

Révision Carte communale Commune de Baudres

Approuvée par DCM
Du 27 Août 2010
et par
Arrêté Préfectoral
du 07 octobre 2010

Jean Roger REUILLON

Le Maire



PREAMBULE

Par délibération en date du 13 novembre 2006 le Conseil municipal de la commune de Baudres a décidé de procéder à la révision de sa carte communale dont l'approbation remonte à 2004.

L' évolution du document opposable proposée par la commune, dans le cadre de cette procédure, porte sur:

✚ La création de micro-zones constructibles (Ue) autour des maisons d'habitations situées en zone naturelle afin de permettre la construction d'annexes,

✚ La création d'une zone constructible (U) au lieu-dit « Les Chézeaux ».

Le premier point n'est plus justifié compte tenu de l'évolution récente de la doctrine concernant l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) sur le département de l'Indre.

En effet le dispositif des micro zones constructibles Ue visait à permettre la création d'annexes (piscines, abris de jardin, garages) pour les maisons d'habitations existantes isolées dans la campagne. Il s'agissait d'une adaptation des dispositions du règlement national d'urbanisme. En effet le RNU autorise en zone naturelle, que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

L'instruction des demandes de permis ou de déclaration préalable pour la création d'annexes aux maisons d'habitations existantes en zone N, se fera dorénavant, au cas par cas.

En conséquent la procédure de révision porte uniquement sur le deuxième point.

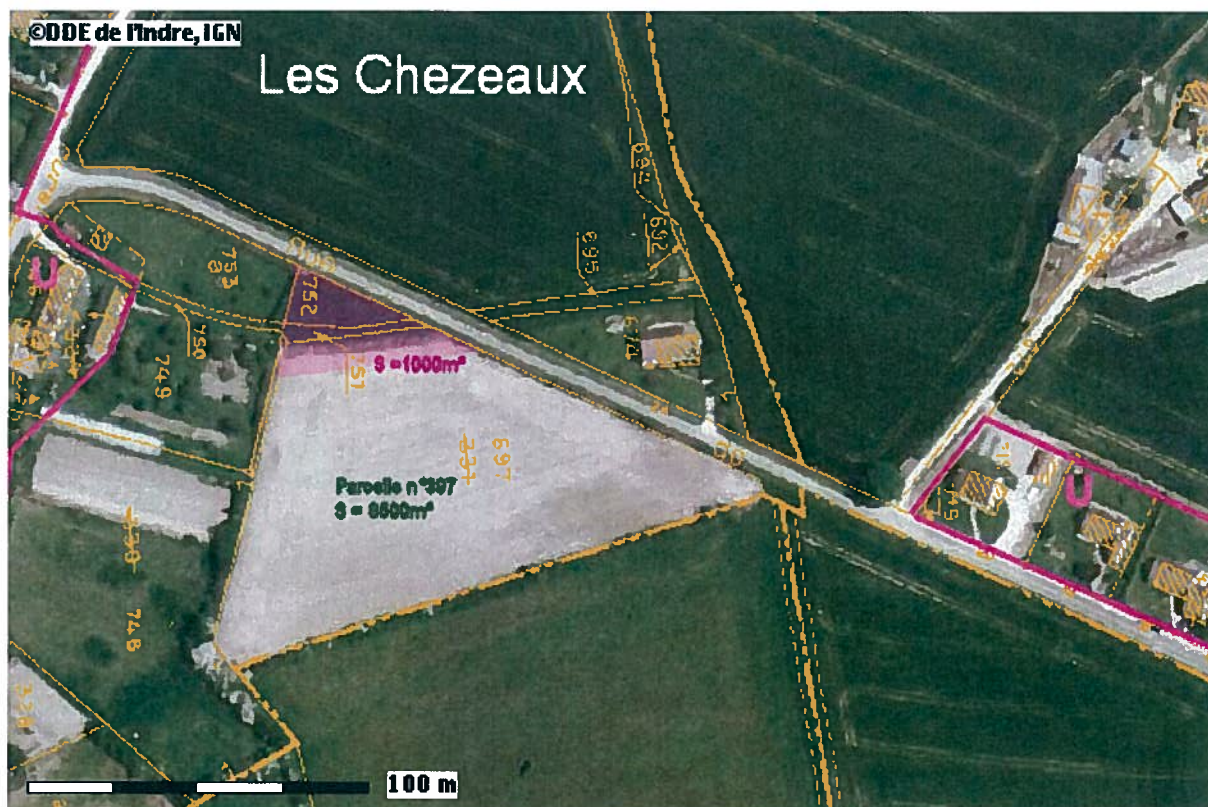


CRÉATION D'UNE MICRO ZONE CONSTRUCTIBLE U AU LIEU-DIT « LES CHEZEUX »

Le secteur des Chézeaux se caractérise par un habitat dispersé peu dense situé en pleine zone agricole. Conformément aux orientations de la carte communale en vigueur, il n'a pas vocation à se développer. La création d'une petite zone constructible dans ce contexte répond à une demande ponctuelle d'une habitante à mobilité réduite et vise à lui permettre de se reloger sur la commune dans des conditions d'accessibilité et de confort adaptées à son handicap.

La surface de la zone ainsi délimitée sera réduite (1000 m² environ).

Le périmètre proposé a été délimité afin de limiter l'impact de la construction notamment en terme de voisinage.



