

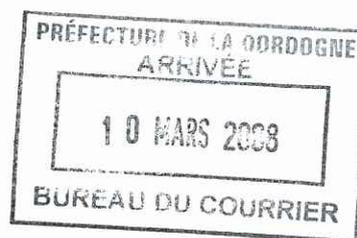


Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE LA GAILLARDE



**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE COUBJOURS**

Vu pour être arrêté
Par le préfet de la Dordogne

07 MAI 2008

Pour le Préfet de la Dordogne,
Environnement, Urbanisme, Développement,
Énergie, Équipes Territoriales

**CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION**

Sandrine OAS





1.8 Équipements et services	43
1.8.1 Écoles et services à l'enfance.....	43
1.8.2 Équipements collectifs, culturels et sportifs.....	43
1.9 Accès, desserte et déplacements.....	44
1.10 Réseaux, risques naturels et bruit.....	46
1.10.1 Réseaux.....	46
1.10.1.1 Eau Potable	46
1.10.1.2 Électricité	46
1.10.1.3 Assainissement	46
1.10.2 Les risques majeurs.....	47
1.10.2.1 Risques identifiés	47
1.10.2.2 Catastrophes naturelles recensées.....	47
 2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE	 48
2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier.....	49
2.2 Choix du zonage	50
2.2.1 Zonage	50
2.3 Capacités et caractéristiques des zones	51
2.3.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles ».....	51
2.3.2 Zones réservées à l'implantation d'activités	55
2.3.3 Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.....	55
 3 INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	 56
3.1 Incidences générales.....	57
3.2 Évaluation environnementale des incidences de la carte communale.....	58
3.2.1 Les Zones naturelles, boisées et agricoles.....	58
3.2.2 Assainissement.....	58





Table des illustrations

Figure 1 : Localisation de la commune de Coubjours.....	11
Figure 2 : Territoire communal	13
Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d’Hautefort).....	16
Figure 4 : Schéma caractéristique des abords du bassin de Brive.....	18
Figure 5 : Espace ouvert avec de nombreuses co-visibilités	20
Figure 6 : Paysage ouvert	21
Figure 7 : Carte des boisements.....	22
Figure 8 : Zone de protection des monuments historiques.....	26
Figure 9 : Zone archéologique présente sur la zone du Bourg	27
Figure 10 : Bâti traditionnel	28
Figure 11 : Petit patrimoine ; Lavoir centre Bourg	29
Figure 12 : L’évolution de la population de Coubjours entre 1968 et 1999 (Source : INSEE).....	30
Figure 13 : Tableau représentant l’évolution démographique.....	30
Figure 14 : Évolution comparative des populations de la commune, du canton, du département et de la ville de Périgueux (Source : INSEE).....	31
Figure 15 : Pyramide des âges de la commune de Coubjours en 1999 (Source : INSEE).....	32
Figure 16 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de Coubjours entre 1990 et 1999 (Source : INSEE).....	33
Figure 17 : Évolution du nombre de logements	34
Figure 18 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitation.....	35
Figure 19 : L’âge des logements (Source : INSEE)	36
Figure 20 : Itinéraire Corne traversant le territoire communal	37
Figure 21 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1979 à 2000	38
Figure 22 : Des larges parcelles ouvertes	39
Figure 23 : Évolution du nombre d’exploitations.....	39
Figure 24 : Répartition de la SAU en 2000	40
Figure 25 : Localisation des bâtiments agricoles	40
Figure 26 : Le réseau routier de Coubjours.....	44
Figure 28: Incidence du zonage sur le monde agricole	58





Avant-Propos





♦ Définition d'une carte communale

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) mise en oeuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des "outils" de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols.

La carte communale remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) depuis ces nouvelles lois (articles L.124 et suivants du Code de l'Urbanisme). Elle constitue un véritable document d'urbanisme qui délimite les zones constructibles et les zones non constructibles et, comme le MARNU, sans mise en place de règlement spécifique. Les permis de construire sont alors délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) défini par le Code de l'Urbanisme. La mise en place de ce zonage permet à la commune (ou la communauté de communes) de déroger à la règle de la constructibilité limitée et peut ne pas couvrir l'ensemble de ce territoire. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, ces communes pourront utiliser le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Comme le Plan Local d'Urbanisme, qui remplace le P.O.S., la carte communale doit respecter les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme et doit être compatible avec :

- les Schémas de Cohérence Territoriale
- les Schémas de Secteur
- les Plans de Déplacement Urbain
- les Programmes Locaux d'Habitat
- les Chartes de Parcs Naturels Régionaux

Art. L 121-1 du code de l'urbanisme

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

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature..."*





♦ **Contenu d'une carte communale**

Le dossier d'une carte communale comprend :

- Le rapport de présentation, non opposable aux tiers. Il s'agit d'un document à la fois analytique et prospectif : il analyse l'état de l'environnement et expose les prévisions de développement ; il explique les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles ; il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa mise en valeur.
- Les documents graphiques, opposables aux tiers : ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

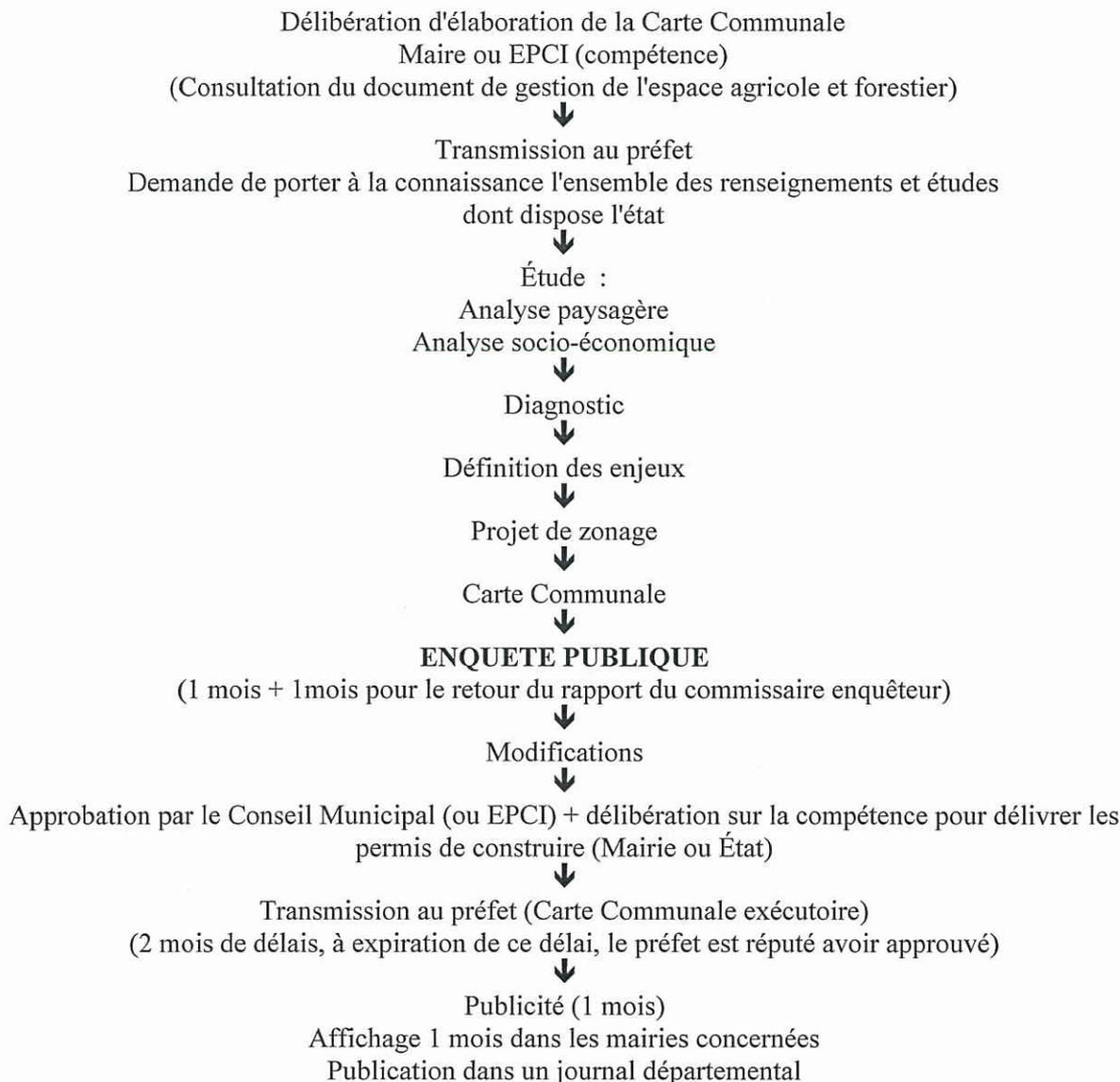
Les documents graphiques contiennent en plus de la délimitation des zones constructibles et inconstructibles :

- Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les voies concernées par la loi Barnier (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, soit par exemple dans les zones à risque d'inondation, d'éboulements...





♦ **Élaboration d'une Carte Communale**



➔ **OPPOSABLE**

La durée de la Carte Communale n'est pas limitée

Le processus d'élaboration de la Carte Communale ne nécessite pas la concertation de la population ou des personnes publiques associées. Pour ces dernières, il est néanmoins recommandé de réaliser quelques réunions en leur présence afin de prendre en compte leurs recommandations. Notamment pour les communes possédant d'importants patrimoines bâtis ou naturels, ou faisant partie d'un SCOT ou d'un Parc Naturel Régional. Un mois de plus de concertation est alors nécessaire. Vu la volonté de localiser précisément les zones constructibles et inconstructibles, il est préférable que les documents graphiques soient réalisés sur le cadastre.





1 État initial de l'environnement et prévisions de développement





1.1 Le territoire communal : site et situation

1.1.1 Présentation générale de la commune

La commune de Coubjours se situe à l'Est du département de la Dordogne, à environ 50 km à l'Est de Périgueux et 25km à l'Ouest de Brive.

Cette collectivité fait partie de la communauté de communes du Pays de Hautefort et du canton de Hautefort, regroupant les communes suivantes : Badefols d'Ans, Boisseuilh, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chourgnac d'Ans, Coubjours, Grange d'Ans, Hautefort, Nailhac, Sainte Eulalie d'Ans, Teillots, Temple Laguyon et Tourtoirac.

Elle est limitrophe avec les communes de Segonzac, Teillots, Badefols d'Ans, Louignac et Saint Robert

La superficie de la commune est de 985 ha, pour une altitude variant entre 194 et 337 m NGF. Au dernier recensement de la population en 1999, la commune comptait 153 habitants.

La desserte de la commune est assurée par plusieurs routes départementales : la départementale D71 qui traverse la commune dans un axe Est/Ouest assurant ainsi la desserte de nombreux hameaux. La partie Ouest du territoire est desservie par la D77.

1.1.2 Document d'urbanisme actuel

Depuis le 1^{er} octobre 1984, la commune de Coubjours, n'ayant pas prescrit au POS, est soumise aux Règles Nationales d'Urbanisme.

