1138 du 9 septembre 2002 art. 24 Journal Officiel du 10 septembre 2002)

La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende, sauf s'il n'en résulte qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisations préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.



**Article 322-2 du nouveau Code Pénal-partie Législative :**  
(Loi n°2002-1138 du 9 septembre 2002 art. 24 Journal Officiel du 10 septembre 2002)

L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.  
Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

**Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-187 du 19 août 1991, et plus particulièrement ses articles 1 à 4.**

**Article 1 :**

Nul ne peut utiliser du matériel permettant la détection d'objets métalliques, à l'effet de recherches de monuments et d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans avoir, au préalable, obtenu une autorisation administrative délivrée en fonction de la qualification du demandeur ainsi que la nature et des modalités de la recherche.

**Article 2 :**

Toute publicité ou notice d'utilisation concernant les détecteurs de métaux doit comporter le rappel de l'interdiction mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi, des sanctions pénales encourues, ainsi que des motifs de cette réglementation.

**Article 3 :**

Toute infraction aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application est constatée par les officiers, agents de police judiciaire et agents de police judiciaire adjoints, ainsi que par les fonctionnaires, agents gardiens visés à l'article 3 de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

**Article 4 :**

Les procès-verbaux dressés par les diverses personnes désignées à l'article 3 ci-dessus font foi jusqu'à preuve contraire et sont remis ou envoyés sans délai au procureur de la République dans le ressort duquel l'infraction a été commise.