CARTE COMMUNALE

Commune de BAUDRES

*Vu pour être annexé
à la DCM du 13 octobre 2004
Le MAIRE*

Jean Roger REUILLON
Le Maire

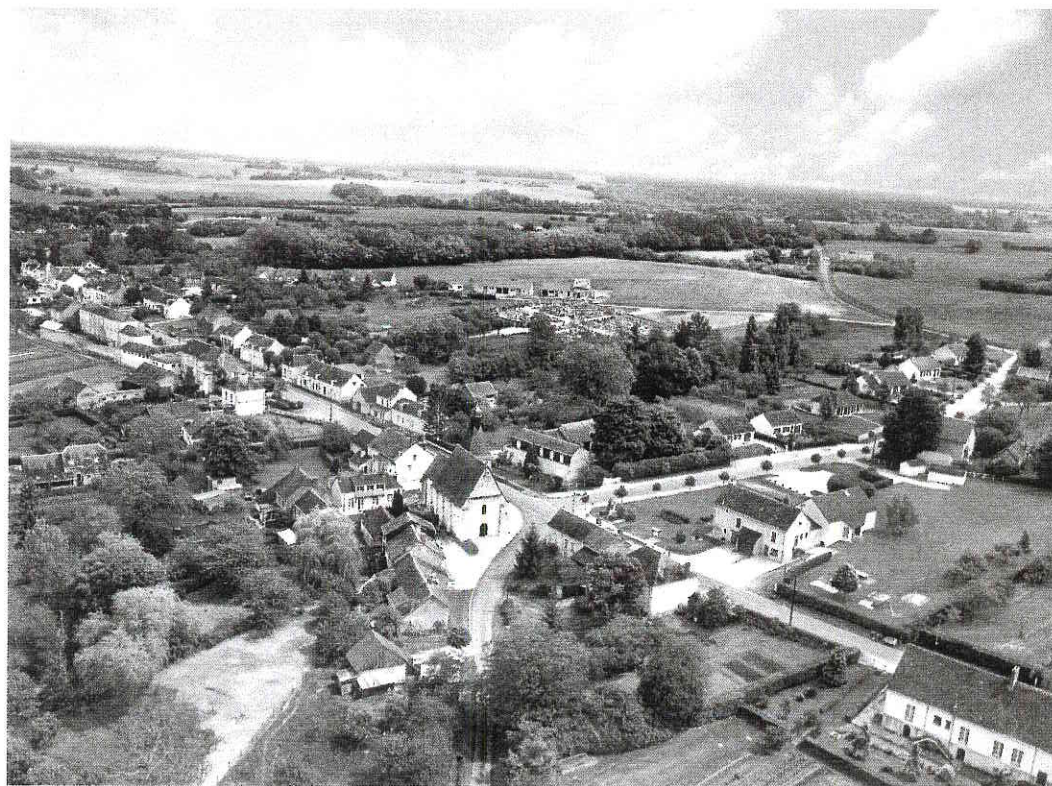


Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Indre

SOMMAIRE

- INTRODUCTION
- PRESENTATION DE LA COMMUNE
 - I - DONNEES GENERALES
 - II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES
- OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT
- CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE
- CARACTERISTIQUES DES ZONES
- RAPPELS
 - I - LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES
 - II - L'INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES
LA CHARTE DEPARTEMENTALE
- MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME
- ANNEXES
 - I - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME
 - II - FICHES D'INFORMATION

INTRODUCTION

En l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, la **Commune de BAUDRES** est soumise à la réglementation nationale contenue dans le Code de l'Urbanisme.

Les diverses demandes de construire sont donc instruites en fonction du **Règlement National d'Urbanisme** qui donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions non souhaitées mais qui, par sa trop grande généralité, n'assure pas une maîtrise suffisante des problèmes de développement.

A ce dispositif réglementaire est venu s'ajouter le **principe de constructibilité limitée**, applicable depuis le 1er octobre 1984, qui limite, pour l'essentiel, les possibilités de constructions nouvelles aux terrains situés à l'intérieur ou en contiguïté des « *parties actuellement urbanisées* » de la commune.

Conscient également de l'existence d'une certaine pression foncière en dehors des parties urbanisées de la commune et de la nécessité d'éviter une gestion de l'espace au coup par coup, le Conseil Municipal de BAUDRES a donc décidé de se doter d'un outil adapté à ses problèmes d'urbanisme et de développement.

La loi dite « **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rbains » du 13 Décembre 2000 puis la loi dite « **U**rbanisme et **H**abitat » du 02 Juillet 2003 ont institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de BAUDRES, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

La présente **CARTE COMMUNALE** a été élaborée conjointement par la commune de BAUDRES et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

Située à moins de 12 km au Nord Ouest de LEVROUX le chef-lieu de canton, à moins de 30 Km de CHÂTEAUROUX au Sud, à un peu plus de 10 km de VALENCAY au NORD, la commune de BAUDRES s'étend au Centre Nord du département sur une superficie d'un peu moins de 2800 hectares.

Proche du département du LOIR et CHER (moins de 20 Km), elle fait partie du Pays du BOISCHAUT NORD et appartient à la communauté de communes de la Région de LEVROUX. Sa densité en 1999 était d'un peu plus de 18 habitants au km², chiffre légèrement inférieur mais comparable avec le Canton (19 hab./km²) et faible vis à vis du département (34 hab./km²).

La commune de BAUDRES est traversée :

- au Sud par la RD 23 (Moulins sur Céphons / Saint- Martin de LAMPS),
- au Nord par la RD 23a qui permet d'accéder après trois kilomètres à la RD 956, axe Nord-Sud VALENCAY/ CHATEAUROUX au trafic moyen journalier annuel de près de 330 véhicules et liaison interrégionale et de connexion au réseau national,
- de part en part par la RD 34 (Entraigues / Rouvres les Bois / Vatan) qui intercepte également après deux kilomètres la RD956 et après Vatan l'autoroute A20, au trafic moyen journalier annuel de plus de 10000 véhicules.

La configuration de ce réseau lui permet donc d'accéder assez facilement à ces deux axes importants et structurants

Le relief de BAUDRES se caractérise par de grands plateaux au Nord et au Sud de la commune, dont l'altitude varie entre 200 à 175 mètres, découpés dans la partie centrale de la commune par la vallée du Nichat, orientée Est-Ouest, qui traverse le Bourg, et dont les thalwegs entaillent et remontent vers les plateaux, surtout sur la partie Nord de la vallée. L'altitude en fond de vallée varie de 150 à 110 mètres.

Le réseau hydrographique est structuré essentiellement par deux ruisseaux : Le Nichat (cf. ci-dessus) et le Céphons. Le premier est un affluent du second et termine son cours au delà du Bourg, au lieu dit Le PLESSIS, alimentant sur son passage quelques étangs. Le second, orienté approximativement Sud-Nord, suit les limites Ouest de la commune limitrophe de la commune. Cette vallée est plus large et évasée, et comme pour le Nichat un chevelu de ruisseaux échancre assez fortement le plateau.

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LA DEMOGRAPHIE

Comme la plupart des communes rurales du département, BAUDRES perd régulièrement de sa population depuis la seconde guerre mondiale (maximum en 1946 avec près de 834 habitants).

Ainsi, en passant de 751 habitants en 1962 à 495 en 1999, la population a été diminuée de plus de 250 habitants soit un peu plus de 34 %.

L'évolution des comportements sociaux, les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural, mais aussi certainement l'éloignement de pôles d'emplois attractifs et d'activités sont à l'origine de cette dépopulation.

Même, si l'on note un « tassement » depuis 1999 dans les baisses enregistrées durant les derniers recensements, le phénomène ne semble pas complètement enrayé.

1962 : 751 habitants		1982 : 563 habitants	- 22 habitants
1968 : 655 habitants	- 96 habitants	1990 : 511 habitants	- 52 habitants
1975 : 585 habitants	- 70 habitants	1999 : 495 habitants	- 16 habitants

L'étude des taux de variation de la population confirme cette évolution, puisque entre 1975 et 1999 il reste globalement très largement négatif bien que passant de - 0,59 % à - 0,27%, avec une déprise forte entre 1982/1990, où à la fois le solde naturel et le solde migratoire se combinent pour atteindre un maximum. On notera toutefois au cours de la dernière période le solde migratoire excédentaire.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1975-1982	- 0,59 %	- 0,45%	- 0,14 %
1982-1990	-1,26%	- 0,74 %	- 0,52 %
1990-1999	- 0,27 %	- 0,47%	+ 0,20 %

(1) excédent naturel : différence entre les naissances et les décès

(2) solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs dans la commune.