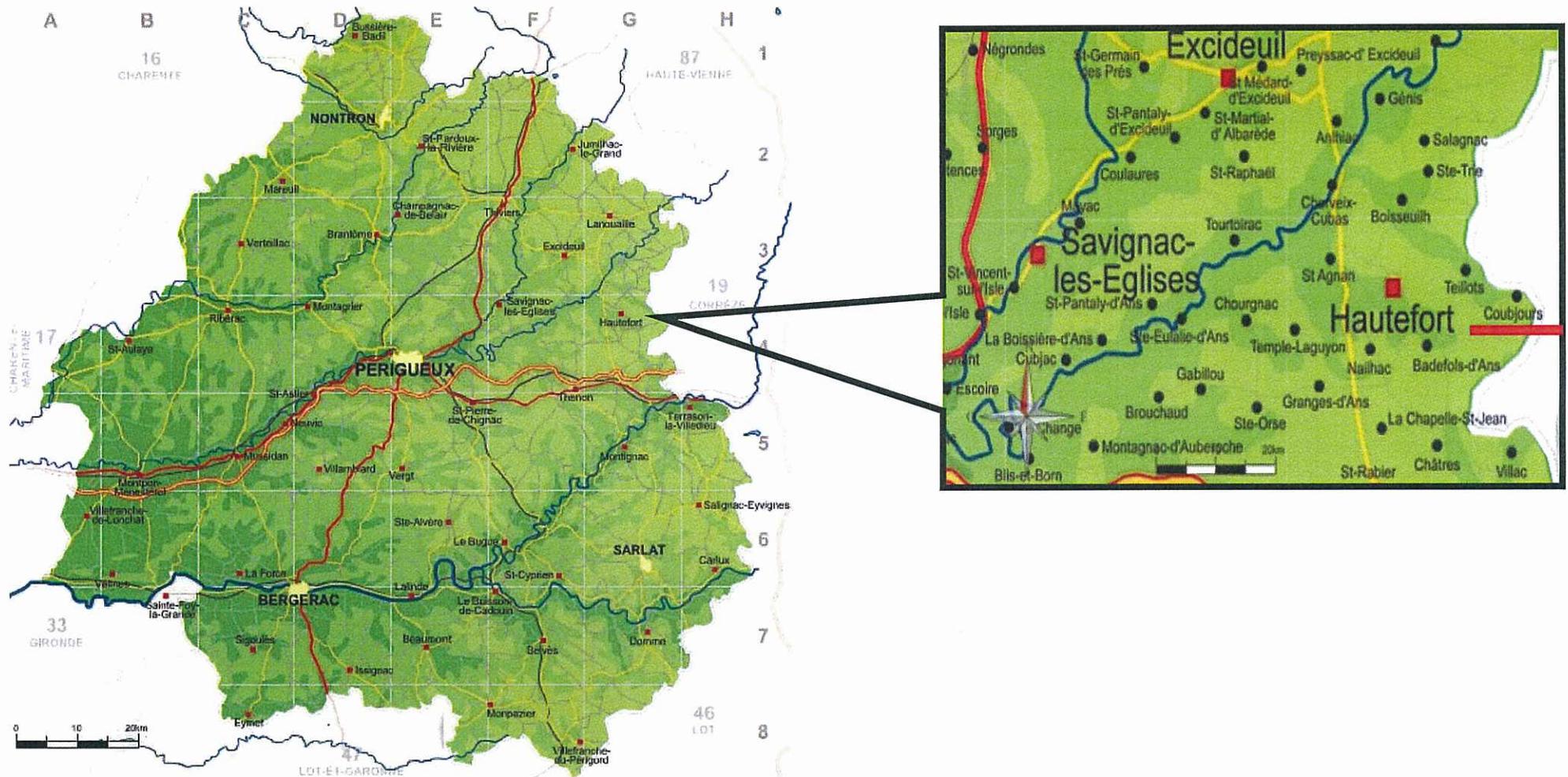
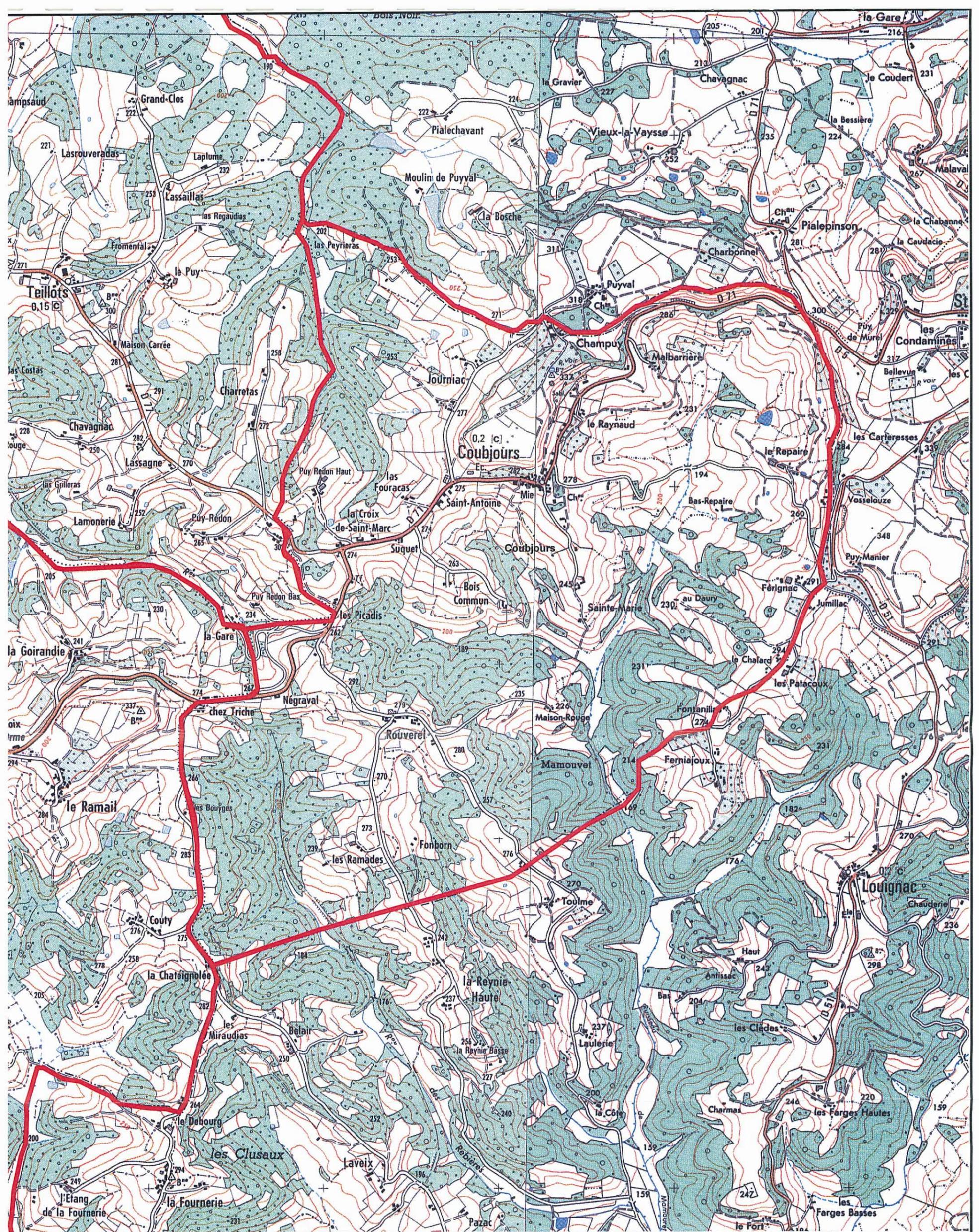


Figure 1 : Localisation de la commune de Coubjours

(Source : www.dordogne-perigord.com)





0 800 m

Commune de Coubjours

Carte du territoire communal



UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement



Figure 2 : Territoire communal

1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux

1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal

➤ *La loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38II :*

Cet article impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme les zones visées à l'article L372.3 du Code des communes qui délimitent notamment :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

➤ *La loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages :*

Cette loi impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Cette obligation est précisée au 7° de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme.

➤ *La loi n°95-101 du 2 février 1995 a introduit l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme*





Cet article applicable depuis le 1er janvier 1997 prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation et de 100 mètres des autoroutes, voies express et déviations. Ces règles peuvent être adaptées par décision du conseil municipal, avec accord du Préfet et après avis de la commission départementale au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'objectif recherché est de garantir une urbanisation de qualité aux abords des principaux axes routiers et notamment dans les entrées de ville.

➤ **La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995**

Cette loi a imposé au Préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 joint en annexe3.)

Les infrastructures concernées sont les routes qui supportent plus de 5000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5000 véhicules/jour et les voies ferrées qui supportent plus de 450 trains par jour.

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 m pour la catégorie 2, 100 m pour la catégorie 3 et 30 m pour la catégorie 4.

➤ **La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions :**

Cette loi tend à garantir l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans le domaine de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.

Elle réaffirme donc en particulier le droit au logement pour les personnes modestes et défavorisées et la nécessité de mixité sociale.

Ce principe de mixité sociale mais également d'équilibre et de diversité entre l'emploi et l'habitat étaient déjà affirmés par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991. Ces principes sont repris par l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, cité ci-dessus, qui définit les principes de fond que doivent respecter les documents d'urbanisme.

➤ **La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole :**





En application de l'article 111 de la dite loi, l'article L112.1 du Code Rural stipule que le maire doit consulter, lors de l'élaboration de la Carte Communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier lorsqu'il existe.

- De plus cette loi a réaffirmé le principe de la réciprocité des reculs entre bâtiments agricoles et habitations ou activités autres qu'agricoles. Les distances à respecter sont rappelées en information utile et découlent du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de l'Environnement.

➤ *La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux :*

Cette loi modifie entre autres certains articles du Code de l'Urbanisme, notamment l'article L111-1-4, et ceux relatifs à l'urbanisme en zone de montagne ainsi que l'article L111-3 du Code Rural qui énonce des prescriptions quant à l'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations.

1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte

1.2.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Les six thèmes retenus ont une profonde implication dans la démarche de planification de l'usage du sol :

- gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux,
- gestion quantitative de la ressource,
- gestion des risques de crue et d'inondations,
- organisation de la gestion intégrée
- organisation et gestion de l'information sur l'eau,



1.2.3 L'intercommunalité

Coubjours appartient à la Communauté de Communes de Hautefort qui compte 13 communes : Badefols d'Ans, Boisseuilh, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chourgnac d'Ans, Coubjours, Grange d'Ans, Hautefort, Nailhac, Sainte Eulalie d'Ans, Teillots, Temple Laguyon et Tourtoirac.

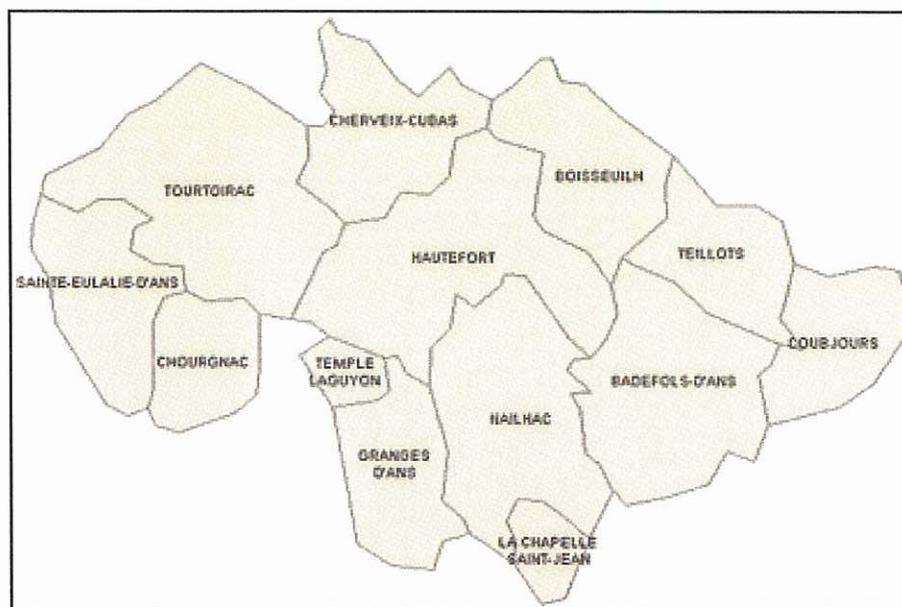


Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d'Hautefort)

La Communauté de Communes exerce en lieu et place des communes adhérentes les compétences définies ci après :

✓ OBLIGATOIRES

1°) Actions de développement économique :

- Extension, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités communautaires (ZA de Saint Agnan, future zone des Clauds et réserves foncières) ;
- Prospection de projets d'implantation d'entreprises industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et à vocation touristique sur ces zones d'activités ;
- Localisation de supports d'information pour promouvoir l'implantation d'activités économiques et touristiques ;
- Actions de développement touristique ;

2°) Aménagement de l'espace :

- 1 Elaboration, modification et révision des cartes communales sur l'ensemble du territoire. Chaque commune sera associée à la démarche et consultée. L'instruction et la délivrance des actes d'urbanisme restent de la compétence des communes membres, les maires délivreront les permis conformément à l'article L.421.1 du Code de l'urbanisme ;



- 2 Participation à la constitution des Pays et mise en œuvre de la politique des Pays ;
- 3 Constitution de réserves foncières pour des actions ou opération d'aménagement telles que définies à l'article L 300 – 1 du code de l'urbanisme, limitées à l'accueil des activités économiques.

✓ OPTIONNELLES

1°) Protection et mise en valeur de l'environnement :

- a) Création, aménagement, entretien et valorisation des sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- b) Collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers et assimilés ;
- c) Contrôles des dispositifs d'assainissement non collectif :
 1. Le contrôle du bon fonctionnement des installations existantes,
 2. Le contrôle de conception/réalisation des installations nouvelles.

2°) Politique du logement et du cadre de vie :

- a) Programme Local de l'Habitat :
 3. Promotion et sensibilisation à la réhabilitation de l'habitat ancien dont l'habitat social
 4. Elaboration et mise en oeuvre d'un programme local de l'habitat couvrant le territoire de la communauté .

3°) Action Sociale :

- a) Instruction des demandes d'aide sociale, coordination de toute l'action d'aide sociale dans le cadre du Centre Intercommunal d'Action Sociale (C.I.A.S) ;

✓ FACULTATIVES

1°) Action et gestion des services communautaires en faveur de la jeunesse :

- a) Gestion du Centre de Loisirs Sans Hébergement de la Chartreuse ;
- b) Mise en oeuvre et gestion d'un Relais Assitantes Maternelles (R.A.M)

2°) Gestion du personnel de la Communauté de Communes et mise à disposition éventuelle aux communes de la communauté, conformément aux dispositions de l'article L 5211-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.





