



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

■ Commune de COURBESSEAUX

# **SOMMAIRE**

---

## **PRESENTATION DE LA COMMUNE**

## **HISTORIQUE**

## **CHAPITRE I - ANALYSE**

---

### **I. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

#### **I.1. Le site**

- a. Accès
- b. Le relief
- c. Hydrographie
- d. Géologie
- e. Pédologie

#### **I.2. Le paysage**

- a. L'approche structurelle
- b. L'approche visuelle

#### **I.3. L'environnement naturel**

#### **I.4. L'environnement bâti**

#### **I.5. Les réseaux**

- a. Assainissement
- b. Eau potable
- c. Défense incendie
- d. Réseau routier

### **II. LA DEMOGRAPHIE**

#### **II.1. Population**

#### **II.2. Ménages**

#### **II.3. Structure par âge de la population**

#### **II.4. Population active**

### **III. LE LOGEMENT**

#### **III.1. Les stocks**

#### **III.2. Les flux**

### **IV. LES ACTIVITES**

#### **IV.1. L'activité agricole**

#### **IV.2. L'exploitation du sel**

#### **IV.3. Autres activités**

### **V. LES EQUIPEMENTS**



## **CHAPITRE II - PERSPECTIVES GENERALES D'EVOLUTION**

---

**II.1. Les besoins**

**II.2. Les objectifs de la commune**

**II.3. Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable**

**II.4. Les perspectives d'évolution**

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS DU P.L.U.**

---

**III.1. Caractères généraux des zones**

**III.2. Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme**

**III.3. Le programme d'équipement**

## **CHAPITRE IV - COMPATIBILITE DU P.L.U.**

---

**IV.1. Compatibilité avec les lois d'aménagement**

**IV.2. Respect des servitudes d'utilité publique**

**IV.3. Autres informations**

## **CHAPITRE V - LES INCIDENCES DU P.L.U.**

---

**V.1. Incidences sur le site et l'environnement**

**V.2. Mesures compensatoires et recommandations**

## **CHAPITRE VI - TABLEAUX DES SUPERFICIES**

---



## **Présentation de la commune**

La commune de Courbesseaux est localisée au Sud du département de Meurthe-et-Moselle. Plus précisément, elle est située à 20 kilomètres à l'Est de Nancy et à 20 kilomètres au Nord-Ouest de Lunéville.

La superficie de son territoire est de 632 hectares. Il est occupé par 65 hectares de forêts (soit environ 10% de la surface totale du ban).

En 2001, une opération partielle de remembrement a été menée sur le territoire communal.

La commune de Courbesseaux dépend du canton de Lunéville-Nord et de l'arrondissement de Lunéville.

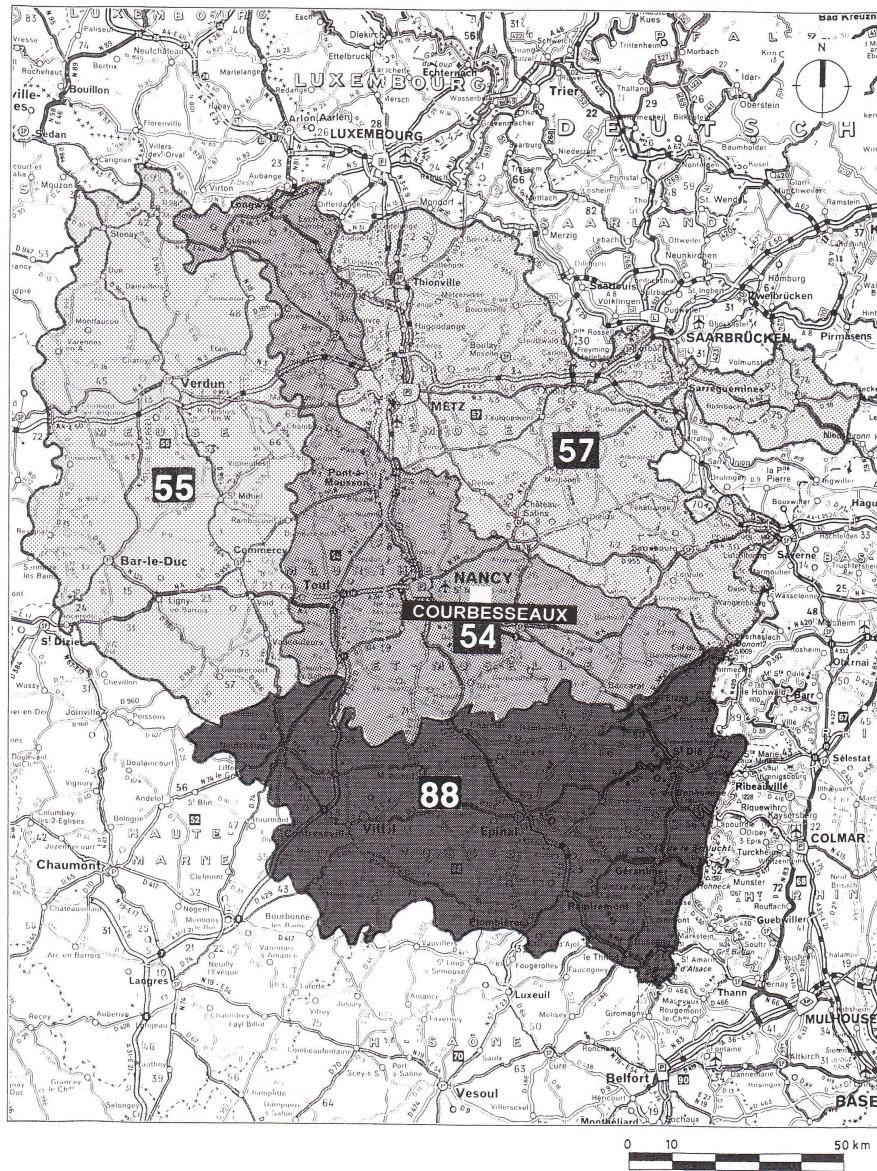
Elle est adhérente à trois structures intercommunales :

- la Communauté de Communes du Pays du Sânon. Créée le 24 décembre 1997, elle regroupe 29 communes ;
- SIS du collège d'Einville ;
- SIS de la Roanne.

Le territoire communal jouxte les communes suivantes :

- Réméreville au Nord ;
- Haraucourt et Gellenoncourt au Sud-Ouest ;
- Drouville au Sud ;
- Hoéville au Nord -Est.

## PLAN DE SITUATION



## **Historique**

L'ouvrage intitulé « Le département de la Meurthe », dirigé par Henri Lepage nous renseigne sur l'histoire de la commune de Courbesseaux.

En 1843, la commune de Courbesseaux compte 322 habitants.

Sur les 632 hectares couvrant le territoire communal, 440 sont occupés en terres labourables, 75 en prés, 68 hectares en bois et 6 hectares en vignes. On s'y livre principalement à la culture du blé. On y élève des chevaux et des vaches.

Le village de Courbesseaux, que le P. Benoît Picard appelle Curva salix, possédait déjà au XXII<sup>ème</sup> siècle, un château fort qui avait sans doute quelque importance, car, par un accord passé, en 1289, entre l'évêque de Metz et le duc de Lorraine, il fut convenu que la forteresse de Courbessault resterait en commun entre le duc et l'évêché de Metz. En 1320, Vauthier de Vy (Vic), écuyer et sa femme, se reconnurent hommes-liges du duc et en reprirent les villages de Courbesseaux et Réméréville. En 1632, le Roi en était seigneur haut, moyen et bas justicier, et, en 1710, il y avait encore un fief.

Les premiers écrits sur le village de Courbesseaux remontent au X<sup>ème</sup> siècle. Au XVI<sup>ème</sup> siècle, les écrits concernent essentiellement des acquisitions de terres sur la commune.

Comme beaucoup d'autres villages lorrains, Courbesseaux n'échappe pas à la peste, en 1631 qui dura 3 mois. Au cours du XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, plusieurs seigneurs se succéderont à Courbesseaux jusqu'en 1758, date marquant le début de la guerre de 7 ans (1758-1765) et à laquelle le village sera annexé à Réméréville, avec un vicaire résident.

A partir de cette époque, l'absence d'écrits ne permet pas de suivre l'histoire du village ; ceci jusqu'en 1914, quand la guerre éclate. Courbesseaux devient le quartier du Général de Castelnau, puis subit de forts dommages.

La mairie a été reconstruite en 1915 ; l'organisation des rues du village a été modifiée : pour se rendre à Drouville, il n'est plus nécessaire de contourner l'îlot de la rue du Général Poirel, via le chemin rural de Truax et la Grande Ruelle.

La commune commémore cette période avec le cimetière militaire national et la stèle érigée à la mémoire de son général. On trouve également plusieurs tombes de soldats, dispersés en forêts.

Le territoire communal correspond à un secteur d'exploitation du sel, dont les premières concessions furent accordées par Napoléon III.

## A. ANALYSE

### I. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

#### I.1. Le site

##### a. Accès

Courbesseaux se situe grossièrement au centre d'un triangle formé par trois points : Nancy à l'Ouest, Moyenvic au Nord-Est et Lunéville au Sud-Est.

Moyenvic et Nancy sont reliés par la RN74 ; Moyenvic et Lunéville par la RD914 et l'axe routier reliant Lunéville à Nancy, il s'agit de la RN4.

Puis, ce sont des axes secondaires qui permettent de rejoindre Courbesseaux.

Plus précisément, depuis la RN74, à hauteur de Mazerulles, on emprunte la RD70. Cette dernière permet de relier Maixe, commune située au Sud de Courbesseaux.

A l'Est de Réméreville, il s'agit de la RD84 rejoignant la RD914 et à l'Ouest, la RD83 permet de relier la partie Ouest de l'agglomération nancéienne.

Enfin, en venant de Varangéville, on peut emprunter la RD80 pour rejoindre Haraucourt, puis la RD80a coupe la RD70 à hauteur de Courbesseaux.



## **b. Le relief**

La situation du village de Courbesseaux appartient à un paysage de plateau doucement vallonné.

Son relief est issu de mouvements de terrain d'origines diverses :

- d'origine naturelle : les cours d'eau ont creusé leur bassin dans le plateau sinémurien. Ces cours d'eau sont le ruisseau de Hoéville, le ruisseau de l'Accord et le ruisseau de la Voivre, affluents de la Roanne. Par ailleurs, les effondrements naturels, dus à la dissolution naturelle du sel dans le sous-sol participent également aux mouvements de terrain.

- d'origine artificielle : il s'agit également d'effondrements, mais dus à l'exploitation industrielle du sel par la Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est de Varangéville. Ces effondrements sont plus particulièrement observables sur la commune voisine de Haraucourt.

Le ban communal de Courbesseaux est constitué de trois grands ensembles : le plateau à l'Est, les vallons et les talwegs des ruisseaux de la Voivre, d'Hoéville et de l'Accord, d'axe Est-Ouest, au centre et le fond plat de la vallée de la Roanne.

Le point haut se trouve au Nord à 286 mètres, sur la limite Nord-Est du ban communal avec Réméréville. Ce point se situe dans le massif boisé entre le bois de Viaux et le bois Châtré.

Quant au point bas, il se situe à 219 mètres, localisé à l'Ouest du village, à hauteur du cours d'eau de la Roanne.

La pente générale est inclinée vers l'Ouest, vers la vallée de la Roanne.

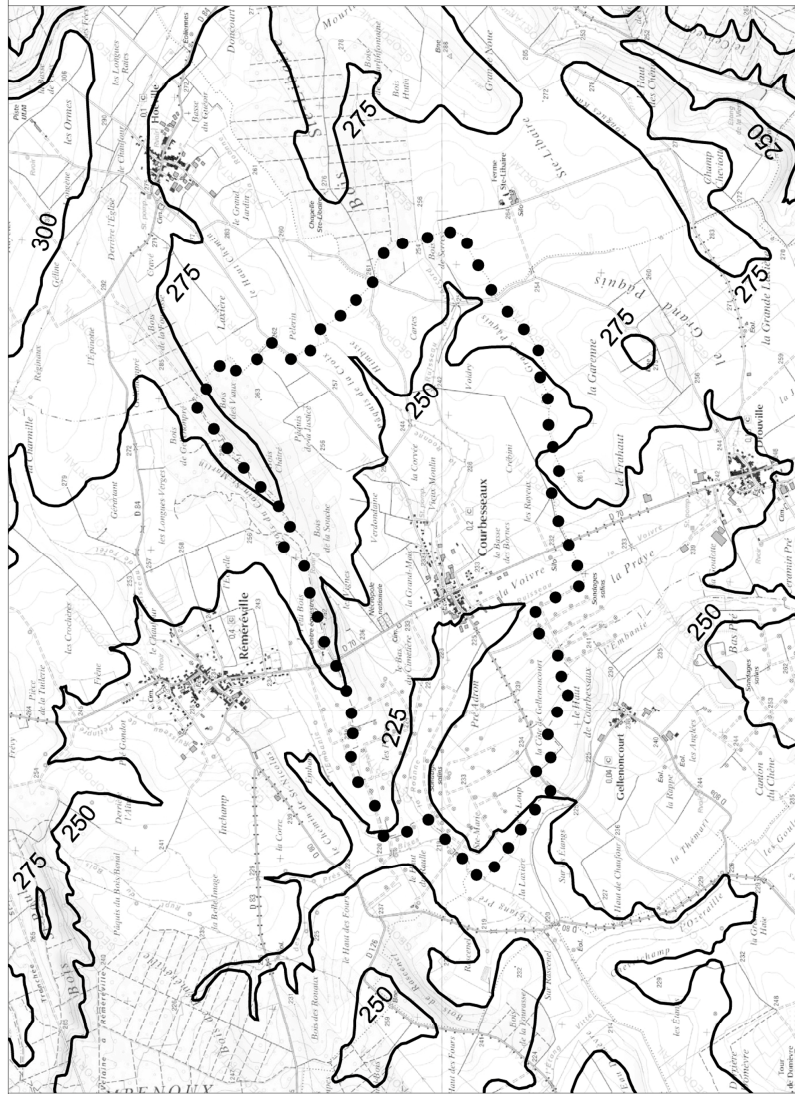
Les pentes les plus fortes s'observent au Nord du ban communal, en limite avec la commune de Réméréville ; à proximité des points hauts et des lignes de crête :

- plus de 19%, aux lieux-dits « Bois de la Chèvre » et « Pâquis des Chênes » ;
- 11,5% aux lieux-dits « Bois Châtré » et « Bois de la Souche ».

Sur le reste du territoire, les pentes sont plus douces, de l'ordre de 3 à 5% en moyenne. Elles sont inférieures à 3% aux abords du village et dans le fond de la vallée de la Roanne.



# RELIEF



• • • • • LIMITE COMMUNALE

### **c. Hydrographie**

#### Les eaux superficielles

Le territoire communal de Courbesseaux appartient au bassin versant de la Roanne, affluent de la Meurthe en rive droite, en aval de Varangéville.

Trois ruisseaux, en plus de la Roanne, collectent les eaux superficielles de Courbesseaux :

- la Roanne, qui prend sa source au lieu-dit « Les Grands Pâquis » sur la commune de Drouville ; elle constitue la limite communale entre Drouville et Serres sur une longueur de 1,4 kilomètres avant d'entrer sur le ban communal de Courbesseaux ;

- le ruisseau de la Voivre, qui prend sa source à Drouville ;

- le ruisseau de l'Accord, qui prend sa source entre le bois Sainte Libaire et le bois Mourlinfontaine, à 3,7 kilomètres à l'Est du village ;

- le ruisseau d'Hoéville, qui prend sa source au Sud du village d'Hoéville.

La largeur moyenne de ces cours d'eau varie de 1,5 à 5 mètres. Le fond des lits est constitué de galets, graviers et de vase.

Les berges de la Roanne ont fait l'objet d'un aménagement récent au droit du Quai de la Bataille, visant à canaliser les eaux en période de crues. En rase campagne, les berges sont généralement en prise directe avec les champs et les prairies qui les bordent. Par endroits, elles subissent une érosion assez poussée.

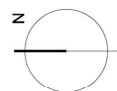
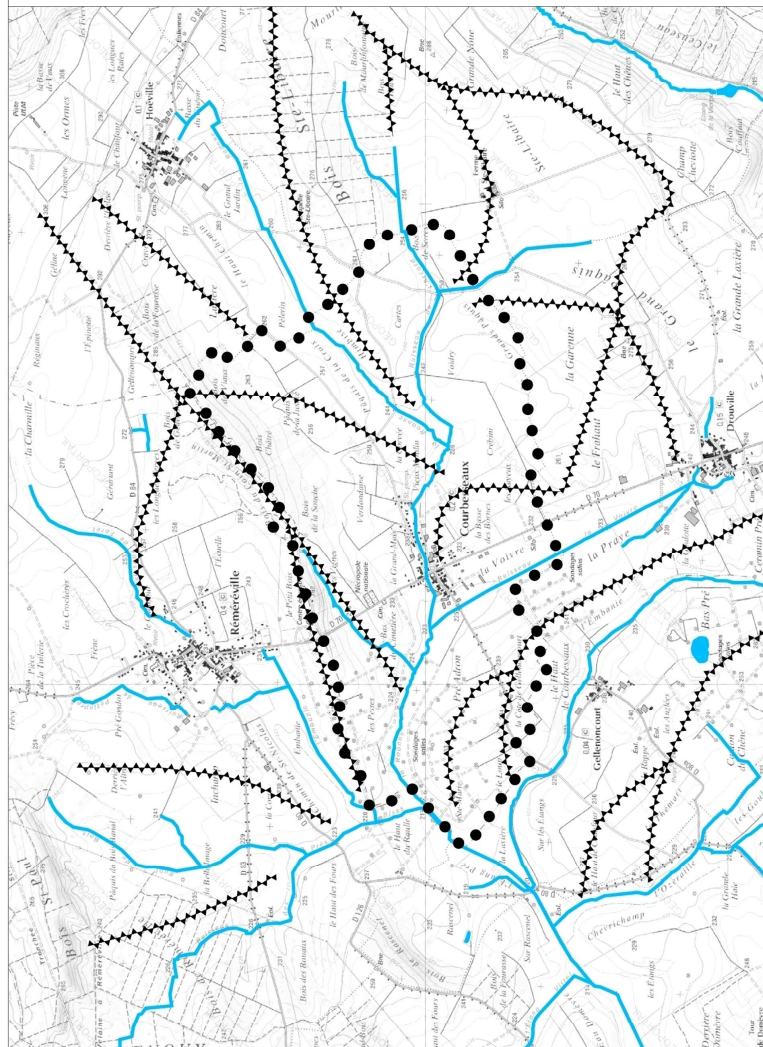
A l'amont du confluent de la Meurthe, le débit d'étiage de la Roanne est de 0,069m<sup>3</sup>/s (fréquence 1/2). Ce débit tombe à 0,051m<sup>3</sup>/s à la fréquence 1/5 et à 0,031m<sup>3</sup>/s à la fréquence 1/10.

Le cours de la Roanne est une succession de radiers (2 à Buissoncourt : un au lieu-dit « l'Enclave » et le second au pont) et de fosses plus ou moins profondes, ce qui constitue une diversité de milieux et une habitabilité importante pour la faune piscicole. Les végétaux aquatiques et les arbres des berges forment localement de nombreux supports qui peuvent offrir une cache pour les poissons.

Le rejet des eaux usées s'effectue dans la Roanne, lors de sa traversée du village, et dans le ruisseau de la Voivre, au droit du pont de la RD80a. Ces rejets donnent lieu localement à la formation et au développement d'algues qui encombrant le lit des cours d'eau. On constate de nombreuses prises d'eau pour le bétail en aval et tout au long de la Roanne.

## BASSINS VERSANTS

- Cours d'eau
- Lignes de crête



• • • • • LIMITE COMMUNALE



Quelques problèmes ponctuels d'inondation existent sur la commune : en amont du village, à proximité des habitations au lieu-dit « Sous le Haut Blanchard » et en aval du village, au niveau du pont de la RD80, confluence de la Roanne et du ruisseau de Drouville.

On recense deux étangs sur le territoire communal. Le premier est privé et clos, localisé au lieu-dit « Pâquis des Chênes ». Situé au creux d'un talweg, il est alimenté par un ruisseau et se déverse dans ce même ruisseau en aval, affluent de la Roanne. Le second, plus ancien est localisé sur la Roanne, en amont du village, au lieu-dit « Sur le Vieil Etang ».

#### Les eaux souterraines

Une nappe aquifère est présente au niveau des grès du Rhétien inférieur. A Courbesseaux, ce réservoir naturel se trouve à un peu plus d'une vingtaine de mètres de profondeur. Actuellement, elle constitue la ressource en eau potable de la commune.

Le gestionnaire du réseau est la Saur. Le débit d'exploitation est de 15m<sup>3</sup>/heure. La nappe circule à une vingtaine de mètres de profondeur, sous une bonne couverture d'argiles. Le captage a fait l'objet en 1996 de la délimitation de deux périmètres de protection (non approuvé à ce jour).

Ces eaux se minéralisent sous couverture, lors d'échange de base ou par le biais de failles qui permettent le mélange avec des eaux de réservoirs superficiels dont les eaux sont plus minéralisées. L'eau pompée à Courbesseaux est particulièrement ferrugineuse et chargée en matières organiques, avec un pH assez élevé (de l'ordre de 7,6 à 8,3). Elle est traitée avant d'être distribuée.

Actuellement, la commune étudie la possibilité de se raccorder au réseau intercommunal du Grand Couronné.

#### **d. Géologie**

Les données géologiques concernant la commune de Courbesseaux proviennent des cartes géologiques de la région de Lunéville établies par le B.R.G.M..

Le territoire communal se situe sur les zones d'affleurement des marnes grises du Lias, entourées par les calcaires à Gryphées de l'Hettangien. Ce secteur constitue une zone de transition entre la vallée alluvionnaire (alluvions anciennes et récentes) de la Meurthe au niveau de Nancy et les affleurements du Rhétien et du Keuper supérieur aux abords de la vallée de la Seille (vers l'Ouest et le Nord-Ouest).

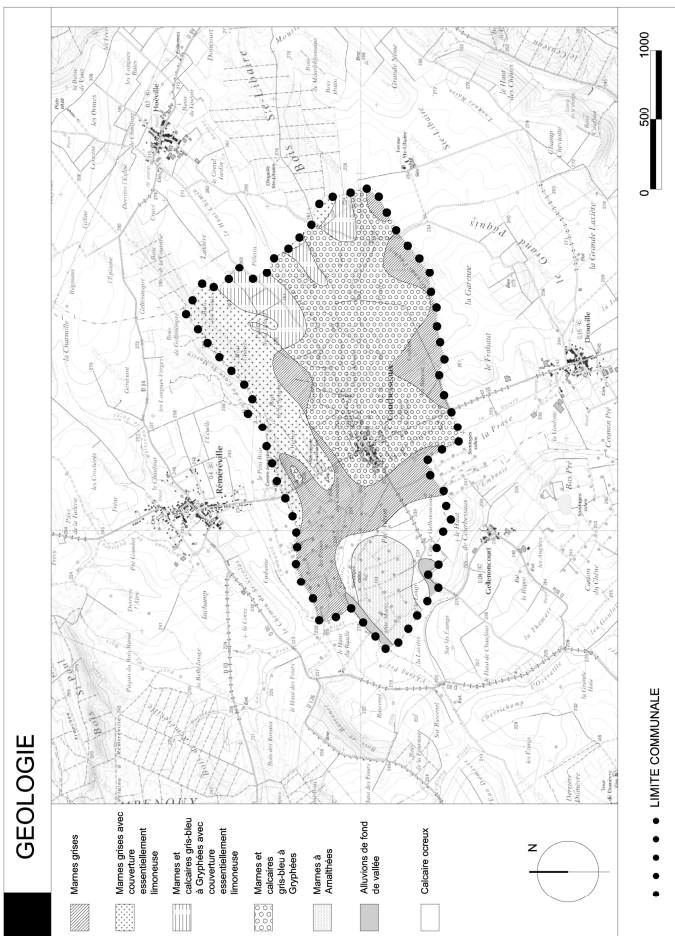
Au niveau du ban communal, plusieurs formations géologiques sont présentes :

- les calcaires à Gryphées forment une ceinture autour du bassin de la Roanne (de Haraucourt à Serres), avec une incursion jusque Courbesseaux depuis Drouville. L'ensemble est formé d'une succession décimétrique monotone de bancs de marnes bleues à noires, alternant avec des bancs de calcaires argileux. L'épaisseur moyenne de cet horizon varie de 10 à 15 mètres. Dans la partie Nord-Est du ban communal, cet horizon est masqué par une couverture essentiellement limoneuse.

- les marnes grises sont des argiles gris-bleu plus ou moins foncé, parfois micacées, plastiques ou plus ou moins schisteuses. Elles renferment des nodules calcaires ou phosphatés, parfois abondants, qui ont autrefois prêté à exploitation (dans le Sud de la Lorraine : le Xaintois). Comme pour l'horizon précédent, au Nord et au Nord-Est du ban communal de Courbesseaux, ce recouvrement est essentiellement limoneux. L'épaisseur de cet horizon est de 25 mètres.

- les calcaires ocreux et les calcaires à Bélemnites. Les premiers sont épais d'environ 1 à 2 mètres et sont intimement liés aux calcaires à Bélemnites. Ce sont des calcaires argileux gris en profondeur, s'oxydant en surface jusqu'à prendre une couleur ocre-rouille caractéristique. Les calcaires à Bélemnites sont rarement observés du fait de leur faible épaisseur et du fluage des marnes qui les surmontent. Ils se composent de quelques bancs de calcaires argileux gris ou noirs, parfois très durs, renfermant de nombreuses Bélemnites et Ammonites. L'épaisseur de ces calcaires varie de 0,5 à 2 mètres.

- les marnes à Amalthées constituent une assise puissante (100 mètres de profondeur en moyenne), composée de marnes grises. Elle est riche en Ammonites pyriteuses et en nodules calcaires ou phosphatés, parfois en Septaria. Elle est souvent recouverte par plusieurs mètres de résidus d'altération et de décalcification limoneux.



- les alluvions recouvrent le fond de la vallée de la Roanne. Cette couverture de matériaux fins masque des alluvions grossières. Pour une bonne part, ces alluvions résultent vraisemblablement de l'érosion des sols lors de la mise en culture de vastes étendues. A Courbesseaux, elles sont limitées à l'extrémité Ouest du ban communal. Les cours d'eau qui confluent pour former la Roanne (le ruisseau de Hoéville, le ruisseau de l'Accord et le ruisseau de la Voivre) ne sont pas suffisamment importants pour la constitution d'un horizon alluvionnaire distinct.

- les couvertures essentiellement limoneuses masquent largement les différentes couches du Lias. Elles sont très étendues au Nord-Est du ban communal et, au-delà, dans les grands massifs forestiers de Champenoux et d'Amance. Toutefois, leur épaisseur n'excède pas 2 mètres. Elles sont de couleur beige-jaune à brunâtre et sont constituées de 50 à 70% de limons et d'argiles. La fraction sableuse est inférieure à 10%. Il pourrait s'agir, tantôt de limons amenés par les vents, tantôt de l'évolution pédologique des marnes (limons résiduels d'altération et de lessivage), notamment quand la fraction argileuse en profondeur est particulièrement élevée.