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

A titre comparatif les données communales sont proches de celles du canton pour le solde naturel, mais en retrait de celles du département, et globalement meilleures pour le solde migratoire au niveau du canton comme du département.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	- 0,55 %	- 0,42%	-0,13 %
Département	- 0,30 %	- 0,29 %	- 0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la population par tranche d'âge :

POPULATION TOTALE					
Structure par âge	1982	1990	1999	Canton	Département
0 à 14 ans	15,1 %	11,9 %	10,7 %	15,8 %	14,9 %
15 à 19 ans	7,5 %	6,8 %	3,6 %	6,0 %	5,7 %
20 à 59 ans	47,2 %	49,11 %	46,9 %	48,8 %	50,1 %
60 à 74 ans	19,9 %	20,5 %	25,5 %	17,7%	17,9 %
75 ans ou +	10,3 %	11,5 %	13,3 %	11,6 %	11,4 %

On note sur la période 1982/1999 une diminution constante des tranches d'âges jeunes qui passent de 22,6% à 14,3,2%, une augmentation des tranches de 60 ans et plus, 30,2% à 38,8%, et une relative diminution pour la tranche intermédiaire 20/59 ans.

On peut donc raisonnablement envisager, que l'augmentation du solde migratoire constaté ci-dessus n'est pas pour l'essentiel un apport de population ou de jeunes ménages qui seraient susceptibles à ce jour d'enrayer la chute démographique.

La baisse de l'indice de jeunesse (part des 0-19 ans par rapport aux 60 ans et plus) qui passe en 1982 de 0,75 à 0,37 en 1999 conforte cette analyse.

LA POPULATION ACTIVE

Le nombre d'actifs a diminué entre 1982/1999 en passant de 246 à 205. Le taux d'activité (*nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans*) est lui aussi en baisse de 51% à 46%.

Dans le même temps, le taux d'emploi (*nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi*) est lui aussi en forte diminution de 1,19 à 0,37 toujours sur la période 1982-1999. En 1999 seulement 23% des actifs de Baudres travaillaient sur place. Parmi ceux qui travaillaient en dehors de la commune, 21% avaient un emploi dans l'agglomération de Châteauroux, 17% à Valençay, 16% à Levroux.

Entre 1982 et 1999 le nombre de chômeurs est passé de 13 à 29, soit une évolution du taux de chômage de 5,3% à 14,1%.

LES LOGEMENTS

Durant la période 1975/1999, le parc total de logements progressé régulièrement en passant de 275 à 295.

PARC de LOGEMENTS	1982	1990	1999		Canton	Indre
résidences principales	209	205	215	72,9 %	82,3 %	79,0 %
résidences secondaires	40	58	48	16,3 %	8,0 %	11,2 %
logements vacants	26	22	32	10,8 %	9,7 %	9,8 %
TOTAL LOGEMENTS	275	285	295	100 %	100 %	100 %

Si d'une façon générale chaque type de logement progresse en valeur absolue, la part des résidences principales dans le parc total a tendance à diminuer en passant de 76% à 73%, alors que la part des résidences secondaires et des logements vacants progresse respectivement de 14,5% à 16,3% et de 9,5% à 10,8%.

En 1999, la répartition du parc sur la commune de BAUDRES était moins favorable que celle du canton (avec moins de résidences principales, plus de résidences secondaires et de logements vacants) et en fort décalage avec celle observée dans le département.

Compte tenu du volume moyen de constructions neuves réalisées (environ 15 logements commencés entre 1982/1989 et à peu près autant sur la période 1990/2002), le parc de logement s'est renouvelé. Ceci est le surtout le fait des actions de la collectivité puisqu'il existe près d'une vingtaine de logements locatifs sociaux soit environ 8% du parc des résidences principales, chiffre significatif pour une petite commune rural (canton 9,5%, 17,4% département)

Le nombre d'opérations financées dans le cadre de réhabilitation ou rénovation ANAH/PAH, reste toutefois insignifiant.

Les constructions neuves commencés se faisant pour l'essentiel au profit des résidences principales neuves, il y a donc certainement eu sur la commune une partie importante des logements anciens qui ont été « réaffectés » vers de la résidence secondaire, mais ont aussi pu devenir vacants ou être carrément abandonnés et disparaître.

Les résidences principales construites avant 1948 représentent 68% parc de 1999 (canton 58 département 50%). Le parc est constitué de maisons individuelles, occupées à près de 79% par des propriétaires (canton 73, 63% département).

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer qu'il n'existe pas une demande et une pression immobilière très forte sur la commune de BAUDRES. Aussi les besoins en renouvellement et pour de nouvelles installations, doivent pouvoir être satisfaits dans le cadre d'une ouverture foncière à l'urbanisation raisonnée. Il conviendra de faire en sorte que cette offre soit suffisamment diversifiée et variée pour répondre aux différents souhaits et demandes potentielles, de la population comme des élus, misant sur l'attrait réel de la commune mais aussi sur sa position par rapport aux pôles locaux d'activités. Les « ressources » en réhabilitation/restauration ne sont par ailleurs pas encore épuisées et doivent être encouragées, ne serait-ce que pour la préservation d'un patrimoine bâti existant très riche et de qualité.

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

A partir du nombre d'établissements recensés, le tableau ci-dessous révèle les caractéristiques essentielles et l'évolution de l'économie locale entre 1997 et 2002.

Secteurs	01/01/1997		01/01/2002		Taille	01/01/1997		01/01/2002	
Agriculture	25	60,9 %	20	51,3 %	0 salarié	30	71,4%	27	69,2%
Industrie	4	9,8 %	8	20,5 %	1 salarié	2	4,8%	11	28,2%
Bâtiment, Génie civil	3	7,3 %	3	7,7 %	2 à 9 salariés	7	16,7%		
Commerces	5	12,2 %	0	0,0 %	10 à 49 salariés	3	7,1%	1	2,6%
Services	4	9,8 %	8	20,5 %	plus de 50 salariés	0	-----	0	-----
TOTAL	41	100 %	39	100 %	TOTAL	42	100 %	39	100 %

SOURCE : Fichiers SIRENE

La structure du tissu économique de la commune reste stable si ce n'est une légère diminution de l'activité agricole entre 1997/2002 et le nombre d'établissements présents ne progresse pas.

Avec plus de 50%, le secteur agricole reste encore l'activité économique dominante de la commune, les industries et les services venant ensuite avec un peu plus de 20%.

L'AGRICULTURE

La commune de BAUDRES est située dans la zone agricole du BOISCHAUT NORD.

Les Exploitations	Nombre			S. A. U. moyenne utilisée (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	34	26	14	47	67	99
Autres exploitations	9	10	6	12	9	11
Total des Exploitations	43	36	20	40	51	72
Exploitations de 100 ha et plus	c	c	5	c	c	134

c : Résultat confidentiel non publié

SOURCE RGA 79-88-99

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 on note une relative diminution de la surface agricole utilisée (SAU) qui passe de 1700 ha à 1450 ha.

La commune comptait au recensement agricole de 2000 20 exploitations agricoles, dont 14 dites « professionnelles », contre 36 en 1988 et 43 en 1979, soit une diminution de près de 44 % (-46% pour l'Indre).

Sur la même période la superficie moyenne est passée 40 ha en 1979 à 72 ha en 2000, soit presque deux fois plus (de 41 ha à 73 ha pour l'Indre). Pour les exploitations professionnelles la moyenne est passée de 47ha à 99ha (de 156 ha à 168 ha pour l'Indre).

En 2000, on recensait 5 exploitations de plus de 100 ha soit 25 % des exploitations (28% pour l'Indre), avec une moyenne de 134 ha (168 ha pour l'Indre).