1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 *Le paysage communal* (source PAC)

➤ *Caractéristiques*

Le territoire communal, correspond à l'entité paysagère, des abords du bassin de Brive. Cette entité se caractérise par une dépression de grés parsemée de buttes calcaires offrant des panoramas exceptionnels aux très longues perspectives. Le relief est principalement marqué entre les hauteurs des collines calcaires et les vallées qui évident la masse de grés. La faible fertilité des sols a orienté le territoire vers l'élevage, les prairies dominants. La forêt est très morcelée présente des peuplements de chêne

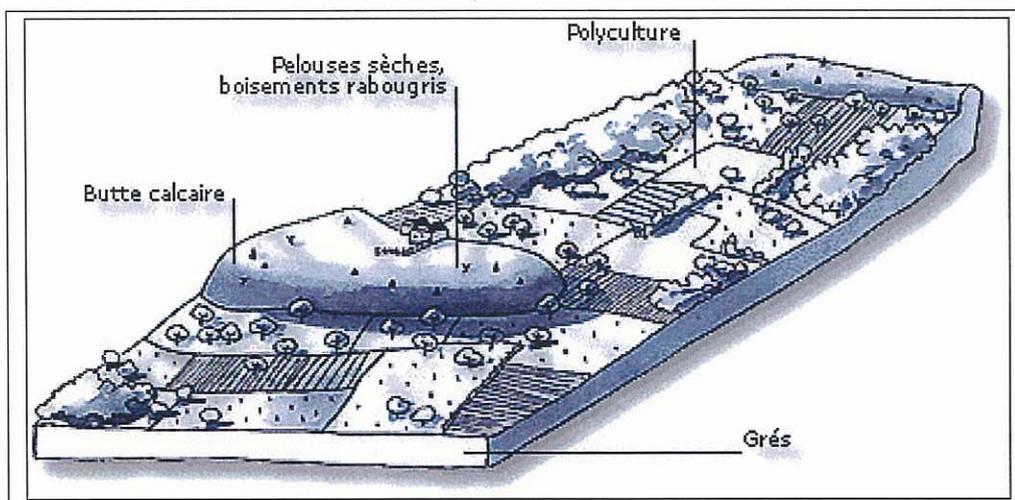


Figure 4 : Schéma caractéristique des abords du bassin de Brive

(source : site Internet du CAUE)

Les principales caractéristiques de cette entité paysagère sont :

- ❖ Les buttes témoins qui s'étirent entre Hautefort et Yssandon (en Corrèze) marquent le paysage environnant par leur domination en altitude et offrent ainsi des vues lointaines. Sur le territoire communal, le bourg est situé en point haut et permet ainsi d'avoir une ouverture sur le paysage.
- ❖ Les pentes fortes des buttes sont généralement couvertes par des bois, par contre sur les pentes moyennes s'étalent, des petits champs de maïs et de légumes alternés par des noyeraies.





- ❖ Les espaces agricoles des collines sont dominés par l'activité de l'élevage bovin (prairies en dominance et maïs), les vergers de noyers et des noyers isolés dans des petits champs de blé. Ces espaces se développent principalement sur les sommets et dans les fonds des vallons. Ils sont structurés par les versants boisés et des haies arborescentes (chêne pédonculé) qui créent des ambiances bocagères sur les zones sommitales. Il s'agit ici du pays de feuillus puisqu'ils représentent 90% des bois, dont le chêne pour 84%
- ❖ Le tissu bâti reste implanté sur les parties hautes. Les constructions sont réalisées en pierre calcaire sur les buttes témoins et en grès rouge dans les collines. Leurs toits ont des pentes fortes et sont couverts par des ardoises ou des tuiles plates.

➤ Facteurs de transformation

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation du paysage de la commune.

Dans un premier temps, le domaine agricole a connu de nombreuses mutations dans l'organisation de l'espace rural traditionnel. La surface moyenne des exploitations a considérablement augmenté, du fait notamment de la diminution du nombre des exploitations. Cette transformation, implique l'utilisation de techniques nouvelles et la recherche de la rentabilité optimale. De ce fait, le paysage agraire a été réorganisé et plusieurs effets sont à constater : l'abandon des terres les moins favorables (zones en forte pente, combes, petites parcelles isolées,...) au profit de friches et de forêts.

La commune compte 1 110ha de Surface Agricole Utile soit 60% du territoire voué au monde agricole. 88% de cette superficie est destiné à de la surface fourragère ce qui montre bien l'importance de l'élevage au sein du territoire communal. A noter que plus de 88% de la surface fourragère est de la surface toujours en herbe.

Le massif forestier couvre 35% de la superficie communale, il n'existe pas de grands massifs boisés sur le territoire mais un morcellement de celui-ci sur l'ensemble de la commune. Ce morcellement foncier ne favorise pas le renouvellement des peuplements forestiers et engendre une faible exploitation de celui-ci. Le massif boisé a eu tendance à se développer dans des terrains difficilement exploitables par l'agriculture moderne, en raison des pentes, de la taille trop faible des parcelles et de leur éloignement.

Ces deux activités façonnent le paysage non-bâti et déterminent la qualité de la perception paysagère. Celle-ci dépend de l'alternance d'ouverture et de fermeture, c'est-à-dire de l'agriculture puisque c'est l'activité agricole qui maintient les espaces ouverts.





Figure 5 : Espace ouvert avec de nombreuses co-visibilités

L'urbanisation fait partie intégrante des paysages, l'identité des entités paysagères dépend des bourgs, des hameaux et constructions anciennes dispersées avec leur variations architecturales. Ce patrimoine bâti est depuis un siècle la composante la plus stable de l'espace rural (par rapport aux mutations agricoles et sylvicoles). L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé par l'offre foncière abondante et la voiture. Il s'en est suivi un certain « exode urbain » depuis les principaux pôles (Périgueux, Brive, Excideuil,...) vers l'espace rural.

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire, en étant un lieu privilégié pour les habitations anciennes et récentes, par profit des réseaux existants. Ce développement linéaire provient essentiellement du fait qu'il permet de minimiser les coûts pour la mise en place de réseaux pour l'arrivée d'habitations. Toutefois, certains aspects négatifs peuvent en découler : une concentration linéaire entraîne une qualité amoindrie du paysage ; les paysages perçus depuis la route sur certains tronçons sont masqués ou filtrés par des obstacles (maisons, bâtiments en ruine, ...)



➤ Perspectives et enjeux

Comme on a pu le voir, de nombreux facteurs, de différentes natures, sont à l'origine de la transformation des paysages. Afin de préserver au mieux l'entité paysagère du territoire communal, il sera important lors du travail de carte communale de garder à l'esprit deux orientations majeures : le développement organisé de l'urbanisation autour des zones d'habitat existant (bourg et hameau), le maintien des spécificités paysagères est directement lié au maintien du gérant principal du territoire, l'agriculteur. Le soutien à l'agriculture va donc de pair avec le travail de carte communale.

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort. Le tissu bâti ancien, soit un village ou hameau, une ferme isolée offre des caractéristiques variées en volume et matériaux selon la diversité du substrat. Les extensions de ce tissu seront à des distances proches des bâtiments existants.

1.3.2 Le relief communal

Le relief particulier de la commune, lignes de crêtes nombreuses et vallées entaillées, permet de retrouver de nombreuses vues. Le bourg de Coubjours se trouve dans une zone de relativement haute altitude par rapport au reste de la commune, aux abords de celui-ci on peut retrouver de nombreuses co-visibilités.

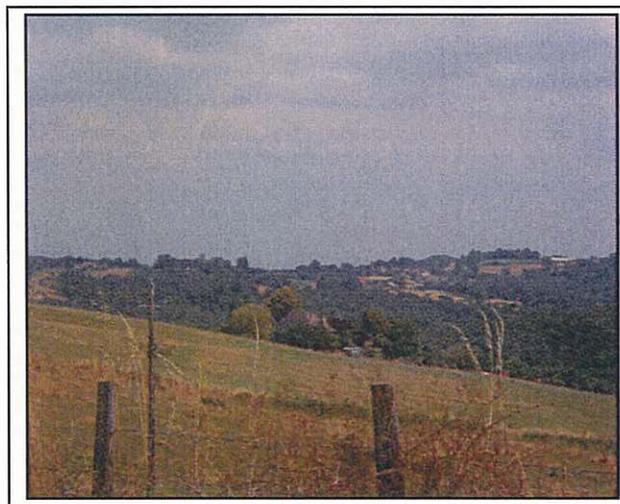


Figure 6 : Paysage ouvert





1.3.3 Principales caractéristiques environnementales

1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements

La commune de Coubjours ne compte pas d'espace boisé très important, mais plus un boisement morcelé sur tout le territoire.

A titre indicatif, le taux de boisement de la commune s'élève à environ 35%.

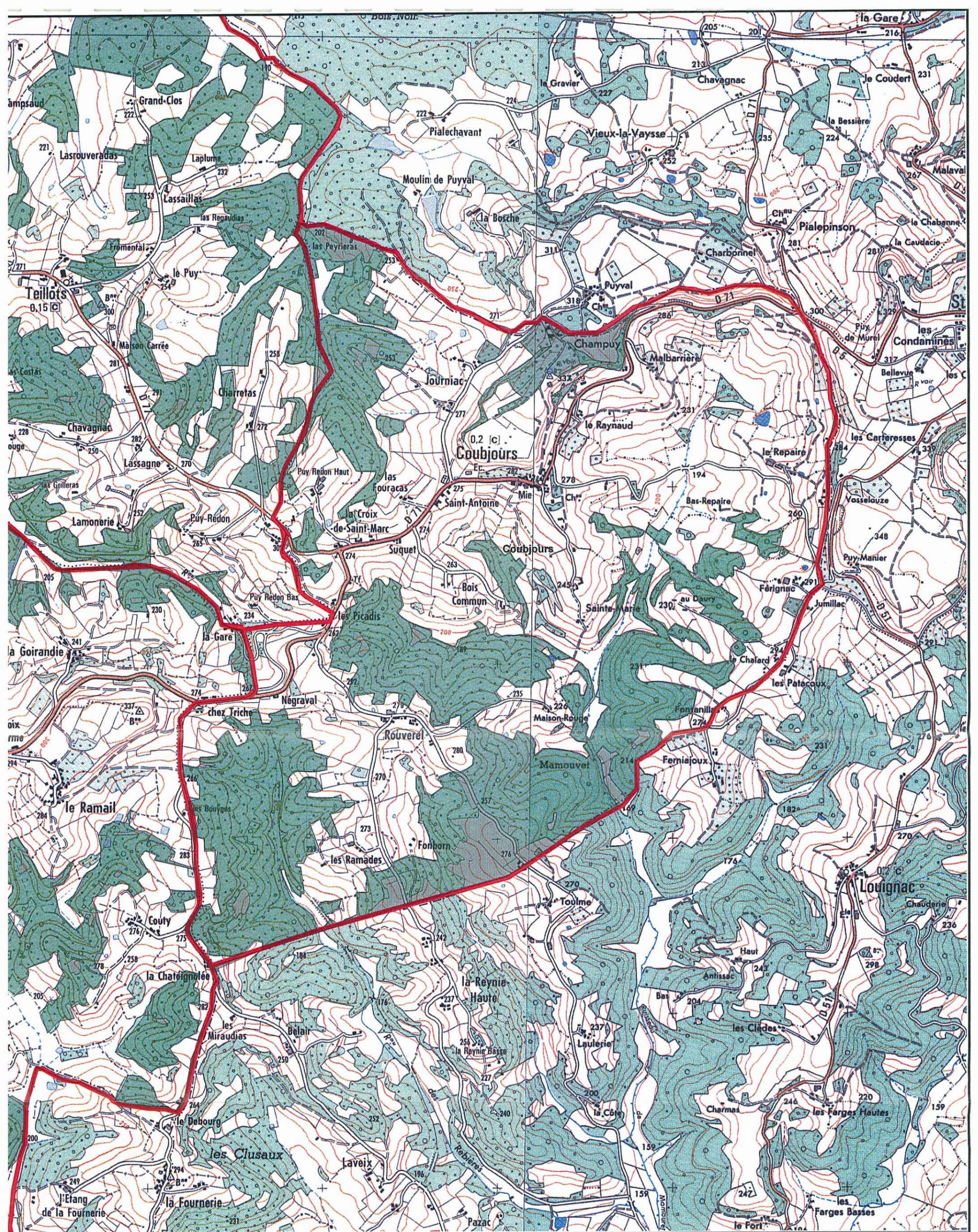
Art. L 311-3 du Code forestier relatif aux autorisations de défrichement :

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnue nécessaire :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou **sur les pentes** ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, **lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques** à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches

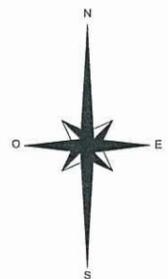
Figure 7 : Carte des boisements





Commune de Coubjours

Carte du massif boisé

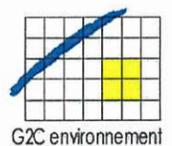


UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement



1.3.3.2 Zones humides

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et les vies animale et végétale associées. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

Actuellement en France, plus de 50% des espèces d'oiseaux dépendent des zones humides et 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées. C'est dire l'importance écologique de ces zones. Outre le point de vue écologique, les zones humides présentent un intérêt économique primordial qui justifie la préservation du milieu.

Sur le territoire de la commune de Coubjours, aucune zone humide inscrite à l'inventaire RAMSAR (Liste des zones humides d'intérêt international) n'est à signaler.

1.3.3.3 Milieu aquatique, qualité des cours d'eau et du milieu récepteur

Le territoire communal compte plusieurs cours d'eau temporaires.

1.3.3.4 Les ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt

La commune de Coubjours ne compte aucune Zone Naturel d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur son territoire communal.

Le territoire de la commune ne compte également aucun site naturel présentant un intérêt particulier (ZICO, Natura 2000...).





1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti

1.4.1 Morphologie et évolution urbaine

1.4.1.1 L'évolution urbaine

L'évolution urbaine de la commune de Coubjours a commencé autour de son église, faisant du bourg le point fort du territoire communal. Les constructions se sont développées par la suite, dans des hameaux sur l'ensemble du territoire communal. Ces hameaux se sont souvent constitués autour d'une ferme parfois toujours en activité, c'est le cas des hameaux de Rouverel, Malbarrière. Les anciennes fermes sont devenues au fil du temps de grandes exploitations ou sont tombées en désuétude, les bâtiments étant alors repris et rénovés pour de l'habitation.

Le développement de la commune s'est ensuite effectué le long de route, comme la route départementale D71, ou bien de voirie communale.

La commune ne compte actuellement que très peu d'habitation d'âge récent ou neuf. Le développement de la commune est essentiellement assuré par la rénovation d'habitat ancien, notamment au niveau du bourg et des hameaux, où de nombreuses fermes ont été réhabilitées.

1.4.2 Les éléments remarquables du bâti

1.4.2.1 Sites inscrits et classés

La commune de Coubjours compte un monument historique, l'église qui date du 12^{ème} siècle, elle qui fut inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 1 Octobre 1974.