Bien que cette formation ne soit pas visible en surface sur le ban communal de Courbesseaux, il faut cependant mentionner les marnes irisées inférieures du Keuper. Cette formation revêt une importance considérable puisqu'elle renferme, à environ 50 mètres sous son toit, le gisement de sel responsable des industries chimiques de Dombasle et de Varangéville. Le sel s'y trouve sous forme de couches lenticulaires, de quelques centimètres à 10 mètres de puissance, ou sous forme de filonnets injectant les formations encaissantes.

Sur 110 à 115 mètres, une quinzaine de couches distinctes sont organisées en cinq faisceaux exploitables, d'environ 25 à 30 mètres chacun, d'une teneur en sel inégale. Les faisceaux disparaissent progressivement par dissolution naturelle, à partir du sommet lorsqu'on se dirige vers le Sud-Est, au-delà des affleurements liasiques. A hauteur du Sânon, il ne subsiste que le troisième faisceau. Des sources salées y sont connues depuis l'antiquité.

### **e. Pédologie**

Plusieurs catégories de sols se sont formées sur les différents substrats géologiques décrits précédemment :

- un sol brun calcaire recouvre les formations marno-calcaires (marnes grises, calcaires à Gryphées, calcaires ocreux, calcaires à Bélemnites). Ce sol est relativement riche en argile selon le substrat. C'est le domaine des terrains agricoles avec prédominance de prairies.

- un sol lessivé s'est constitué sur les recouvrements limoneux. Ce sol, qui couvre une grande partie du territoire au Nord-Est, présente un excès d'eau assez marqué, dont les agriculteurs ont voulu s'affranchir grâce au drainage.

- à proximité des cours d'eau, ainsi que dans quelques dépressions, un pseudogley s'est formé, sur des zones très limitées.

En conclusion, il s'agit de sols lourds, ce qui induit une tendance à la prairie dominante.



## **I.2. Le paysage**

### **a. L'approche structurelle**

L'analyse des trois cartes (1900, 1950 et 2009) de la commune de Courbesseaux offre une approche de l'évolution de son paysage et de l'utilisation du sol au cours du XXème siècle.

Elle permet également de définir les lignes permanentes du paysage et de dégager l'identité et la spécificité de ce territoire.

En 1900, le ban communal de Courbesseaux est partagé entre les principales occupations suivantes :

- les terres labourables dominant. Elles occupent les secteurs les plus plats, sur la majeure partie de l'ensemble du ban communal ;
- les prairies naturelles se développent dans les fonds de vallon des différents cours d'eau traversant le territoire curvalissien. Elles occupent les terres les plus humides ;
- la forêt est très peu présente sur le ban communal. On recense deux masses boisées au Nord-Est du ban communal, en limite avec Réméréville. Il s'agit du bois du Coin Saint Martin et le bois de la Fourasse.

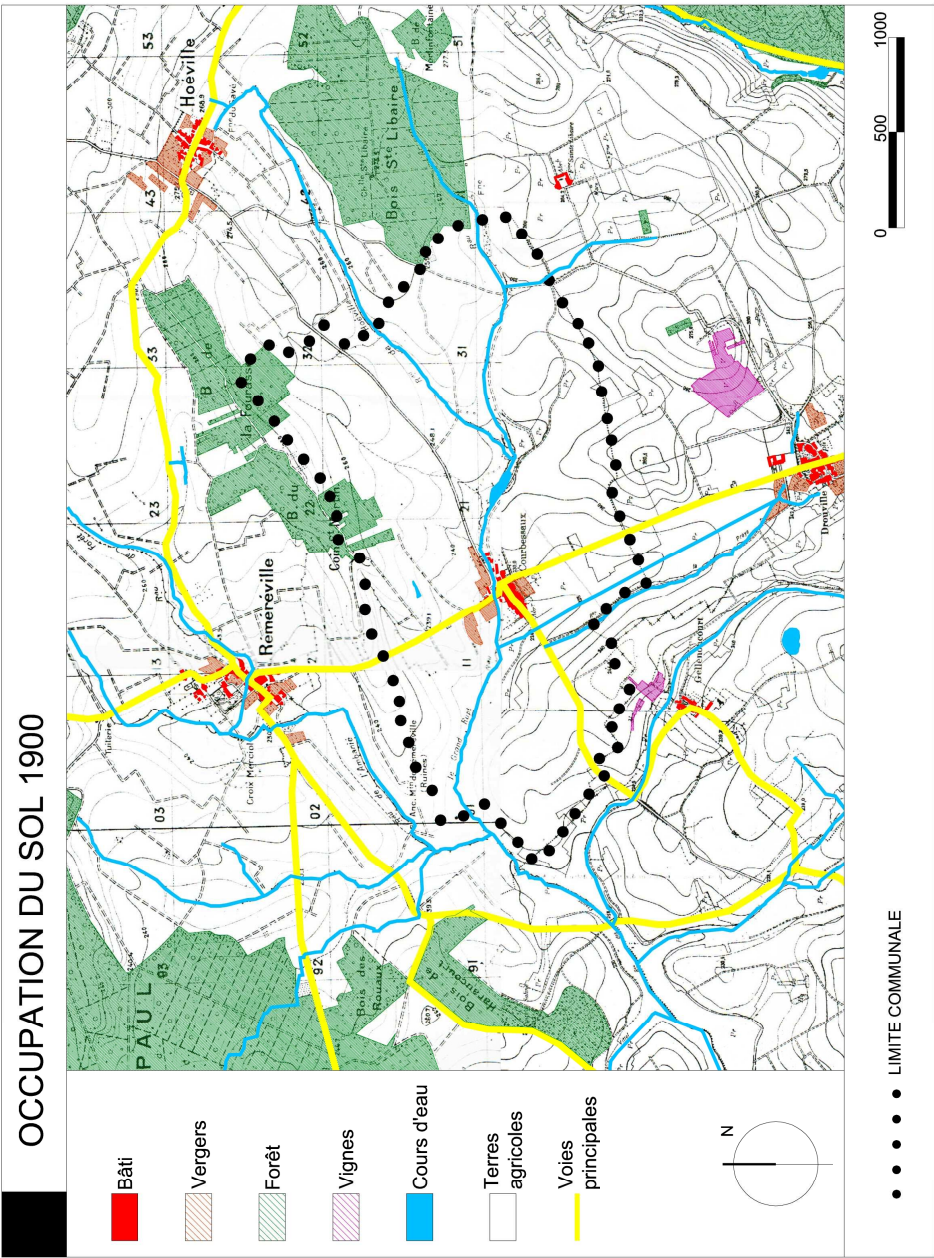
Le territoire est sillonné par un grand nombre de sentiers et de chemins d'exploitation qui indique sa vocation agricole.

En 1900, les infrastructures routières sont déjà présentes sur le territoire. On identifie bien la RD70 et la RD80a. La RD70 traversant le village ne présente pas une linéarité, telle que la configuration actuelle.

Le réseau hydrographique est relativement important. Il est composé par :

- la Roanne coupant la RD70 selon un axe Est-Ouest ;
- le ruisseau de la Voivre, au Sud du village, dont le tracé longe la RD70 en venant de Maixe ;
- le ruisseau de l'Accord prenant sa source entre le bois Sainte Libaire et le bois de Mourlinfontaine, à l'Est du ban communal et se jetant dans la Roanne à hauteur du lieu-dit « Chêne Chevry » ;
- le ruisseau d'Hoéville prenant sa source au Sud du village d'Hoéville et se jetant dans la Roanne à hauteur du lieu-dit « Vieil Etang », à l'Est du village de Courbesseaux.

Le tissu bâti se présente comme un village-rue typiquement lorrain. Il se développe selon un axe unique orienté Sud-Ouest/Nord-Est. La structure bâtie est parfaitement identifiable et forme la trame originelle du village actuel. Elle est constituée d'un alignement de maisons mitoyennes.



Des espaces de vergers ceignent l'arrière des constructions et permettent d'assurer des espaces de transition entre les zones urbanisées et les terres agricoles.

En 1950, le paysage s'est modifié. En effet, on observe les évolutions suivantes :

- La forêt progresse, notamment l'ancien bois du Coin Saint Martin devenu le bois de la Souche.

- Des micro-boisements apparaissent au sein des terres agricoles.

- Le tracé de la RD70 est devenu rectiligne dans sa traverse du village de Courbeseaux.

- Des parcelles de vigne apparaissent au Nord-Est du village, au lieu-dit « Grand Maix ».

Quant à la partie agglomérée, les constructions commencent à s'implanter le long des voies de communication, notamment en direction de Réméréville et de Hoéville.

La ceinture de vergers autour du village s'est maintenue.

Les réseaux hydrographique et routier n'ont pas évolué.

Les prairies et les terres labourables restent pérennes.



La carte actuelle fait apparaître de grandes évolutions du paysage. Il s'agit :

- de la forte extension de l'urbanisation au Nord, à l'Ouest et au Sud ; et notamment à l'Est en direction d'Hoéville, avec la création du lotissement de Verdondaine.

L'ensemble de ces extensions urbaines correspond à des constructions de type pavillonnaire.

Concernant l'urbanisation à vocation d'habitat, la tendance a plutôt été à l'extension de la surface urbanisée, à l'étirement urbain qu'à la densification du bâti.

- de l'apparition de nouveaux sièges agricoles qui se sont délocalisés. Il s'agit notamment de celui implanté à l'entrée Ouest de Courbesseaux en venant de Gellenoncourt et d'autres sites, à l'entrée Sud du village en venant de Maixe et à l'extrémité Est de la rue du Général Poirel.

- de la progression de la forêt avec le bois des Viaux, le bois Châtré et le bois de la Souche.

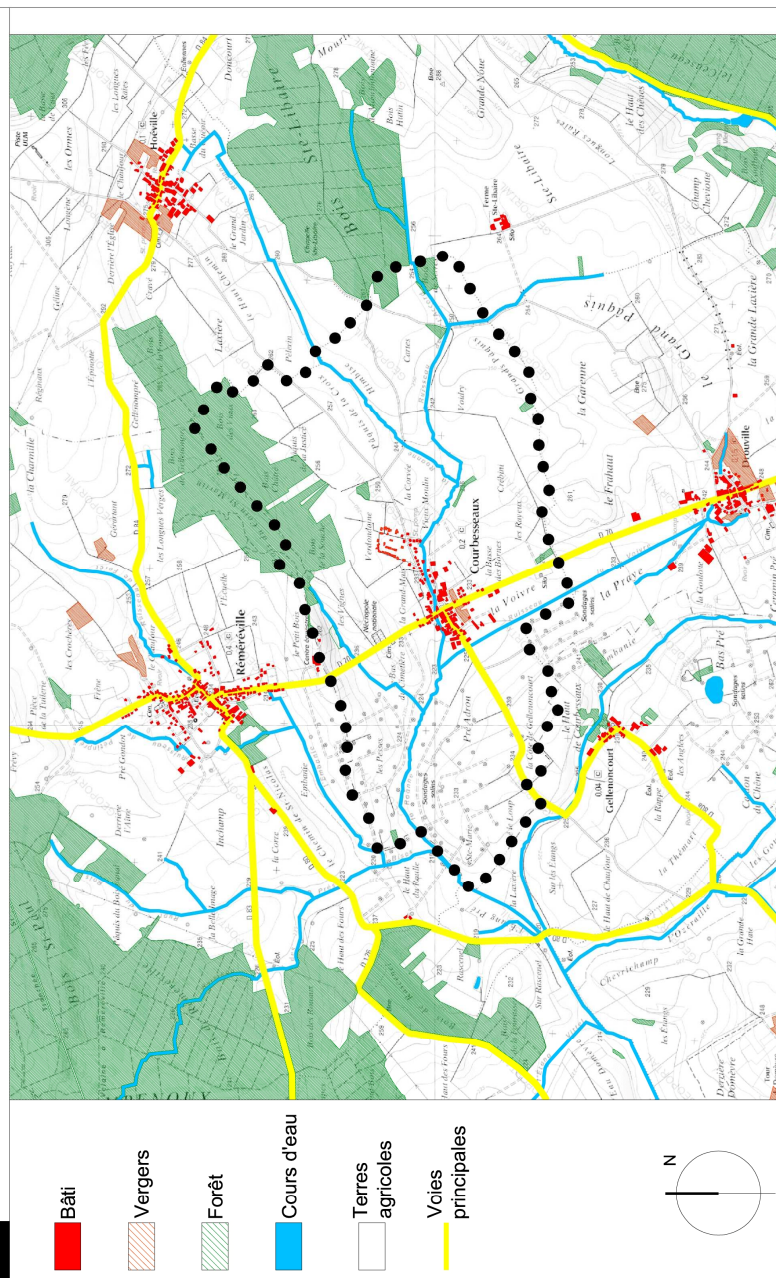
- de la disparition de la vigne.

- de la forte régression des espaces de vergers. Seules subsistent des zones au Sud du village, notamment à hauteur de la Grande Ruelle.

Le système viaire est resté stable en un siècle.



# OCCUPATION DU SOL 2009



• • • • • LIMITE COMMUNALE

## **b. L'approche visuelle**

Le paysage et les entrées de Courbesseaux se perçoivent de façon différente selon les accès que l'on emprunte.

Notons que le relief relativement plat permet au village des vues et perspectives larges et lointaines et que la présence forte de l'eau diversifie et structure le paysage.

### **ENTREE NORD EN VENANT DE REMEREVILLE**

En empruntant la RD70 depuis Réméréville, le relief très prononcé ne permet aucune vue sur le village de Courbesseaux.

A hauteur de la ligne de crête correspondant à la limite entre les deux communes, au lieu-dit « Pâquis des Chênes », la vue, guidée par une lisière boisée, puis par une haie buissonnante, s'ouvre sur un espace vallonné dont la ligne d'horizon est marquée à gauche par la présence d'un cimetière militaire et à droite de la voie routière par deux arbres remarquables : deux anciens marronniers ponctuant l'entrée du cimetière. Seul, le clocher de l'église est perceptible et annonce le village.

Lorsque l'automobiliste atteint le cimetière, il a une vision « longitudinale » sur Courbesseaux. Le village apparaît étiré avec une masse bâtie récente à gauche, puis un vide et à droite, le village ancien. Au loin, on devine la ripisylve soulignant le tracé de la Roanne. Cette entrée est accompagnée d'un aménagement paysager structurant l'approche du village. Il s'agit des alignements d'érables champêtres, de charmes pyramidaux et de merisiers, plantés en alternance.

Après avoir dépassé le calvaire marquant l'intersection avec un chemin rural, les pignons des deux premières maisons apparaissent : une construction récente à gauche et une ancienne à droite. Le clocher de l'église fait signal.

### **ENTREE SUD EN VENANT DE MAIXE**

En venant de Maixe par la RD70, il s'agit de la vue inversée par rapport à la précédente.

Après avoir dépassé le village de Drouville, la linéarité de la voie routière suivant le tracé du ruisseau de la Voivre conjugée à un relief relativement plat, permet une perspective très large du finage de Courbesseaux.

Le grand paysage est composé de terres agricoles ponctuées de haies soulignant les chemins d'exploitation et de quelques arbres isolés.



En venant de Réméréville, le village de Courbesseaux apparaît étiré avec une masse bâtie récente à gauche et à droite, le village ancien. Au second plan, on devine la ripisylve soulignant le tracé de la Roanne.



En venant de Maixe, vue inversée de la précédente. Vision longitudinale du village offrant le village ancien, un vide à combler et le lotissement de Verdondaine. La ligne d'horizon est marquée par la masse boisée.



Vue depuis le chemin rural suivant le tracé du ruisseau de la Voivre. Au premier plan, les installations d'un site agricole mériteraient une meilleure intégration paysagère. Le village ancien apparaît groupé avec l'émergence du clocher de l'église et la masse d'un vieux chêne. Présence de constructions récentes offrant une bonne intégration avec leurs toitures en tuiles rouges et les faîtages tous parallèles.



Le village se développe selon une longue ligne avec les mêmes composantes que l'entrée Nord (village ancien, vide à combler et lotissement de Verdondaine). La ligne d'horizon est marquée par la masse boisée occupant la partie Nord-Est du ban communal.

Cette entrée offre un caractère agricole avec d'une part, la présence d'un silo agricole, puis de bâtiments agricoles aux abords de la partie agglomérée. Le traitement paysager de cette entrée est assuré par un alignement de tilleuls et de robiniers, implantés de part et d'autre de la RD70.

Un élément nuit à la qualité paysagère de cette entrée. Il s'agit d'un bâtiment agricole présentant un état très moyen. Puis, apparaît un ensemble de constructions récentes de type pavillonnaire. Certaines d'entre elles sont directement desservies par la RD70 alors que d'autres se sont organisées autour d'une impasse, le chemin du Jardin de l'Ecole. Ce secteur tendra à se densifier avec le projet en cours, d'un lotissement composé de 11 lots, au lieu-dit « Basse des Bornes ».

#### ENTREE OUEST EN VENANT DE GELLENONCOURT

En venant de Gellenoncourt par la RD80a, l'automobiliste suit une voie relativement sinueuse et passe entre le « Haut de Chauffour » et le « Haut de Courbesseaux ». Puis, il atteint la vallée de la Roanne, dans laquelle le village de Courbesseaux s'inscrit.

A la différence des deux précédentes entrées, selon cette nouvelle orientation, la vision est plutôt de type « transversale ». Cette entrée est structurée par un alignement de frênes et de robiniers.

L'automobiliste peut lire différentes strates de bâti : au premier plan, des bâtiments offrant de gros volumes et d'un aspect extérieur de couleur claire correspondant à des sites agricoles ; puis, une masse bâtie d'aspect groupé avec une dominante de rouge constituant le village ancien et enfin, au loin, l'ensemble des pavillons composant le lotissement de Verdondaine.

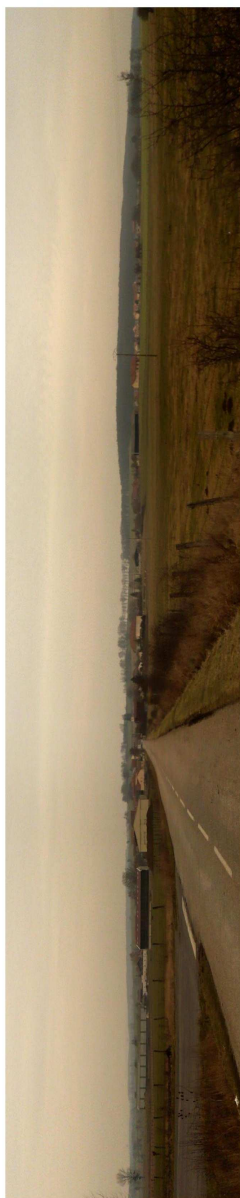
Après le franchissement du ruisseau de la Voivre, on découvre le terrain de sports adossé à un bâtiment agricole. Puis, l'alignement de constructions anciennes de la rue du Général Poirel offre une fuyante sur l'église, espace rotule du village.



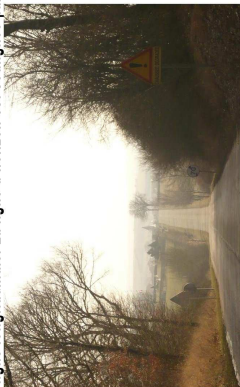
Entrée Nord en venant par la RD70 depuis Réméréville ponctuée par l'enceinte du cimetière et ses 2 marronniers. La ligne d'horizon est marquée par une zone d'extension récente et par le village ancien.



La perspective s'ouvre sur une construction nouvelle et une ancienne. Le clocher fait signal.



Entrée Sud en venant par la RD70 depuis Maixe marquée par la présence de sites agricoles. Au second plan, se dessine la silhouette du village se dessinant selon une ligne longitudinale. La ligne d'horizon est soulignée par le massif boisé.



En venant de Réméréville, seul le clocher de l'église est perceptible.



Entrée Sud ponctuée d'un bâtiment agricole d'un état très moyen et de constructions nouvelles.



Alignement de tilleuls et de robiniers accompagnant le traitement de l'entrée Sud.

## ENTREE EST EN VENANT DE HOEVILLE

En venant d'Hoéville, l'automobiliste sillonne le vallon formé par le ruisseau d'Hoéville. De part et d'autre de la voie routière, il distingue des masses boisées correspondant à gauche, au bois de Sainte Libaire et à droite, à l'ensemble des trois bois appartenant au territoire curvalissien (bois des Viaux, bois Châtré et bois de la Souche).

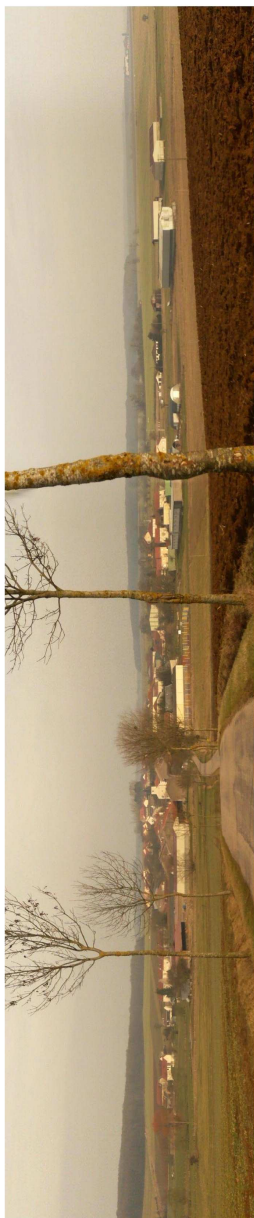
Cette entrée n'offre aucune vue proche ou lointaine du vieux village. La perspective s'ouvre sur les constructions récentes de type pavillonnaire composant la dernière zone d'extension de Courbesseaux, le lotissement de Verdondaine.

L'ensemble de ces constructions apparaît homogène, mis à part, un volume important d'une construction et la toiture en tuiles noires d'une autre maison.

Sur la gauche, se développe la ripisylve composée d'aulnes et de saules soulignant le tracé de la Roanne.

L'ensemble des caractéristiques morphologiques du paysage fait de Courbesseaux un ensemble territorial très caractéristique d'un finage implanté sur la vallée de la Roanne.

Le relatif isolement en fait un village et un espace semi-rural préservé. Il s'agit d'un atout majeur qui ne doit pas être galvaudé.



Entrée Ouest en venant par la RD80a depuis Cellenoncourt, offrant une vision transversale sur le village et animée par des alignements de frênes et de robiniers.  
Au premier plan, implantation de sites agricoles.



Entrée Ouest ponctuée par le terrain de sports.



Extrémité de la rue du Général Poirel avec perspective s'ouvrant sur l'église.



Entrée Est avec des constructions couvertes de toitures en tuiles rouge et noire.



Entrée Est en venant d'Hoéville. A gauche, la perspective s'ouvre sur la ripisylve longeant la Roanne et à droite, les constructions de type pavillonnaire composant la dernière zone d'extension de Courbesseaux.

### **I.3. L'environnement naturel**

Le territoire naturel de Courbesseaux est composé d'espaces correspondant aux unités paysagères présentes sur la commune. On recense quatre entités naturelles : les massifs forestiers, les terres agricoles, les prairies et les vergers.

La forêt représente un peu moins de 10% de la surface de la commune, soit environ 63 hectares. Elle se développe sur la limite Nord-Est du ban communal, aux lieux-dits « Bois de la Souche », « Bois Châtré » et « Bois de Viaux ». L'ensemble de ces bois a été exclus du périmètre de remembrement.

Les peuplements sont très hétérogènes, chaque parcelle ayant subi un traitement différent. Les feuillus dominent nettement, et plus particulièrement le chêne pédonculé, le hêtre et le charme. On y dénombre quelques frênes, merisiers, peupliers, trembles et bouleaux.

En outre, on recense quelques boqueteaux de quelques ares, qui sont essentiellement plantés de peupliers et de bouleaux. On note également un certain enrésinement sur quelques parcelles, avec des épicéas d'une vingtaine d'années.

Occupant 216 hectares et représentant près de 34% de la surface totale communale, les terres cultivées sont le deuxième type d'occupation des sols. Ces terres sont essentiellement vouées à la culture céréalière.

S'étendant sur 315 hectares, soit presque 50% de la superficie totale du ban communal, il s'agit du type d'occupation des sols le plus important. Ces espaces sont constitués de prairies de fauches et de prairies pâturées avec un cortège d'herbacés composés d'un mélange de graminées et de légumineuses.

Courbesseaux a conservé une petite partie de sa ceinture de vergers. Ceux-ci se situent principalement aux abords immédiats du village. Ils sont les témoins d'une ancienne organisation du finage et occupation des sols. Ces vergers composés de mirabelliers et pommiers organisent le paysage par leurs trames et leurs alignements.

On en trouve également quelques uns sur les coteaux exposés au Sud, de part et d'autre de la route menant à Réméréville, entre la limite communale et le talweg situé au Nord du cimetière.

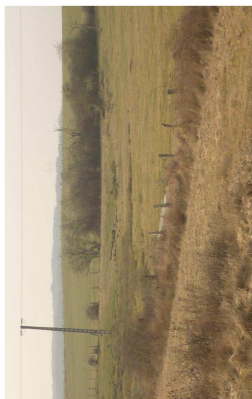
Notons également deux autres composantes de l'environnement naturel. Il s'agit des haies et de la ripisylve.

Concernant les haies, elles sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal, marquant les limites de parcelles. En amont du village et le long de la Roanne, elles se sont développées principalement le long des parcelles communales et en bordure des chemins. Les essences sont très communes dans cette partie de la Lorraine.

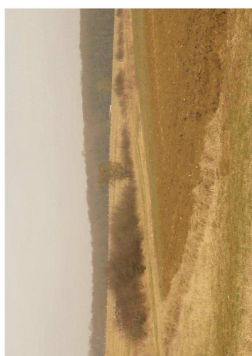




La forêt, représentant moins de 10% de la surface de la commune.



Haies composées de prunelliers, d'aubépines, de sureaux d'églantiers et de cornouillers.



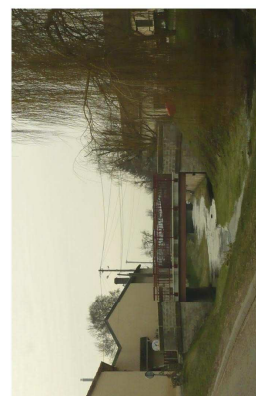
Haies soulignant le tracé des chemins ruraux.



Ripisylve signalant le tracé du ruisseau de la Voivre, composée de saules et d'aulnes.



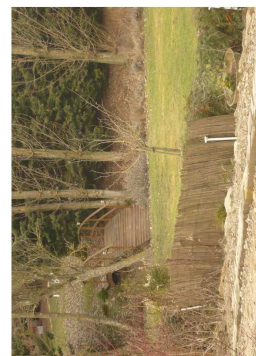
Présence de vergers au sein du tissu bâti.



Franchissement de la Roanne permettant de rejoindre la rue de l'Etang.



La Roanne traversant le village ancien.



Bel aménagement franchissant la Roanne.

On recense le prunellier, l'aubépine, le cornouiller mâle, le sureau, l'églantier. Ce réseau de haies joue un rôle non négligeable pour la petite faune terrestre (refuge et abri), pour l'avifaune et pour le paysage.

Quant à la ripisylve, elle est essentiellement composée de saules et d'aulnes, signalant la présence de l'eau dans le creux des talwegs ou des vallées. Il ne s'agit pas d'un cordon végétal continu le long des cours d'eau, mais plutôt de touffes ou de bouquets épars. Notons que les lits des cours d'eau sont parfois occupés par des végétaux hygrophiles, plus caractéristiques des milieux humides, tels

que roseaux, carex, phragmites, typha, notamment en période d'étiage, où il n'y a que très peu d'eau, voire pas du tout localement.