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton	Département
moins de 40 ans	12	10	3	13,6 %	23,9 %	23,8 %
de 40 à 54 ans	17	13	15	68,2 %	45,4 %	43,9 %
55 ans et plus	15	17	4	18,2 %	30,7 %	32,3 %
TOTAL	44	40	22	100 %	100 %	100 %

SOURCE RGA 79-88-99-2000

Si en 1979 66% des exploitants ont moins de 55 ans, en 2000 ils représentent près de 82 % des chefs d'exploitations et environ 18 % des plus de 55 ans, contre 34 % en 1979.

Par compte la part des jeunes de moins de 40 ans avec 13,6 % reste inférieur à celle notée en 1979 : 27,3 %. Comme pour les plus de 55 ans, elle se situe nettement en dessous de la moyenne cantonale et départementale, avec un gonflement des tranches d'âge intermédiaires.

La part des terres labourables est très largement majoritaire, et progresse même entre 1979 et 2000 de 85 à 90% de la SAU. Les surfaces toujours en herbes restent minoritaires et passent de 13 à 8%. Les cultures céréalières diminuent et ne représentent plus en 2000 que 50% de la SAU, alors que celles consacrées aux oléagineux progressent et comptent pour plus de 20%.

Entre 1979/2000, l'effectif bovin diminue de 470 à 310 têtes, et se concentre sur 8 exploitations, contre 28 en 1979, soit une moyenne de près de 38 bêtes par exploitation contre un peu plus de 16 en 1979. Globalement l'élevage, tant pour la viande que pour le lait, diminue et reste une activité minoritaire.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

Ce document traduit une volonté de la commune de BAUDRES d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme qui impose à tous les documents d'urbanisme : **le principe d'équilibre** entre développement urbain/rural, préservation des espace agricoles et protection des espaces naturels et des paysages, **le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents mode d'habitat, **le principe du respect de l'environnement** en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine.

Les objectifs poursuivis par les élus sont donc les suivants :

- ☐ Réfléchir aux enjeux de la Commune et prendre parti sur son avenir en assurant une vision globale et prospective de la gestion de son territoire.
- ☐ Assurer un développement équilibré et diversifié de son espace.
- ☐ Disposer d'une offre foncière, variée et raisonnée, permettant la satisfaction d'aspirations et de motivations multiples.
- ☐ Préserver les atouts et le capital que représentent les paysages, les sites, les milieux naturels, urbains ou architecturaux.
- ☐ Développer l'attractivité du potentiel patrimonial, et valoriser les ressources historiques et culturelles de la commune.
- ☐ Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitations.
- ☐ Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- ☐ Eviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie - eau...) et services (ramassage scolaire - collecte des ordures ménagères).
- ☐ Etablir une règle de jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.
- ☐ Se soustraire à l'application parfois délicate du principe de constructibilité limitée, en vigueur depuis le 1er Octobre 1984, qui n'autorise le développement que sur les seules parties actuellement urbanisées des bourgs et des hameaux.

Le parti d'urbanisme adopté a été d'une part :

- ☐ Encourager une densification mesurée du Bourg, lorsque cela ne fragilise et ne banalise pas le patrimoine, en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain.
- ☐ Planifier de façon raisonnée, par un choix rationnel et dans le respect des contraintes de préservations des sites, l'émergence et la création de nouvelles zones d'urbanisation, de nouvelles « unités de vie ». Afin de pouvoir obtenir la maîtrise foncière des terrains en cas de mutation, la commune s'est dotée d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) lui donnant l'opportunité d'exercer un droit de préemption au profit de la collectivité par arrêté préfectoral en date du 20 mai 1999 (validité de la ZAD : jusqu'à mai 2013) Les secteurs définis sont situés sur un secteurs au Nord-Est du Bourg entre les rues du Lavoir et de la Verrerie, jusqu'à la rivière « Le NICHAT »
- ☐ Maintenir et préserver une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité, dans et autour des zones constructibles.

En outre, la définition de zones aptes au développement a été guidée par la **prise en compte plusieurs facteurs** :

☐ Existence et capacité de divers réseaux

Voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain

La faible capacité du réseau public d'eau potable se révèle notamment être un facteur "limitant" dans le choix et la taille des zones constructibles (besoins d'une bonne alimentation domestique, nécessité au regard de la lutte contre l'incendie, en veillant toutefois à préserver la ressource en eau potable qui reste rare et coûteuse, et qui n'a pas vocation à lutter contre l'incendie).

☐ Présence de contraintes

Elles constituent des limites à la construction. Elles sont soit naturelles (présence de bois, secteurs humides, pentes...), soit réglementaires (zones inondables, périmètre de protection,...), ou encore de principes comme :

- la nécessité d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers. Ce mode d'urbanisation génère une multiplication d'accès individuels dangereux, tant pour les habitants que pour les utilisateurs circulant sur la voie. Il convient donc soit de privilégier la densification du tissu existant, soit d'organiser de façon rationnelle et unique l'accès au voie dans le cadre des opérations d'aménagement et de lotissements.
- la présence d'établissements agricoles générant des nuisances pour le voisinage.

☐ Protection du milieu agricole

Afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles et d'éviter un morcellement des terres, la zone support de l'activité agricole a été protégée, car dans la commune l'activité agricole reste un atout et des éléments du tissu économique et social.

Une attention particulière a été apportée à la présence de bâtiments et des installation agricoles, soumis par les différentes réglementations à des contraintes d'éloignement par rapport aux habitations, et la participation de la Chambre d'Agriculture à l'élaboration de la Carte Communale, a permis de détecter les exploitations à préserver de tout voisinage habité.

☐ Prise en compte de la qualité architecturale et des potentialités de réhabilitation

La Commune est dotée d'un patrimoine bâti ancien de qualité qui recèle des capacités de réhabilitation. Ce facteur a largement conditionné le choix et la taille des zones constructibles. Ainsi, afin de favoriser une reprise et une valorisation de ce potentiel seront admis la restauration, l'extension et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve du respect des règlements sanitaires et des règles d'éloignement.

☐ Préservation de la qualité des paysages et des sites

Une vigilance accrue et une attention toute particulière ont été apportées à l'occasion de la délimitation des zones constructibles, afin notamment de ne pas dénaturer « l'atmosphère », l'héritage et l'identité de BAUDRES.

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la Carte Communale comporte le présent **Rapport de présentation** et le **Plan du ZONAGE**.