Ce monument historique sont à l'origine de servitudes de protection des monuments historiques AC1, dont les gestionnaires sont le Ministère de la Culture et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP). Dans un rayon de 500 mètres constituant la protection des abords des monuments historiques, tous travaux doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



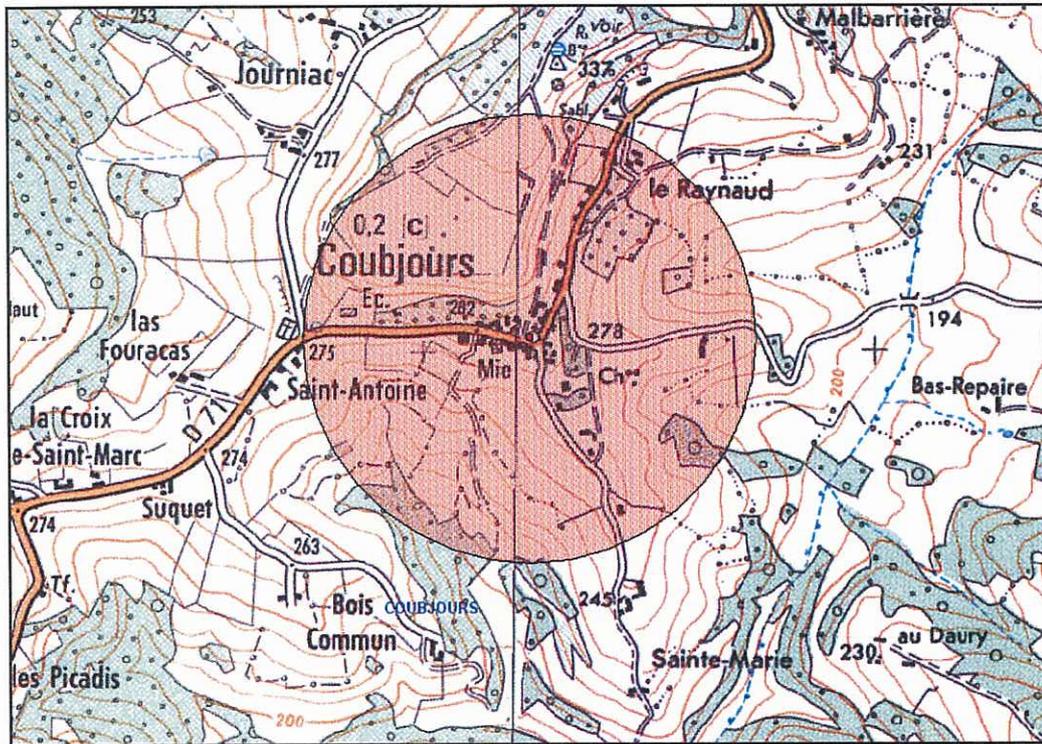


Figure 8 : Zone de protection des monuments historiques





1.4.2.2 Vestiges archéologiques

Un site archéologiques peut être mentionné sur le territoire de Coubjours au niveau du bourg.

La zone du Bourg, comporte une zone sensible d'un point de vue archéologique à proximité de l'église avec la présence d'éventuels vestiges médiévaux.

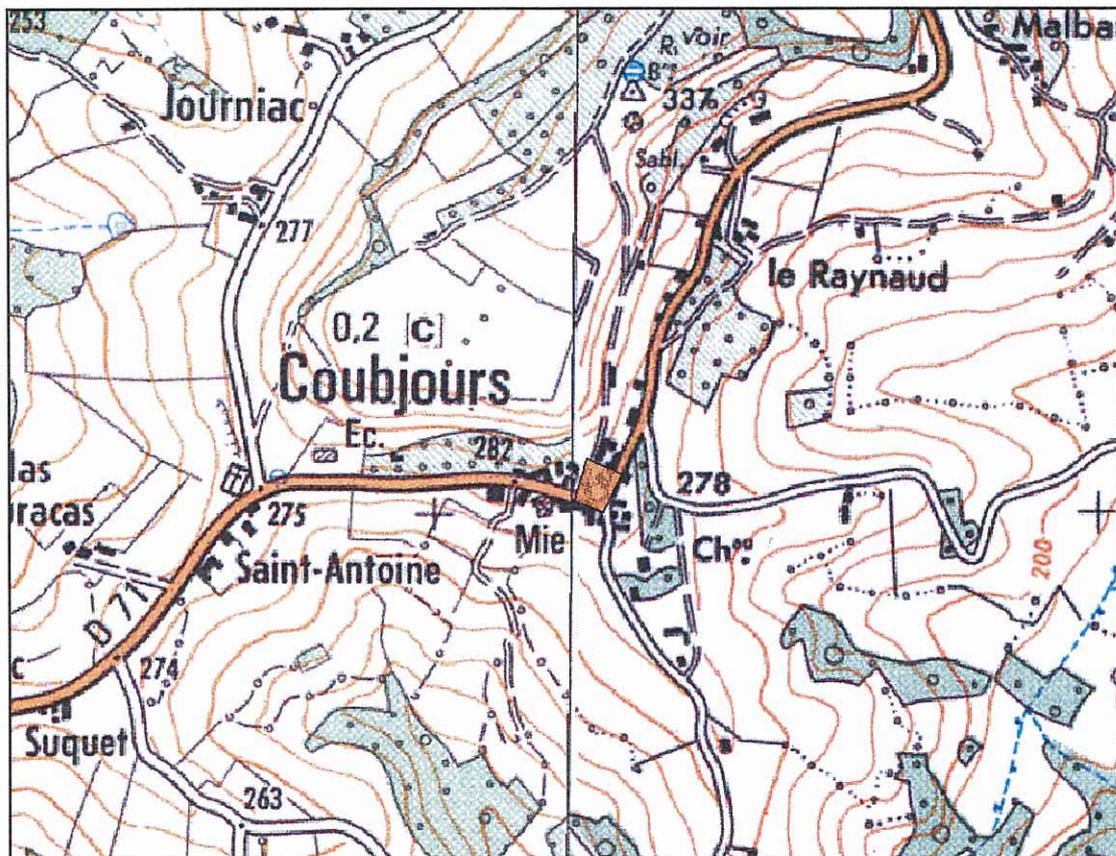


Figure 9 : Zone archéologique présente sur la zone du Bourg

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies (cartographie ci-dessus) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.





1.4.2.3 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles

Outre ses monuments historiques la commune est riche de petit patrimoine, qui fait sa force architecturale ; les constructions traditionnelles, principalement situées dans le bourg ou bien encore dans quelques hameaux, montrent des matériaux typiques (grés rouge), les toitures (en ardoise et tuiles plates) aux techniques spécifiques, des formes caractéristiques (bâtisses larges à un seul voire deux niveaux, pentes de toits importantes).

Rappelons que les bâtisses couvertes en ardoise étaient le plus souvent des maisons de maîtres et que les demeures en tuile plates correspondaient aux annexes, granges.



Figure 10 : Bâti traditionnel

A cela peut être rajouter, les calvaires, puits et lavoirs disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Il conviendra de respecter ces paramètres traditionnels lors des choix de matériaux et de formes pour les nouvelles constructions.



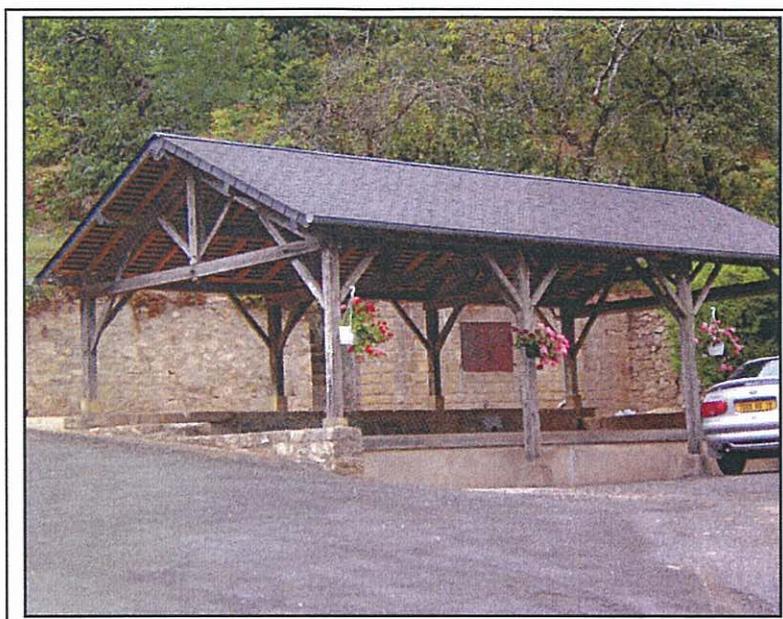


Figure 11 : Petit patrimoine ; Lavoir centre Bourg

Tout ce petit patrimoine mérite un soin particulier car il est le représentant de la mémoire des lieux.



1.5 Évolution démographique

1.5.1 Évolution démographique

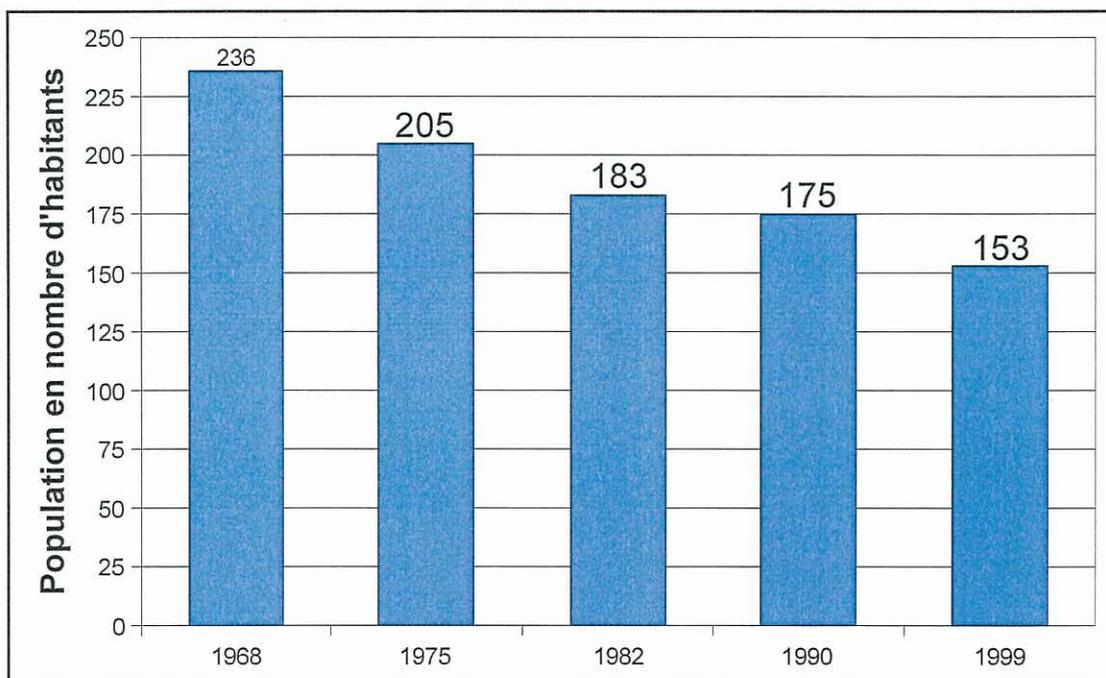


Figure 12 : L'évolution de la population de Coubjours entre 1968 et 1999 (Source : INSEE)

La population de Coubjours n'a cessé de diminuer entre 1968 et 1999, pour atteindre une population de 153 habitants au dernier recensement.

La chute de population la plus importante a eu lieu entre 1968 et 1975, avec une chute de population de l'ordre de 14% (passage de 236 à 205 habitants). Si l'on compare cette chute de population aux soldes naturel et migratoire de la commune, il est à noter que la chute de population est principalement due au départ important de population entre 1968 et 1975, renforcé par un solde naturel négatif.

	62-68	68-75	75-82	82-90	90-99
Solde naturel	-5	-10	-12	-10	-12
Solde migratoire	-23	-21	-10	2	-10
Variation totale	-28	-31	-22	-8	-22

Figure 13 : Tableau représentant l'évolution démographique





L'évolution de la commune de Coubjours va être comparée à l'évolution de la population au niveau du canton et du département.