Deux arbres remarquables ponctuent le paysage, du fait de leur situation en ligne de crête. Il s'agit des deux anciens marronniers marquant l'entrée du cimetière, avant d'arriver sur Courbesseaux, en venant de Réméréville.

Enfin, le paysage est marqué par des plantations le long des routes. En effet, dans cette partie de la Lorraine, les routes étaient traditionnellement plantées d'arbres à haute tige. Il en reste quelques beaux alignements le long de la RD83 entre Cerville et Réméréville. Des plantations récentes ont été effectuées le long des routes d'accès à Courbesseaux, dans le souci de diversifier les essences.

On relève notamment :

- le long de la RD70, en direction de Réméréville, des alignements d'érables champêtres, de charmes pyramidaux et de merisiers en mélange, des deux côtés de la route, entre le cimetière et l'entrée Nord du village ;
- le long de la RD70, en direction de Drouville, des alignements de robiniers côté village et de tilleuls côté Drouville ;
- le long de la RD80a, en direction de Gellenoncourt, des alignements de robiniers côté village et de frênes côté Gellenoncourt.

L'analyse paysagère permet de mettre en évidence cinq unités sur le territoire de Courbesseaux, classées par ordre de sensibilité et de fragilité décroissant :

- 1- la ceinture de vergers autour du village, particulièrement importante dans ce paysage très ouvert, et la végétation qui accompagne la Roanne à l'amont de Courbesseaux ;
- 2- les zones de pression urbaine, zones d'extension du village, menaçant l'intégrité de la ceinture de vergers ;
- 3- les coteaux qui entourent Courbesseaux que franchit la RD70, entre Courbesseaux et Réméréville et entre Courbesseaux et Drouville. Ces coteaux constituent le fond de décor sur lequel se détache la silhouette du village ;
- 4- les espaces agricoles très ouverts ;
- 5- une zone plus abîmée, située entre les arrières de parcelles situées le long de la route d'Hoéville et la Roanne.

Concernant la faune, on peut recenser l'avifaune, la faune piscicole et le gibier sur le territoire communal de Courbesseaux

#### L'avifaune

Les oiseaux sont nombreux sur la commune et la présence de biotopes variés est à l'origine de leur diversité. Ainsi, les haies bordant les chemins ou marquant les limites de parcelles constituent des zones de nourrissage, reproduction et abris pour les nombreuses espèces telles que le merle, la grive, de nombreux corvidés et passereaux.

Les rapaces sont fréquents, avec la buse variable et le milan noir notamment qui trouvent dans les cultures et les prés des terrains de chasse privilégiés. En outre, la forêt à proximité leur offre un site de reproduction. On peut également noter la présence de faucons crécerelles. Ces milieux en herbe ou dénudés accueillent des troupes de vanneaux huppés et d'étourneaux, des alouettes et des hirondelles.

La présence des végétaux aquatiques et de saules le long de la Roanne assure au canard colvert abri et nourriture. On y rencontre aussi la bergeronnette grise ; l'hirondelle s'y nourrit et niche dans les granges et étables du village.

#### La faune piscicole

La Roanne subit une forte influence de la population piscicole de la Meurthe : en effet, toutes les espèces de la Meurthe remontent, sauf le sandre. Les petits affluents de la Roanne, bien végétalisés et régulièrement curés constituent des frayères à poissons blancs et des refuges lors des pollutions. Ainsi, malgré l'absence de zones de reproduction potentielles et de refuge à l'étiage dans le cours de la Roanne elle-même, on y trouve gardons, ablettes et vairons.

Depuis 1996, aucun repeuplement n'a été effectué. Aucune A.A.P.P. ne gère de lots sur la Roanne. En fait, la plupart des pêcheurs font partie de la Gaule Dombasloise et traditionnellement, cette A.A.P.P. effectue quelques alevinages sans avoir la gestion des lots. Les repeuplements se font à partir de la vidange de l'étang de la Bouzule, sur l'Amezule.

Une amélioration de la qualité de l'eau grâce au lagunage des effluents de la commune par exemple, une meilleure connaissance du milieu et des peuplements piscicoles, la prévention des pollutions agricoles, l'aménagement et l'entretien des frayères, la mise en place d'une politique de gestion permettraient d'envisager la réintroduction de la truite sur certains tronçons de la Roanne.

#### Le gibier

Depuis 1980, Courbessieux dispose d'une Association Communale de Chasse Agréée (A.C.C.A.) qui intervient sur tout le territoire de la commune : 624 hectares dont 62 hectares boisés et 60 hectares de réserve. Cette réserve est mitoyenne avec celles de Gellenoncourt et de Drouville.



Sur 15 membres qui la constituent, l'association compte seulement cinq Curvasaliciens. Les chasseurs extérieurs sont des propriétaires de terrains sur la commune.

Le gibier est constitué d'environ 15 lièvres dispersés sur l'ensemble du territoire. Quatre compagnies de perdreaux se sont installées grâce aux lâchés qui ont eu lieu jusqu'en 1995 et grâce à la bonne perpétuation de l'espèce. Sept perdreaux naissent par couple et par saison. La présence des faisans est assurée par des lâchés annuels de soixante individus. Quinze à vingt chevreuils peuplent essentiellement les bois situés au Nord de la Commune. Quant aux sangliers, ils ne sont que de passage.

Au cours de l'hiver, des opérations de nourrissage sont effectuées. Maïs pour les sangliers, blé pour les perdrix et foin pour les chevreuils permettent de maintenir le gibier sur la commune.

#### **I.4. L'environnement bâti**

Implantée dans la vallée de la Roanne, le ban communal de Courbesseaux s'inscrit dans un territoire à dominante agricole et rurale

L'ensemble du bâti est caractérisé par deux types d'habitat : un bâti ancien et des constructions récentes.

Ce village traditionnel lorrain s'est développé selon un axe structurant, la rue du Général Poirel. Il s'agit bien d'un village présentant une morphologie de type village-rue. Il est marqué par des alignements en ordre continu offrant une structure dense et ordonnée. Les toitures dont les faîtages sont alignés, sont recouvertes de tuiles rouges. On remarque la présence de portes charretières dans la composition des façades. Cet élément architectural marque la vocation agricole du bâti.

Le coeur du village s'articule autour d'équipements publics tels que la mairie-école, l'église et est traversé par la rivière de la Roanne.

Les constructions implantées sur des parcelles en lanières, sont très allongées, se prolongeant à l'arrière des jardins entourés de murs. Offrant deux niveaux, elles présentent sur leur façade avant un espace, l'usoir, auparavant destiné à recevoir charrues, tas de fumier et bois de chauffage et aujourd'hui affecté à de l'espace public (4 mètres en moyenne dans la rue du Général Poirel).

L'espace public communal est composé principalement des usoirs. Leur traitement et aménagement récents participent pleinement à la mise en valeur du bourg et à une fonction de mémoire et d'identité. Un effort a été effectué sur le traitement végétal de ces espaces.

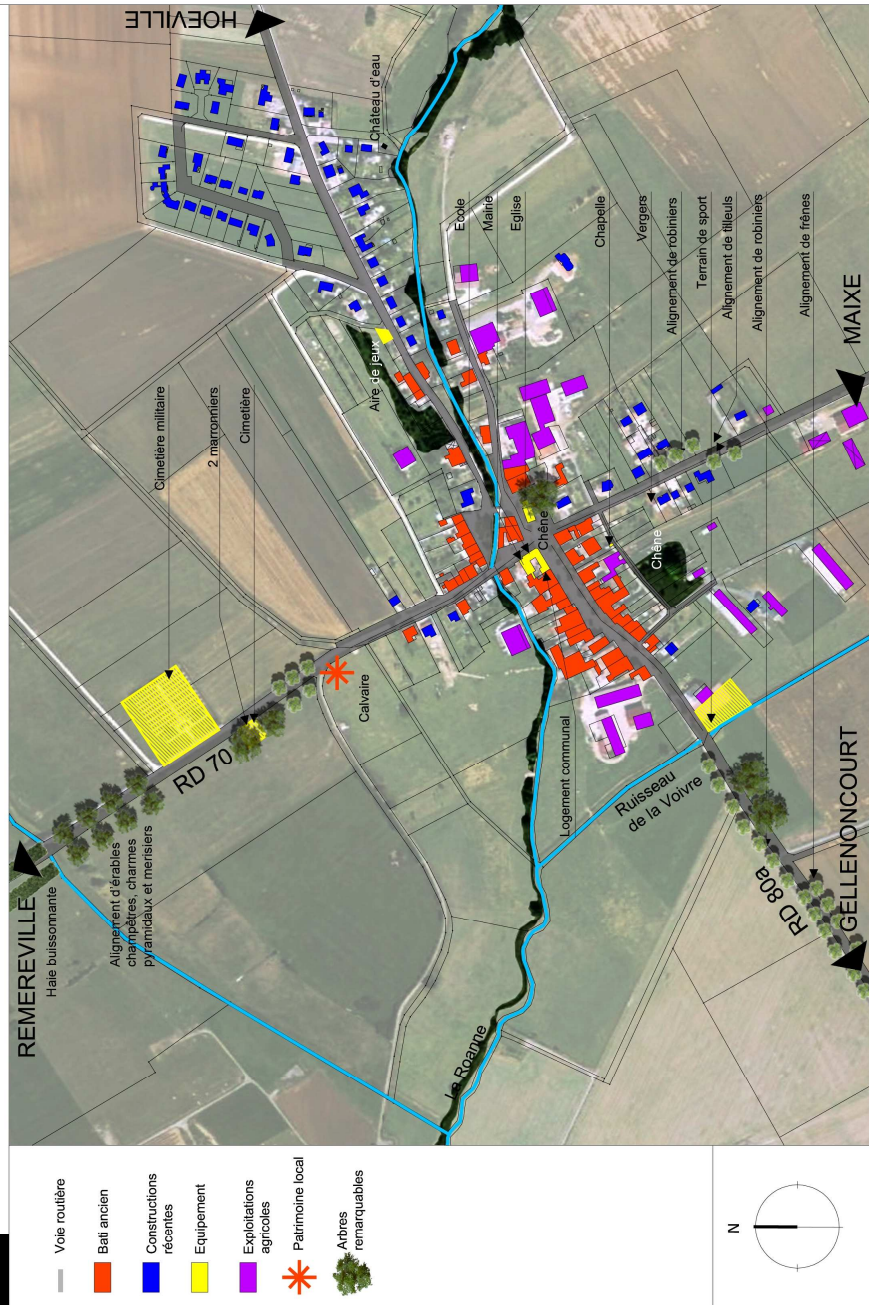
Notons également l'aménagement d'un espace de loisirs pour enfants, rue de l'Etang et le traitement des abords de la Roanne. Il existe un terrain de sports situé à l'entrée Ouest du village, en venant de Gellenoncourt, après le franchissement du ruisseau de la Voivre.

Le village de Courbesseaux a été détruit à hauteur de 50% lors de la première guerre mondiale.

L'état du bâti ancien est relativement satisfaisant. Des travaux de ravalement de façade ont été réalisés. A ce jour, plusieurs unités d'habitation ont conservé leurs dispositions originelles et participent à la mise en valeur du bourg. Les différentes époques de constructions mettent en évidence des éléments architecturaux variés (modénature et composition des façades, menuiseries spécifiques à la région, toiture à longs pans, tuiles canal, puits, ...), témoins du patrimoine meurthe-et-mosellan. Toutefois, plusieurs bâtiments ont fait l'objet de modifications maladroites qui appauvrissent le potentiel patrimonial du bourg.

Des jardins et des vergers occupent les arrières des constructions. Ils constituent des atouts environnementaux pour le village.

## ETAT DES LIEUX



Courbesseaux présente également un caractère résidentiel lié à la présence de zones d'urbanisation à vocation d'habitat. Cette urbanisation récente s'est développée sur trois secteurs :

- le premier correspond à celui situé au Nord-Est des constructions anciennes du village. Il correspond à l'édification de pavillons desservis par la rue de l'Etang, datant des années 1975-1982. Ces derniers jouxtent à leur arrière le tracé de la Roanne.

- le second localisé au Sud du village desservi par une rue en impasse, le chemin du Jardin de l'Ecole. Ce secteur a été densifié ultérieurement par des constructions desservies par la rue de Lunéville.

- le troisième correspond à la plus grande opération d'urbanisation puisqu'il regroupe 25 lots. Il s'agit d'un lotissement communal, le lotissement des Jardins de Verdondaine, localisé au lieu-dit « Sous la Biqueuse ». Il offre sa propre desserte interne, la rue des Sorbiers, accessible depuis la rue de l'Etang, au Nord-Est du village en venant d'Hoéville.

Notons également l'implantation de nouvelles constructions à l'entrée Nord de Courbesseaux en venant de Réméréville.

Les constructions récentes sont de type pavillonnaire, implantées sur une parcelle, avec des volumes sur un ou deux niveaux.

La poussée de la construction s'est manifestée par un étirement urbain à hauteur des entrées du bourg. Les extensions récentes ne présentent pas un aspect groupé.

De forme géométrique rectiligne, les extensions de type lotissement paraissent greffées au tissu ancien sans réflexion préalable à une insertion cohérente avec l'existant. Une telle organisation entre en contradiction avec le bâti ancien et a pour conséquence de créer des unités urbaines déconnectées du vieux village. Il en va de même pour les constructions isolées. Ce manque d'unité se retrouve également dans l'architecture qui a complètement niée celle du cœur du village (toiture de tuiles noires, ...).

A ce jour, il existe deux projets de lotissements sur le territoire communal.

Le premier, dont les travaux de viabilisation sont actuellement en cours, constituant une opération privée composée de 11 lots, se situe à l'entrée de Courbesseaux, au lieu-dit « Basse des Bornes ».

Le second se situant au Nord, au lieu-dit « Grand Maix » et s'étendant sur environ 4 hectares comportera une partie communale et l'autre privée. La commune est actuellement en cours d'acquisition foncière et un nouveau découpage parcellaire est en cours.



Habitat traditionnel lorrain, rue du Général de Castelnaud.



Décrochements des volumes, alignement d'arbres et usoirs engazonnés.



Un vide à combler entre le village ancien et la récente urbanisation.



Séquence bâtie offrant un alignement en ordre continu, rue du Quai de la Bataille.



Ambiance champêtre et rurale de la Grande Ruelle.



Sens unique de la desserte routière du lotissement de Verdondaine.



Faitages parallèles à la rue et toitures recouvertes de tuiles rouges.



Perspective de la rue du Général Poirel ouverte sur le clocher de l'église.



Aménagement de l'espace public avec traitement végétal et aire de stationnement.

Ces deux projets se présentent plutôt en « épaisseur » et non en étirement urbain. Leur situation géographique induit un aspect groupé du village et permet de conserver la silhouette originelle de Courbesseaux.

Le tissu bâti de Courbesseaux est également composé de bâtiments et installations agricoles. Une première exploitation agricole ponctue l'entrée Sud du village, une seconde, l'entrée Ouest en venant de Gellenoncourt. Deux autres sites agricoles se sont développés, dans la

séquence Est de la rue du Général Poirel. Enfin, une dernière située au Sud du village est desservie par le chemin rural dit de Trouaux.

Notons également l'édification d'un silo agricole ponctuant l'entrée Sud en venant de Maixe par la RD70.

Mis en forme : Couleur de police : Noir

Une étude pour la mise en sécurité et l'aménagement de la RD70 traversant le village est actuellement en cours. Ce projet intégrera l'enfouissement des réseaux aériens.

Le paysage dans lequel Courbesseaux s'inscrit, doit résister dans les années à venir à une certaine pression urbaine. En effet, la commune de Courbesseaux étant très attractive, notamment en raison de sa situation privilégiée, de sa bonne accessibilité et de sa richesse paysagère, les nouvelles constructions devront s'insérer dans le tissu actuel sans mettre en péril son paysage et son patrimoine.

Bourg à caractère rural, il apparaît important de contrôler l'urbanisation future de manière à établir une cohérence avec le bâti existant et de ne pas dénaturer la typologie du bourg.

Il est impératif de maintenir les lignes permanentes du paysage et de composer l'aménagement de la commune avec les éléments du patrimoine qui soulignent la trame paysagère et qui lui confèrent son identité.

Dans cette perspective, il apparaît important de :

- maîtriser l'implantation des constructions nouvelles par la densification des secteurs récents urbanisés ;
- tenir compte de la typologie existante pour les constructions nouvelles ;
- préserver le cadre de vie rural du bourg.

L'ensemble de ces éléments exprime la volonté de maintenir une image de qualité du patrimoine paysager et urbain pour le bourg de Courbesseaux.





Le coeur du village s'articulant autour de l'église.



Construction ancienne avec porte charretière en bois.



Usir engazonné devant l'ancien café du centre.



Des corps de ferme offrant des espaces de type cour.



Conserver les volets battants afin de ne pas appauvrir le potentiel patrimonial du village.



Respecter l'alignement des maisons dans les rues afin de ne pas perturber la morphologie du village-rue.



Lotissement de Verdondaine visible à l'échelle du grand paysage. Il apparaît groupé et offre une unité, mis à part l'émergence d'une toiture en tuile noire.



Espace public soigné.



Manque d'homogénéité pour ces constructions de volumes différents, allée des Hirondelles.



## **I.5. Les réseaux**

### **a. Assainissement**

La commune de Courbesseaux ne dispose pas d'équipement de traitement des eaux usées. Depuis 1990, divers travaux ont permis de mettre en place et renforcer le réseau unitaire d'assainissement de la commune.

L'étude diagnostic concernant l'état du réseau d'assainissement de la commune a été réalisée. Les résultats ainsi que des propositions d'assainissement collectif ont été communiqués à la commune. Il s'agit bien de proposer une solution à l'assainissement des eaux usées du bassin versant de la Roanne.

La commune est propriétaire de la parcelle référencée ZB n°8, au lieu-dit « Pré Perrin ». Ce site localisé à l'Ouest du bourg, proche du ruisseau de la Roanne, permettra de réaliser le futur dispositif des eaux usées pour les constructions de la commune de Courbesseaux.

Rappelons que l'assainissement et la gestion des eaux pluviales constituent des éléments importants qui conditionnent les possibilités d'urbanisation. Le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) a été approuvé par le comité de bassin le 27 novembre 2009.

Les grandes orientations en matière d'urbanisme concernent notamment la bonne distribution d'une eau potable de qualité à la population, la préservation des zones humides, la préservation des ressources naturelles (infiltration des eaux pluviales, protection des rives des cours d'eau) et les contraintes relatives à l'assainissement, notamment dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation.

### **b. Eau potable**

Grâce à son forage situé à l'Est du village, la commune de Courbesseaux a été autonome jusqu'en juin 2001. Depuis cette date, l'alimentation en eau potable est assurée par le Grand Couronné via le réservoir de Réméreville.

En 2008, la consommation globale annuelle s'élève à 18 000 m<sup>3</sup> pour l'ensemble des abonnés de la commune.

Notons qu'une procédure de déclaration d'utilité publique des périmètres est en cours sur le forage « Sous le Haut ». A ce jour, ce captage ne bénéficie d'aucune protection au titre des servitudes d'utilité publique.

### **c. Défense incendie**

La défense incendie de la commune de Courbesseaux repose sur 7 poteaux incendie présentant chacun un débit supérieur ou égal à 60m<sup>3</sup>/heure.

### **d. Réseau routier**

La commune de Courbesseaux est traversée par deux routes secondaires : la RD70 et la RD80a pour lesquelles il n'existe pas de plan d'alignement.

## II. LA DEMOGRAPHIE

### II.1. Population

	1975	1982	1990	1999	2009
<b>Population</b>	127	187	184	190	282

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2009

Au cours de ces 34 dernières années, plus précisément entre 1975 et 2009, la population de Courbesseaux augmente de 155 habitants, soit plus d'un doublement de la population totale.

Entre 1975 et 1982, la commune connaît un fort emballement démographique avec l'apport de 60 habitants, soit une hausse de 47%. Entre 1982 et 1990, la population stagne puisqu'elle oscille entre 190 habitants. Cette tendance se poursuit jusqu'en 1999.

Puis, la courbe démographique augmente à nouveau fortement pour atteindre 282 habitants en 2009. En effet, entre 1999 et 2009, on enregistre une hausse de 48%, soit 92 habitants supplémentaires.

En 1999, la population curvalissienne rassemblait environ 3% de la population cantonale.

<b>Evolution annuelle en %</b>	<b>1975/1982</b>	<b>1982/1990</b>	<b>1990/1999</b>	<b>1999/2009</b>
<b>Population totale</b>	+5,65	-0,20	+0,36	+2,60
<b>Solde naturel</b>	+0,47	+0,47	+0,36	+1,90
<b>Solde migratoire</b>	+5,18	-0,67	-	+0,70

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2009

Mis à part la période 1982-1990, la commune de Courbesseaux enregistre un taux de croissance annuel positif. Le plus élevé, égal à +5,65% est observé pour la période 1975-1982.

La croissance démographique observée entre 1975 et 1982 résulte essentiellement de la variation du solde migratoire qui est fortement excédentaire puisqu'il atteint +5,18%. Ce dernier témoigne de l'arrivée de nouveaux habitants. Ce phénomène s'explique par l'installation de jeunes couples liés à la création d'un lotissement communal de 12 parcelles en 1974.

Notons que cet important solde migratoire est renforcé par un solde naturel non négligeable, égal à +0,47%.

A cette époque, Courbesseaux bénéficie du phénomène de péri-urbanisation apparu dans les années 1980.

Pour la période 1982-1990, le taux de croissance est négatif car le solde migratoire devient déficitaire.

Quant à la période 1990-1999, la commune de Courbesseaux enregistre un taux de croissance positif, essentiellement lié à un solde naturel positif, c'est-à-dire un nombre de naissances supérieur à celui des décès. Le nombre des entrées et des sorties s'équilibre.

Quant à la dernière période intercensitaire, la commune de Courbesseaux enregistre un taux de croissance positif supérieur au précédent (+2,6%), lié à un solde naturel positif largement excédentaire conjugué à un solde migratoire dont le taux est égal à 0,7%.

## **II.2. Ménages**

	1975	1982	1990	1999	2009
<b>Nombre de ménages</b>	40	53	53	63	104
<b>Taille des ménages</b>	3,17	3,53	3,47	3	2,71

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2009

Entre 1975 et 2009, on recense 64 nouveaux ménages sur la commune de Courbesseaux. Ils ont augmenté de plus du double.

Plus précisément, entre 1975 et 1982, le nombre de ménages augmente de 32,5%, soit 13 nouveaux ménages. Puis, ce nombre est stable jusqu'en 1990.

Depuis cette date, il ne cesse de progresser. En effet, on enregistre 10 nouveaux ménages entre 1990 et 1999 et 41 entre 1999 et 2009, pour atteindre 104 ménages lors du dernier recensement.

Cette croissance suit l'appréciation précédente.

Entre 1975 et 2009, le nombre moyen de personnes par ménage baisse légèrement puisque l'on passe de 3,17 à 2,71.

Ce nombre est élevé en 1982 avec 3,53 personnes par ménage. Puis, il chute. Lors du recensement de 1999, ce chiffre est égal à 3. Ce chiffre est supérieur à la moyenne cantonale (2,75) ainsi qu'à la moyenne départementale (2,39).

En 2009, ce chiffre est égal à 2,71.

### **II.3. Structure par âge de la population**

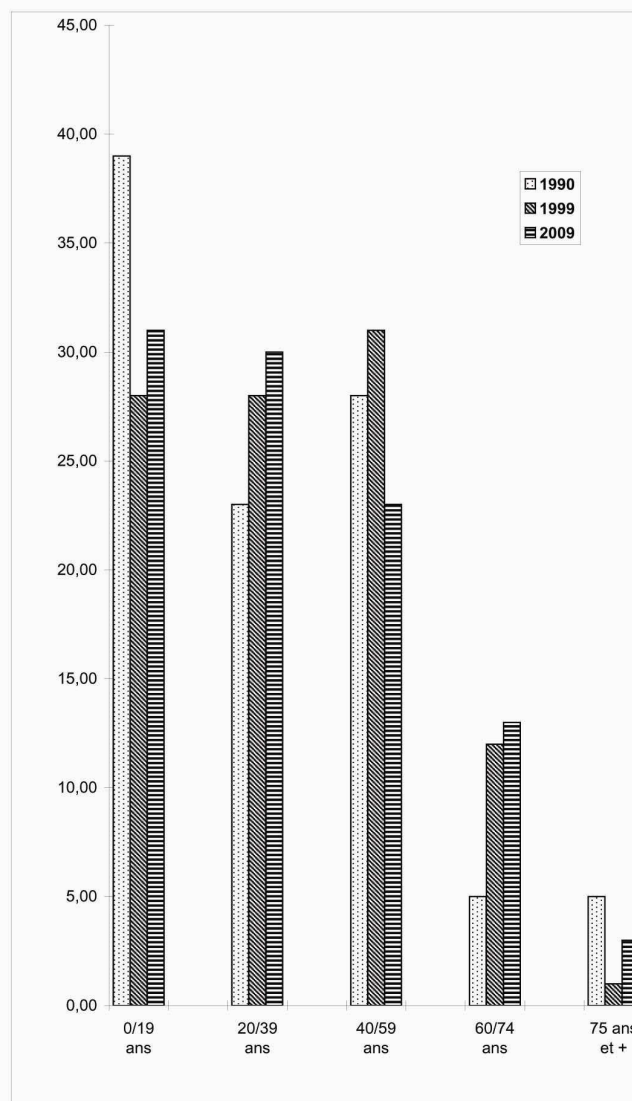
En 1990, la population curvalissienne est jeune puisque la part des 0-19 ans constitue la part la plus importante de la population représentant 39%. Puis, ce sont la part des 40-59 ans atteignant 28%. La part des 20-39 ans représente 23% de la structure totale de la population communale. Les plus de 60 ans sont très peu nombreux puisqu'ils offrent une proportion égale à 10%.

En 1999, les effectifs de la classe d'âge la plus jeune sont en régression et représentent 28% de la population (perte de 11 points). Cette proportion est identique pour les 20-39 ans. Les plus nombreux correspondent à ceux de la classe des 40-59 ans avec 31%. Ceux de la classe des plus de 60 ans augmentent pour atteindre 13% de la structure communale.

En 1999, la proportion de jeunes est supérieure aux moyennes des référents. En effet, 28% de la population de Courbessieux a moins de 20 ans. Dans le département de Meurthe-et-Moselle, cette moyenne se situe à 25% et dans le canton de Lunéville Nord à 27%. La part des plus de 60 ans représente 13% de la population communale alors que les moyennes cantonales et départementales sont de 20%.

En 2009, la population curvalissienne rajeunit puisque la part des 0-19 ans représente 31% de la population en gagnant 3 points. Elle redevient la part la plus importante de la population. La part des 20-39 ans représente 30% et la part des plus de 60 ans augmente pour atteindre 16% de la structure communale.

## **STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION**



Source : I.N.S.E.E. R..P.99

## II.4. Population active

	1982	1990	1999	2009
<b>Population active</b>	66	78	92	100
<b>Taux d'activité (%)</b>	35,3	42,4	48,4	49,5
<b>Chômeurs</b>	2	7	2	7
<b>Taux de chômage (%)</b>	3	9	2,2	7

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 99

En 27 ans, la commune de Courbesseaux a gagné 34 actifs, soit une croissance de 52%.