A noter que la liste et la cartographie des sites archéologiques recensés au 02 décembre 2002 a été intégré au rapport de présentation :

* Liste des sites archéologiques recensés

1	La JOUANNETTERIE	souterrain – refuge médiéval
2	BALZEME	village et cimetière médiévaux et modernes (<i>ancien chef lieu de commune rattaché à BAUDRES en 1810</i>)
3	GRAMMONT	couvent des XI ^{ème} et XII ^{ème} siècles (vallon avec plans d'eau aménagés)
4	MONTENAY	nécropole à incinérations de période gallo-romaine
5	Le MARCHAIS ROND	site métallurgique non daté
6	CHAMBON	maison – forte médiévale
7	TREZ	château
8	Le BOURG	agglomération médiévale avec l'église saint-Martial des XI ^{ème} et XVI ^{ème} siècles
9	Le Moulin Bonneau	au nord-est site paléolithique moyen, néolithique et protohistorique (habitat)
10	La Marnière	au nord-est site néolithique
11	TREZ	au nord du château site gallo-romain

Outre la délimitations des zones, ont été reportés sur les plans du zonage :

- les itinéraires de Promenade et de Randonnée du Plan Départemental ;
- le recul de 75 mètres imposé aux constructions le long de la RD956 au titre de son classement en voie à grande circulation ;

Par ailleurs, la commune a prescrit l'étude d'un **Schéma Directeur d'Assainissement** dont les trois phases prévues ont été réalisées. Approuvé par DCM en date du 04 janvier 2001, il sera mis à enquête publique après la carte communale, et pourra être incorporé ultérieurement au dossier de la Carte Communale.

* **PLAN DES ZONES** Sur l'ensemble de la commune de BAUDRES, trois types de zones ont été délimitées :

❑ **La zone U** dite **zone urbaine**.

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celle partiellement ou en cours d'urbanisation, et enfin à des secteurs mitoyens qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement de la commune. Il s'agit d'une part :

➤ **du Bourg**, sa partie centrale et certaines extensions en approche et suivant les voies de communication et pour un tissu urbain à « redensifier », et d'autre part :

➤ **des hameaux de :**

BALZEME	COMBES (Les)	RUETTE (La)
BRISSONNERIE	GARENNE(La)	SOUCHES (Les)
BROSSES(Les)	LE HAUT PLESSIS	TOUCHELONGUE
CAILLAUDIERE(La)	MONTENAY	VALLIERES
CHAUVELLERIE	MOULIN BONNEAU(Le)	
CHEZEAUX (Les)	PETITES VARENNES (Les)	

La délimitation retenue et élaborée lors des réunions de travail, englobe l'enveloppe du bâti actuel, les extensions de la zone urbaine définies en fonction notamment des besoins pragmatiques et avérés d'extension de la commune, des possibilités économiques et de la capacité d'extension des équipements, ainsi que les objectifs de développement défendus par les élus.

Elle prend également en compte les aspects environnementaux et paysagers, les problèmes de sécurité routière et de voisinage/proximité par rapport aux exploitations et installations agricoles.

❑ **La zone N** dite **zone naturelle**

Elle recouvre tout le reste de la Commune et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité : zones boisées et/ou humides, ruisseaux ou encore secteurs d'étangs.

❑ **La zone A** dite **zone d'Activité**.

Elle est destinée à l'accueil de petites unités tournées essentiellement vers l'artisanat local, afin d'offrir à celui-ci des possibilités extension ou de délocalisation par rapport à des implantations actuelles en zones d'habitation.

Un secteur potentiel a été retenu sur la partie Sud de la RD 34 d'Ecueillé à Vatan en entrée Nord Est de Bourg, au lieu dit « La Barre ». Sa localisation permet de ne pas porter atteinte au milieu agricole, au site, de préserver le Bourg d'éventuelles nuisances, tout en profitant de la proximité des équipements et réseaux.

CARACTERISTIQUES DES ZONES

- **ZONE U** dite « *ZONE URBAINE* »

Le Bourg de BAUDRES

et les hameaux de :

BALZEME

BRISSONNERIE

BROSSES(Les)

CAILLAUDIERE(La)

CHAUVELLERIE

CHEZEAUX (Les)

COMBES (Les)

GARENNE(La)

LE HAUT PLESSIS

MONTENAY

MOULIN BONNEAU(Le)

PETITES VARENNES (Les)

RUETTE (La)

SOUCHES (Les)

TOUCHELONGUE

VALLIERES

classés en zone U sur le document graphique, sont les **secteurs constructibles** de la commune. Cette zone comprend des terrains bâtis ou non dont le niveau d'équipement en infrastructure permet de satisfaire, dans les meilleurs délais toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

Sont principalement admis, de façon préférentielle et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières :

- **les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, d'activité et de service et leurs annexes**
- **les restaurations et extensions des constructions existantes**
- **les équipements publics d'infrastructure et les équipement collectifs**

Une attention particulière sera portée pour les autorisations sur les constructions et sur les extensions, liées à des activités, soumises ou non à déclaration ou autorisation, qui pourraient se révéler nuisantes pour le voisinage. Aussi afin d'éviter des risques de conflits avec des secteurs d'habitat, tout projet pourra être interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Un examen attentif devra également être porté pour la création d'accès regroupés et sécurisés, et dans la réalisation de desserte cohérente et rationnelle dans les opérations d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation des nouveaux terrains.

En raison de l'homogénéité du bâti en général, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou rénovation, et sur leur insertion et intégration dans le paysage et le tissus existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis en matière d'architecture auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement).

- **ZONE N** dite « **ZONE NATURELLE** »

Cette zone couvre la majeure partie du territoire communal. Elle a une vocation agricole prédominante mais également paysagère, naturelle et environnementale, et doit être protégée de toute urbanisation dispersée ou non compatible avec la vocation de la zone.

Sont principalement admis, de façon préférentielle et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières :

- **les constructions à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support l'exploitation ou prolongeant l'acte de production**, sous réserve du respect des règles sanitaires ou (et) de la réglementation sur les installations classées et qu'elles soient groupées autour des bâtiments existants
- **la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes**, sous réserve de la présence de réseaux suffisants (voirie, eau) et du respect des règles sanitaires (assainissement autonome)
- **les constructions et installations liées et nécessaire à l'exploitation sylvicole ou piscicole**, sous reverse de l'accord des services compétents
- **le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation**, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distance imposée par les différentes réglementations en vigueur
- **les annexes à l'habitation**, type garage, abri de jardin, hangar par exemple, sous réserve qu'elles soient édifiées à proximité d'une habitation existante
- **les équipements d'utilité publique, ceux d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales**
- **les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs** (lagunage, terrains de sports, par exemple)
- **les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées** (activités nuisantes, carrières, par exemple)
- **les abris de jardin** sous réserve que leur superficie totale n'excède pas 15 m² par unité foncière
- **les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole**, fermés sur 3 cotés maximum

Par ailleurs, les règles de réciprocité par rapport aux installations agricoles devront également s'appliquer tant pour les constructions neuves que pour l'aménagement des bâtiments existants qui feront l'objet d'un examen au cas par cas

Il n'est pas non plus souhaitable de voir se développer des étangs qui ne seraient pas directement liés et dépendants des activités agricoles ou piscicoles. Ils devront alors se conformer aux réglementations en vigueur (Loi sur l'Eau,...) et seront situés dans un champ hydraulique normal et suffisant (dépression naturel et bassin versant).