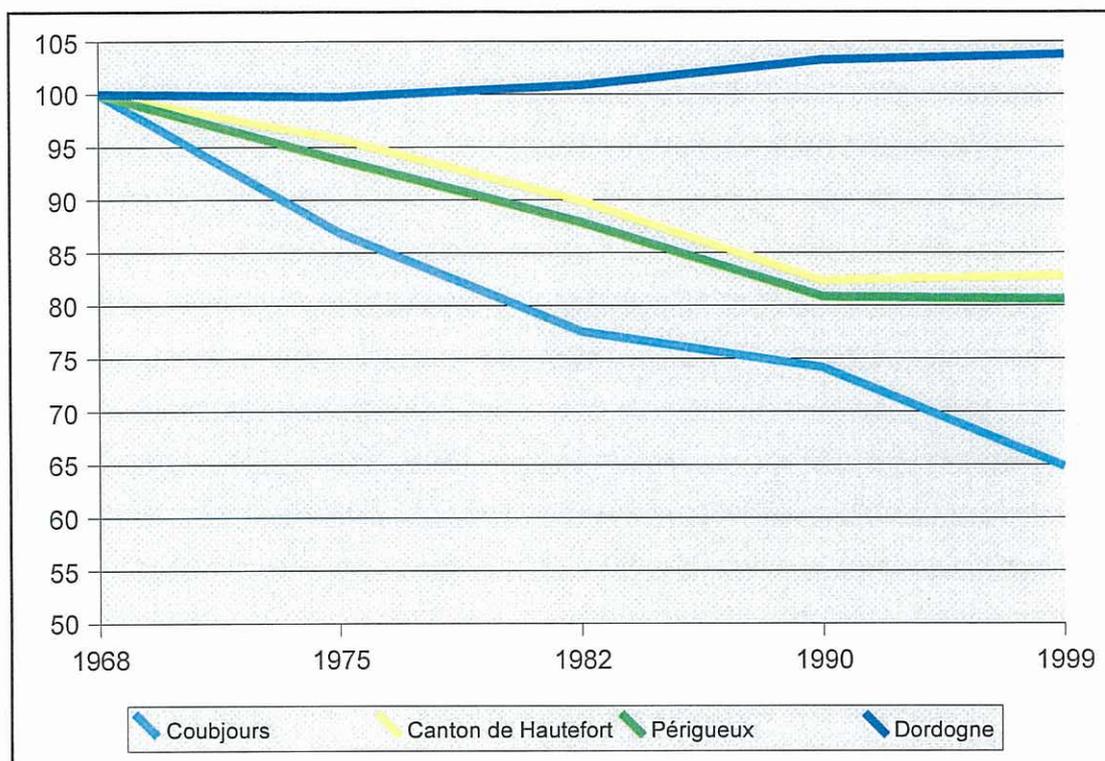


Figure 14 : Évolution comparative des populations de la commune, du canton, du département et de la ville de Périgueux (Source : INSEE)

Comme le montre le graphique, l'évolution de population de Coubjours est totalement différente de celle du département de la Dordogne. En effet, sur l'ensemble du département, il est à noter une augmentation de population, alors que la population diminue sur Coubjours.

Si l'on compare désormais la commune de Coubjours à l'évolution du canton de Hautefort et de la ville de Périgueux (qui sont relativement similaire), la commune comme ces deux unités géographiques subit une baisse de sa population jusqu'en 1990. Par contre, contrairement aux deux unités géographiques de comparaison qui sont en stabilisation depuis 1990, la commune continue à perdre de la population jusqu'en 1999.





1.5.2 Structure par âge

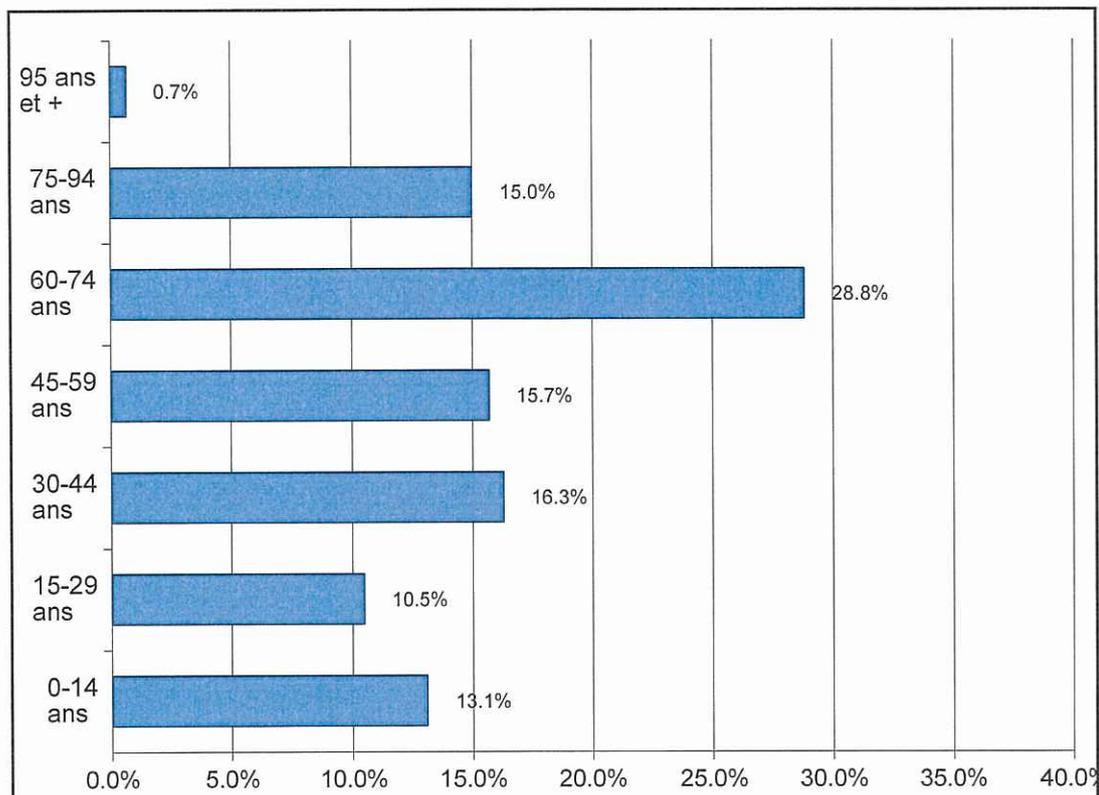


Figure 15 : Pyramide des âges de la commune de Coubjours en 1999 (Source : INSEE)

La population communale est essentiellement présente dans la tranche d'âge des 60-74 ans, puisque 29% de la population y est présente.

Les 2 tranches qui composent la part des 0-29ans représente 23,6% de la population communale.

La commune de Coubjours présente donc une population d'âge moyen. Le risque est de voir cette pyramide évoluer vers un nombre accru de personnes âgées.

➤ Indice de Jeunesse

L'indice de jeunesse permet de mettre en évidence le type de population présente sur le territoire communal. Il est calculé en faisant le rapport entre les moins de 20ans et les plus de 60ans puis comparé à l'indice de référence qui est celui du département.

L'indice de jeunesse de la commune de Coubjours, est égale à 0,38 ; comparé à celui du département et du canton, il nous permet de déduire que la commune est assez vieillissante puisque celui-ci est inférieur à celui du département, qui est de l'ordre de 0,66.





1.5.3 Perspectives

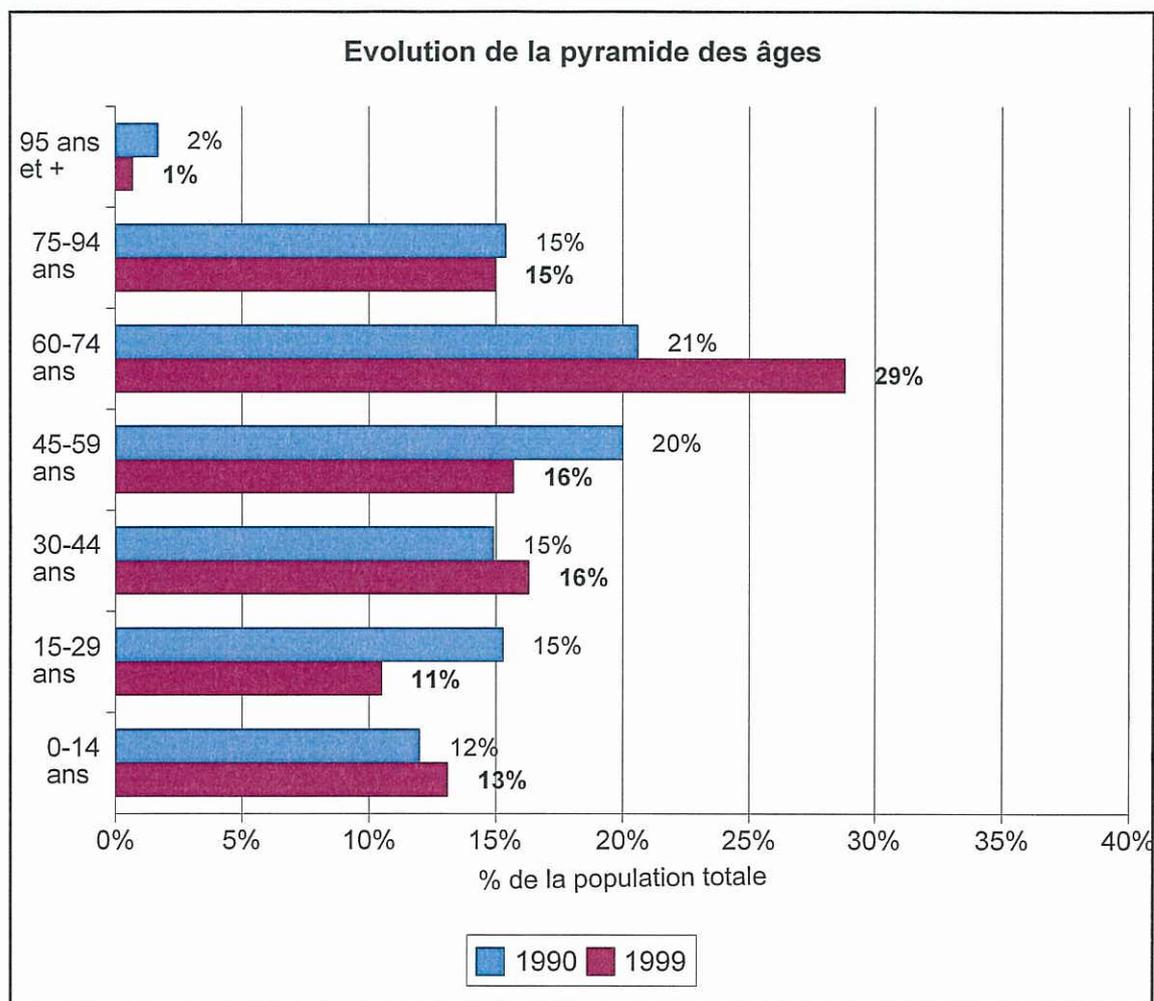


Figure 16 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de Coubjours entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)

La tranche d'âge la plus représentée au niveau de la commune de Coubjours, est la tranche comprise entre 60 et 74 ans. Cette tranche est également celle qui a connu la plus forte augmentation entre les recensements de 1990 à 1999.

La tranche d'âge des 15-29ans, a une population qui a diminué, ceci peut être du par un départ des jeunes du fait d'un manque de travail, ou bien pour leurs études mais aussi s'il ne trouve pas de maison ou de terrains constructibles..





1.6 Évolution de l'habitat

1.6.1 Catégories de logements

En 1999, la commune comptait un total de 93 résidences, pour 68 résidences principales, ce qui correspond à 73% du parc des logements. Le nombre de résidences secondaires s'élevait à 19, soit 20% du parc des logements, puis 6 logements vacants (7%).

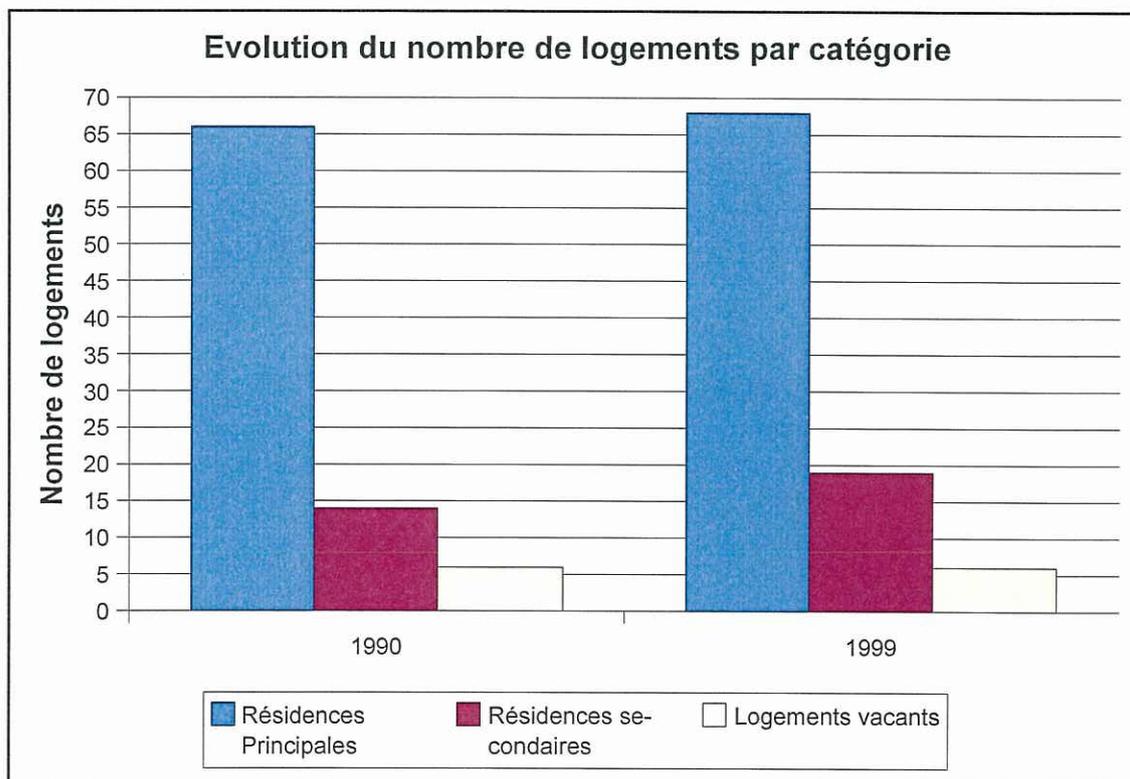


Figure 17 : Évolution du nombre de logements

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 3%, le nombre de résidences secondaires a lui aussi augmenté mais de façon plus importante, 36%. Il est important de noter que le nombre de logements vacants a augmenté de 6% entre les deux derniers recensements.