Plus précisément, entre 1982 et 1990, on observe une augmentation de la population active avec 12 actifs supplémentaires. L'évolution est identique entre 1990 et 1999 avec l'apport de 14 actifs. Puis, en 2009, on observe une évolution positive moins élevée (+8 actifs).

Entre 1975 et 1990, le taux d'activité sur la commune a presque doublé, passant de 27 à 42%. Cette croissance s'explique par l'installation des lotissements et donc un afflux de personnes jeunes, en âge de travailler. Elle touche particulièrement les femmes dont le taux d'activité, entre 1975 et 1990 a presque doublé, passant de 25 à 65%. Chez les hommes, la progression du taux d'activité est beaucoup moins marquée en raison d'un taux déjà élevé en 1975 : 74% (84% en 1990).

Le taux d'activité<sup>1</sup> communal augmente fortement entre 1982 et 1990 : on passe de 35,3% à 42,4%. Lors du dernier recensement, ce pourcentage est égal à 48,4%, taux supérieur à la situation cantonale (44,3%) et à la situation départementale (43,4%). En 2009, ce taux augmente à nouveau pour atteindre 49,5%.

Sur les 89 personnes ayant un emploi en 1999, 12 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 77 autres sont salariées.

Une petite minorité de ces actifs (9 personnes, soit un peu plus de 10%) exerce dans la commune ; 80 personnes travaillent en dehors. Elles se déplacent vers Einville-au-Jard, Lunéville, Saint Nicolas-de-Port ou Nancy pour exercer leur profession.

En 1982, le nombre de chômeurs est faible (2). Puis, le nombre de chômeurs augmente. En effet, on recense 7 chômeurs en 1990, soit un taux de chômage égal à 9%. En 1999, il retrouve le seuil observé en 1982 avec 2 chômeurs recensés.

Lors du dernier recensement, ce taux chute fortement et atteint 2,2%, taux nettement inférieur à celui enregistré au niveau départemental (11,8%) et à celui observé à l'échelle du canton de Lunéville Nord (8,8%).

En 2009, 7 personnes recherchent un emploi.

---

<sup>1</sup> Taux d'activité = nombre d'actifs/nombre d'habitants



### III. LE LOGEMENT

#### III.1. Les stocks

PARC DE LOGEMENT	1975		1982		1990		1999		2009	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidences principales	40	85	53	83	53	79	63	93	104	95
Résidences secondaires	3	6	2	3	3	5	2	3	2	2
Logements vacants	4	9	9	14	11	16	3	4	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>		<b>64</b>		<b>67</b>		<b>68</b>		<b>109</b>	

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 99

Le nombre total de logements de la commune de Courbesseaux a fortement progressé entre 1975 et 2009. En effet, en 34 ans, il offre 62 logements supplémentaires. Le parc total a plus que doublé.

Plus précisément, entre 1975 et 1982, le nombre de logements a augmenté de 17. Il reste stable entre 1990 et 1999. Lors du dernier recensement, on enregistre 41 logements supplémentaires.

Les logements correspondent majoritairement à des résidences principales. L'évolution de ces résidences a suivi celle du parc de logements.

En 34 ans, 64 nouvelles résidences principales ont ainsi été dénombrées sur Courbesseaux. Cette évolution des résidences principales reflète fidèlement les variations démographiques de la commune.

Plus précisément, entre 1975 et 1982, 13 nouvelles résidences principales apparaissent. Puis, ce nombre n'évolue pas. Entre 1990 et 1999, leur nombre évolue pour atteindre 79% du parc total de logements. Une plus forte croissance est à nouveau observée entre 1999 et 2009 avec l'apport de 41 résidences principales supplémentaires, soit 95% du parc total de logements.

En 1975, le nombre de résidences secondaires atteint une pointe avec 3 résidences représentant 6% du parc total de logements.

Ce nombre chute pour passer à 3% du parc total de logements, en 1982.

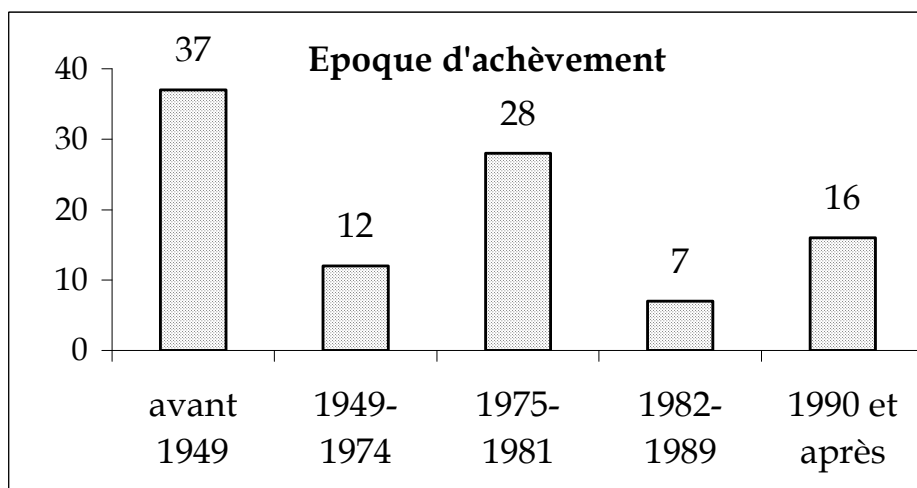
Depuis, ce taux ne cesse de chuter. Il est égal à 3% en 1999 et à 2% en 2009, année pour laquelle on recense 2 résidences secondaires sur la commune de Courbesseaux.

Quant au parc vacant, il est élevé en 1982 avec 9 logements inhabités, soit 14% du parc total de logements. Depuis 1999, la vacance se résorbe. En effet, le taux de vacance est égal à 4% en 1999 et 3% en 2009.

Sur 109 logements, seuls 3 logements sont encore inoccupés.

En 2009, on recense un unique logement communal, situé au 19 rue du Général Poirel ainsi que 9 logements locatifs privés.

L'ensemble de ces logements locatifs représente un peu moins de 10% du parc total de logements.



Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 99

Le parc de logement de Courbessieux présente des constructions anciennes. En effet, en 1999, 37% des habitations ont été construites avant 1949.

Depuis cette date, on constate une progression satisfaisante de la construction. Sur les 68 logements recensés en 1999, 8 logements, soit 12% du parc de logement ont été construits entre 1949 et 1974. Puis, la construction s'emballe puisque l'on recense 19 logements, soit 28% du parc de logement, qui ont été construits entre 1975 et 1982.

Notons une chute de la construction depuis 1982 puisque 5 constructions seulement ont été édifiées sur la commune (soit 7%).

La période après 1990 a été propice à la construction puisque 11 logements sur 68, soit 16% du parc total de logement ont été enregistrés.

En 1999, le parc des résidences principales de Courbesseaux est caractérisé par :

- une très large prédominance de maisons individuelles et fermes (100%). Aucun autre type de logement n'est recensé.

- un nombre important de grands logements. 70% des logements de la commune de Courbesseaux sont des 5 pièces et plus. On ne recense aucun logement de petite taille (1 pièce et 2 pièces).

- 89% des habitants ont le statut de propriétaires alors que les locataires représentent que 10%. 1% des résidences principales sont occupées à titre gratuit.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. Le niveau de confort a évolué entre 1990 et 1999 sur la commune de Courbesseaux. Il devient satisfaisant.

En 1999, 4,7% des logements ne sont équipés ni de baignoire, ni de douche contre 9,4% pour le précédent recensement.

En 1999, l'ensemble des logements appartenant aux résidences principales est équipé de W.C. à l'intérieur du logement. Alors qu'en 1990, 7,5% des logements ne possèdent pas de W.C. à l'intérieur du logement.

### **III.2. Les flux**

L'observation du rythme de construction de logement au cours des dix dernières années nous renseigne sur la dynamique réelle de la construction.

Dans la commune de Courbesseaux, on dénombre 37 logements commencés au cours de cette période. La moyenne annuelle est donc d'environ 4 logements nouveaux commencés sur le territoire de Courbesseaux.

On observe un rythme d'évolution de l'urbanisation particulièrement soutenu en 2006 avec la construction de 19 constructions individuelles.

Notons également la réalisation de 2 logements groupés collectifs en 2007.

## LE LOGEMENT

Les flux

LOGEMENTS COMMENCES	1998	1999	2000	2001	2002
Commune de COURBESSEAUX	1	3	0	2	1

LOGEMENTS COMMENCES	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL 1998/2007
Commune de COURBESSEAUX	1	4	2	19	4	37

Source : D.R.E. Siclone

## IV. LES ACTIVITES

### IV.1. L'activité agricole

La commune de Courbesseaux appartient à la région agricole du Plateau Lorrain Sud. Pour étudier l'activité agricole, nous nous référons aux Recensements Généraux Agricoles de 1979, 1988 et 2000.

	Commune de COURBESSEaux			Canton de LUNEVILLE NORD		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<b>Nombre exploitations selon la S.A.U.</b>	10	11	8	260	190	132

Source : I.N.S.E.E. R.G.A.

UTILISATION DU SOL	Superficie en hectare Commune de COURBESSEaux			Superficie en hectare Canton de LUNEVILLE NORD		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<b>Céréales</b>	153	128	145	3040	3079	3706
<b>Fourrages en culture principale</b>	367	410	279	6010	5157	4493
<b>Superficie toujours en herbe</b>	310	338	213	4893	4044	3523
<b>SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE</b>	<b>533</b>	<b>557</b>	<b>476</b>	<b>9453</b>	<b>9110</b>	<b>10147</b>
<b>Terres labourables</b>	222	217	262	4417	5029	6578

Source : I.N.S.E.E. R.G.A.

Sur la commune de Courbesseaux, le nombre d'exploitations chute de façon modérée. Plus précisément, on recense 10 exploitations agricoles en 1979, puis 11 en 1988 et 8 en 2000. Selon l'estimation de 2009, on recense 6 exploitations sur le territoire communal.

Entre 1979 et 1988, la Surface Agricole Utilisée recensée sur la commune de Courbesseaux offre une légère progression. Elle augmente de 24 hectares, soit une hausse de 4,5%. Puis, entre 1988 et 2000, elle chute de 17%, pour atteindre 476 hectares.

En 21 ans (de 1979 à 2000), la Surface Agricole Utilisée moyenne est restée stable. Elle est de l'ordre de 55 hectares. En 2000, elle est plus faible que celle observée à l'échelle du canton de Lunéville Nord, égale à 77 hectares.



En 2000, la population active travaillant sur les exploitations perd la moitié des UTA<sup>(1)</sup> par rapport à celles recensées en 1979. En effet, on passe de 17 UTA à 9 UTA. On constate une situation similaire à l'échelle du canton de Lunéville Nord.

Les terres labourables concernent un peu plus de 55% de la Surface Agricole Utilisée de la commune de Courbeseaux en 2000. Elles ont augmenté puisque ce pourcentage est égal à 41% en 1979. A l'échelle du canton de Lunéville Nord, on observe une tendance identique. En effet, il augmente entre 1979 et 2000, passant de 47% à 65%.

En 2000, les fourrages représentent la principale utilisation du sol. Cette dominance se retrouve à du canton de Lunéville Nord.

La surface toujours en herbe chute légèrement depuis 1979.

La juxtaposition de prairies et de terres labourées en terme de surface explique l'orientation de la plupart des exploitations du secteur vers la polyculture.

Sur la commune de Courbeseaux, l'élevage bovin est présent. Il est en diminution (-15,8%). On dénombre 705 têtes en 1979 pour atteindre un effectif de 609 en 2000.

Quant à la production de volailles, elle présente une forte baisse entre 1979 et 2000 : on passe de 174 sujets à 28.

En 2010, on recense 6 exploitations agricoles à Courbeseaux.

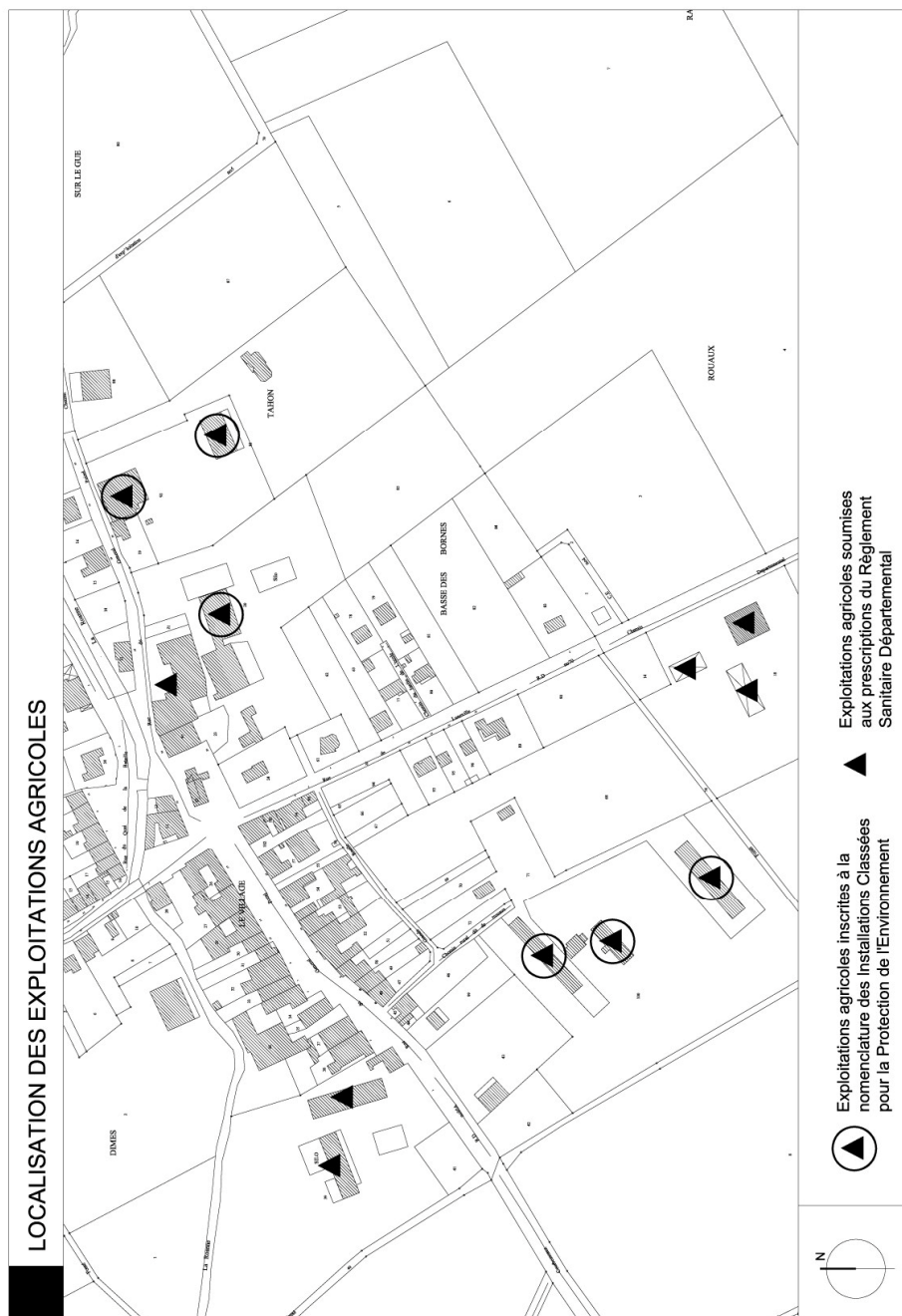
Trois exploitations agricoles sont soumises à la législation sur les installations classées (I.C.P.E.) et les trois autres sont visées par les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD).

Une première ponctue l'entrée Sud de Courbeseaux en venant de Drouville. Trois autres sites agricoles se développent à l'Ouest du village ancien. Enfin, deux exploitations agricoles sont localisées au Sud de la rue du Général Poirel.

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole modifiée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain fait obligation d'une réciprocité d'éloignement entre les projets de construction des tiers à divers usages et les bâtiments agricoles existants, à créer ou à étendre (article L.111-3 du Code Rural). La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance de 100 mètres. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance est réduite à 50 mètres.

---

<sup>(1)</sup> Une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année.



#### Rythme de construction des locaux agricoles

Sur la commune de Courbessieux, l'analyse des surfaces des locaux commencés du secteur primaire constitue un indicateur de l'évolution de l'activité agricole sur une période de 10 ans.

Compte tenu de la superficie de la commune, le rythme de construction des locaux agricoles (bâtiments et stockage agricoles) est élevé (en moyenne, 350 m<sup>2</sup> sont construits chaque année sur une période de 10 ans).

## LES ACTIVITES - Les Flux

### Commune de COURBESSEAUX

LOCAUX AUTRES QU'HABITATION COMMENCEMENTS en m2	1998	1999	2000	2001	2002
Bureaux	0	0	0	0	0
Commerces	0	0	0	0	0
Industriels	0	0	0	0	0
Agricoles	0	0	0	188	0
Autres	0	0	0	0	0

LOCAUX AUTRES QU'HABITATION COMMENCEMENTS en m2	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL 1998/2007
Bureaux	0	0	0	0	0	0
Commerces	0	0	0	0	0	0
Industriels	0	0	0	0	0	0
Agricoles	1848	1226	0	0	169	3431
Autres	0	0	0	0	0	0

## **IV.2. L'exploitation du sel**

Le gisement de sel gemme présent dans les formations du Keuper est exploité depuis l'antiquité en Lorraine et en particulier dans le Saulnois.

Ce gisement formé il y a 200 millions d'années (période du Trias évaporitique) est intercalé entre deux étages de marnes irisées imperméables. Le gisement d'une épaisseur de 110 à 150 mètres est constitué de cinq faisceaux de teneur en sel inégale. L'étendue du gisement est très vaste et couvre une zone de 230 kilomètres de long sur 100 kilomètres de large.

Ce gisement est exploité en Lorraine par l'industrie de la soude (Rhône-Poulenc et Solvay) ainsi que par la Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est (C.S.M.E.)

L'établissement de Varangéville, appelé Centre Régional de l'Est (C.R Est) exploite le gisement par deux méthodes :

- la mine située à Varangéville extrait le sel gemme par galeries et puits ;
- la raffinerie ou saline produit du sel par évaporation de la saumure obtenue par dissolution du sel « in situ ».

Quant les conditions climatiques ne permettent pas de recourir à l'évaporation solaire, il est nécessaire d'utiliser une source de chaleur « artificielle ». Mettant en oeuvre ce principe, une saline permet de produire du sel dit ignigène par évaporation de saumure d'origine continentale dans des vases clos grâce à l'énergie thermique.

Jusqu'au XIXème siècle, seules étaient utilisées les saumures issues des sources salées qui provenaient des eaux infiltrées dans la partie supérieure des dépôts de sel peu profonds. Aujourd'hui, l'approvisionnement en saumure des salines est assuré au moyen de sondages. A Varangéville, la saline tire parti du principal gisement de sel gemme lorrain pour assurer son alimentation en saumure.

A partir du sel gemme lorrain, roche sédimentaire qui contient plus ou moins du chlorure de sodium, les transformations successives réalisées permettent d'obtenir des sels raffinés d'une grande pureté. Ainsi, du sel gemme à la saumure, puis de la saumure au sel raffiné, et enfin du sel raffiné à la multiplicité des produits s'accomplissent les transformations générales réalisées par la Saline de Varangéville.

La production de sel gemme de la mine de Varangéville est en moyenne de 280 000 tonnes par an. Aujourd'hui, c'est la seule mine française de sel gemme en activité.

La raffinerie de sel de Varangéville est la plus grande saline française. D'un niveau technologique élevé, sa production peut atteindre 630 000 tonnes par an d'un sel raffiné d'une grande pureté. Le sel raffiné ou ignigène est destiné notamment à l'alimentation humaine, la chimie, l'adoucissement des eaux et à l'agriculture.

Trois concessions recouvrent en partie le territoire de la commune :

- 1- la concession de Courbesseaux qui couvre la partie Est du ban jusqu'au Sud du village de Réméréville. Elle est de durée illimitée.
- 2- la concession de Drouville qui ne concerne qu'une faible partie Sud du territoire, d'une durée de 50 ans renouvelable.
- 3- la concession de Champenoux qui, depuis ce village, s'étend au Sud, jusque Réméréville et Courbesseaux. Elle recouvre la partie Nord-Est du territoire communal.

Seules, les deux premières concessions ont fait et font l'objet d'une exploitation et les puits présents sur le ban de Courbesseaux, dépendent de la concession de Courbesseaux.

Chaque sondage est installé sur une plate-forme de quelques centaines de m<sup>2</sup>, en matériaux stabilisés qui permet de recevoir les engins lourds qui réaliseront le forage et pourront être amenés à intervenir dans le cadre des travaux d'entretien du puits. Ces plates-formes sont reliées entre elles par des voies d'accès empierrés et régulièrement entretenus par la C.S.M.E..

Actuellement, plus d'une vingtaine de sondages ont été créés sur le territoire de Courbesseaux et sept nouveaux sont en cours d'exploitation depuis 1994.

Ces différents sondages sont situés à l'Ouest du village et distants de 150 à 200 mètres. La station de pompage est installée sur le territoire de Réméréville et un petit bâtiment technique a été construit à Courbesseaux, au lieu-dit « Roland Pré ».

Les différentes plates-formes sont desservies par des conduites en acier, enterrées et de fort diamètre (200 à 400 mm), qui amènent l'eau et transportent la saumure. Ces conduites se trouvent à une profondeur de 0,80 à 1 mètre et sont principalement installées le long des chemins.

A l'opposé des sociétés Solvay et Rhône-Poulenc, la technique d'exploitation utilisée par la C.S.M.E. ne nécessite pas une maîtrise du foncier sur de vastes surfaces. En effet, la suppression des risques d'effondrement n'oblige pas la C.S.M.E. à acquérir les terrains au droit des zones souterraines exploitées. Seule, la maîtrise foncière des terrains pour l'aménagement des plates-formes entourant les sondages des pistes d'accès et des passages de conduites, est nécessaire.





Actuellement, la C.S.M.E. possède 13,97 hectares sur le territoire de Courbesseaux, dont certaines parcelles situées hors de la zone d'exploitation sont acquises comme monnaie d'échange pour de futures acquisitions. De plus, 26 hectares sont en cours d'acquisition. C'est aussi le cas pour des terrains acquis sur Drouville (30,72 hectares) en limite Sud du ban de Courbesseaux.

Chaque fois qu'elle le peut, la C.S.M.E. acquiert les terrains qui lui sont nécessaires pour ses installations, soit par achat, soit par échange contre d'autres parcelles. Lorsque le propriétaire n'est pas vendeur, la C.S.M.E. lui propose alors la signature d'une convention d'occupation temporaire.

### **IV.3. Autres activités**

Aucun commerce alimentaire n'anime le village de Courbesseaux.

Cependant, des commerçants ambulants assurent une présence. Deux boulangers effectuent notamment un passage journalier. Un vendeur de pizzas passe une fois par mois.

Les commerces de proximité sont localisés à Champenoux, Essey-les-Nancy ou à Lunéville, Nancy.

Les grandes surfaces sont disponibles à Lunéville ou Nancy.

Notons que le café a été fermé en 1979.

#### **Rythme de construction des locaux autres qu'habitation**

Les statistiques concernant la surface des locaux autres qu'habitation commencés sur une période de 10 ans permettent de connaître le rythme moyen de construction et l'évolution des locaux dans le territoire.

Sur cette période, la commune de Courbesseaux n'a connu aucune construction de bâtiments commerciaux, ni de construction à vocation de bureaux et ni de construction à vocation industrielle.

## V. LES EQUIPEMENTS

Les équipements présents sur la commune de Courbesseaux sont les suivants : mairie, école, église, cimetière, salle polyvalente pouvant accueillir 100 personnes et un terrain de sports et aire de jeux.

Notons également la présence d'un cimetière militaire national de 1914-1918. Ce sont des soldats morts lors de la bataille du Grand Couronné.

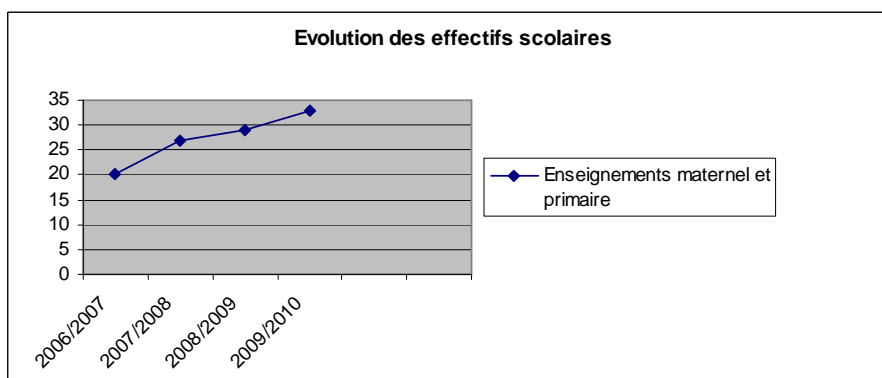
Les autres équipements (sportifs et socio-culturels) sont disponibles à Lunéville et Nancy.

Il existe un Regroupement Pédagogique Intercommunal regroupant les communes de Courbesseaux, Drouville, Hoéville et Réméréville. Les deux cours maternels sont assurés à Courbesseaux ; les cours préparatoires et élémentaires à Réméréville (3 classes) et une classe à Drouville permet d'accueillir les cours moyens.

Une cantine gérée par le syndicat intercommunal et localisée à la salle des fêtes de Réméréville, est disponible ainsi qu'un accueil périscolaire assuré dans la salle communale de Courbesseaux.

Il existe un projet d'extension de l'école de Réméréville avec la construction d'un futur équipement comprenant 6 classes (accueil de 168 élèves avec une possibilité d'extension si besoin), une salle de repos, une salle d'évolution, une salle de documentation-bibliothèque-informatique et une salle de restauration.

L'effectif scolaire des élèves, originaires de Courbesseaux, inscrits au R.P.I. augmente depuis 2007.



Les collégiens fréquentent le collège d'Einvile-au-Jard et s'y rendent en bus et les lycéens se rendent dans les établissements lunévillois ou nancéiens.

Une unique association curvalissienne participe à l'animation de la commune. Il s'agit de l'Association Loisirs et Culture.