- ZONE A dite « **ZONE D'ACTIVITES** »

Sont admis sur cette zone, principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières :

- **les constructions et installations à caractère artisanal, commercial et de service et leurs annexes**
- **les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**, nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements

Afin d'éviter des risques de conflits (nuisances) avec des secteurs d'habitat, tout projet non lié à ce type d'activités sera interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Les accès devront être obligatoirement regroupés et limités. Ils ne seront autorisés par le gestionnaire de la voie, que si leurs caractéristiques présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Compte tenu du contexte naturel et paysager de la zone, une attention toute particulière sera portée sur les projets qui y seront réalisés. Leurs intégrations visuelles mais aussi leurs implantations, leurs volumes devront être analysés et motivés au regard de la préservation du paysage et du site, mais également d'un fonctionnement cohérent et logique au niveau de l'ensemble de la zone. Il serait indispensable que la collectivité étudie et valide un projet d'aménagement et de développement d'ensemble de cette zone, afin d'éviter une gestion au coup par coup, toujours négative et néfaste.

RAPPELS

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de BAUDRES sont les règles générales du Code de l'Urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26-2).

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol admis dans les différentes zones seront autorisés sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26-2), notamment en matière de voirie et de sécurité, d'alimentation en eau et assainissement, d'aspect extérieur, d'implantation,.....

Ainsi, tout projet pourra être interdit en application du Règlement National d'Urbanisme, dont les principaux articles ont trait :

- * aux réseaux (voirie : article R 111-4 - eau et assainissement : article R 111-8 à R 11-12)
- * au mitage et à la protection du milieu agricole et naturel : article R 111-14-1
- * à la protection de l'environnement : articles R 111-14-2 et R 111-21
- * à la défense des intérêts communaux : article R 111-13

Par exemple, dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, il conviendra de veiller aux problèmes sanitaires engendrés par des constructions (nouvelles, rénovations, changement de destination) réalisées sur des terrains exigus (moins de 1000 m²), sachant que l'autorité compétente en matière d'assainissement est en droit d'exiger tous compléments d'informations sur la méthode d'assainissement autonome choisie, d'en valider la mise en œuvre et d'en contrôler ultérieurement le bon fonctionnement.

En tout état de cause une installation d'assainissement autonome doit posséder un dispositif de prétraitement (fosse toute eau / bac dégraisseur), pour les eaux vannes et ménagères, suivi d'un dispositif de traitement approprié au type de sol (filtre à sable vertical ou horizontal, sol reconstitué, tranchée filtrante, tertre,...) et les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdus, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle sont interdits.

A cet effet, il est recommandé de se référer au Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune.

De la même façon, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, ou bien du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), ou du Paysagiste conseil ou de l'Architecte conseil de la DDE.

L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles

Charte départementale du 20 Juin 2000

Dans le cadre de l'application de cette Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, Architecte Conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les prescriptions suivantes :

Les constructions agricoles, dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement,
- minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres,...).

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures des constructions et installations agricoles, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier (références normalisées « RAL ») :

Sont autorisés en COUVERTURE :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de Fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

Sont autorisés en FACADES :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

Dans le cas de façades en bois la toiture sera forcément d'un ton assez différent : Gris Graphite ou Noir.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons de façades recommandés.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos,...), sauf contraintes particulières, seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent et les couleurs recommandées sont les mêmes que celles des façades.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Si des cas particuliers ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable, après examen concerté et accord express par un des services ou organismes consultatifs.

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

Les étapes de l'Application du Règlement National d'Urbanisme dans la commune de BAUDRES.

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de BAUDRES en date du 11 décembre 1997, la Commune a décidé la mise en oeuvre d'un GARNU, les études se sont arrêtées pour reprendre le 03 mai 2002, date de prescription de la Carte Communale.

L'entrée en vigueur de la loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 Décembre 2000, elle-même complétée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 03 juillet 2003, ayant instituées de nouveaux documents de planification, a conduit de fait à la prise ne compte de nouvelles modalités réglementaires, notamment pour le contenu et la procédure de validation de la **Carte Communale**.

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de réunions de travail d'octobre 2002 à Avril 2004 et du travail qui n'a pas été remis en cause depuis 1997, en collaboration avec les services de l'Etat, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Equipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier s'est fait durant les mois suivant.

- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de BAUDRES en date du 31 octobre 2003 a arrêté le projet la Carte Communale.
- ☐ L'Enquête Publique est prévue du 19 avril au 24 mai 2004.
- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de BAUDRES en date du 13 Octobre 2004 a approuvé la Carte Communale.
- ☐ Monsieur le Préfet la Carte Communale par Arrêté Préfectoral en date du 21 Décembre 2004 a approuvé la Carte Communale.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion devront être faites pour rendre exécutoire la Carte Communale.

Les effets de la règle de constructibilité limitée seront suspendus et resteront permanents.

La Carte Communale approuvée sera opposable aux tiers et elle sera tenue à la disposition du public.

La Carte Communale pourra être révisée selon les mêmes modalités que son élaboration (élaboration conjointe : Mairie/ services de l'Etat, enquête publique, approbation conjointe : DCM / Arrêté préfectoral).

La délibération d'approbation de la Carte Communale devra préciser si la commune souhaite assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire, certificat d'urbanisme....) Sinon celles-ci seront délivrées par le Maire au nom de l'État.

ANNEXES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

- ① Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme.
- ② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales

Introduction

Contenu

Elaboration / Révision

- ③ La Réglementation des Permis de Construire

Localisation / Desserte

Implantation / Volume

Aspect

Dispositions diverses

- ④ La Procédure d'Enquête Publique

FICHES D'INFORMATION : Permis de Construire, Déclaration de Travaux, Certificat d'Urbanisme.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

① Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme (Extrait)

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation de 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 l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de 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, des 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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L111-1-1.

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales (Extrait)

➤ Introduction

* Article L 124-1

Les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan local d'urbanisme, peuvent élaborer , le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L111-1 du code de l'urbanisme

* Article L 124-2

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L110 et L121-1.

La commune délimite les secteurs où les constructions sont admises et ceux où elles ne le sont pas.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCT), du Schéma de Secteur, de la Charte du Parc Naturel Régional, du Plan de Déplacement Urbain et du Programme Local de l'Habitat.

➤ Contenu

* Article R 124-1

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.

Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

* Article R 124-2

Le rapport de présentation :

- 1° Analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;
- 2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux art. L110 et L121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. En cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- 3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et sa mise en valeur.

*** Article R 124-3**

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou de l'extension des constructions existantes, ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

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

➤ Elaboration / Révision

*** Article R 124-4**

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et les documents mentionnés à l'article R121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.

*** Article R 124-5**

Conformément à l'article L112-2 du code rural le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, consulte, lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.

*** Article R 124-6**

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23/04/1985, pris pour l'application de la loi du 12/07/1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Toutefois le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16, et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R121-1.

*** Article R 124-7**

La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise pour approbation , au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 4 mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir refusé d'approuver la carte communale.

*** Article R 124-8**

La délibération ou l'arrêté préfectoral qui approuvent ou révisent la carte communale, sont affichés pendant 1 mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté préfectoral est publié au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat dans le département

La délibération est en outre publiée, lorsqu'il s'agit d'une commune de 3500 habitants et plus, au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus, au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R5211-41 du même code, lorsqu'il existe.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'approbation ou la révision de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du 1er jour où il est effectué.