Ces logements sont de taille relativement importante, étant donné que 72% du parc est constitué par des logements ayant plus de 4 pièces. Le reste du parc des logements est constitué à 25% par des logements comportant 3 pièces et seulement 3% de logements présentent moins de deux pièces.





Si l'on s'intéresse plus particulièrement aux résidences principales, il apparaît que 35% de ces résidences sont occupées par des ménages de 2 personnes et 18% sont occupés par des ménages de 3 personnes. Il est tout de même à noter que 20 logements (29%) sont occupés par des personnes seules. De même, seul 1 logement est occupé par un ménage comportant plus de 5 personnes.

En 1990, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,3 ; ce chiffre peut être rapproché de la tendance départementale qui est de l'ordre de 2,3 personnes par habitation.

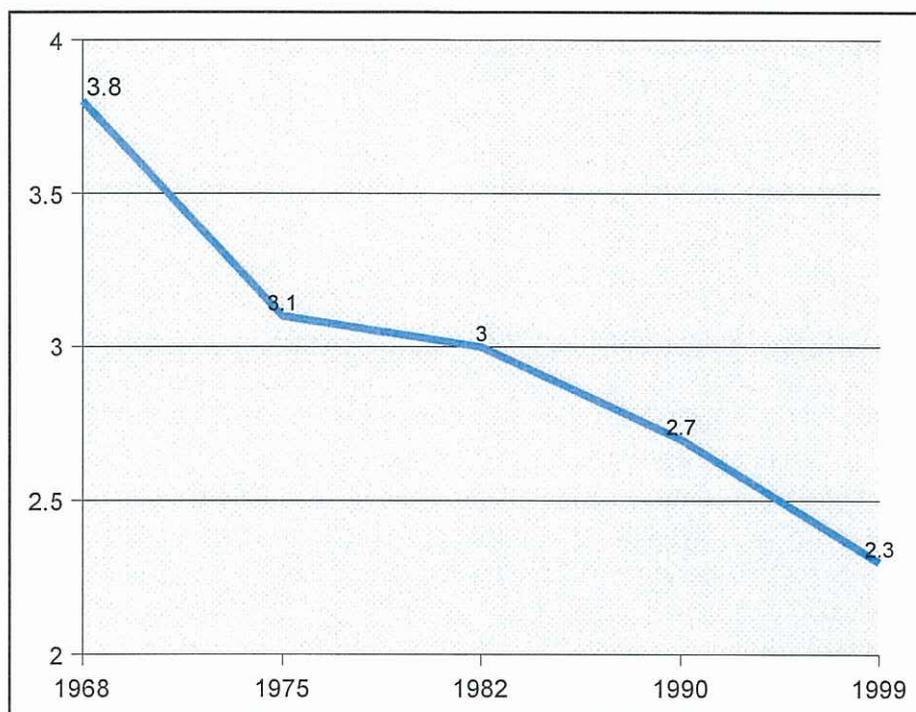


Figure 18 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitation

Ces chiffres comparés aux chiffres précédents qui ont mis en évidence que 72% des résidences principales comptaient plus de 4 pièces, montre qu'il s'agit essentiellement de grand logements occupés par des petits ménages.

Enfin, concernant le confort des ménages il est à noter que seulement 3% des résidences principales ne possèdent ni douche, ni baignoire, ce qui démontre un niveau de confort très bon.

Par contre, 59% de ces résidences sont dotés de garage-box-parking, ce qui montre l'importance de l'automobile et donc des déplacements.

1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif

Le statut d'occupation le plus présent est la propriété individuelle, car 68 logements sur 93 au total sont des résidences principales, soit 73% des logements.

Il existe également sur la commune 5 logements destinés à du locatif, la totalité de ceux-ci étant des logements non-HLM. Le parc locatif ne représente que 7% des logements.





1.6.3 Age du parc de logement

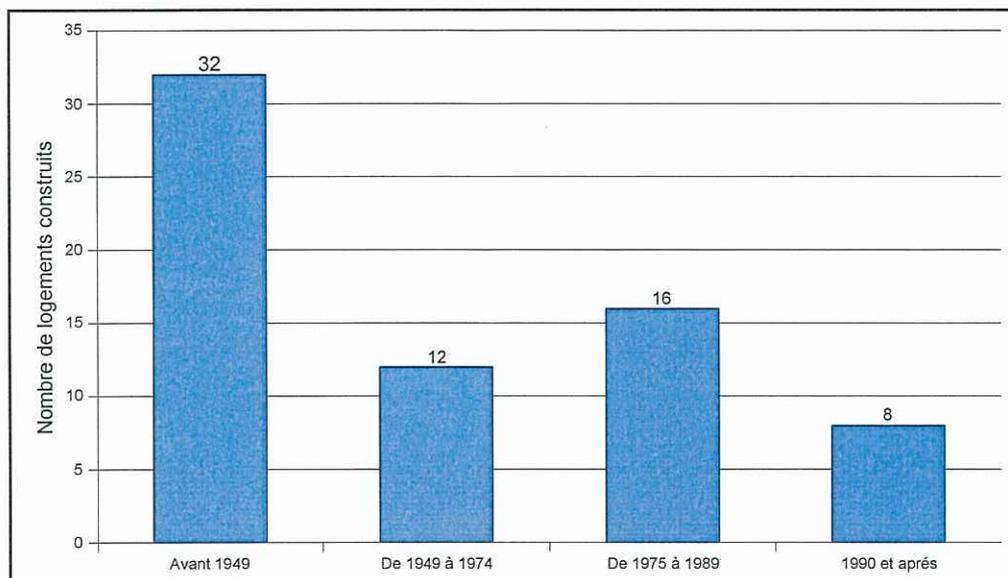


Figure 19 : L'âge des logements (Source : INSEE)

Le parc des logements de la commune est relativement ancien puisque que 47% de celui-ci a été construit avant 1949. 40% des logements ont été construits entre 1949 et 1989, et 13% construits après 1990. Ceci démontre donc bien le ralentissement des constructions depuis 1990.

Enfin, il est important de préciser que logement ancien ne veut pas dire logement vétuste. Dans beaucoup de communes, et Coubjours n'échappe pas à la règle, les logements anciens ont été rénovés et remis aux normes de confort actuelles comme le démontre le niveau de confort élevé des logements de la commune.

1.6.4 Perspectives d'évolution

La construction de logements, après une période faste dans les années 1980, s'est tassée. En effet, les arrivées ont été moins nombreuses. Les logements offerts par la commune vieillissent et les nouvelles constructions restent dans le même schéma : logement individuel, de propriétaire et de grande taille. Il est bon de mettre en évidence le parc locatif sur le territoire communal qui pourrait permettre aux jeunes ménages de commencer leur parcours résidentiel. Actuellement, les arrivées ont été ralenties du fait du faible nombre de terrains potentiellement constructibles, mais aussi en raison d'un coût du terrain constructible relativement important.





1.7 Évolution socio-économique

1.7.1 Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques

➤ Activités artisanales, commerciales et industrielles

La commune compte certaines activités artisanales comme un carreleur et un menuisier.

Des commerces ambulants traversent également le territoire communal tel qu'un boulanger, un épicier, un boucher et un poissonnier.

➤ Activités touristiques

Comme l'ensemble du canton, la commune est traversé par des chemins de randonnées qui permettent de découvrir le territoire de l'intérieur.

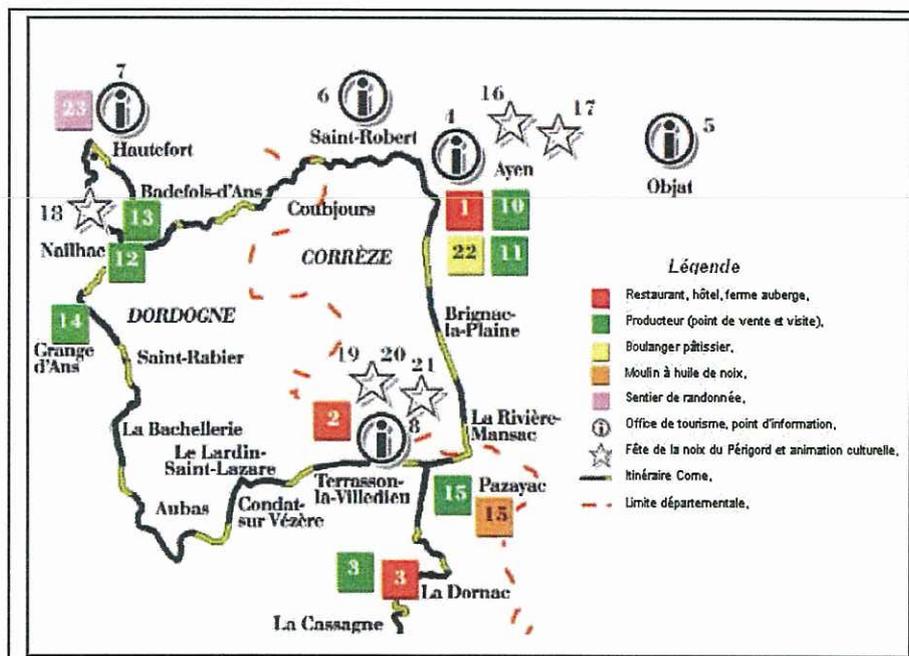


Figure 20 : Itinéraire Corne traversant le territoire communal

La commune de Coubjours se trouve également sur la Route de la noix, permettant de découvrir la campagne périgourdine sous tous ses aspects ainsi que les différents petits patrimoines et paysages qui la façonnent.





1.7.2 Les activités agricoles

La commune de Coubjours possède un territoire communal occupé à 65% (642 ha) par la SAU. Depuis 1979, la commune de Coubjours connaît une diminution régulière du nombre de ses exploitations puisqu'elle a perdu 14 exploitations en 20 ans. Le nombre d'exploitations professionnelles a lui légèrement augmenté, puisque la commune compte désormais 14 exploitations professionnelles, contre 13 en 1979. La commune est encore relativement très agricole.

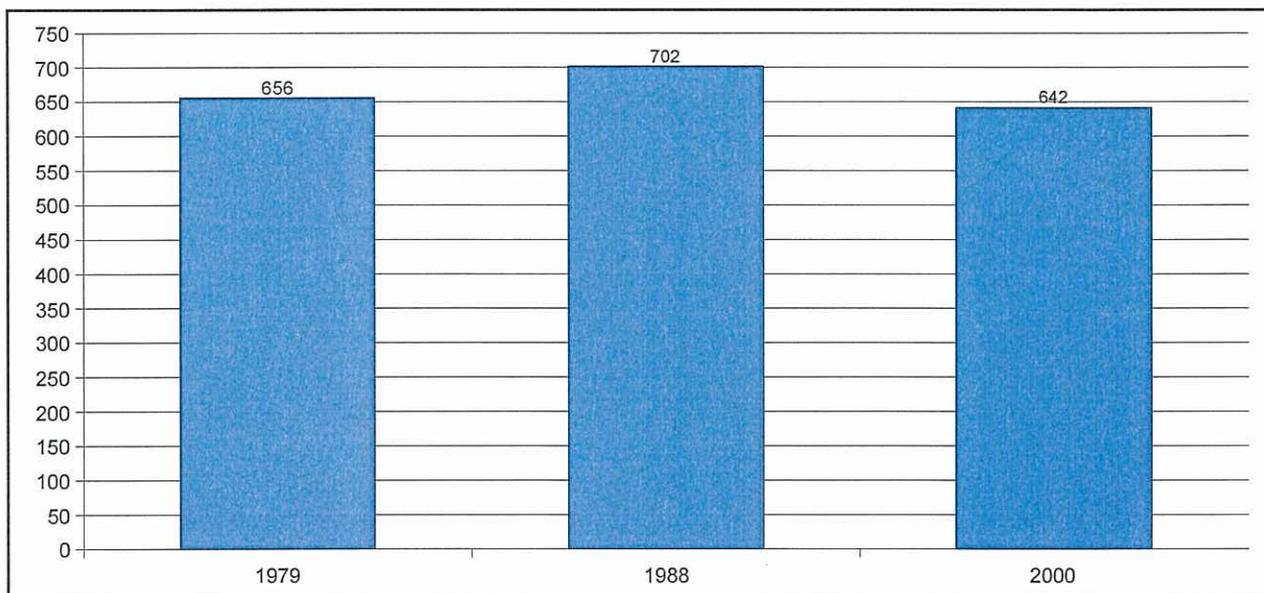


Figure 21 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1979 à 2000

Cette baisse des exploitations s'est également accompagnée d'une légère diminution de la SAU de 1979 à 2000 passant de 656 ha à 642 ha et ceci malgré une hausse en 1988, où elle atteignait 702 ha.

Les parcelles sont très diverses. Elles peuvent être très grandes lorsque la topographie et la pratique agricole s'y prêtent.





Figure 22 : Des larges parcelles ouvertes

1.7.2.1 Activités actuelles et perspectives

Au recensement agricole de 2000, le nombre d'exploitations était en baisse régulière, avec une perte de 14 exploitations en 20 ans, amenant le nombre d'exploitations à 18. Le nombre d'exploitations professionnelles a lui augmenté pour atteindre 14 exploitations en 2000.