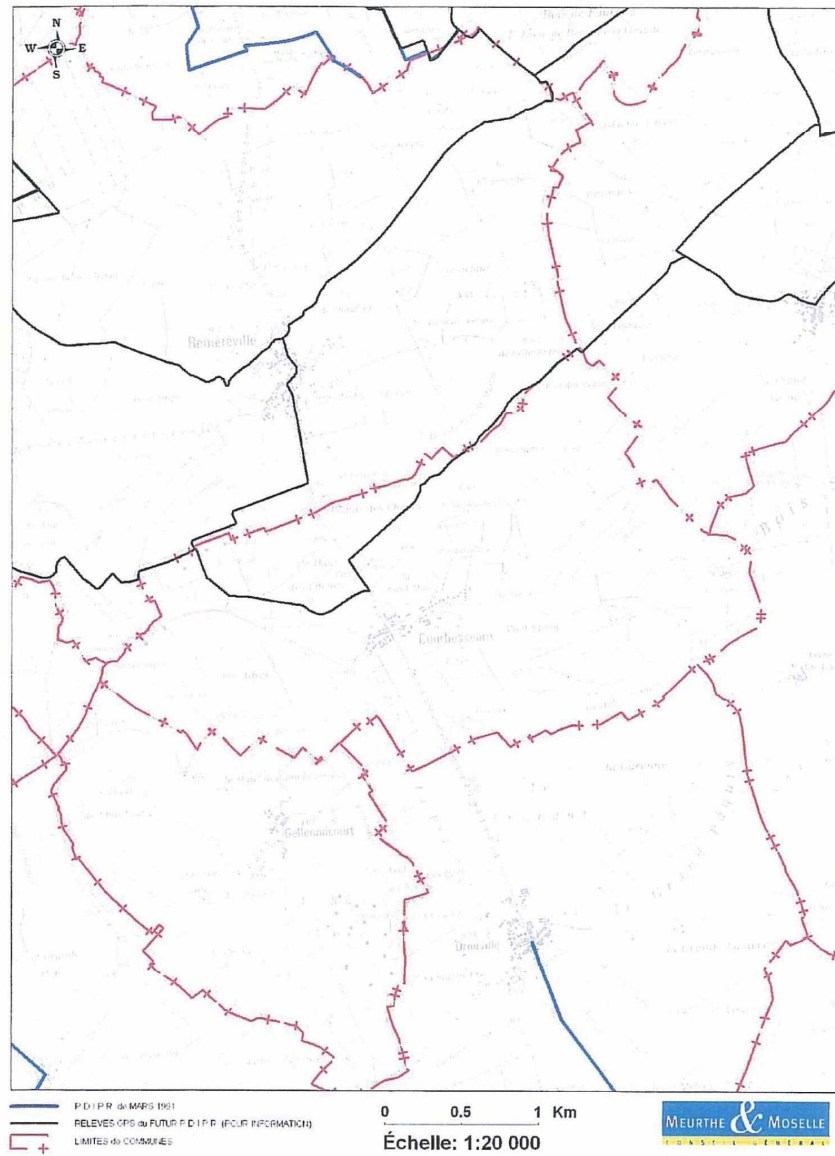
La collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine par la COVED. Les déchets collectés sont traités au centre de Lesménils.

Les encombrants sont enlevés deux fois par an.

Il existe une déchetterie intercommunale à Einville-au-Jard.

Notons que la présence de sentiers de randonnée balisés et entretenus qui traversent la commune ; ceux-ci ont été relevés dans le cadre de la mise à jour du PDIPR approuvé en mars 1991 (Conseil Général 54) et ils figurent dans le futur projet de plan (voir carte jointe). Il s'agit :

- du chemin privé appartenant à Cie des Salins du Midi et des Salines de l'Est (54139ZB0002) ;
- du chemin rural dit des Pâquis ;
- de la RD70 de Lunéville à Nomeny ;
- du chemin rural dit chemin des Bois ;
- du chemin rural dit de la Grande Charrière ;
- du chemin privé appartenant à M Marchal Michel François (54139ZO261).





## II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

### II.1. Les besoins

### Equilibre social de l'habitat

Au cours de la dernière décennie (1999-2008), le rythme moyen de construction s'élève à 4 logements par an.

Les besoins découlant des objectifs fixés par les élus sont d'environ 3 à 4 logements par an. Ils correspondent à 30-40 logements pour les 10 années à venir.

Dans le domaine de l'habitat ancien, la dynamique de renouvellement de l'habitat dont témoignent les projets de réhabilitation déjà réalisés doit se poursuivre.

### Développement économique

La commune de Courbesseaux souhaite maintenir les activités économiques existantes.

Son territoire est concerné par des concessions d'exploitation de sel. Il s'agit de maintenir cette activité.

Par ailleurs, l'activité agricole marque le paysage et témoigne de la tradition rurale du village. Les exploitations agricoles existantes devront pouvoir s'étendre sans être concurrencées par le développement de l'habitat.

## Equipements

La commune dispose d'équipements suffisants pour accueillir un accroissement de la population à moyen-long terme.

Cependant, elle souhaite programmer un secteur au cœur de la future zone d'extension afin de répondre aux besoins nouveaux en termes d'équipements collectifs et/ou d'espaces publics rendus aujourd'hui nécessaires du fait de l'augmentation de la population curvalissienne mais aussi des villages voisins.

Dans le cadre de la future zone d'extension, de nouvelles liaisons inter-quartiers devront être créées.

Les autres équipements d'infrastructures devront être réalisés au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

La commune de Courbesseaux ne dispose pas à ce jour, de réseau d'assainissement collectif. Dans la perspective de son installation, elle prévoit un zonage d'assainissement collectif sur l'ensemble de la partie urbanisée et les secteurs d'extension.

Aucun autre besoin n'a été recensé dans le cadre de cette élaboration.

## Protection de l'environnement

Les besoins de protection sont clairement identifiés. Il s'agit :

- de respecter les zones inondables,
- de protéger les massifs boisés existants,
- de préserver le cadre environnemental et paysager et mettre en valeur un environnement naturel de qualité,
- d'assurer une zone tampon, de protection entre la zone d'exploitation du sel et les terres agricoles.

Aucun autre besoin n'a été recensé dans le cadre de cette élaboration.



## **II.2. Les objectifs de la commune**

Les objectifs doivent refléter les volontés municipales exprimées par la collectivité locale et les priorités fixées pour son développement.

Ces choix constituent une option fondamentale des élus sur le devenir de leur commune. Evidemment, cette liberté de choix est limitée par les contraintes socio-économiques de la commune, par les caractères du territoire et les capacités financières locales.

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme va permettre à la commune de choisir les secteurs géographiques de développement de l'urbanisation en respectant les caractères fondamentaux du bourg.

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'articulent autour de grands thèmes :

### **Le renforcement de l'identité du bourg**

La commune de Courbesseaux offre un cadre de vie agréable et les élus souhaitent conserver le caractère rural du bourg et maintenir la cohérence et l'échelle du bourg.

La municipalité souhaite respecter les caractéristiques et le niveau d'équipement du bourg.

L'objectif est de conserver le caractère rural du bourg et de stopper l'urbanisation le long des voies routières.

Il s'agit également d'améliorer le cadre de vie en encourageant la mise en valeur du patrimoine architectural.

### **La programmation et la maîtrise de l'espace urbanisé**

La municipalité souhaite développer l'habitat dans le cadre d'une évolution maîtrisée et donner une nouvelle impulsion à l'avenir du bourg.

L'objectif est de libérer des terrains constructibles de façon à attirer une nouvelle population par du locatif ou par une ouverture à la construction, tout en préservant la cohérence, l'identité et le côté rural de la commune.

Ainsi, il s'agit de rechercher des secteurs d'urbanisation future en tenant compte de la structure paysagère du site et en reliant les différents quartiers entre eux. Il s'agit également de veiller à une bonne harmonie avec le bourg et une bonne intégration dans le paysage.

L'objectif premier est de dégager des secteurs d'extension en liaison avec le bâti existant, sous forme groupée autour du noyau existant et non sous forme d'étalement urbain.

La localisation des futurs quartiers a pris en compte le tracé et la capacité des réseaux actuels (notamment eau potable et assainissement).

Afin de maîtriser le développement du tissu urbain, la taille des futures zones urbaines ou à urbaniser respecte l'échelle du village de Courbesseaux.

Il existe deux projets de lotissements sur le territoire communal.

Le premier, dont les travaux de viabilisation sont actuellement en cours, constituant une opération privée composée de 11 lots, se situe à l'entrée de Courbesseaux, au lieu-dit « Basse des Bornes ».

Le second se situant au Nord, au lieu-dit « Grand Maix » et s'étendant sur environ 4 hectares comportera une partie communale et l'autre privée. La commune est actuellement en cours d'acquisition foncière et un nouveau découpage parcellaire est en cours.

Ces deux projets se présentent plutôt en « épaisseur » et non en étirement urbain. Leur situation géographique induit un aspect groupé du village et permet de conserver la silhouette originelle de Courbesseaux.

### **La création d'équipement**

La commune souhaite réaliser un futur dispositif de traitement des eaux usées. Elle est propriétaire de la parcelle référencée ZB n°8, au lieu-dit « Pré Perrin ». Ce site est localisé à l'Ouest du bourg, proche du ruisseau de la Roanne.

En outre, elle souhaite programmer un secteur au cœur de la future zone d'extension au lieu-dit « Grand Maix » afin de réaliser un équipement collectif et/ou des espaces publics.

### **Le développement des activités**

L'objectif comporte trois orientations. Il s'agit de :

- maintenir les activités artisanales et les services existants sur la commune et permettre leur développement ;
- permettre le maintien de l'activité liée à l'exploitation du sel ;
- pérenniser la dimension agricole du territoire.

### **La protection de l'environnement et du paysage**

La municipalité a pour objectif de concilier développement urbain, prise en compte de la préservation du site ainsi que des richesses écologiques et paysagères.

Il s'agira de respecter les zones inondables en cantonnant l'urbanisation en dehors de ce périmètre.

L'objectif consistera également à mettre en valeur la vallée de la Roanne, à prendre en compte la sensibilité paysagère des espaces ouverts et à protéger un cône visuel en venant de Réméréville.

Tous les secteurs sensibles du point de vue écologique et paysager présents sur le ban communal ont été protégés.

Les périmètres englobant les massifs forestiers sont préservés de toute forme d'urbanisation.

Il s'agira également de garantir la gestion des espaces ouverts au travers la vitalité du monde agricole et son rôle dans l'entretien des paysages.

Enfin, il s'agira d'assurer une zone tampon, de protection entre la zone d'exploitation du sel et les terres agricoles.

Les besoins et objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf chap. III).

*Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme.*

### **II.3. Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable**

Les objectifs et les orientations de la présente élaboration exposés ci-dessus, répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION.

#### **Objectif d'EQUILIBRE**

- **entre renouvellement urbain, développement urbain et maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera d'une part, par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant, et d'autre part, par la création de nouvelles zones d'extension.

La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, ...).

- **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture feront l'objet d'une protection. Les espaces de forêts seront individualisés sur le plan de zonage et accompagnés d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation.

La protection des autres espaces naturels et paysagers sera également assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires.

### Objectif de DIVERSITE et de MIXITE SOCIALE

A Courbesseaux, commune de milieu rural, la mixité sociale est présente au travers de la propriété familiale qui permet à des personnes disposant de faibles ressources (personnes âgées disposant d'une retraite réduite, famille modeste, petits agriculteurs, ...) de se loger. Néanmoins, la question de la diversité de l'habitat se pose et doit être prise en compte.

Les programmes de création de logements veilleront à proposer un habitat diversifié : initiatives publiques et privées, logements individuels, en bande et/ou aidés, financement libre ou locatif aidé.

Le niveau d'équipement sera amélioré dans le cadre de cette présente élaboration.

### Objectif de PROTECTION

La localisation des zones d'extension future à vocation d'habitat répond au souci de recentrer le développement du bourg autour de l'espace bâti existant, pour faire de cet îlot un lieu de centralité. Elle permet «d'étoffer» la structure urbaine existante et d'éviter toute extension linéaire.

Les activités agricoles et économiques seront maintenues à une certaine distance de l'habitat afin d'éviter toute concurrence et toute nuisance entre ces deux modes d'occupation du sol.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : réglementation de l'aspect extérieur des constructions, délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, ... .

## **II.4. Les perspectives d'évolution**

### **HABITAT**

#### **Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant**

Dans le périmètre de l'urbanisation existante correspondant aux zones UA et UB, on peut estimer à une vingtaine le nombre de logements potentiels, par création de bâtiments nouveaux (lots potentiels à bâtir, sans tenir compte de l'occupation du sol, ni de la volonté d'urbanisation des propriétaires) dont 11 parcelles dans le lotissement viabilisé et équipé de « la Basse des Bornes ».

#### **Réceptivité des espaces dans les zones d'extension**

L'unique zone 1AU localisée au lieu-dit « Grand Maix » représente 2 hectares 70.

Cette zone d'extension représente un potentiel d'environ 20 lots à court-moyen terme.

#### **Offre potentielle totale**

Le potentiel de nouveaux logements dégagé ci-dessus en zones U et AU s'élève autour de 40 logements.

### **POPULATION**

Selon le recensement de 2009, la commune de COURBESSEaux compte 282 habitants.

Au cours de ces 34 dernières années, plus précisément entre 1975 et 2009, la population curvalissienne augmente de 155 habitants, soit plus d'un doublement de la population totale.

Entre 1975 et 1982, la commune connaît un fort emballement démographique avec l'apport de 60 habitants, soit une hausse de 47%. Entre 1982 et 1990, la population stagne puisqu'elle oscille entre 190 habitants. Cette tendance se poursuit jusqu'en 1999.

Puis, la courbe démographique augmente à nouveau fortement pour atteindre 282 habitants en 2009. En effet, entre 1999 et 2009, on enregistre une hausse de 48%, soit 92 habitants supplémentaires.

Cette tendance doit se poursuivre, voire s'accroître dans les années à venir.

Les élus se sont fixés un objectif à long terme (2020) de 340 habitants, soit une croissance de 50-60 habitants. Pour permettre d'accueillir un apport de population d'environ 50 à 60 habitants et sur une base moyenne de 2,7 personnes par ménage, un potentiel d'environ 20 parcelles doit être offert aux nouveaux arrivants.

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de la population.

## ACTIVITES

La dynamique économique de la commune de Courbesseaux repose sur l'activité liée à l'exploitation du sel et sur l'agriculture.

Le périmètre affecté à un zonage A, couvrant 53% du ban communal permettra l'extension des exploitations agricoles existantes et permettra aux exploitants implantés dans les parties agglomérées de se délocaliser, sans être concurrencés par l'habitat.

Quant au périmètre correspondant aux concessions d'exploitation du sel, il est affecté dans un zonage 2N et s'étend sur plus de 27% de l'ensemble du ban communal.

## CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS

La commune de Courbesseaux a retenu un certain nombre d'aménagements qui concourront à l'amélioration du cadre de vie et du niveau d'équipement.

Elle a notamment programmé, un secteur à vocation d'équipements collectifs et/ou d'espaces publics, au lieu-dit « Grand Maix ». Ce site occupe une situation centrale dans la future zone d'extension.

La création de nouvelles liaisons inter-quartiers sera réalisée dans le cadre des programmes d'extension de l'urbanisation.

Le niveau d'équipements de la commune sera amélioré à plus ou moins long terme.

Les emplacements réservés (E.R.) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements d'intérêt général. Ils figurent sur le plan de zonage en hachurés et sont récapitulés sur une liste spécifique faisant partie du dossier P.L.U..

Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle ils sont affectés.

Des emplacements réservés ont été imposés au plan de zonage afin de garantir une bonne desserte routière à la future zone d'extension. Une liaison douce permettra de relier ce futur quartier au centre du village, en empruntant la rue de l'Etang.

Les réseaux suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions nouvelles.

Il n'est pas prévu de création d'équipements de superstructure dans le cadre de cette élaboration.



## ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le patrimoine agricole et naturel fera l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

L'espace agricole fait l'objet d'une protection spécifique (zone A) dans laquelle seules les constructions liées à l'exploitation agricole seront autorisées.

La protection des massifs forestiers est assurée par un classement en secteur 4N.

Le périmètre du secteur 1N correspond à la zone inondable du ruisseau de la Voivre, celui du secteur 3N permettra la création d'étang et les deux secteurs Nj ne pourront accueillir que des annexes.

Quant aux zones N, elles permettent de préserver un cône visuel depuis Réméréville et de protéger la ripisylve soulignant le tracé de la Roanne.

Notons également que les zones d'extension future ont été localisées autour de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité urbaine.

### **III. DISPOSITIONS DU P.L.U.**

---

#### **III.1. Caractères généraux des zones**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le Plan Local d'Urbanisme de Courbessieux comporte quatre grandes catégories de zones : les zones naturelles (zones N), les zones agricoles (zone A), les zones urbaines (zone U) et les zones à urbaniser (zones AU).

##### **• 1 Les zones naturelles et forestières N**

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

**Zone N** : Cette zone a été définie afin de protéger la qualité des sites et les cônes visuels.

Son périmètre englobe le tracé du cours d'eau de la Roanne ainsi que le cône de vue en venant de Réméréville. La zone N définie au Nord de la commune correspondant à un cône de vue à protéger en venant de Réméréville, est une zone de protection à long terme. Seuls, les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone sont autorisés.

Sa superficie est de 19 hectares 77, ce qui représente 3,08% du ban communal.

Elle comporte cinq secteurs :

**Secteur 1N** : la zone IND au P.O.S. a été supprimée et transférée en secteur 1N au P.L.U..

Il s'agit d'un secteur non équipé constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison des risques d'inondations.

Ce secteur correspond au périmètre du débordement du ruisseau de la Voivre et au secteur inondé au lieu-dit « Vieil Etang ».

Seuls, les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone sont autorisés.

Sa superficie est de 17 hectares 05, ce qui représente 2,7% du ban communal, contre 20 hectares 50 dans le P.O.S. soit une baisse de 3 hectares 45.

Cette diminution s'explique d'une part, par le report du secteur situé à l'entrée Ouest de Courbeseaux en zone A. Ce secteur n'est plus inondable. En effet, au moment du remembrement, opération effectuée en 2007, des travaux hydrauliques ont été réalisés à la confluence de la Roanne et du ruisseau de l'Accord avec la création d'un bassin de rétention au lieu-dit « La Corvée », à l'Est du village.

D'autre part, le secteur IND localisé au lieu-dit « le Gué » est supprimé et est affecté dans un zonage 3N.

**Secteur 2N** : la zone IIND au P.O.S. a été supprimée et transférée en secteur 2N au P.L.U..

Il s'agit d'un secteur non équipé constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de l'exploitation du sel.

Ce secteur correspond au périmètre des concessions de l'exploitation du sel, se développant sur la partie Ouest du ban communal.

Seules, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation du sel sont autorisées, y compris les installations classées.

Sa superficie est de 172 hectares 70, ce qui représente 27,32% du ban communal, contre 175 hectares dans le P.O.S. soit une baisse de 2 hectares 30. Cette légère diminution s'explique par le report du secteur longeant la Roanne en zone N.

**Secteur 3N** : Ce secteur a été défini afin de permettre la création d'étang.

Son périmètre se localise à l'Est du village, à hauteur du lieu-dit « Vieil Etang ».

Seules, la création d'étang et les abris de pêche sont autorisées.

Sa superficie est de 2 hectares 35, ce qui représente 0,37% du ban communal.

**Secteur 4N** : Ce secteur a été défini afin d'identifier les massifs boisés.

Il s'agit d'un secteur non équipé constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison des massifs forestiers.

Seuls sont autorisés les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ainsi que les abris de chasse.

Sa superficie est de 63 hectares 75, ce qui représente 10,08% du ban communal.

**Secteur Nj** : les secteurs UAa au P.O.S. ont été supprimés et transférés en secteur Nj au P.L.U..

Il s'agit d'un secteur non équipé constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la présence de jardins.

Ces secteurs jouxtant des sites agricoles, toute nouvelle construction est interdite.

Seules, les annexes sont autorisées.

Sa superficie est de 66 ares, ce qui représente 0,10% du ban communal.

La superficie totale de la zone N et de ses secteurs 1N, 2N, 3N, 4N et Nj s'élève à 276 hectares 28 soit 43,65% de l'ensemble du territoire communal, contre 196 hectares 04 dans le P.O.S. soit une hausse de 80 hectares 24.

Exposé des motifs applicables dans le règlement    ZONE N

<b>Article concerné</b>	<b>Justifications</b>
<b>Article 2</b> N'autorise que les équipements d'infrastructures et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci En secteur 2N, toute construction et installation nécessaires à l'exploitation du sel, y compris les installations classées En secteur 3N, la création d'étangs et les annexes En secteur 4N, toute construction nécessaire à l'exploitation et l'entretien de la forêt, les abris de chasse En secteur Nj, les annexes	Respecter les caractères spécifiques de chaque secteur
<b>Article 3</b> Accès aux terrains desservis par des voies publiques ou privées	Assurer accès et voirie satisfaisants
<b>Article 4</b> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire	Assurer une desserte satisfaisante par les réseaux
<b>Article 5</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 6</b> Implantation à moins de 10 m de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des RD	Règle de sécurité routière
<b>Article 7</b> Implantation en limite ou en recul des limites séparatives	Eviter les vis-à-vis trop proches
<b>Article 8</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 9</b> Pas de prescription sauf pour les annexes avec une emprise au sol limitée à 20 m2	Respecter les caractères spécifiques de chaque secteur
<b>Article 10</b> Pas de prescription sauf pour les annexes avec une hauteur limitée à 3 m 50 au faitage	Respecter les caractères spécifiques de chaque secteur
<b>Article 11</b> Pas de prescription	L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme s'applique
<b>Article 12</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 13</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 14</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique

## • 2 La zone agricole A

La zone NC au P.O.S. a été supprimée et transférée en zone A au P.L.U..

Les **zones A** sont des zones naturelles, englobant les terres agricoles ainsi que l'ensemble des sites des exploitations agricoles et leur potentiel de développement. Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.), la délimitation et la réglementation de cette zone ont été précisées : seules, les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole y seront admises.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations agricoles classées).

Afin de garantir la meilleure intégration des futurs bâtiments agricoles dans l'environnement naturel de la commune, des prescriptions concernant l'aspect extérieur ont été définies. Concernant les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

L'ensemble des zones agricoles couvre une superficie de 320 hectares 13, ce qui représente 50,65% du ban communal, contre 403 hectares 40 dans le P.O.S., soit une baisse de 83 hectares 27. Cette diminution s'explique en grande partie, par le report des massifs boisés, non identifiés au P.O.S. pour une surface de 63 hectares 75, vers le secteur 4N.

**Secteur Aa** : le secteur NCa au P.O.S. a été supprimée et transférée en secteur Aa au P.L.U..

Il s'agit d'un secteur « tampon » entre la zone A et le secteur 2N correspondant aux zones d'exploitation du sel.

Ce secteur se dessine selon une bande orientée Nord-Sud, au Nord-Ouest du village.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions à usage d'habitation ou destinées à l'accueil du public.

Sa superficie est de 14 hectares 40, ce qui représente 2,35% du ban communal, contre 15 hectares dans le P.O.S. soit une baisse de 60 ares. Cette légère diminution s'explique par le report d'un cône de vue en zone N.

## Exposé des motifs applicables dans le règlement ZONE A

Article concerné	Justifications
<b>Article 2</b> Autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installées agricoles classées)	Respecter le caractère agricole de la zone
<b>Article 3</b> Accès aux terrains desservis par des voies publiques ou privées	Assurer accès et voirie satisfaisants
<b>Article 4</b> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire	Assurer une desserte satisfaisante par les réseaux
<b>Article 5</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 6</b> Implantation à moins de 10 m de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des RD	Règle de sécurité routière
<b>Article 7</b> Implantation en limite ou en recul des limites séparatives ou de fond de propriété	Eviter les vis-à-vis trop proches
<b>Article 8</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 9</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 10</b> Hauteur des constructions limitée à 12 m au faîtage	Se calquer sur les bâtiments agricoles existants
<b>Article 11</b> L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.	Garantir la meilleure intégration des futurs bâtiments agricoles dans l'environnement de la commune
<b>Article 12</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 13</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 14</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique

### • 3 Les zones urbaines U

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et suffisamment équipés (viabilité, capacité d'équipements, sécurité, ...) pour être directement constructibles.

La **zone UA** correspond au tissu urbain ancien de Courbesseaux, caractérisé par un habitat traditionnel dense.

Afin de conserver le caractère patrimonial du vieux village, le permis de démolir est nécessaire.

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de constructions d'habitat, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services ainsi que les constructions à usage d'artisanat, à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

Le règlement vise à préserver le caractère particulier de cette zone en introduisant des prescriptions particulières de nature à limiter la hauteur des constructions, à conserver l'alignement des façades et à définir l'aspect extérieur des constructions. Ces règles se calquent sur le bâti existant afin de limiter la possibilité de mutation des implantations et des formes bâties.

Dans le respect de l'identité du centre bourg de Courbesseaux, le Plan Local d'Urbanisme a réglementé l'article 11. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues repérés graphiquement, les ouvertures seront plus hautes que larges, les parties voûtées et les encadrements en pierre de taille seront conservés ainsi que les volets battants. Les saillies en toiture et les saillies de balcons sont interdits.

Afin de maîtriser les abris de jardin, deux règles ont été définies : leur emprise au sol ne devra pas dépasser 12 m<sup>2</sup>, extensions comprises et par unité foncière et leur hauteur est limitée à 3 mètres 50 au faîtage.

Afin de garantir un bon fonctionnement urbain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie de la zone UA s'élève à 6 hectares 56 soit 1,04% de l'ensemble du territoire communal, contre 12 hectares dans le P.O.S. soit une baisse de 5 hectares 44. Cette diminution s'explique par le report des zones récemment construites vers la zone UB.



## Exposé des motifs applicables dans le règlement ZONE UA

Article concerné	Justifications
<b>Article 2</b> Autorise la plupart des types de constructions d'habitat, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services ainsi que les constructions à usage d'artisanat	Permettre le maintien de la mixité fonctionnelle  Respecter le caractère résidentiel de la zone
<b>Article 3</b> Accès aux terrains desservis par des voies publiques ou privées	Assurer accès et voirie satisfaisants
<b>Article 4</b> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire Rejet des eaux pluviales dans réseau collectif pluvial lorsqu'il existe	Assurer une desserte satisfaisante par les réseaux
<b>Article 5</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 6</b> Dans secteur du centre ancien, implantation à l'alignement des voies publiques	Préserver le caractère particulier de la zone (dans le centre ancien, conserver l'alignement des façades) Limiter la possibilité de mutation des implantations et des formes bâties
<b>Article 7</b> Limites séparatives aboutissant aux voies : Dans secteur du centre ancien, cas de la façade sur rue de la parcelle inférieure à 12 m, implantation sur les 2 limites séparatives Dans secteur du centre ancien, cas de la façade sur rue de la parcelle supérieure à 12 m, implantation au moins sur une limite séparative Dans les autres cas, implantation sur limite séparative ou en recul avec un minimum de 3 m	Préserver le caractère particulier de la zone  Se calquer sur le bâti existant  Limiter la possibilité de mutation des implantations et des formes bâties  Les règles applicables à la zone UA tiennent compte de la configuration du bâti existant.

Article concerné	Justifications
<b>Article 8</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 9</b> Pas de prescription sauf 12 m2 pour abri de jardin, extensions comprises et par unité foncière	Pour abri de jardin, souci du respect des espaces de vie voisins
<b>Article 10</b> Dans secteur du centre ancien, dans une enfilade avec égouts de toiture alignés, conserver la hauteur des égouts de toiture voisins ou entre 2 constructions d'inégale hauteur, hauteur de l'égout soit au niveau de l'existant, soit à hauteur égale de l'1 des 2 constructions voisines ou à une hauteur comprise entre les 2 constructions Dans les autres cas, hauteur limitée à 10 m au faîtage Pour abri de jardin, hauteur limitée à 3 m 50 au faîtage	<p>Limiter la hauteur des constructions afin de préserver le caractère particulier de la zone UA</p> <p>Limiter la possibilité de mutation des implantations et des formes bâties</p> <p>Pour abri de jardin, souci du respect des espaces de vie voisins</p>
<b>Article 11</b> Dans le secteur du centre ancien, saillies en toiture et de balcons interdites Conserver ou réutiliser les parties voûtées, les encadrements en pierre de taille	<p>Préserver le caractère particulier de la zone</p> <p>Se calquer sur le bâti existant</p> <p>Conserver le caractère lorrain du village</p>
<b>Article 12</b> Stationnement correspondant aux besoins des constructions	Garantir un bon fonctionnement urbain
<b>Article 13</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 14</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique

Les **zones UB** correspondent aux zones d'extension de Courbesseaux. Il s'agit de zones urbaines équipées. Elles sont essentiellement affectées à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal. Elles sont caractérisées par un habitat de type pavillonnaire.

Les deux zones 1NA inscrites au P.O.S. étant à présent viabilisées construites ou en cours de réalisation, sont affectées dans le zonage UB du P.L.U. . Précisément, il s'agit du lotissement de la Basse des Bornes et du lotissement des Jardins de Verdondaine.

Elles présentent des caractéristiques beaucoup moins homogènes qu'en UA et regroupent des constructions d'architecture variée.

Les règles applicables à ces zones tiennent compte de la configuration du bâti existant. Comme pour le centre ancien, les occupations et utilisations du sol admises en UB sont diverses et respectent le caractère résidentiel de la zone.

Les règles d'implantation tiennent compte de la situation existante : ainsi, l'implantation de la façade principale des nouvelles constructions devra être implantée en respectant la bande d'implantation indiquée au plan.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière de la façade principale de la construction, hormis de la bande d'implantation obligatoire de la façade. Leur emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur à 3 mètres 50 au faîtage.

L'aspect extérieur des constructions ainsi que leur hauteur maximale ont été déterminés en référence avec le bâti existant.

Les clôtures sur le domaine public sont réglementées : la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres avec une hauteur maximale de 1 mètre 20 pour la maçonnerie hors piliers.

Afin de garantir un bon fonctionnement urbain, il est exigé deux places de stationnement minimum par logement.

La superficie de la zone UB s'élève à 10 hectares 65 soit 1,68% de l'ensemble du territoire communal.

La superficie totale des zones U s'élève à 17 hectares 21, soit 2,72% de l'ensemble du territoire communal, contre 12 hectares au P.O.S., soit une hausse de 5 hectares 21.

Cette augmentation s'explique par des ajustements de zonage.

Exposé des motifs applicables dans le règlement    ZONE UB

Article concerné	Justifications
<b>Article 2</b> Autorise la plupart des types de constructions d'habitat, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services ainsi que les constructions à usage d'artisanat	Permettre le maintien de la mixité fonctionnelle  Respecter le caractère résidentiel de la zone
<b>Article 3</b> Accès aux terrains desservis par des voies publiques ou privées	Assurer accès et voirie satisfaisants
<b>Article 4</b> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire Raccordement au réseau d'assainissement collectif obligatoire	Assurer une desserte satisfaisante par les réseaux
<b>Article 5</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 6</b> Façade principale des constructions implantée dans la bande d'implantation indiquée au plan Abri de jardin implanté à l'arrière de la façade principale de la construction, hormis de la bande d'implantation obligatoire de la façade	Se calquer sur les zones d'extension récentes
<b>Article 7</b> Implantation sur limite séparative ou en recul avec un minimum de 3 m	Se calquer sur les zones d'extension récentes
<b>Article 8</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 9</b> Pas de prescription sauf 12 m2 pour abri extensions comprises et par unité foncière	Pour abri de jardin, souci du respect des espaces de vie voisins
<b>Article 10</b> Hauteur des constructions limitée à 10 m au faîtage	Se calquer sur les zones d'extension récentes
<b>Article 11</b> Couleur des enduits et de menuiseries choisie dans le nuancier CAUE Clôtures sur le domaine public sont réglementées : la hauteur maximale est limitée à 2 mètres, 1 m 20 pour la maçonnerie hors piliers	L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme s'applique
<b>Article 12</b> Normes de stationnement définies : 2 places minimum par logement	Garantir un bon fonctionnement urbain  Eviter l'encombrement de l'espace public par l'automobile
<b>Article 13</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique
<b>Article 14</b> Pas de prescription	Pas de règle spécifique

#### • **4 Les zones à urbaniser AU**

Les zones AU sont des zones "en mutation". Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement, ...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit d'un classement provisoire; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis ; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation. Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celui de la totalité de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### **La zone 1AU à urbaniser à court-moyen terme**

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, destinée à permettre l'extension de l'agglomération. C'est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat.

Un unique secteur a été défini. Il s'agit du secteur situé au lieu-dit « Grand Maix », localisé au Nord du village. La localisation de cette zone d'extension permettra de densifier le bourg de Courbesseaux en évitant ainsi un étalement urbain néfaste pour l'environnement mais également pour la vie communale.

Actuellement occupé par des prairies et quelques vergers, ce secteur est situé au Nord du bourg de Courbesseaux. Il ponctue l'entrée Nord de la commune en venant de Réméréville. Cette entrée permet d'apprécier une vision « longitudinale » du bourg. En effet, le village paraît étiré avec une masse bâtie récente (lotissement de Verdondaine) à gauche, puis un vide et à droite le village ancien marqué par un alignement de toitures en tuiles rouges dont émerge le clocher de l'église. Au loin, on devine la ripisylve soulignant le tracé de la Roanne.

S'étendant sur environ 2 hectares 70 et offrant une topographie très peu marquée, ce secteur est actuellement en cours de redécoupage parcellaire entre privés et commune. Se développant en longueur, il appartient à l'espace urbanisé puisqu'il est bordé au Sud par les arrières des anciennes constructions desservies par la rue de l'Etang et la rue du Quai de la Bataille et à l'Est et à l'Ouest, il s'agit de zones d'urbanisation récente.

Actuellement, il est desservi par le chemin rural dit du Grand Maix, divisant le secteur dans sa longueur. Ce dernier rejoint à l'Ouest, la rue du Général Castelnau (RD70) et à l'Est, le chemin sous les Chênes, voie permettant de desservir le lotissement de Verdondaine.

Le secteur « Grand Maix » est programmé comme une zone d'extension future à vocation d'habitat. Il permettra de relier le lotissement de Verdondaine au tissu bâti ancien. Actuellement, cette zone d'extension apparaît déconnectée du centre ancien, Ce projet se présente en « épaisseur » et non en étirement urbain. Sa situation géographique induit un aspect groupé du village et permet de conserver la silhouette originelle de Courbesseaux. En outre, cette future opération permettra de combler un vide urbain entre le bâti ancien et la zone de lotissement.

Ce secteur permettra de densifier la partie agglomérée du bourg sans perturber l'image environnementale et patrimoniale de Courbesseaux.

S'appuyant sur le tracé du chemin rural dit du Grand Maix, chemin actuellement non viabilisé, une desserte en sens unique devra assurer un bouclage entre la rue du Général de Castelnau et le chemin des Chênes. Cette desserte routière pour ce futur quartier a été retenue afin d'assurer la meilleure sécurité routière au regard de la RD70.

Le document d'Orientations Particulières d'Aménagement impose les accès et le principe de desserte. La localisation détaillée sera finalisée lors de l'élaboration du plan d'aménagement de ce secteur. Il s'agira de réaliser un bouclage afin d'éviter le phénomène d'impasse pour ce nouveau quartier résidentiel.

Les accès et le schéma de voirie ont pour but de garantir un aménagement cohérent de ce secteur.

Afin de conserver l'identité du territoire, il s'agira de limiter au Nord, cette future zone d'extension par une bande verte. Cet espace sera composé de vergers et d'une haie de charmille. Il constitue bien un espace de transition entre les terres agricoles et l'espace bâti. En outre, elle permettrait d'assurer une bonne intégration paysagère, au regard de l'approche visuelle depuis le Nord en venant de Réméréville.

Afin de garantir une qualité paysagère sur ce secteur, il s'agit de réaliser des plantations le long de la future voie structurante. Cet alignement permettra également d'assurer une transition entre le domaine public et privé.

Un espace complémentaire à la vocation résidentielle de ce secteur offrant des dimensions modestes devra s'insérer dans la composition urbaine. Il s'agit d'un projet d'équipement d'intérêt collectif (halte-garderie ou cantine, jardin d'éveil, local associatif, ateliers communaux ...).

Afin d'assurer la connexion entre les différents quartiers en définissant des schémas d'organisation et de desserte permettant des liaisons piétonnes, il s'agit de réaliser des cheminements piétons afin de relier ce futur quartier, notamment à la rue de l'Etang.

Les réseaux techniques existants à la périphérie de ces zones présentent une capacité suffisante pour desservir ce nouveau quartier. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure, que seront réalisés les équipements internes à la zone (réseau d'eau, réseau d'assainissement, réseau d'électricité, protection incendie, ...).

Afin de favoriser une diversité de l'habitat (pavillons individuels, maisons accolées, petits collectifs, ...), l'implantation de la façade principale des nouvelles constructions devra être implantée en respectant la bande d'implantation indiquée au plan.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière de la façade principale de la construction, hormis de la bande d'implantation obligatoire de la façade. Leur emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur à 3 mètres 50 au faîtage.

Les prescriptions concernant les couleurs et l'aspect extérieur des matériaux doivent favoriser la continuité entre le bâti existant et les extensions futures. Les couleurs des façades sont réglementées : les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Les clôtures sur le domaine public sont réglementées : la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres avec une hauteur maximale de 1 mètre 20 pour la maçonnerie hors piliers.

Une norme de stationnement est appliquée afin d'éviter l'encombrement de l'espace public par l'automobile. Il est exigé deux places de stationnement minimum par logement.

La superficie de la zone 1AU atteint 2 hectares 70, soit 0,43% de l'ensemble du territoire communal, contre 4 hectares 20 dans le P.O.S. soit une baisse de 1 hectare 50.

## Exposé des motifs applicables dans le règlement ZONE 1AU

Article concerné	Justifications
<b>Article 2</b> Autorise la plupart des types de constructions d'habitat Autorise les constructions à condition que soient réalisés les équipements (eau potable, assainissement, électricité, voirie, ...) 	Respecter le caractère résidentiel de la zone
<b>Article 3</b> Accès aux terrains desservis par des voies publiques ou privées 	Assurer accès et voirie satisfaisants
<b>Article 4</b> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire Raccordement au réseau d'assainissement collectif obligatoire 	Assurer une desserte satisfaisante par les réseaux
<b>Article 5</b> Pas de prescription 	Pas de règle spécifique
<b>Article 6</b> Façade principale des constructions implantée dans la bande d'implantation indiquée au plan Abri de jardin implanté à l'arrière de la façade principale de la construction, hormis de la bande d'implantation obligatoire de la façade 	Se calquer sur les zones d'extension récentes
<b>Article 7</b> Implantation sur limite séparative ou en recul avec un minimum de 3 m 	Se calquer sur les zones d'extension récentes
<b>Article 8</b> Pas de prescription 	Pas de règle spécifique
<b>Article 9</b> Pas de prescription sauf 12 m2 pour abri extensions comprises et par unité foncière 	Pour abri de jardin, souci du respect des espaces de vie voisins
<b>Article 10</b> Hauteur des constructions limitée à 10 m au faîtage 	Se calquer sur les zones d'extension récentes
<b>Article 11</b> Couleur des enduits et de menuiseries choisie dans le nuancier CAUE Clôtures sur le domaine public sont réglementées : la hauteur maximale est limitée à 2 mètres, 1 m 20 pour la maçonnerie hors piliers 	L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme s'applique
<b>Article 12</b> Normes de stationnement définies : 2 places minimum par logement 	Garantir un bon fonctionnement urbain Eviter l'encombrement de l'espace public par l'automobile
<b>Article 13</b> Pas de prescription 	Pas de règle spécifique
<b>Article 14</b> Pas de prescription 	Pas de règle spécifique



### **La zone 2 AU à urbaniser à long terme**

La **zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat. C'est une zone non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme. Elle constitue une sorte de « réserve foncière ».

La zone programmée est localisée au «Grand Maix ». Elle constitue le prolongement de la zone 1AU décrite précédemment. Actuellement, elle est occupée par des terres agricoles.

Aucune urbanisation n'y sera admise dans le cadre du présent P.L.U.. Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

Seules, quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux infrastructures) y sont admises dans l'immédiat.

La superficie de la zone 2AU atteint 1 hectare 28, soit 0,2% de l'ensemble du territoire communal.

La superficie totale des zones AU s'élève à 3 hectares 98, soit 0,63% de l'ensemble du territoire communal, contre 5 hectares 56 dans le P.O.S. soit une baisse de 1 hectare 58.

Précisons que cette baisse de surface ne correspond pas à la suppression de zones NA inscrites au P.O.S.. Ces zones ont été bâties et reclassées en zone U au P.L.U.. Par conséquent, les zones AU programmées dans le cadre de ce P.L.U sont de nouvelles zones à urbaniser, inscrites sur des espaces précédemment classés en zone NC au P.O.S..

### **III.2. Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme**

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

Les zones urbaines couvrent environ 2,8% du ban communal.

Les espaces agricoles représentent 53% de la superficie totale.

Les espaces naturels atteignent un peu plus de 43% de la superficie totale dont plus de 27% sont affectés à l'exploitation du sel.

La localisation des zones d'extension à vocation d'habitat est programmée sur les espaces les plus favorables décrits dans l'analyse. Les zones à urbaniser couvrent un peu moins de 1% du ban communal.

### **III.3. Le programme d'équipement**

La commune de Courbesseaux ayant acquis les terrains concernés, les emplacements réservés suivants sont levés :

- l'emplacement réservé n°1 pour la création d'un équipement à usage collectif de type salle polyvalente ;
- l'emplacement réservé n°2 pour l'aménagement des abords de la Roanne et de la rue. Notons que ce projet est réalisé.

L'emplacement réservé n°3 (création d'une voie nouvelle pour le futur aménagement de la zone 1NA) est également levé dans la mesure où le lotissement Verdondaine a été réalisé.

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. tiennent compte des nouveaux projets communaux.

Précisément, il s'agit de :

- l'emplacement réservé n°1 pour la création d'un sentier reliant la rue de l'Etang à la future zone 1AU ;
- l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un futur espace public au cœur de la zone 1AU ;
- l'emplacement réservé n°3 pour l'aménagement du chemin rural du Grand Maix desservant la future zone 1AU.

## **IV. COMPATIBILITE DU P.L.U.**

---

### **IV.1. Compatibilité avec les lois d'aménagement**

#### **Prescriptions générales de l'article L.121-10**

L'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme stipule que "les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat".

Le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Courbesseaux ci-dessus évoqués sont compatibles avec ses dispositions.

### **IV.2. Respect des servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui viennent limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs, ...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, ...).

Les servitudes affectant l'utilisation du sol annexées au présent plan local d'urbanisme sont de plusieurs natures :

- servitudes de protection relatives au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles sur le territoire communal (périmètres de protection et de stockage) **(I6)**.

- servitude liée aux concessions minières de sel **(I7)** : CHAMPENOUX, COURBESSEaux, DROUVILLE, HARAUCOURT. Le zonage respecte cette servitude.

## **Risques**

Le stockage souterrain de gaz naturel de Cerville-Velaine fait l'objet d'une protection dont le périmètre concerne la commune de Courbesseaux. Par décret du 8 décembre 1972 renouvelé le 25 mars 2003, Gaz de France a été autorisé à exploiter un stockage souterrain de gaz combustible (gaz naturel) dans la région de Cerville-Velaine-sous-Amance, d'une capacité de 1 500 millions de mètres cubes dans les formations géologiques constituées par les grès à Volzia. Les périmètres de protection et de stockage font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

## **IV.3. Autres informations**

### Ministère de la Défense

La commune de Courbesseaux est concernée par la nécropole nationale de Courbesseaux situé au lieu-dit « Pâquis des Chênes », cadastré ZC n°15, d'une superficie de 7077 m<sup>2</sup>.

### S.D.A.G.E.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse qui a été adopté par le Comité de Bassin le 2 juillet 1996 a été approuvé par arrêté du Préfet de Région du 27 novembre 2009.

En application de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1992, les décisions administratives hors du domaine de l'eau "doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE".

Il détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Ces orientations sont au nombre de 10 :

- Poursuivre la collaboration avec tous les pays du bassin du Rhin jusqu'à la mer du Nord ;

- Protéger les eaux souterraines ;
- Réduire la contamination par les substances toxiques ;
- Restaurer les cours d'eau ;
- Distribuer une eau potable à tout moment ;
- Améliorer la dépollution ;
- Réduire les dommages des inondations ;
- Contrôler les extractions de granulats ;
- Sauvegarder les zones humides ;
- Intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courbesseaux tient compte des dispositions du SDAGE.

En effet, les zones inondables liées aux débordements de la Roanne et du ruisseau de la Voivre ont été identifiées. En outre, la commune a programmé la réalisation d'un futur dispositif des eaux usées pour les constructions de la commune de Courbesseaux, sur la parcelle communale référencée ZB n°8, au lieu-dit « Pré Perrin ».

### Inondations

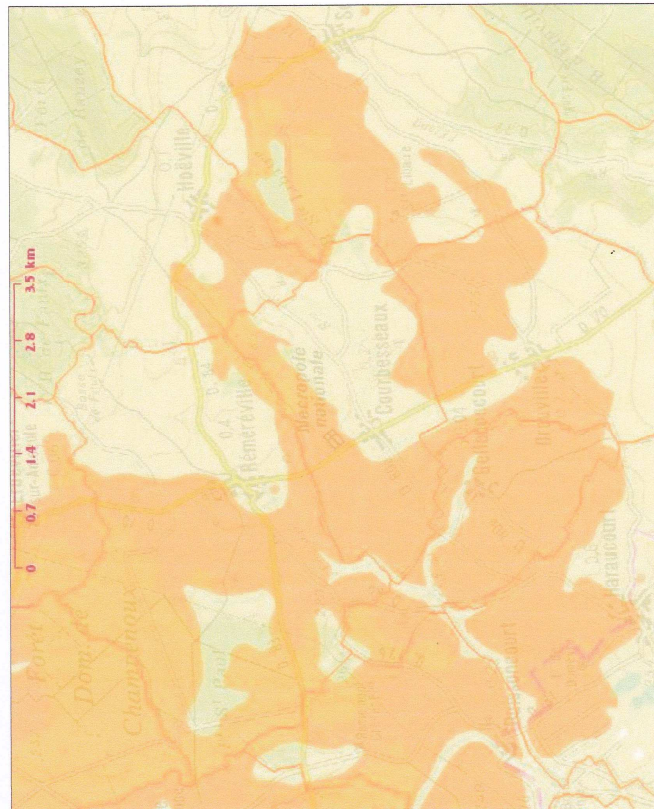
La commune de Courbesseaux a fait l'objet d'arrêtés interministériels, reconnaissant l'état de catastrophe naturelle :

- 27 janvier 1987 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 22 au 24 octobre 1986.
- 29 décembre 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue et mouvements de terrain survenus du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999.
- 29 octobre 2002 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 29 décembre 2001.

La commune de Courbesseaux est traversée par la Roanne et ses affluents (ruisseau de la Voivre, ruisseau de Hoéville, ruisseau de l'Accord). La partie urbanisée est traversée par la Roanne, mais le service environnement-eau-biodiversité de la Direction Départementale des Territoires ne dispose pas d'atlas des zones inondables concernant ce cours d'eau.

### Retrait et gonflement des argiles

Le territoire de la commune de Courbesseaux est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000<sup>ème</sup> du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des prescriptions constructibles applicables principalement aux projets nouveaux. La présence de cet aléa sur votre commune devra être évoquée dans le rapport de présentation et la carte des aléas devra apparaître dans ce même document. A contrario, le règlement et le zonage ne feront pas mention de ce phénomène.



### Légende de la carte

- Argiles
- Alés fort
- Alés moyen
- Alés faible
- Alés à priori nul
- Argiles non réalisé



## Argiles

### Alés retrait-gonflement des argiles



## **V. LES INCIDENCES DU P.L.U.**

---

### **V.1. Les incidences sur le site et sur l'environnement**

#### **• Les surfaces**

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 632 hectares :

- zones urbanisées (UA et UB) :  
17 hectares 21.

- zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) :  
3 hectares 98.

- zones agricoles (A et Aa) :  
334 hectares 53.

- zones naturelles (N, 1N, 2N, 3N, 4N et Nj) :  
276 hectares 28.

#### **• L'environnement naturel**

Les zones naturelles (N) et agricoles (A) couvrent environ 97% du ban communal, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue paysager, écologique, faunistique et floristique.

Le site dont le périmètre englobe l'exploitation du sel couvrent plus de 27% du ban communal.

Le zonage fixe des droits des sols restrictifs pour les espaces naturels à forte valeur écologique.

La pérennisation du bâti agricole est assurée par un classement en zone A.

Quant à la protection des forêts, elle est assurée par un classement en secteur 4N.

Les zones AU ont été par ailleurs programmées en continuité directe avec le tissu bâti. Ainsi, elles ne participent pas à la fragmentation de l'espace naturel.

### • L'environnement bâti

Les futures zones d'extension jouxtent l'espace déjà urbanisé et viennent renforcer le tissu urbain existant.

Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'une continuité dans la localisation des futures zones d'extension assurant une bonne intégration dans la trame urbaine existante ;
- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, implantation, ...).

Par ailleurs, une mixité de l'habitat mais également une mixité fonctionnelle entre habitat, activités et équipements collectifs de ces futurs quartiers sont assurées par le règlement.

Le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que les orientations particulières d'aménagement permettront de favoriser le renouvellement urbain et la qualité architecturale et d'éviter le développement d'un bâti ordinaire et banalisé, altérant l'identité des lieux.

Les sites naturels sont préservés puisque les futures zones d'extension jouxtent l'espace déjà urbanisé et viennent renforcer le tissu urbain existant.

En outre, la superficie des zones d'extension respecte l'échelle de Courbessieux puisqu'elles ne représentent que 0,63% de la superficie totale du ban communal.

L'ensemble des règles contribue au confortement du village dans le respect de sa silhouette et de ses traits identitaires.

## **V.2. Mesures compensatoires et recommandations**

Afin de garder une continuité au niveau du tissu urbain, le choix d'urbanisation future s'est porté sur des sites imbriqués ou enveloppant le village.

Dans les zones naturelles et agricoles, les possibilités de construire sont extrêmement limitées.

Le projet de planification du P.L.U. est sans impact sur le grand paysage et la biodiversité.



Des recommandations peuvent compléter l'article 13 des zones U et AU.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Au titre de l'article L.123.1.5 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels et bâtis repérés dans les planches photographiques et numérotés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, la démolition et la destruction de ces éléments étant interdite.

#### Eléments bâtis

- 1- Calvaire, RD70
- 2- Chapelle, Grande Ruelle

#### Eléments naturels

- 3- Deux marronniers, RD70
- 4- Haie de charmille, cimetière militaire
- 5- Ripisylve, le long du ruisseau de la Voivre
- 6- Ripisylve, le long du ruisseau de la Roanne



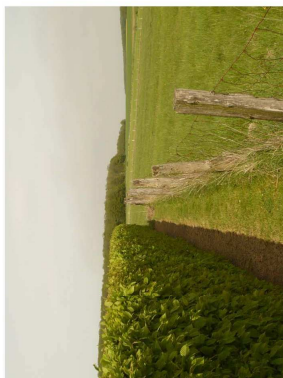
1- Calvaire, RD70



2- Chapelle, Grande Ruelle



3- Deux marronniers, RD70



4- Haie de charmille, cimetière militaire



5- Ripisylve, le long du ruisseau de la Voivre



6- Ripisylve, le long du ruisseau de la Roanne



6- Ripisylve, le long du ruisseau de la Roanne

## VI. TABLEAUX DES SUPERFICIES

### 1. Superficie du présent P.L.U.

#### ▪ Zones urbaines

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
UA	6.56	1.04
UB	10.65	1.68
<b>TOTAL</b>	<b>17.21</b>	<b>2.72</b>

#### ▪ Zones à urbaniser

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
1AU	2.70	0.43
2AU	1.28	0.20
<b>TOTAL</b>	<b>3.98</b>	<b>0.63</b>

#### ▪ Zones agricoles

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
A	320.13	50.65
Aa	14.40	2.35
<b>TOTAL</b>	<b>334.53</b>	<b>53.00</b>

#### ▪ Zones naturelles et forestières

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
N	19.77	3.08
1N	17.05	2.70
2N	172.70	27.32
3N	2.35	0.37
4N	63.75	10.08
Nj	0.66	0.10
<b>TOTAL</b>	<b>276.28</b>	<b>43.65</b>

<b>SUPERFICIE DU BAN COMMUNAL</b>	<b>632 ha</b>
-----------------------------------	---------------

## **2. Evolution des superficies entre le P.O.S. et le P.L.U.**

### **▪ Zones urbaines**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>du P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>du P.L.U.</b>	Evolution P.O.S./P.L.U.
UA/UA	12.00	6.56	-5.44
UB	-	10.65	+10.65

<b>TOTAL Zones urbaines</b>	<b>12.00</b>	<b>17.21</b>	<b>+5.21</b>
---------------------------------	--------------	--------------	--------------

### **▪ Zones d'urbanisation future**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>du P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>du P.L.U.</b>	Evolution P.O.S./P.L.U.
1NA/1AU	4.20	2.70	-1.50
1NAe	1.36	-	-1.36
2AU	-	1.28	+1.28

<b>TOTAL Zones à urbaniser</b>	<b>5.56</b>	<b>3.98</b>	<b>-1.58</b>
------------------------------------	-------------	-------------	--------------

### **▪ Zones agricoles**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>du P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>du P.L.U.</b>	Evolution P.O.S./P.L.U.
NC/A	403.40	320.13	-83.27
NCa/ Aa	15.00	14.40	-0.60

<b>TOTAL Zones agricoles</b>	<b>418.40</b>	<b>334.53</b>	<b>-83.87</b>
----------------------------------	---------------	---------------	---------------

▪ **Zones naturelles et forestières**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, <b>du P.O.S.</b>	Superficie totale, en hectares, <b>du P.L.U.</b>	Evolution P.O.S./P.L.U.
<b>N</b>	-	19.77	+19.77
<b>1ND/1N</b>	20.50	17.05	-3.45
<b>2ND/2N</b>	175.00	172.70	-2.30
<b>3N</b>	-	2.35	+2.35
<b>4N</b>	-	63.75	+63.75
<b>UAa/Nj</b>	0.54	0.66	+0.12

<b>TOTAL Zones naturelles</b>	<b>196.04</b>	<b>276.28</b>	<b>+80.24</b>
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------

<b>Superficie du ban communal</b>	<b>632 ha</b>	<b>632 ha</b>	<b>-</b>
---	---------------	---------------	----------

**COMMUNE DE COURBESSEAUX**



**Département de Meurthe-et-Moselle**

**MODIFICATION**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Notice explicative**

---

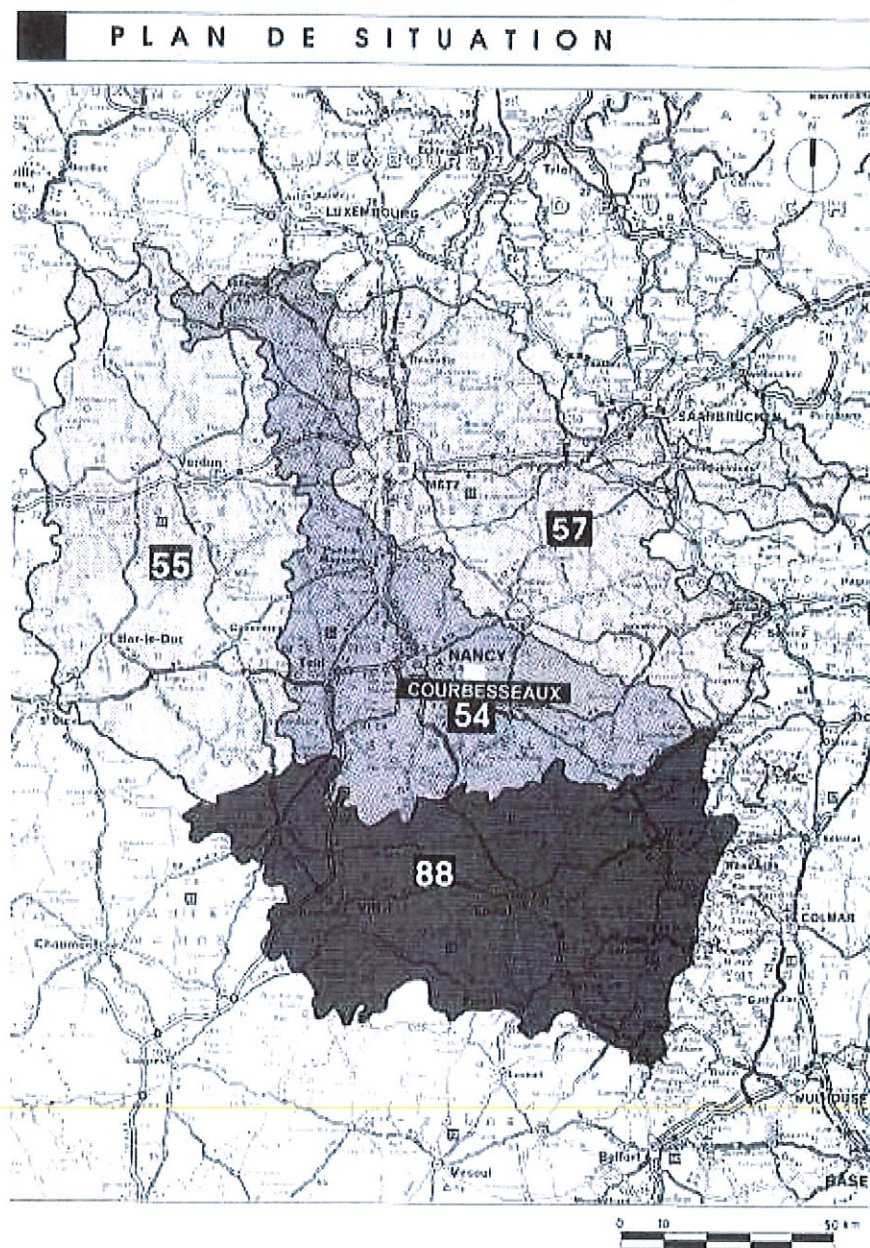


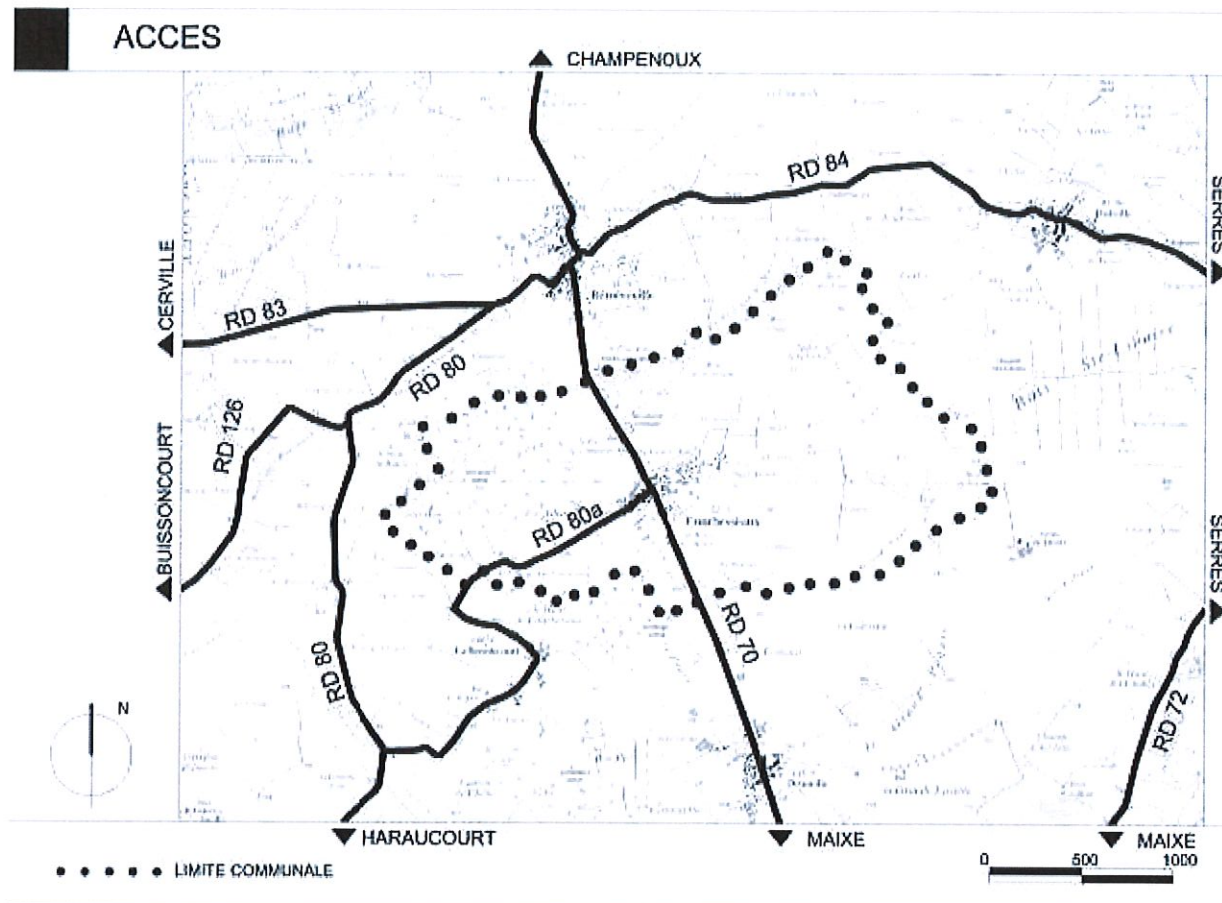
# I. Le cadre général

## Situation géographique

Située dans le département de Meurthe-et-Moselle et appartenant au canton de Lunéville, la commune de COURBESSEAUX comptait 302 habitants en 2013 pour un territoire d'une superficie de 6,32 km<sup>2</sup>, soit une densité moyenne de 48 habitants/km<sup>2</sup>.

Courbesseaux se situe au centre d'un triangle formé par Nancy, Moyenvic et Lunéville. La commune est desservie par les RD70 et 80a.





## Situation administrative

La commune de COURBESSEAUX appartient à l'arrondissement et au canton de Lunéville.

COURBESSEAUX est limitrophe avec le territoire de 5 communes :

- Réméreville
- Hoéville
- Gellenoncourt
- Drouville
- Serres

La commune appartient à la communauté de commune du pays du Sânon comptant environ 7000 habitants.

## Evolution démographique

Sur la période étudiée de 1968 à 2013, la population communale de COURBESSEAUX est passée de 96 habitants à 302 soit une augmentation de 314%.

Cet accroissement est continu depuis 1968.

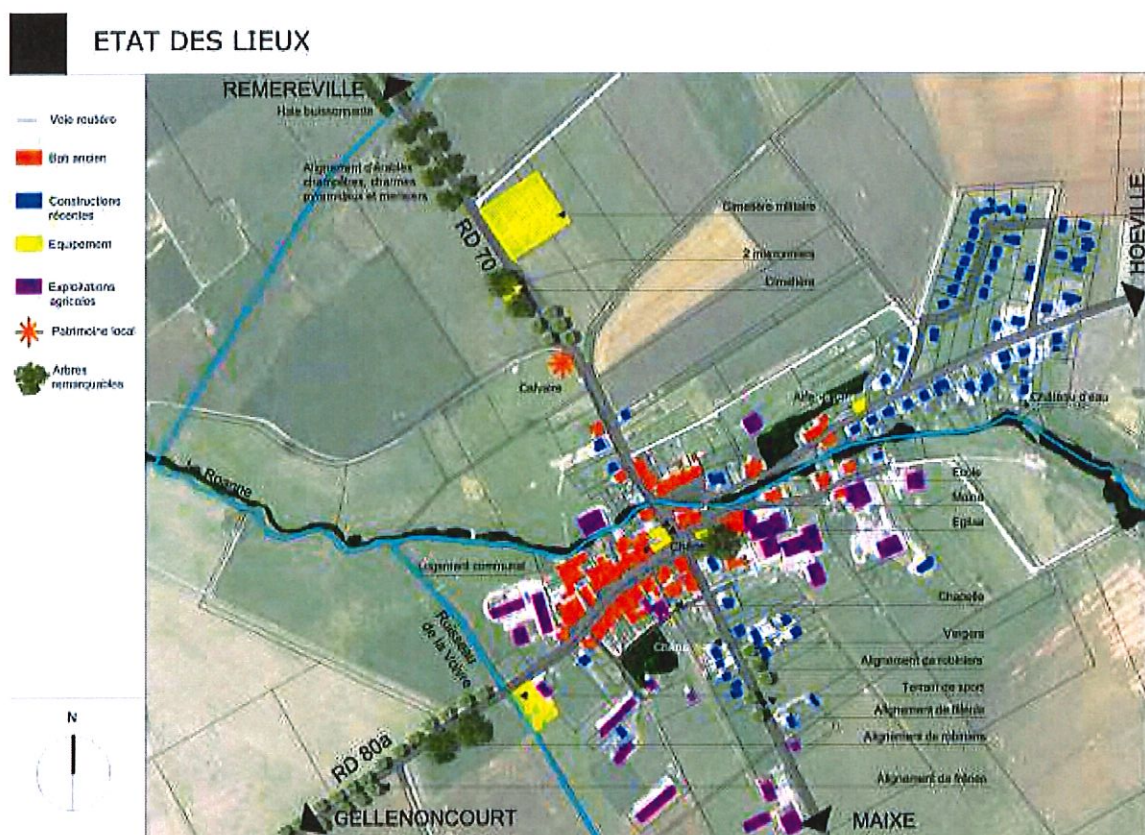


## Principales caractéristiques de l'environnement :

La situation du village de Courbesseaux appartient à un paysage de plateau doucement vallonné. Le ban communal est composé de 3 grands ensembles : le plateau (à l'Est), les vallons et talwegs d'axe Est-Ouest et le fond de vallée au centre. 3 ruisseaux collectent les eaux superficielles : le ruisseau de la Voivre, le ruisseau de l'Accord et le ruisseau d'Hoéville.

Le territoire naturel est composé de 4 entités naturelles : les massifs forestiers (63 h), les terres agricoles (216h), les prairies (315h) et les vergers.

La trame urbaine a connu de fortes évolutions depuis les années 50 : Forte extension de l'urbanisation au Nord, à l'ouest et au Sud, l'ensemble des constructions étant à vocation d'habitat. Le cœur du village est caractéristique du village traditionnel lorrain.



## Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de COURBESSEaux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en juillet 2012. Ce document n'a fait l'objet d'aucune modification.

Les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sont toujours d'actualités à l'égard du projet communal et sont par ailleurs conformes avec les attentes des dernières évolutions législatives et réglementaires en matière de développement durable (loi Grenelle notamment) :

- La programmation et la maîtrise de l'extension de l'espace urbanisé
- Le renforcement de l'identité du bourg
- La création d'équipement

- La protection des paysages et de l'environnement
- La pérennisation des activités économiques

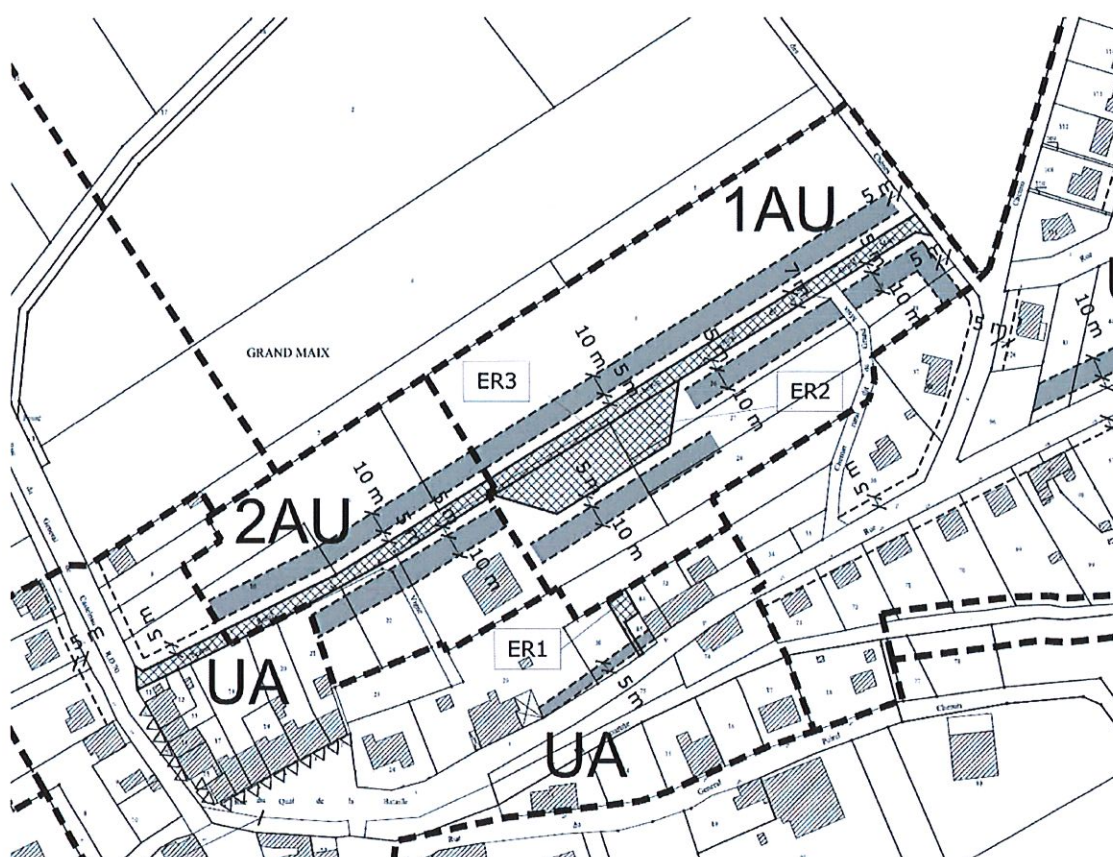
## 2. Objet la modification simplifiée et justifications :

### Objet de la modification simplifiée

La commune de Courbeseaux souhaite modifier différentes règles de la zone 1AU et 2AU.

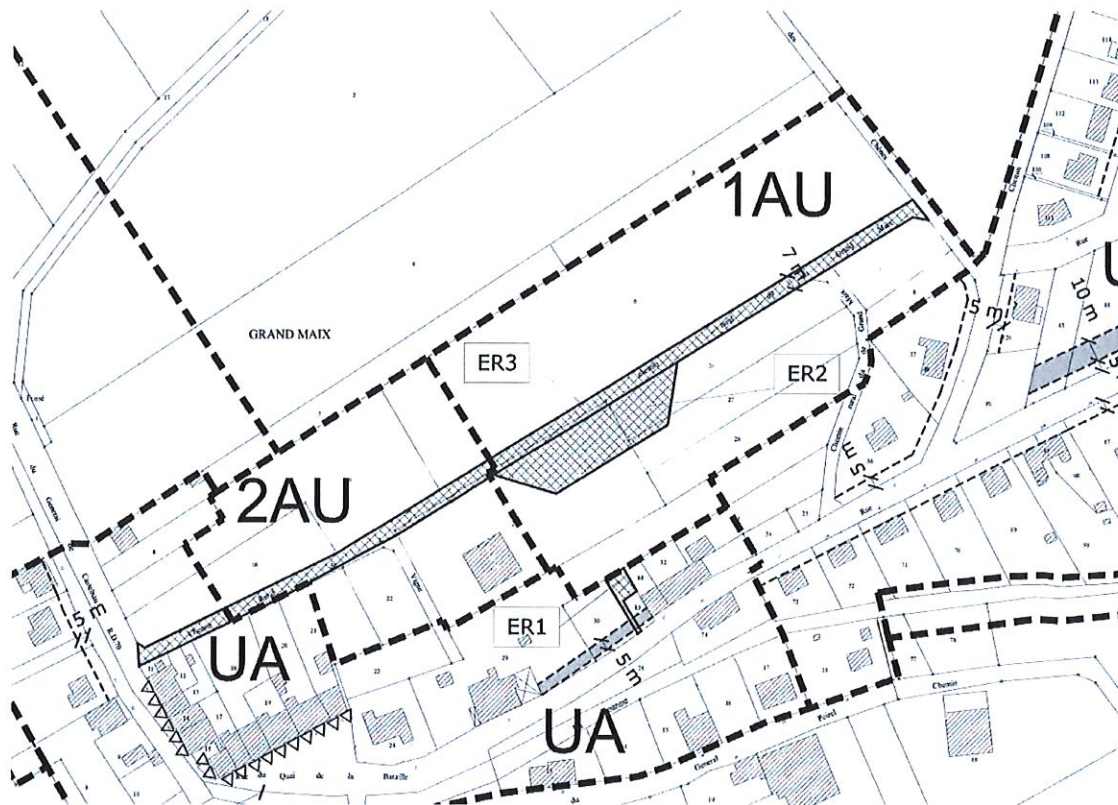
Les zones 1AU et 2AU comprennent aujourd'hui un Zone d'Implantation Obligatoire de Façade (ZIOF) ainsi qu'une marge de recul. En raison de problèmes opérationnels, liés notamment à la configuration des parcelles et à leur commercialisation la commune souhaite supprimer ces ZIOF et cette marge de recul.

### Zonage avant modification





## Zonage après modification



La commune souhaite également modifier l'article 1AU 6.

Article 1AU 6.1 **avant** modification :

« La façade des constructions devra être implantée en respectant la bande d'implantation indiquée au plan »

Article 1AU6.1 **après** modification

« Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques »

Enfin, la commune souhaite modifier l'article 1AU 11.1.

Article 1AU 11.1 **avant** modification :

« Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonction de volumes »

Article 1AU 11.1 **après** modification :

« Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui respectent les couleurs suivantes : terre cuite traditionnelle, noir, gris et marron. »

## **Justification de la procédure :**

La Commune a choisi de recourir à une procédure de modification simplifiée puisque les ajustements ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

En outre, cette modification n'impacte que le règlement et n'a pas pour conséquence de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, la modification telle qu'elle est envisagée n'a pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

De ce fait, ceux-ci peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée (L.153-45 du C.U.)

## **4. Prise en compte des normes supracommunales :**

La modification simplifiée ne consistant qu'en une modification des règles d'implantation des constructions en zone à urbaniser urbaine et les couleurs de toitures dans cette même zone, elle ne présente pas d'impact significatif au regard des normes de portée supérieure.

### **Les dispositions générales applicables aux PLU (L101-1 et L101-2) :**

La présente modification simplifiée est conforme aux articles susmentionnés puisqu'elle concourt au renouvellement urbain et à une gestion économe de l'espace en facilitant l'implantation des constructions en zone à urbanisée.

### **Le SCOT Sud 54**

Cette modification simplifiée est également compatible avec les orientations du SCOT et ne remet pas en cause les principes généraux du document et notamment la maîtrise de l'extension urbaine.

### **Le SDAGE Rhin-Meuse :**

Sans objet, la modification simplifiée ne provoque aucun impact sur les cours d'eau.

# DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE



## Commune de COURBESSEAUX

### 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 1 – Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du  
..... approuvant la  
modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le maire

# SOMMAIRE

I. <u>CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.</u>	p. 3
1. Contexte communal	p. 3
2. Historique du P.L.U. de Courbesseaux	p. 5
II. <u>PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U.</u>	p. 6
III. <u>ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.</u>	p. 13
1. Règlement écrit	p. 13
2. Règlement graphique	p. 14
3. Liste des emplacements réservés	p. 15
4. Rapport de présentation	p. 16



# I - CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

## 1 – CONTEXTE COMMUNAL

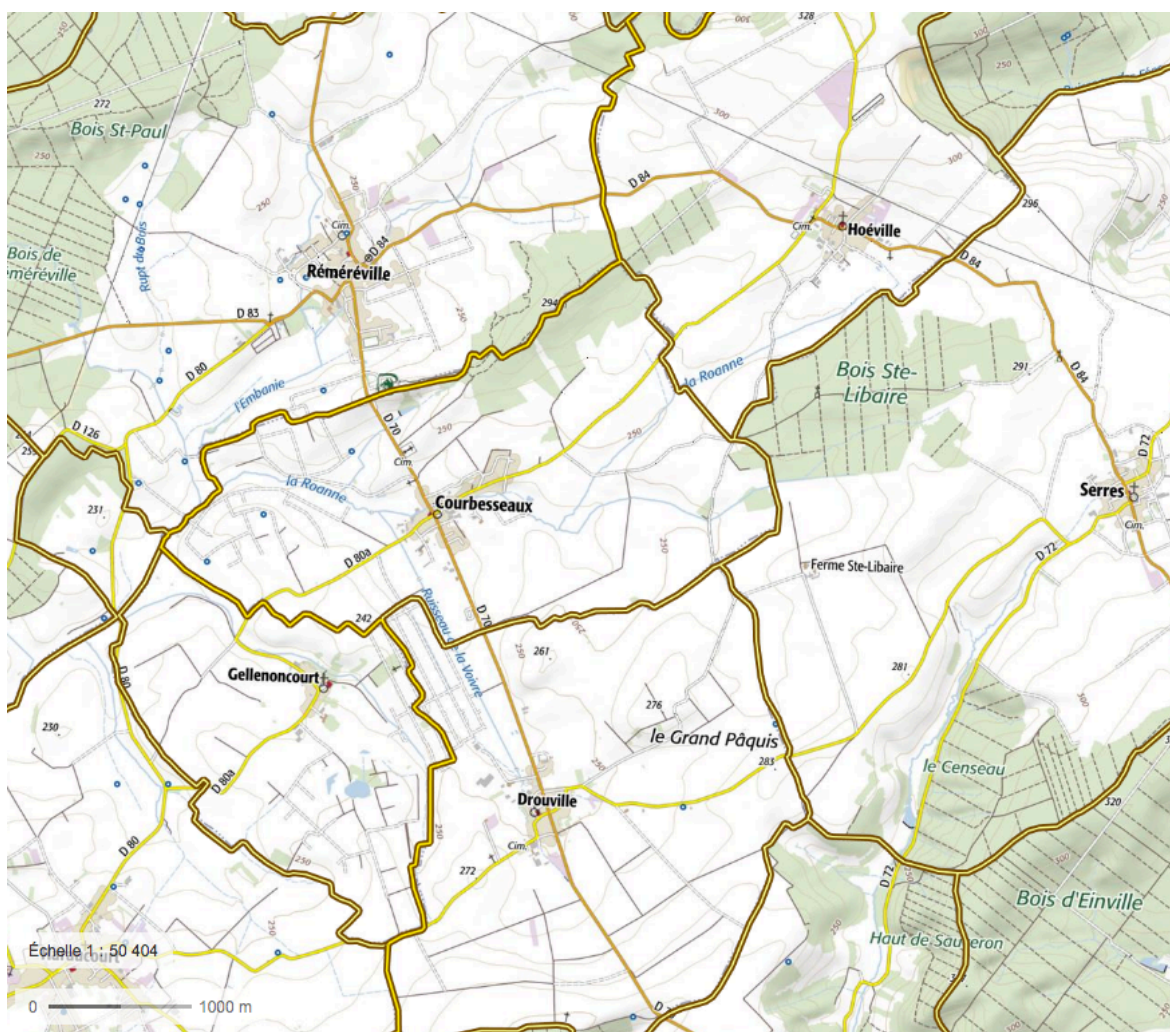
La commune de Courbesseaux est localisée au sud du département de Meurthe-et-Moselle, en région Grand Est. Elle est située à 20 km à l'est de Nancy et à 20 km au nord-ouest de Lunéville.

La superficie de son territoire est de 632 ha. Il est occupé par 65 ha de forêt (soit environ 10% de la superficie du ban).

La commune dépend de l'arrondissement de Lunéville et du canton de Lunéville 1. Elle adhère à la Communauté de Communes du Pays du Sânon. Enfin, Courbesseaux est incluse dans le **périmètre du SCoT Sud 54**.

Son territoire communal jouxte les communes suivantes :

- Réméréville au Nord ;
- Haraucourt et Gellenoncourt au Sud-Ouest ;
- Drouville au Sud ;
- Hoéville au Nord-Est ;
- Serres à l'Est.



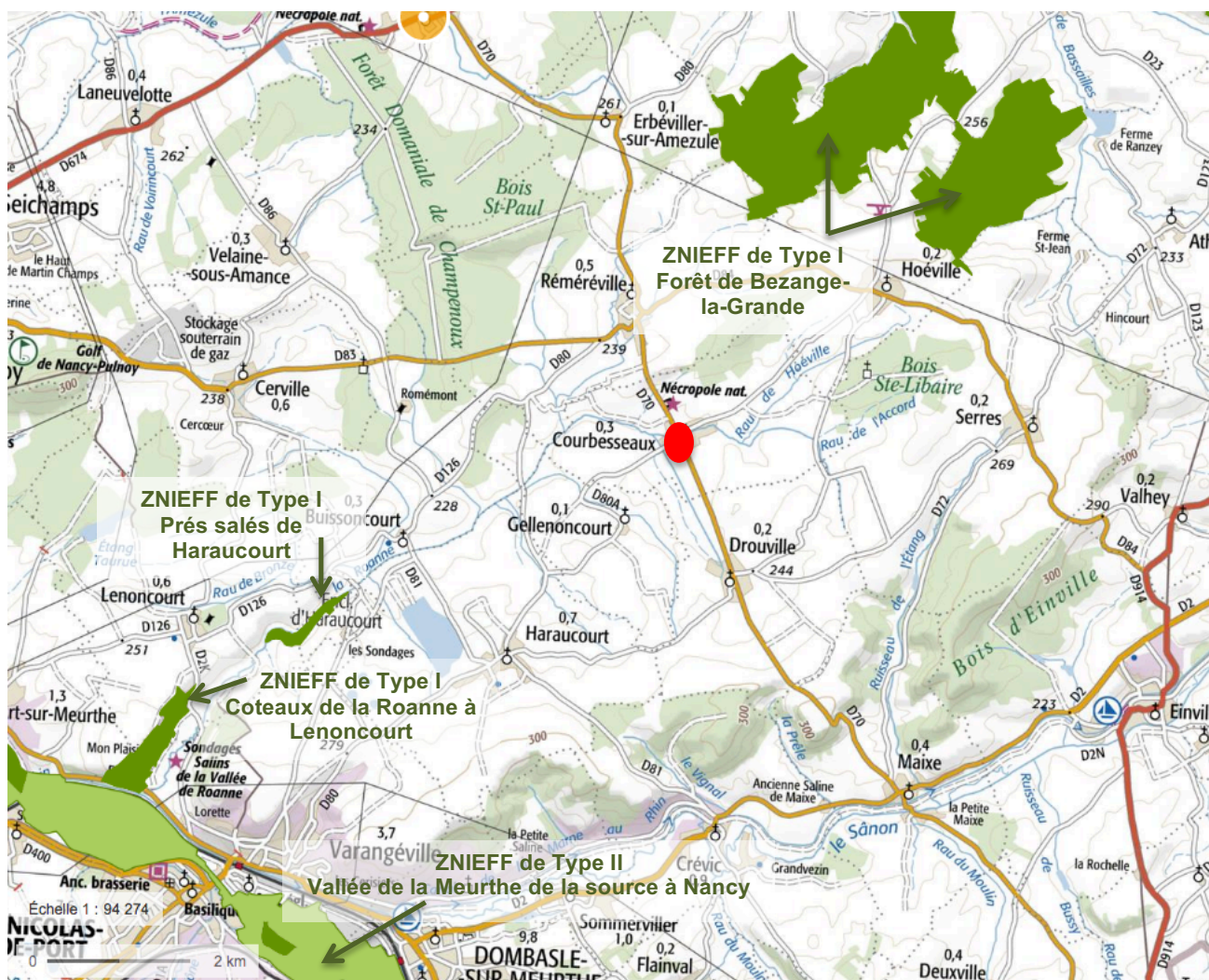
Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

## I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

Le territoire communal est desservi grâce à plusieurs routes départementales, qui relient le village aux communes voisines :

- la RD 70, de direction Nord / Sud qui relie Réméréville à Drouville ;
- la RD 80a de direction Est / Ouest, qui relie Courbesseaux à Gellenoncourt.

Il n'existe pas d'espaces naturels remarquables sur le ban communal. En revanche, plusieurs ZNIEFF sont localisées sur les bans communaux voisins.



Source : geoportail.gouv.fr



## 2 – HISTORIQUE DU P.L.U. DE COURBESSEAUX

La commune de COURBESSEAUX est couverte par un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, **approuvé en 2011 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée le 3 février 2017.**

Par le biais de la délibération du conseil municipal du 04 avril 2019 complétée par la délibération du 26 septembre 2019, la commune souhaite procéder à l'ouverture de la zone 2AU en classant les terrains en 1AU, et à modifier le règlement écrit, précisément les articles 11 des zones UA et UB.

En parallèle à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, les emplacements réservés n°2 et 3 qui étaient réservés à la création d'un espace public et d'une voirie, aujourd'hui réalisés, sont supprimés.

**La présente notice a pour objet la présentation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Courbesseaux.**

### **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE SUR LA MODIFICATION D'UN P.L.U.**

#### **Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### **Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### **Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

#### **Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

#### **Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

#### **Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

## II - PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U.

La municipalité de Courbesseaux souhaite :

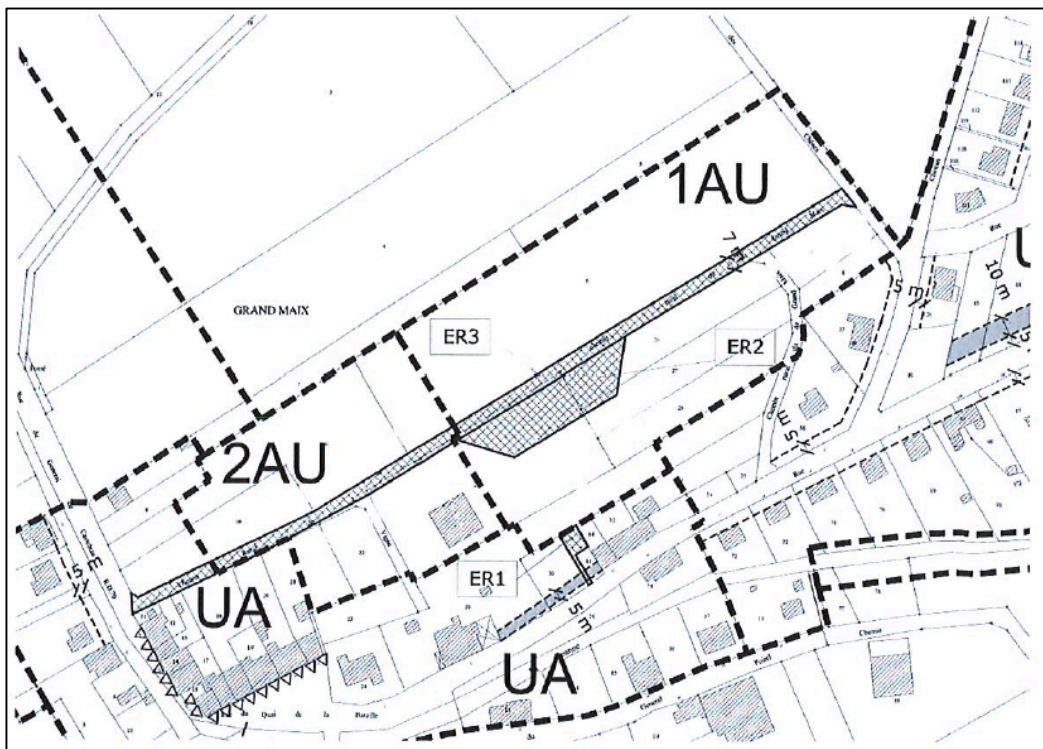
- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU existante au PLU en vigueur,
- supprimer les emplacements réservés n°2 et 3,
- et apporter deux modifications réglementaires aux articles 11 des zones UA et UB du PLU en vigueur.

Ainsi, la modification engagée consiste donc en la modification des documents graphiques (plans de zonage), du règlement écrit, de la liste des emplacements réservés et du rapport de présentation (complété par la présente notice).

### 1 – RECLASSEMENT EN ZONE 1AU DE LA ZONE 2AU

Le PLU de la commune de Courbesseaux a été approuvé en 2011. Deux zones d'extension future ont été mises en place : une zone 1AU ouverte à l'urbanisation et une zone 2AU, fermée à l'urbanisation. Une orientation d'aménagement couvre ces deux zones et fixe les grands principes d'aménagement à respecter dans l'aménagement de la zone.

*Extrait du PLU en vigueur :*



Ces deux zones sont localisées dans le secteur au lieu-dit « Grand Maix ».

Orientation d'aménagement en vigueur :



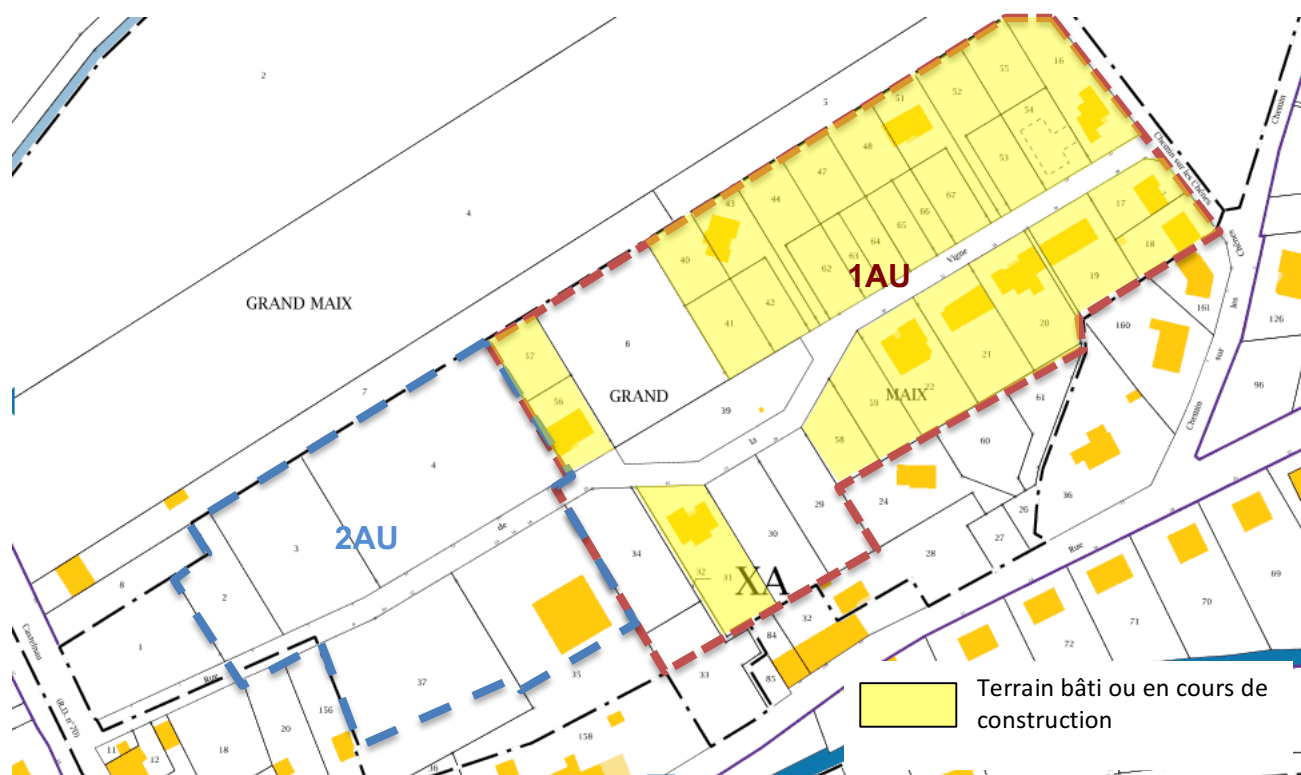
La desserte de la zone s'effectue grâce à une voie en sens unique qui relie la rue du Général de Castelnau et le chemin des Chênes. Cette voirie ainsi que l'espace public figurants à l'orientation d'aménagement sont aujourd'hui en totalité réalisés.



Vie de desserte des zones 1AU et 2AU du PLU en vigueur



Aujourd'hui, la zone 1AU est en quasi-totalité bâtie.



Le PLU en vigueur fait état dans son rapport de présentation d'une surface de zone 1AU équivalente à 2,70 ha. Cette surface est destinée à accueillir 27 constructions soit une densité de 10 log/ha. Aujourd'hui, seules 4 parcelles, susceptibles d'accueillir 7 logements, ne font pas encore l'objet d'un permis de construire accordé, dont la parcelle communale (parcelle XA n° 6 d'une contenance de 2501 m<sup>2</sup> où la commune étudie la possibilité de constructions 2 à 4 logements locatifs).



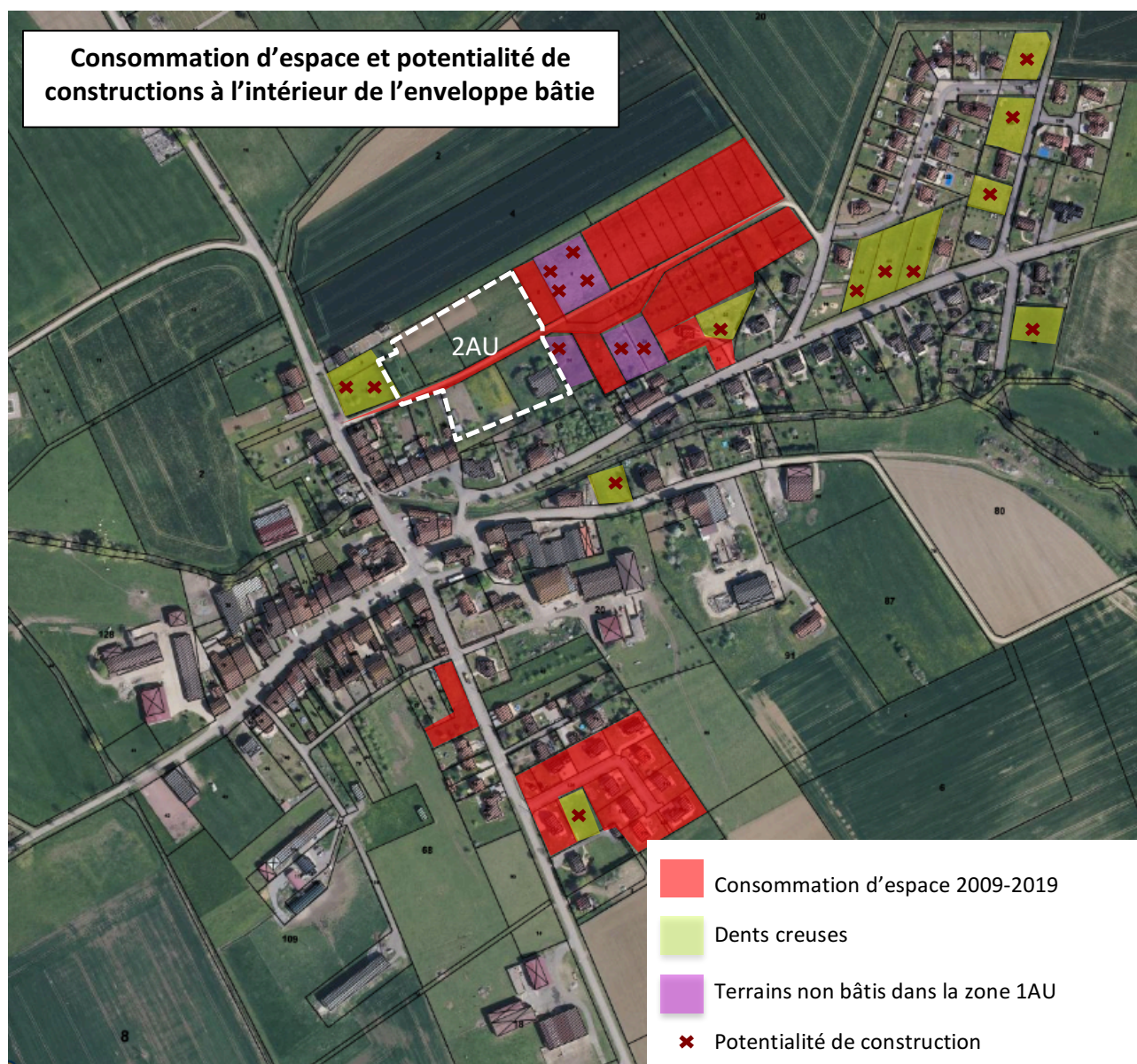
*Accès et voie de desserte des zones 1AU et 2AU  
Accès depuis la rue du Général Castelnau à gauche et depuis le chemin des Chênes à droite*

La zone 2AU s'étend quant à elle sur 1,28 ha.

Elle est d'ores et déjà desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité) puisqu'elle a bénéficié de cette desserte lors de la viabilisation de la zone 1AU. La station d'épuration a les capacités suffisantes pour assainir les constructions attendues et elle est conforme en équipement et en performance.

La consommation d'espace sur Courbesseaux entre 2009 et 2019 s'élève à 3,01 ha. Les terrains artificialisés sont en quasi-totalité localisés en extension de l'urbanisation.

Le projet de PLU après modification présentera une consommation d'espace future possible en extension de 1,83 ha (zone 1AU non encore urbanisée et 2AU ouverte à l'urbanisation par le biais de la modification engagée).



En matière de potentialité au cœur de l'enveloppe bâtie, 12 dents creuses sont identifiées. Certaines de ces dents creuses font l'objet d'une rétention foncière assez forte et depuis de nombreuses années. Un taux de rétention de 30% est appliqué. On retiendra ainsi 8 dents creuses potentiellement urbanisables sur la commune au sein de l'enveloppe bâtie. Enfin, 5 à 7 logements sont prévus dans la zone 1AU en cours d'urbanisation.





*Constructions nouvelles sur la zone 1AU non encore cadastrées*

Dans un objectif de pérennisation de son attractivité démographique, la commune souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation de sa zone 2AU, actuellement non constructible.

Entre 2006 et 2016, la population de Courbesseaux a augmenté de 134 habitants (source INSEE) passant de 202 habitants en 2006 à 336 habitants en 2016 (soit +13,4 habitants par an).

Dans le cadre de son PLU et de la modification envisagée, l'augmentation de population attendue est d'environ + 65 habitants à échéance du SCoT, à savoir 2038 (soit 3,6 habitants par an).

Cette ambition intègre l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (8 possibilités en dents creuses après application d'un taux de rétention de 30% et les 5 à 7 logements prévues dans la zone 1AU dont l'urbanisation est en cours de finalisation – soit au total 13 à 15 logements) et le taux de vacance très bas sur la commune (1,65 % du parc).

Le PLU de Courbesseaux présente la particularité d'avoir été établi en 2011 soit avant l'approbation du SCoT.

Néanmoins, les données chiffrées en matière de production de logements indiquent sur la durée de vie du SCoT, à savoir (2013-2038), une production de logements de 937 logements sur la communauté de communes soit 42 logements sur la commune de Courbesseaux (4,5% au poids de population).

Depuis l'approbation du SCoT, 18 logements ont été construits (ou sont en cours de finalisation). Ainsi, L'enveloppe globale sur la commune restante s'établit jusque 2038 à 24 logements.

On peut comptabiliser sur Courbesseaux 13 à 15 possibilités de construction en dents creuses. Il reste donc la possibilité de construire 9 à 11 logements.

La zone 2AU que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation s'étend sur 1,28 ha avec une densité du SCoT de 11 logements par hectare à respecter soit 14 logements (Delta de 3 à 5 logements par rapport aux objectifs du SCoT).

En conséquence, le PLU modifié de Courbesseaux s'inscrit en compatibilité avec le SCoT Sud 54. Il est important de préciser que cette zone 2AU, la seule du PLU, constitue la dernière zone urbanisable sur la commune à échéance du SCoT, à savoir 2038.

La zone 2AU n'est pas concernée par la présence de risques naturels ou technologiques. On recense essentiellement la présence d'un aléa retrait et gonflement des argiles moyens et un risque de sismicité très faible.

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte la zone.

## **2 – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°2 ET 3**

---

Le règlement graphique du PLU en vigueur comporte deux emplacements réservés à la création de la voirie de desserte des zones 1AU et 2AU et à la réalisation d'un espace public central. Aujourd'hui, ces deux équipements sont réalisés. Les emplacements réservés peuvent donc être supprimés.



## **3 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UB**

---

La commune souhaite modifier l'article 11 du règlement de la zone UB afin de permettre le recours aux tuiles de couleurs autres que les tuiles de couleur rouge. Ainsi, les tuiles de couleur grise, noire et marron seront également autorisées.

## **4 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA**

---

Le règlement de la zone UA est modifié comme suit :

Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour :

- Les lucarnes pendantes dites « Gerbières » et les flamandes.
- Les cheminées et tout autre élément technique de chauffage (pompes à chaleur, climatiseur ...) sur le pan arrière.

Est ainsi ajoutée la possibilité dans ce deuxième alinéa, de poser des éléments techniques sur le pan arrière des toitures.



# III – EVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLU

## 1 – RÈGLEMENT ECRIT

### Règlement de la zone UB

Le règlement de la zone UB - article 11 est modifié comme suit :

PLU en vigueur	Après 1 <sup>ère</sup> modification du PLU
<b><u>ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR</u></b> <b><u>11.1 Couvertures</u></b> Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonctions de volumes. Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).	<b><u>ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR</u></b> <b><u>11.1 Couvertures</u></b> <b>Les toitures autorisées auront l'aspect de la tuile de couleurs rouges à brun, noires ou grises.</b> Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

### Règlement de la zone UA

Le règlement de la zone UA - article 11 est modifié comme suit :

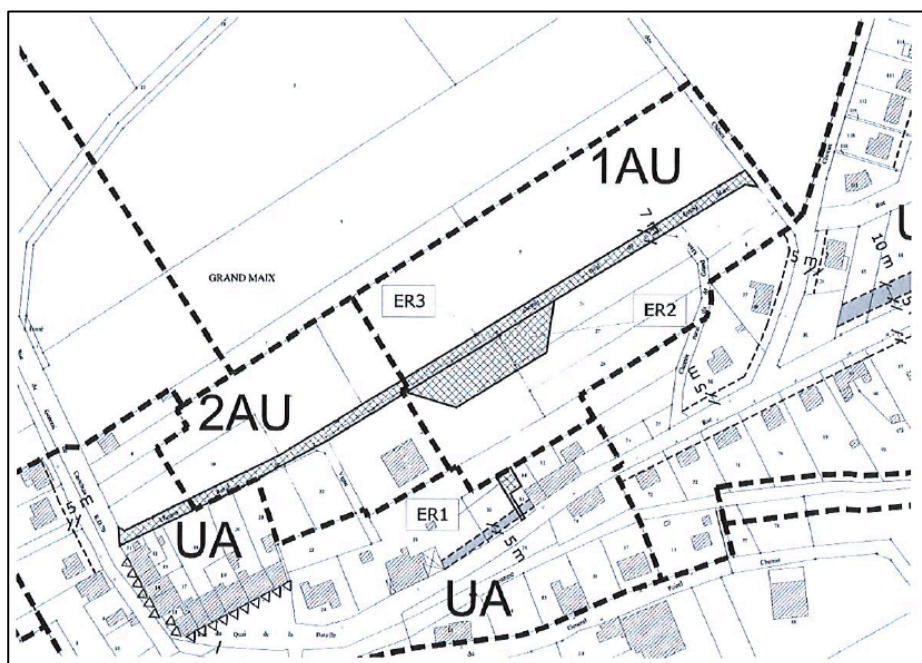
PLU en vigueur	Après 1 <sup>ère</sup> modification du PLU
<b><u>ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR</u></b> 11.2.4. Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites « Gerbières » et les flamandes.	<b><u>ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR</u></b> 11.2.4. Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour : <ul style="list-style-type: none"><li>• Les lucarnes pendantes dites « Gerbières » et les flamandes.</li><li>• <b>Les cheminées et tout autre élément technique de chauffage (pompes à chaleur, climatiseur ...) sur le pan arrière.</b></li></ul>

## 2 – REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

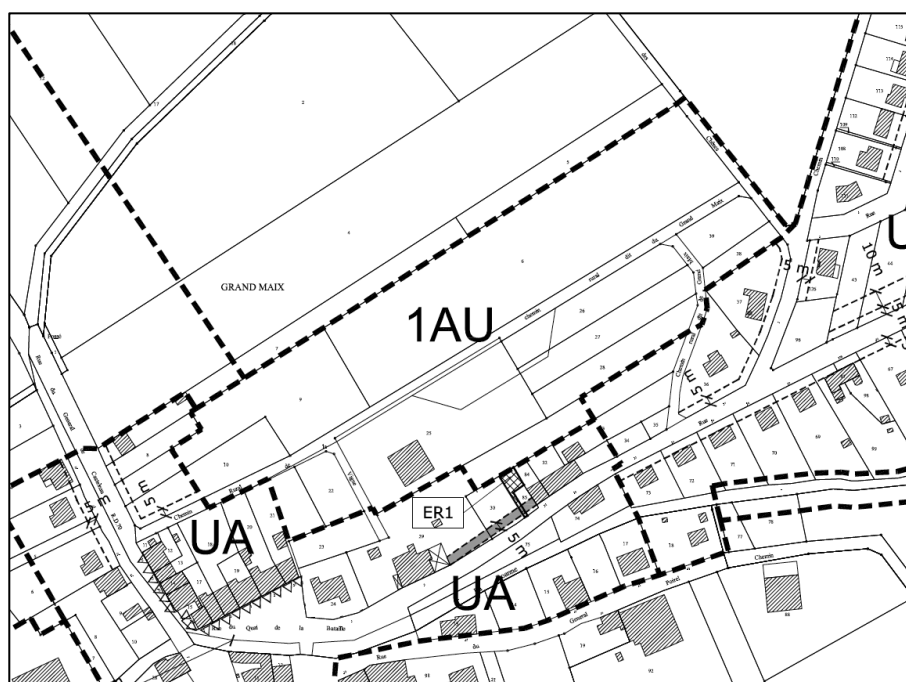
Les modifications apportées au plan de zonage (plan au 1/2000e) correspondent :

- aux classements en zone 1AU des terrains classés en 2AU au PLU en vigueur,
- à la suppression des emplacements réservés n°2 et 3.

### Extrait du zonage du PLU en vigueur



### Extrait du zonage du PLU modifié



### 3 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les modifications sur la liste des emplacements réservés correspondent à la suppression des emplacements réservés n°2 et 3.

#### Liste des emplacements réservés en vigueur

Numéro de l'emplacement	Destination de l'emplacement	Superficie en m2	Bénéficiaire
1	Création d'un sentier reliant la rue de l'Etang à la future zone 1AU	150	COMMUNE
2	Création d'un futur espace public au cœur de la zone 1AU	1800	COMMUNE
3	Aménagement du chemin rural dit du Grand Maix (largeur 7 mètres)	2800	COMMUNE

#### Liste des emplacements réservés après modification

Numéro de l'emplacement	Destination de l'emplacement	Superficie en m2	Bénéficiaire
1	Création d'un sentier reliant la rue de l'Etang à la future zone 1AU	150	COMMUNE
2	<b>SUPPRIME</b>		
3	<b>SUPPRIME</b>		

## 4 – RAPPORT DE PRESENTATION

Le tableau des surfaces des zones présenté page 103 du rapport de présentation du PLU évolue. 1,28 ha de terrain en zone 2AU sont dorénavant classés en 1AU.

### Tableau des superficies des zones en vigueur

#### 1. Superficie du présent P.L.U.

##### ▪ Zones urbaines

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
UA	6.56	1.04
UB	10.65	1.68
<b>TOTAL</b>	<b>17.21</b>	<b>2.72</b>

##### ▪ Zones à urbaniser

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
1AU	2.70	0.43
2AU	1.28	0.20
<b>TOTAL</b>	<b>3.98</b>	<b>0.63</b>

##### ▪ Zones agricoles

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
A	320.13	50.65
Aa	14.40	2.35
<b>TOTAL</b>	<b>334.53</b>	<b>53.00</b>

##### ▪ Zones naturelles et forestières

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
N	19.77	3.08
1N	17.05	2.70
2N	172.70	27.32
3N	2.35	0.37
4N	63.75	10.08
Nj	0.66	0.10
<b>TOTAL</b>	<b>276.28</b>	<b>43.65</b>

<b>SUPERFICIE DU BAN COMMUNAL</b>	<b>632 ha</b>
-----------------------------------	---------------

Tableau des superficies de zones après modification**1. Superficie du présent P.L.U.****▪ Zones urbaines**

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
UA	6.56	1.04
UB	10.65	1.68
<b>TOTAL</b>	<b>17.21</b>	<b>2.72</b>

**▪ Zones à urbaniser**

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
1AU	3.98	0.63
2AU	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.98</b>	<b>0.63</b>

**▪ Zones agricoles**

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
A	320.13	50.65
Aa	14.40	2.35
<b>TOTAL</b>	<b>334.53</b>	<b>53.00</b>

**▪ Zones naturelles et forestières**

Dénomination de la zone	Superficie en	En % / au ban
N	19.77	3.08
1N	17.05	2.70
2N	172.70	27.32
3N	2.35	0.37
4N	63.75	10.08
Nj	0.66	0.10
<b>TOTAL</b>	<b>276.28</b>	<b>43.65</b>

<b>SUPERFICIE DU BAN COMMUNAL</b>	<b>632 ha</b>
-----------------------------------	---------------