③ La Réglementation des Permis de Construire (Extrait)

➤ Localisation / Desserte

* Article R 111-2

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

* Article R 111-3 : abrogé

* Article R 111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

* Article R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

* Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au alinéa ci-dessus.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

*** Article R 111-5**

A - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes :
- Trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires ainsi que de l'axe des routes assimilées ou des voies inscrites sur liste publiée par décret pris à l'initiative conjointe du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de l'Equipement, s'il s'agit de routes nationales, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre chargé de l'Urbanisme s'il s'agit d'autres voies;

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par Préfet, sur proposition du Directeur Départemental de l'Equipement.

*** Article R 111-6**

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

*** Article R 111-7**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

*** Article R 111-8**

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

*** Article R 111-9**

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

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

*** Article R 111-10**

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

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

*** Article R 111-11**

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

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

*** Article R 111-12**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

*** Article R 111-13**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipement publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

*** Article R 111-14 : abrogé**

*** Article R 111-14-1**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2ème et 3ème alinéa de l'article 52-1 du Code Rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

*** Article R 111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*** Article R 111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

➤ Implantation / Volume

* Article R 111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

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

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

* Article R 111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

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

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

* Article R 111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

*** Article R 111-19**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

*** Article R 111-20**

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le Préfet peut, après avis du Maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R 111-18 et R 111-19, sur le territoire où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

➤ Aspect

*** Article R 111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*** Article R 111-22**

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

*** Article R 111-23**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

*** Article R 111-24**

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

➤ Dispositions diverses

*** Article R 111-25**

Les dispositions des articles R 111-1 à R 111-24 prises pour l'application de l'article L 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

*** Article R 111-26**

La liste des voies prévues aux articles R 111-4 (2°) et R 111-5A comprend l'ensemble des voies "à grande circulation" classées comme telles par décrets pris en application du code de la route, et notamment son article R 26.

*** Article R 111-26-1**

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Lorsque la décision relève du Préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

*** Article R 111-26-2**

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

4 La Procédure d'Enquête Publique (Extrait)

*** Article R 123-11**

Le maire saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

L'arrêté du maire précise :

L'objet, la date d'ouverture et la durée de l'enquête publique, qui ne peut être inférieure à un mois ;

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

Les jours, heures et lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;

Les lieux où le public pourra consulter les conclusions du commissaire enquêteur.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié en caractère gras apparents dans deux journaux régionaux ou locaux dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'ouverture de l'enquête se fait à la mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le commissaire enquêteur peut demander l'ouverture d'une réunion publique ou proroger la durée de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le commissaire enquêteur. Il établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Le commissaire enquêteur adresse le dossier accompagné du rapport et des conclusions au maire dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Copie du rapport et des conclusions est communiquée par le maire au préfet et au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public à la mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et aux mairies des communes concernées.

FICHES D'INFORMATION : Permis de Construire, Déclaration de Travaux, Certificat d'Urbanisme.

LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 (BLEU)

CHAMP D'APPLICATION

Construction d'une maison individuelle, d'une annexe à une maison individuelle, aménagement de bâtiment en un seul logement.

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 158 (JAUNE)

CHAMP D'APPLICATION

Toute autre construction soumise à permis de construire, et notamment :

- ↳ Toute construction de plus de 2 m² sur un terrain non bâti.
- ↳ Création de Surface Hors Œuvre Brute supérieure à 20 m².
- ↳ Changement de destination de locaux existants.
- ↳ Extension de plus de 20 m² de S.H.O.B.
- ↳ Création de niveaux supplémentaires.

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 OU 158

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction est de :

- **2 mois** dans le cas général.
- **3 mois** quand le projet nécessite la consultation d'un service extérieur (D.D.A.F., D.D.A.S.S., A.B.F.,...)
- **5 mois** pour les immeubles inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- **Indéterminé** si le projet concerne une installation classée soumise à enquête publique (il est alors délivré dans le mois qui suit la clôture de l'enquête)

Le permis de construire est tacite s'il n'est pas délivré dans les délais lorsque ceux-ci ont été notifiés, sauf s'il concerne les constructions suivantes :

- immeubles inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- adossés à un immeuble classé.
- situés dans un site classé ou en instance de classement.
- situés dans le rayon de protection d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

DUREE DE VALIDITE

Les travaux doivent commencer dans un délai de deux ans à compter de la date d'autorisation. Celle-ci devient caduque si les travaux sont ensuite interrompus pendant un an.

PROROGATION

Le permis de construire peut être prorogé pour un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande doit être formulée au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité, par lettre en double exemplaire adressée simultanément au Maire et au service instructeur.

MODIFICATION

En cas de modification du projet, durant son instruction ou après sa délivrance, une demande de permis de construire modificatif doit être déposée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

La loi du 3 janvier 1977, **Loi sur l'architecture** créant l'obligation de recourir à un architecte pour l'établissement des permis de construire, s'applique :

- à toutes les demandes de permis de construire présentées par des **personnes morales** (Département, Communes, SIVOM., sociétés,...).
- aux demandes de permis de construire présentées par des personnes physiques (ou G.A.E.C.)
 - lorsque le pétitionnaire construit **pour autrui** (construction en vue de la vente par exemple).
 - lorsque le pétitionnaire construit pour lui-même une construction dont la **S.H.O.N. dépasse 170 m²** (800 m² de S.H.O.B. pour une construction agricole, 2 000 m² pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4m).

Cette loi ne s'applique pas :

- Aux constructions existantes quand le projet ne comporte aucune modification de l'aspect extérieur.
- Aux dossiers autres que les permis de construire. (Déclaration de travaux par exemple).

COMPOSITION DU DOSSIER

- ↳ Imprimé de demande PC 157 ou PC 158 dûment rempli et signé.
- ↳ Plan de situation.
- ↳ Plan de masse de la construction.
- ↳ Schéma des façades à créer ou à modifier, ou photographies faisant apparaître l'état existant et les modifications projetées.
- ↳ Vues en coupe du terrain :
 - précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.
 - indiquant le traitement des espaces extérieurs.
- ↳ Deux documents photographiques au moins permettant :
 - de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain.
 - d'apprécier la place qu'il y occupe.

Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et sur le plan de masse.
- ↳ Un document graphique permettant d'apprécier :
 - l'insertion du projet de construction dans l'environnement.
 - l'impact visuel du projet.
 - le traitement des accès et des abords.
- ↳ Une notice :
 - décrivant le paysage et l'environnement.
 - exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès et de ses abords.

Ces deux dernières pièces ne sont pas exigées si le projet répond à la fois aux trois conditions suivantes :

 1. être situé dans une zone urbaine.
 2. ne pas être dans une zone protégée au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
 3. être exempté du recours obligatoire à un architecte.
- ↳ Pour les établissements recevant du public : une notice de sécurité et une notice d'accessibilité aux personnes handicapées.
- ↳ Pour les logements collectifs : les engagements du demandeur et de l'architecte de respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.
- ↳ Pour les bâtiments agricoles destinés à l'élevage d'animaux : l'imprimé des Services Vétérinaires.
- ↳ Eventuellement récépissé de dépôt de dossier au titre des Installations Classées.