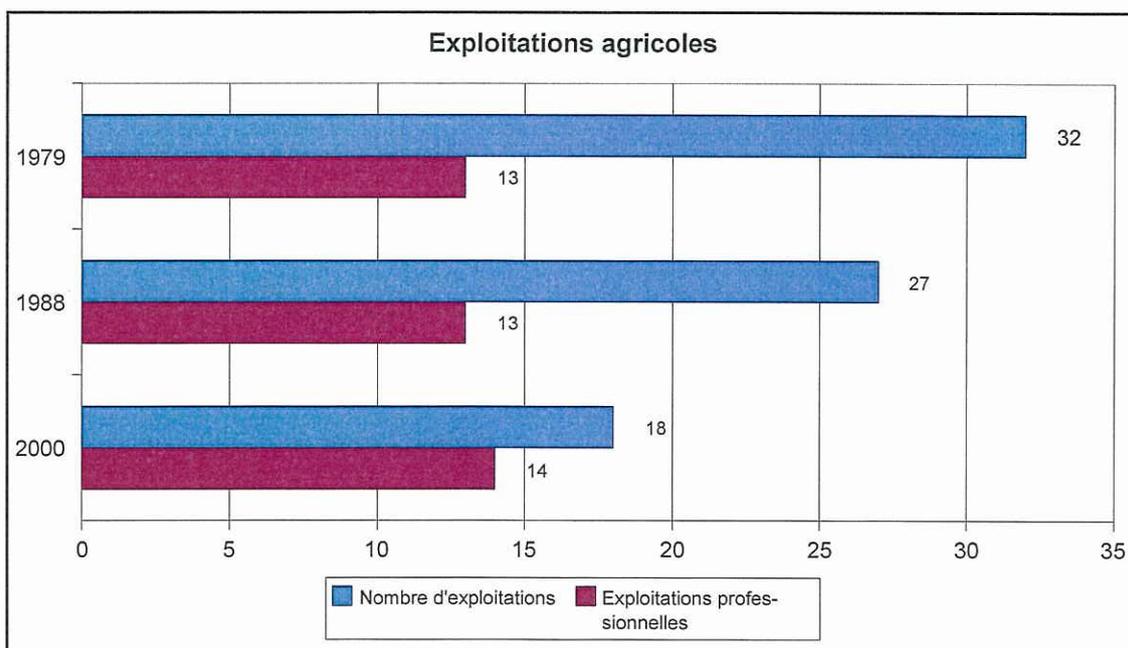


Figure 23 : Évolution du nombre d'exploitations





Dans l'avenir, il est probable que le nombre d'exploitations diminue. Les exploitations seront ainsi toujours plus grandes. En effet, le regroupement des terres va continuer à la suite de l'arrêt de certains exploitants arrivant à l'âge de la retraite.

Cette perte d'exploitation s'est accompagnée d'une augmentation importante de la Surface Agricole Moyenne utilisée par les exploitations. En effet, de 36 ha en 1979, elle est passée à 44 ha en 2000.

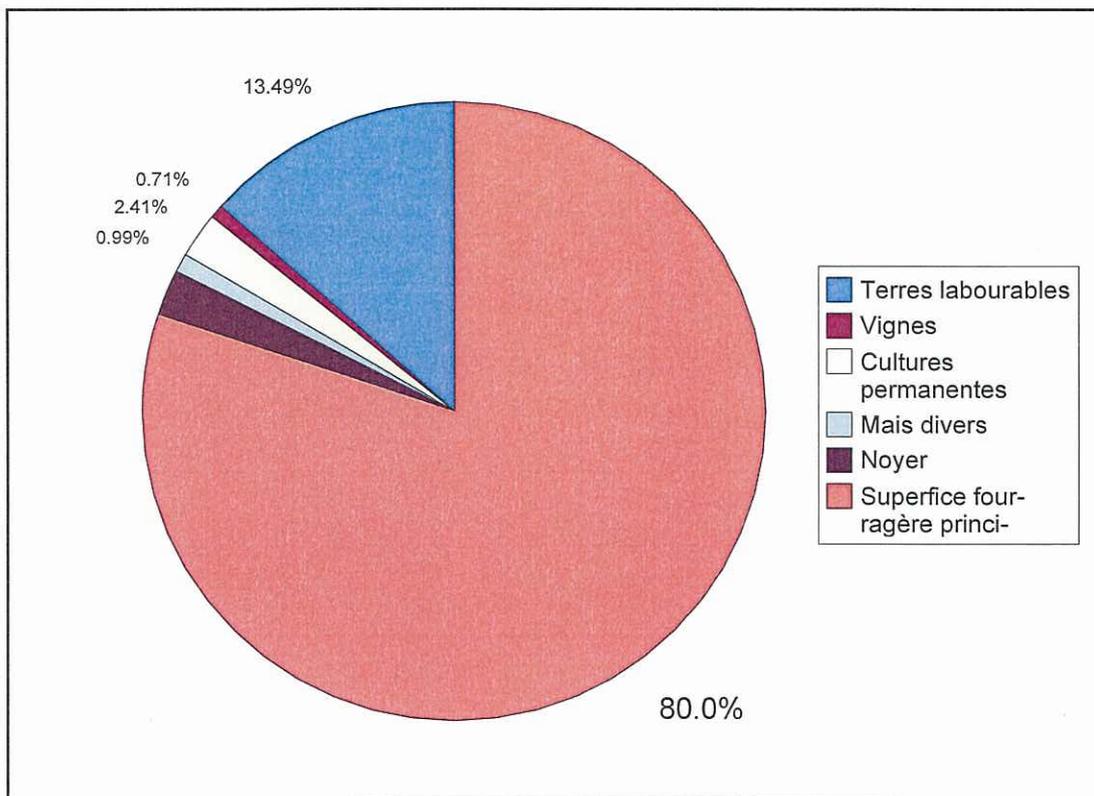


Figure 24 : Répartition de la SAU en 2000

La SAU totale de la commune est de 642ha, dont 14% sont occupés par des terres labourables. L'importance de la superficie fourragère principale (80% de la SAU) met en évidence l'importance de l'élevage dans l'activité agricole de la commune. En 2000, 17 ha étaient destinés à la culture du noyer, cette tendance serait à la hausse depuis ce dernier recensement.

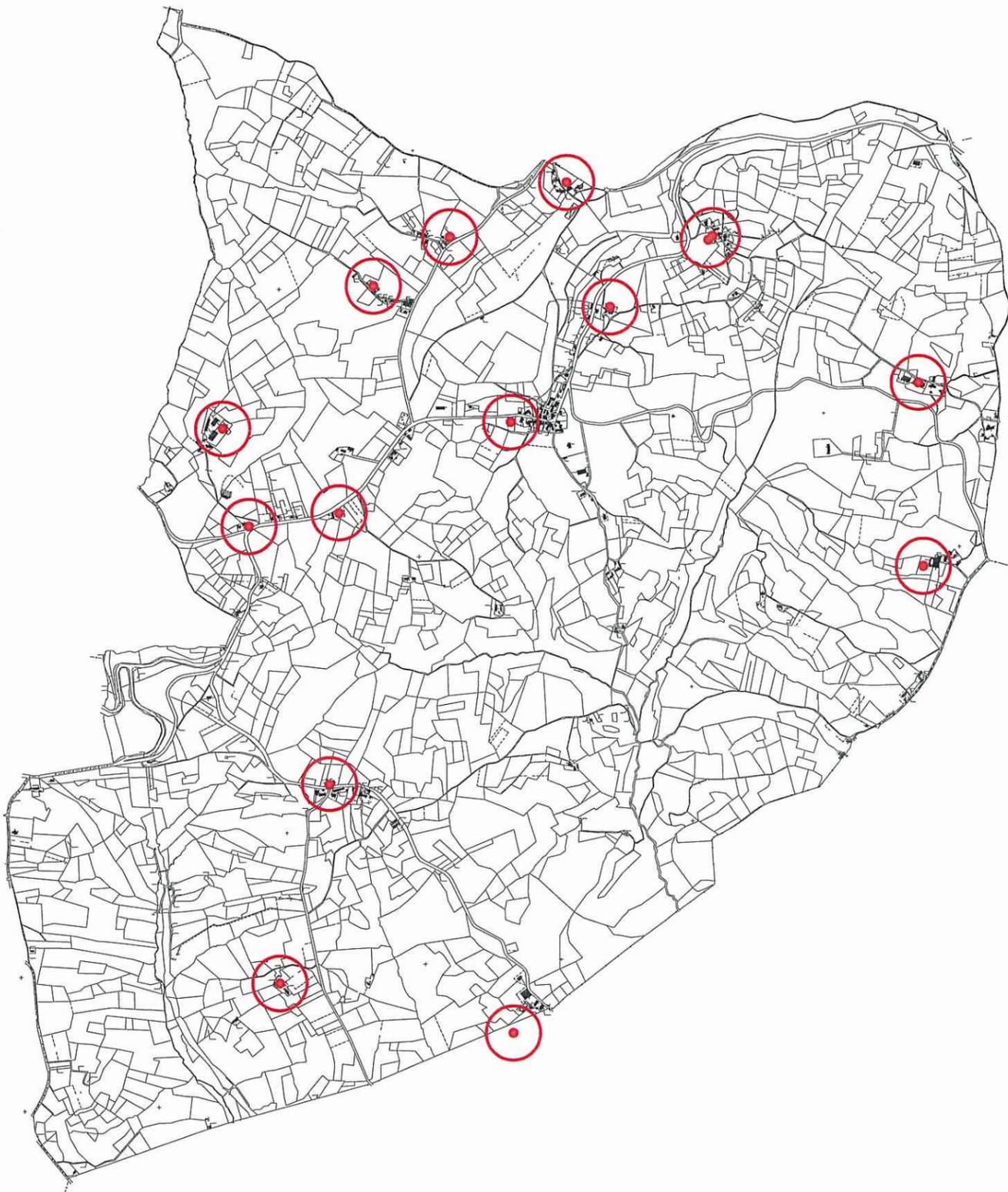
En effet, si l'on s'intéresse aux activités des différentes exploitations, on observe l'importance des élevages bovins (14 exploitations sur 18 font de l'élevage bovin).

Les bâtiments d'élevages ont été localisés sur la carte présentée en page suivante.

Figure 25 : Localisation des bâtiments agricoles

● Bâtiments agricoles





0 800 m

Carte communale Coubjours

Localisation des batiments d'élevage



UPS04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement



1.7.2.2 Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L 111.3 du Code Rural, l'implantation de constructions à proximité des installations est soumise à des conditions d'éloignement, de même que pour l'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des immeubles occupés par des tiers. Cette distance est de 50 mètres pour les élevages agricoles sur paille et de 100 mètres pour les élevages sur lisier.

Toutefois, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne conseille, quel que soit le statut du bâtiment, de préserver un périmètre de 100 mètres autour de ce dernier, de manière à permettre les éventuelles mutations agricoles (changement d'élevage, de taille d'exploitation).

Sur la commune de Coubjours, beaucoup de bâtiments d'élevage sont actuellement inoccupés mais leur déclassement n'est pas effectif. Une reprise de l'activité dans ces bâtiments est donc toujours possible. Il convient d'en tenir compte lors de l'élaboration du zonage de la commune.

Remarque :

Il conviendra de continuer à veiller, à l'avenir, lors de l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage, au respect du recul : une distance de 100 mètres pourra être observée entre les nouvelles implantations et la limite de la zone constructible.

1.7.2.3 Plans d'épandage

La commune compte des plans d'épandage sur son territoire.





1.8 Équipements et services

1.8.1 Écoles et services à l'enfance

La commune de Coubjours est en regroupement pédagogique avec la commune de Nailhac et Badefols d'Ans, un ramassage scolaire est réalisé par le Conseil Général.

1.8.2 Équipements collectifs, culturels et sportifs

La commune est équipée d'une salle des fêtes et d'une mairie située dans le bourg.

La commune dépend du centre de secours de Ayen et la gendarmerie de Hautefort.



1.9 Accès, desserte et déplacements

La commune de Coubjours est relativement bien desservie par le réseau routier. Elle est traversée d'Est en Ouest par la départementale D71, qui traverse notamment le bourg.

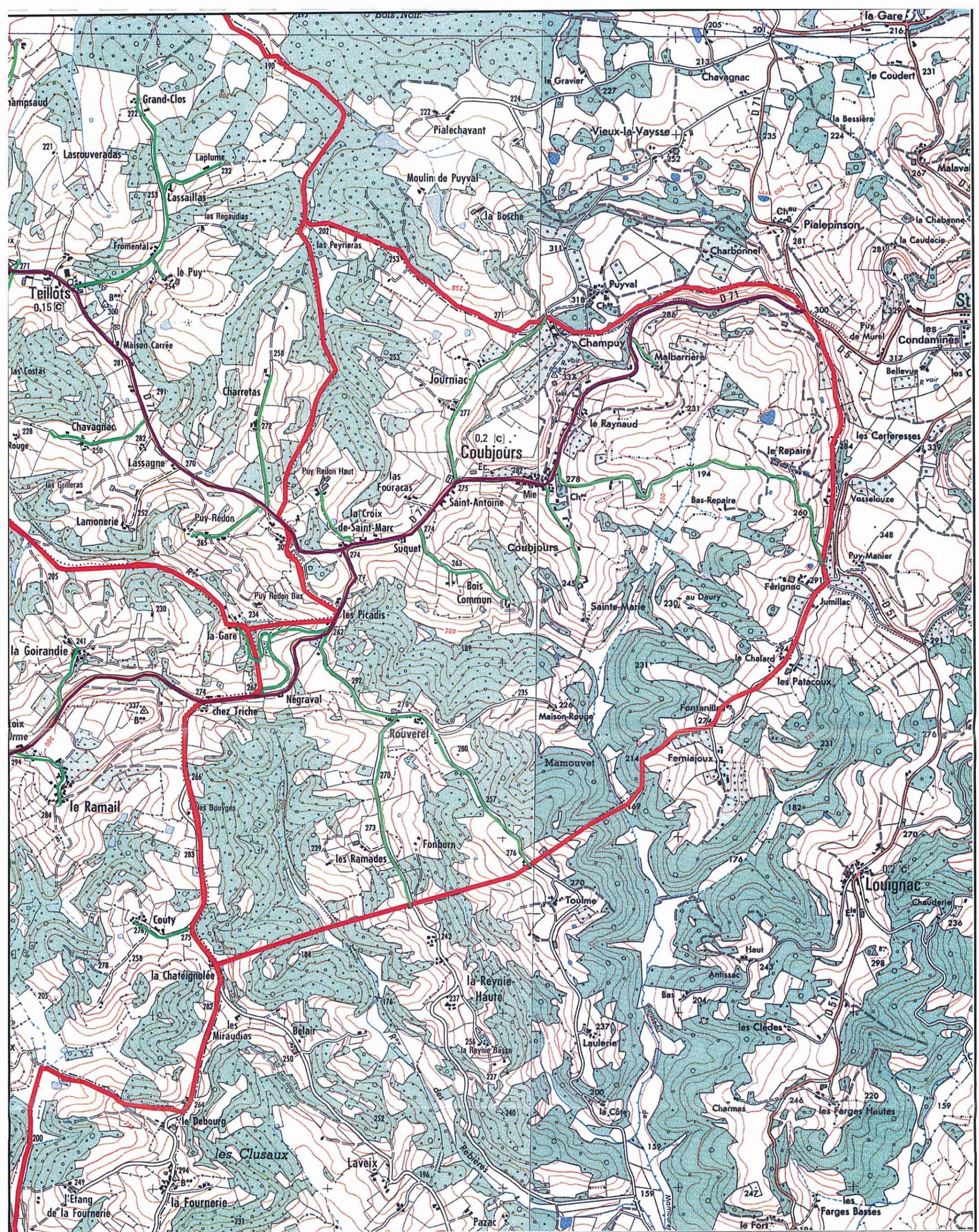
Les autres axes routiers de la commune sont constitués par des voies communales assurant la desserte des hameaux les plus isolés de la commune.

