

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

• Le parti d'aménagement présenté dans les documents graphiques a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Le territoire de Courchamp présente en effet diverses contraintes, et l'on a successivement opté pour :

- préserver les espaces agricoles et boisés, notamment aux limites extérieures de l'urbanisation ;
- créer une trame verte, du Nord au Sud-Est, entre les ensembles boisés ;
- mettre en valeur les perspectives paysagères, notamment vis-à-vis des vues depuis les RD 204 et 12 ;
- adapter l'importance des zones d'urbanisation aux perspectives démographiques ;
- regrouper l'urbanisation par l'équipement et le remplissage des espaces interstitiels non bâtis.

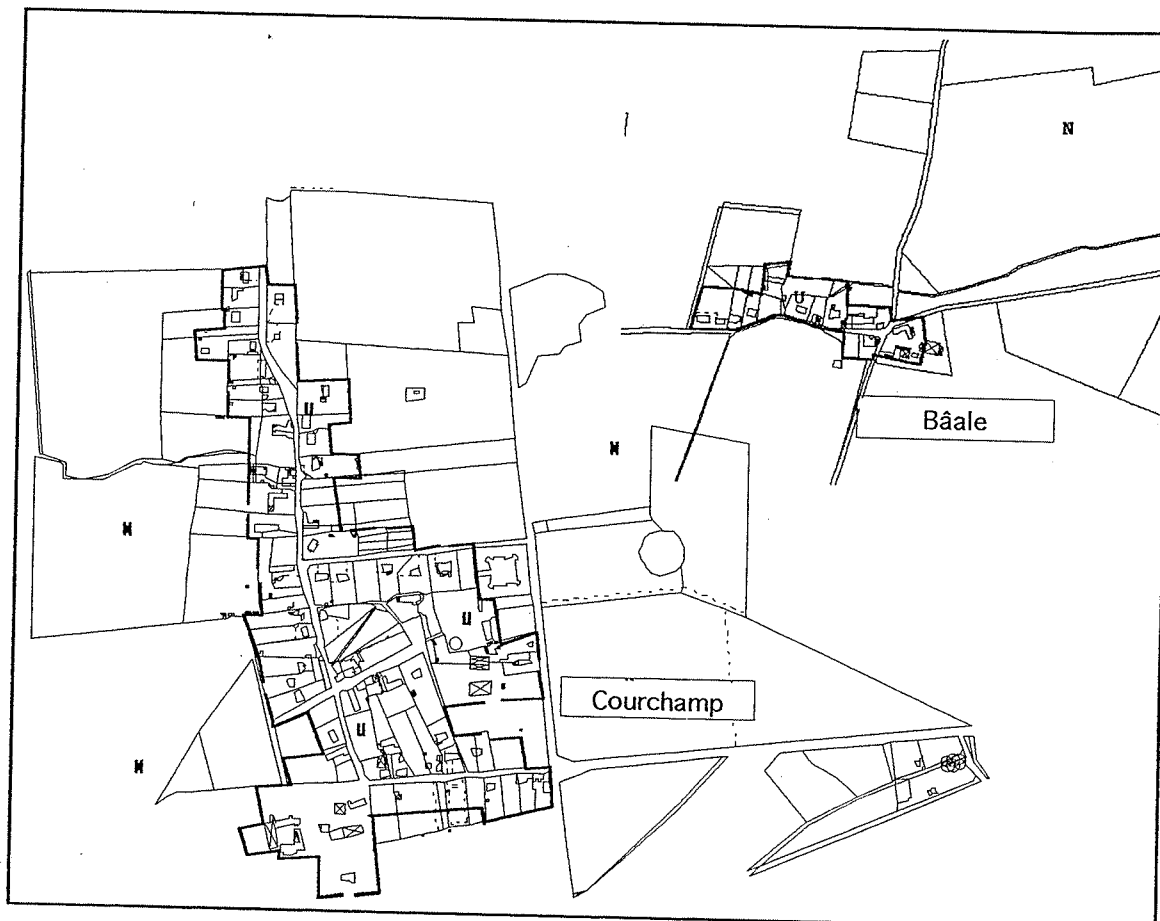
Il ne restait alors que peu d'alternatives en termes de choix d'urbanisation, dans un contexte marqué par plusieurs inconnues déterminantes quant aux évolutions démographiques et économiques :

- l'évolution de la pression démographique générale dans la frange Est du département ;
- le nombre de propriétés susceptibles de muter dans les 10 à 15 prochaines années ;
- l'évolution des possibilités d'emploi à proximité et l'adéquation du type de logement à la demande.

Le principe retenu a donc consisté à permettre une densification modérée du village, en poursuivant sa tendance d'accroissement récente, d'une part, dans une optimisation de l'utilisation des espaces interstitiels à des fins d'urbanisation et d'autre part, une croissance par extension du périmètre constructible.

• Le parti d'aménagement retenu par la Municipalité se présente donc de la façon suivante : le périmètre d'urbanisation délimite des terrains constructibles de part et d'autre des voies départementales et communales, dans leurs linéaires déjà bâti sur au moins un côté de la voie.

- Schéma de zonage : échelle 1 / 10 000 ème.



B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

Article L. 124.2. - Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121.1. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur cette base juridique, les zones d'une carte communale se divisent donc en deux catégories :

- les zones U, constructibles, qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, ou qui peuvent le devenir sous réserve de la mise en œuvre de participations (par exemple pour réalisation de voies nouvelles et réseaux) ;
- les zones N, inconstructibles, qui présentent comme caractéristique essentielle d'être insuffisamment ou non desservies en V.R.D, ou qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, sylvicole, minière) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

1 : Les zones constructibles : exposé des motifs et principales dispositions

- La zone U :

Il s'agit du village et du hameau de Bâale, voués principalement à l'habitat, ancien et récent, mais aussi aux services et activités qui en sont le complément normal. Compte tenu du caractère rural de ce village, des exploitations agricoles ont leur siège dans la zone et celles-ci doivent pouvoir se développer normalement.

NOTA 1 : En raison de leur absence de viabilité, toute desserte de constructions nouvelles est interdite par la rue de l'Église (côté Ouest) et par la rue de la Bretauche.

NOTA 2 : La limite constructible des propriétés non bâties est le plus souvent limitée à 40 m de profondeur, de manière à ne pas favoriser les constructions "en second rang".

Par ailleurs, si l'on excepte les terrains agricoles et les jardins incorporés dans la zone U - en hachuré sur la photographie ci-contre - la limite constructible de la carte communale suit les contours des propriétés bâties. Celles-ci ont en effet souvent utilisé leur fond de parcelle pour y implanter des annexes.

L'objectif de ce choix est de permettre aux constructeurs l'implantation, sur la partie de leur propriété classée en zone U, des annexes nécessaires à leur construction (garages, abris de jardins, etc.), ou d'une piscine, voire d'un parking privé (ceux-ci ne pouvant être autorisés en zone N). Il n'implique pas la possibilité d'édifier des constructions principales "en second rang", par rapport aux voies de desserte existantes.

2 : Les zones naturelles : exposé des motifs et principales dispositions

- La zone N :

La zone N identifie l'ensemble des terres agricoles et des bois de la commune.

D'autre part, cette zone naturelle participe à la préservation des espaces naturels d'intérêt écologique et (ou) paysager, notamment à l'Ouest et au Sud-Est du territoire communal, classés par ailleurs dans le schéma directeur local de Provins (coulée verte, etc.).

Elle comporte en outre des propriétés bâties, excentrées par rapport au village, mais qui pourront bénéficier "de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles", autorisées par les articles L. 124.2 et R. 124.3 du code de l'urbanisme.