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont à établir en **quatre exemplaires**. Un exemplaire supplémentaire peut être demandé pour chacun des services consultés.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF - PC 158 BIS

CHAMP D'APPLICATION

Le permis de construire modificatif n'est applicable qu'aux permis de construire. *La Déclaration de Travaux Exemptés de Permis de Construire ne pouvant être modifiée, une nouvelle demande doit être déposée.*

Un permis de construire peut faire l'objet d'un modificatif à deux moments différents :

- en cours d'instruction.
- après sa délivrance et durant sa période de validité. Si la conformité a été délivrée, un nouveau permis de construire doit être demandé, la précédente demande étant classée.

Le permis de construire modificatif n'est recevable que dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé.

DELAI D'INSTRUCTION

Dans le cas d'un permis de construire modificatif déposé en cours d'instruction, la demande est assimilée à un dépôt de pièces complémentaires. Le délai d'instruction repart alors de la date de dépôt de ces nouvelles pièces. Dans le cas d'un permis de construire modificatif déposé après la délivrance du permis de construire initial, le délai d'instruction est le même que pour le permis de construire initial.

DUREE DE VALIDITE

Le permis de construire modificatif n'a aucune influence sur la durée de validité, qui demeure celle du permis de construire initial.

COMPOSITION DU DOSSIER

- ↳ Imprimé de demande PC 158 bis dûment rempli et signé.
- ↳ Pièces de la demande initiale mettant en évidence les différents objets de la modification.

On se référera utilement à la page de garde de la demande PC 158 bis pour plus de détails sur ces pièces.

La demande de permis de construire modificatif et le dossier qui l'accompagne sont à établir en **quatre exemplaires**.

Dans la mesure du possible, il convient de recommander au demandeur de se référer de manière transparente au permis de construire initial.

REMARQUE

Si le permis de construire initial était soumis au recours obligatoire à un architecte, la demande et les pièces du permis de construire modificatif doivent être signées par l'architecte.

DECLARATION DE TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 156

CHAMP D'APPLICATION

- ↳ Travaux de ravalement.
- ↳ Piscines non couvertes.
- ↳ Travaux ne créant pas de nouvelle surface de plancher.
- ↳ Travaux ne créant pas plus de 20 m² de S.H.O.B. sur un terrain supportant déjà un bâtiment.
- ↳ Antennes paraboliques dont une dimension excède 1 m.
- ↳ Postes de transformation EDF.
- ↳ Habitations Légères de Loisirs de moins de 35 m² de S.H.O.N. dans les terrains spécialement affectés à cet usage.
- ↳ Ouvrages techniques de moins de 20 m² au sol et moins de 3 m de hauteur des services publics de l'électricité, le gaz, l'eau potable ou l'assainissement.
- ↳ Châssis et serres de moins de 2 000 m² et moins de 4 m de haut.
- ↳ Travaux sur monuments historiques classés.

Remarque : Les clôtures ne sont pas soumises à autorisation.

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai est généralement d'un mois, il passe à deux mois quand le projet est situé dans un périmètre de protection de monument historique (l'Architecte des Bâtiments de France est alors consulté). La décision est automatiquement favorable si elle n'est pas délivrée dans les délais.

DUREE DE VALIDITE

Les travaux doivent commencer dans un délai de deux ans à compter de la date de la décision. Celle-ci devient caduque si les travaux sont ensuite interrompus pendant un an.

PROROGATION, MODIFICATION

La Déclaration de Travaux Exemptés de Permis de Construire ne peut être prorogée ni modifiée. En cas de modification du projet, une nouvelle demande doit être déposée.

COMPOSITION DU DOSSIER

- ↳ Imprimé de demande PC 156 dûment rempli et signé.
- ↳ Plan de situation en 3 exemplaires.
- ↳ Plan masse de la construction en 3 exemplaires.
- ↳ Schéma des façades à créer ou à modifier, ou photographies faisant apparaître l'état existant et les modifications projetées en 3 exemplaires.

On se référera utilement à la page de garde de la déclaration de travaux pour plus de détails sur ces pièces.

LES DIFFERENTS DOCUMENTS D'INFORMATION SUR LES DROITS D'UN TERRAIN

CERTIFICAT D'URBANISME - AM 390

NATURE DE L'ACTE

Le Certificat d'Urbanisme est un acte d'information, créateur de droits, et un moyen de contrôle.

L'information porte sur la constructibilité du terrain, les servitudes, la desserte en réseaux et les dispositions qui lui sont applicables (Règlement National d'Urbanisme ou Plan d'Occupation des Sols).

Créateur de droit : Une demande de Permis de Construire consécutive à la délivrance d'un Certificat d'Urbanisme positif, déposée pendant la période de validité de celui-ci, ne peut être rejetée au motif que la réglementation a évolué défavorablement.

Moyen de contrôle : concernant l'utilisation des droits à construire et permettant de vérifier qu'une division en vue de l'implantation de bâtiments ne constitue pas un lotissement.

Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire dans deux cas :

- ↳ Avant la division d'un terrain bâti lorsqu'un Coefficient d'Occupation des Sols lui est applicable.
- ↳ Avant la division d'un terrain en vue de la construction.

REMARQUES

Définition du terrain : Ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

Le Certificat d'Urbanisme peut être demandé par n'importe qui, il n'est pas réservé aux notaires ni aux propriétaires. Par contre si le demandeur n'est pas le propriétaire, le nom et l'adresse de celui-ci doivent figurer sur la demande.

Le Maire doit remplir scrupuleusement les feuillets verts des imprimés concernant les réseaux et les observations éventuelles. Il est important notamment de préciser si la capacité des réseaux leur permettrait d'alimenter de nouvelles constructions, en particulier si le terrain peut faire l'objet de nouvelles demandes.

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai est de **deux mois**. En l'absence de réponse, le Certificat d'Urbanisme **n'est pas** présumé positif.

DUREE DE VALIDITE

La durée de validité du Certificat d'Urbanisme est d'un an.

PROROGATION

Le Certificat d'Urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une année supplémentaire, sur simple demande écrite adressée à la mairie deux mois avant l'expiration du délai de validité, à condition que les prescriptions et servitudes d'urbanisme n'aient pas évolué défavorablement.

COMPOSITION DU DOSSIER

- ↳ Imprimé de demande AM 390 dûment rempli et signé
- ↳ Plan de situation en 4 exemplaires.
- ↳ Plan du terrain en 4 exemplaires.
- ↳ Note descriptive lorsque l'objet de la demande porte sur l'article L. 410.1.b. du Code de l'Urbanisme (cadre 3 b de l'imprimé).

On se référera utilement à la page de garde de la demande de Certificat d'Urbanisme pour plus de détails sur ces pièces.

LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - AM 395

Elle suffit pour une vente en l'état d'un terrain bâti ou non.

NATURE DE L'ACTE

De procédure plus simple, plus souple et plus rapide que le Certificat d'Urbanisme, c'est un acte purement informatif qui indique le droit applicable à un terrain, mais ne conclut pas sur la possibilité ou non de construire et n'engendre aucun droit.

DELAI D'INSTRUCTION

Il n'existe pas de délai d'instruction de la note de Renseignements d'Urbanisme, mais il doit être en pratique inférieur aux deux mois prévus pour le Certificat d'Urbanisme.

COMPOSITION DU DOSSIER

- ↳ Imprimé de demande AM 395 dûment rempli et signé
- ↳ Plan de situation en 3 exemplaires.
- ↳ Plan du terrain en 3 exemplaires.