Il est également bon de rappeler que les chemins ruraux – domaine privé communal- et les voies communales du domaine public communal sont ouverts au public.

Figure 26 : Le réseau routier de Coubjours

-  Voie départementale
-  Voie communale
-  Chemin rural





Commune de Coubjours

Carte du réseau routier

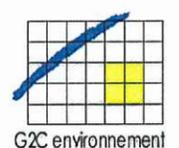


UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement



1.10 Réseaux, risques naturels et bruit

1.10.1 Réseaux

1.10.1.1 Eau Potable

Le réseau d'eau potable de la commune est exploité par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de l'Yssandonnais.

1.10.1.2 Électricité

La commune appartient au syndicat d'électrification de l'Auvézère. La distance prise en charge par le syndicat pour tout nouveau raccordement est de l'ordre de 100m.

1.10.1.3 Assainissement

Sur l'ensemble du territoire, les habitations sont en assainissement non collectif. En effet, les constructions étant très éloignées les unes des autres, un système d'assainissement collectif n'était pas envisageable.

➤ **La loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38II :**

Cet article impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme les zones visées à l'article L372.3 du Code des communes qui délimitent notamment :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.





1.10.2 Les risques majeurs

1.10.2.1 Risques identifiés

Le territoire communal fait l'objet de plusieurs risques naturels :

- Le risque termites : la totalité du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

1.10.2.2 Catastrophes naturelles recensées

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	06/12/1993	28/12/1993
Inondations et coulées de boue	23/12/1993	15/01/1994	06/06/1994	25/06/1994
Tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999





2 Justification du choix de zonage





2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier

La commune de Coubjours compte, en 1999, 153 habitants, et pourrait accueillir, dans les 10 ans à venir, 50 habitants supplémentaires et ainsi atteindre les 203 habitants.

Il est nécessaire que la superficie des zones où les constructions sont autorisées corresponde à cet objectif de croissance, à partir des données de base suivantes :

Nombre moyen de personnes par habitation	2.3
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve	2 500 m ²
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, 50 habitants supplémentaires correspondent à environ 21 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$21 * 2\,500 \text{ m}^2 = 52\,500 \text{ m}^2 \text{ soit } 5 \text{ hectares}$$

A cette superficie il convient d'appliquer un coefficient de sécurité permettant de prévenir l'indisponibilité des terrains et de laisser un choix de terrains :

$$5 * 3 \approx 15 \text{ hectares.}$$

Ainsi, il est souhaitable que la superficie de la zone où les constructions sont autorisées soit voisine de **15 hectares**, pour accueillir de nouveaux arrivants dans des conditions adaptées





2.2 Choix du zonage

2.2.1 Zonage

Le projet de carte communale de Coubjours a été travaillé dans l'objectif de protéger la richesse paysagère et architecturale de son territoire.

Les zones retenues pour y autoriser la construction sont représentées sur le schéma suivant, et reprises dans le document graphique accompagnant ce rapport de présentation. Elles répondent à un objectif de développement mesuré destiné à maintenir l'identité de la commune, les caractères de son village, tout en soutenant la vie locale.

Principes du zonage :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

- Zones non constructibles « N » :

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.





2.3 Capacités et caractéristiques des zones

2.3.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles »

La cartographie de ces secteurs est présentée sur le document graphique (pièce 2/2).

Pour chaque secteur constructible sont reportés dans le tableau suivant :

- La capacité totale (superficie totale de la zone) et disponible (c'est-à-dire la capacité totale moins la superficie par la voirie, les équipements, les parcelles déjà bâties...),
- La justification de ce zonage et de ses limites,
- Les recommandations liées à l'impact paysager et environnemental.

Les principaux critères ayant conduit au choix de zonage sont la présence et la qualité de la desserte (voirie et réseaux), le zonage d'assainissement (desserte prévue par le réseau collectif et contraintes éventuelles pour l'assainissement non collectif), la topographie, la proximité du bâti existant, les points de vue et paysages, le contexte naturel (boisement, cours d'eau, plans d'eau, zones humides, zones protégées), les exploitations et terres agricoles, la typologie du bâti... Tous les critères ont été examinés pour chaque secteur, mais seuls les plus déterminants sont repris dans la justification ci-après





Zone	Capacité en hectares	Justification	Recommandations liées à l'impact paysager et environnemental
Bourg	Totale : 2,5 hectares Disponible : 1,5 hectares	<p>Le choix de cette zone devrait permettre de densifier le bourg, secteur qui est déjà bien bâti. Tout en respectant les contraintes présentes tel que les parcelles à forte pente ou bien celles ayant un intérêt agricole ou encore celle où il y a un beau point de vue.</p> <p>La zone est limitée à l'Ouest par la présence de bâtiment d'élevage sur la parcelle 298</p>	
Malbarière et Raynaud	Totale : 1,2 hectares Disponible : 1,2 hectares	<p>Le choix de cette zone devrait permettre de densifier ce secteur de la commune, tout en profitant d'une bonne desserte de l'ensemble des réseaux et de la voirie.</p> <p>Le secteur se partage en plusieurs parties, en raison de la présence de bâtiment d'élevage sur les parcelles 170 et 172</p>	
Daury	Totale : 2,2 hectares Disponible : 2 hectares	<p>Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte autant de la voirie que des réseaux, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations en essayant de combler les parcelles qui ne sont pas encore construites à ce jour.</p> <p>A noter que des habitations sont déjà présentes sur la commune limitrophe.</p>	
Les Ramades	Totale : 1 hectare Disponible : 1 hectare	<p>Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte autant de la voirie que des réseaux, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations.</p>	





2.3.2 *Zones réservées à l'implantation d'activités*

Aucune zone réservée à l'implantation d'activités n'a été délimitée sur le territoire de la commune.

2.3.3 *Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée*

Aucun secteur de ce type n'a été délimité sur le territoire de la commune.





3 Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement





3.1 Incidences générales

L'élaboration de la Carte Communale de la commune prend en compte les différents paramètres environnementaux caractéristiques du territoire, de façon à les préserver et à les concilier avec les objectifs de développement. Ces objectifs de développement restent mesurés et ont pour base le souhait de conserver l'identité du village tout en soutenant la vie locale.

La carte communale doit d'autre part chercher à valoriser l'image de la commune en préservant au mieux les cônes visuels d'intérêt. La maîtrise du développement urbain s'inscrit dans une démarche volontariste de préserver le patrimoine initial (paysager, environnemental, écologique, architectural) et de le faire bénéficier des mutations à venir.

Les zones naturelles, protégées ou non, les espaces agricoles, les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ont été traités dans un souhait général de conservation et de mise en valeur : le développement urbain est réservé à des zones adaptées et réfléchies, dont la taille, la capacité d'accueil et la localisation sont respectueuses de l'environnement. A proximité immédiate des zones agglomérées existantes, elles sont en accord avec des objectifs de développement raisonnés



3.2 Évaluation environnementale des incidences de la carte communale

3.2.1 Les Zones naturelles, boisées et agricoles

❖ Les Zones Boisées

Concernant les zones boisées, le zonage n'inclut aucune parcelle boisée en zone constructible, ainsi on a une bonne préservation du massif boisé.

❖ Les espaces agricoles

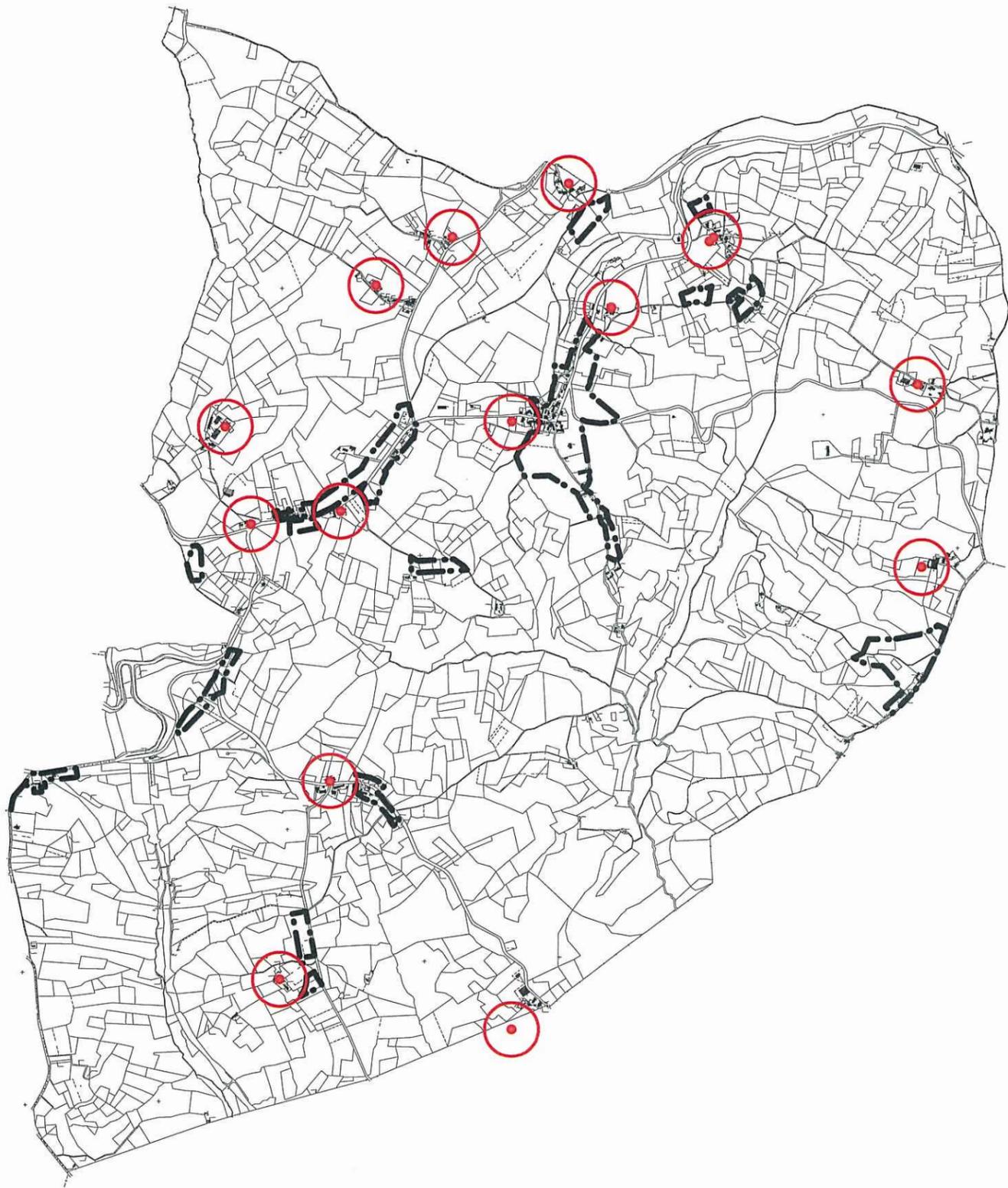
Les zones agricoles ont également été prises en compte dans l'élaboration de la carte communale, un périmètre de protection a été appliqué pour chaque bâtiment d'élevage, évitant ainsi tout risque de conflit de voisinage avec les futures zones constructibles. De plus, les grands espaces agricoles ainsi que les parcelles en verger n'ont pas été retenues dans les secteurs constructibles.

Figure 27: Incidence du zonage sur le monde agricole

3.2.2 Assainissement

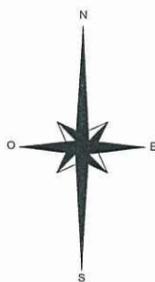
La Carte Communale est élaborée en tenant compte du zonage d'assainissement de manière à mettre en accord les objectifs de développement de l'habitat et les mesures prises en terme d'assainissement des eaux usées.





Carte communale Coubjours

Incidence du zonage sur le monde agricole



UPS04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement