

Commune de BELÂBRE

Vu pour être annexé
à la DCM du 16 février 2007
Le Maire



Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION



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.
- MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME
- RAPPELS
 - I - LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES
 - II - L'INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES
LA CHARTE DEPARTEMENTALE

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de BELÂBRE a décidé par une délibération en date du 30 Juillet 2004 de prescrire l'élaboration d'une Carte Communale sur son territoire en remplacement du Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme (GARNU).

Plusieurs raisons ont conduit les élus à entreprendre cette démarche et notamment :

D'une part l'arrivée à expiration du GARNU en fin d'année 2004. Ce document de planification, approuvé par arrêté préfectoral en 1988 puis prorogé à trois reprises (1992, 1996 & 2000) a permis de gérer jusqu'à ce jour et de façon cohérente et satisfaisante les autorisations d'urbanisme.

D'autre part la volonté des élus qui n'ont pas souhaité en l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, voir les diverses demandes d'autorisation de construire, être à nouveau instruites en fonction du **Règlement National d'Urbanisme** qui, s'il donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions non souhaitées, n'assure pas, par sa trop grande généralité, une maîtrise suffisante des problèmes de développement et d'aménagement.

De plus le **principe de constructibilité limitée**, applicable depuis Octobre 1984, 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.

Enfin l'existence d'une certaine pression foncière en dehors des parties urbanisées de la commune et la nécessité d'éviter une gestion de l'espace au coup par coup, ont conduit le Conseil Municipal de BELÂBRE à retrouver un outil simple, adapté aux problèmes d'urbanisme locaux, aux enjeux et aux besoins de la collectivité et du territoire, et répondant à leurs objectifs de développement et d'aménagement.

Les lois de décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) et Juillet 2003 dite « Urbanisme, Habitat » (UH) ont rénové les documents de planification et propose entre autre la **CARTE COMMUNALE** qui répond aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de BELÂBRE, 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 BELÂBRE 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

Situation

Située au sud-ouest du département, à près de 60 Km de Châteauroux, la commune de BELÂBRE, chef lieu de canton, fait partie de l'arrondissement du Blanc, sous-préfecture distante de moins de 15 Km.

La commune s'étend sur environ 4000 hectares en limite des régions historiques du Poitou, du Limousin et du Berry.

Elle est adhérente du Parc Naturel Régional de la BRENNE et fait partie de la Communauté de Communes du Val d'Anglin.

BELÂBRE se trouve à l'intersection de voies inscrites au schéma routier départemental comme appartenant au réseau d'intérêt local comme « liaisons intercantionales et de dessertes d'activités ». Il s'agit en l'occurrence des RD10 : Le Blanc/Bélâbre/St Benoît (trafic moyen annuel en 2003 de 1500 véhicules/jour côté Ouest et 1000 coté Est dont plus de 9% de poids lourds), RD927 : St Gaultier/Bélâbre et au-delà La Trimouille (environ 400 véhicules/jour dont plus de 8% de poids lourds), et RD15 : Bélâbre/Ruffec-RN151 (plus de 500 véhicules/jour dont plus de 7% de poids lourds). Le reste du réseau viaire assure les liaisons et dessertes locales intercommunales principalement les RD54 vers Mauvières et DR53 vers St Hilaire & Lignac.

Données Historiques (*)

On retrouve les premières mentions historiques du toponyme Bélâbre dès le début du XIV^e siècle avec la « *Seigneurie de Bel Arbre* », qui au XV^e fusionnera avec la « *Seigneurie de La Salle* ». Au milieu du XVII^e la famille Lecoigneux obtiendra le titre de marquisat pour ses différents domaines, qui s'agrandiront de la « *Seigneurie de La Gatevine* » au début du XVIII^e

La révolution fait apparaître le premier découpage administratif moderne sur l'étendue actuel de Bélâbre avec trois communes reprenant les limites paroissiales de l'ancien régime : celle de Bélâbre sur la rive droite de l'Anglin, celle de Jovard (*Jauvard*) et de Nesmes (*Nepmes*) sur la rive gauche. La commune prendra sa forme quasi définitive dans les années 1820-1830, par le rattachement à Bélâbre de ces deux dernières, administrativement et économiquement trop petites pour être « viables ».

(*) Paragraphe réalisé à partir d'informations recueillies dans la monographie de M.J. BERRY sur Bélâbre.

Un élément important dans l'histoire de Bélâbre, qui a certainement contribué à son « émergence économique » et son évolution, est la présence, dès le début de la première moitié du XVI^e siècle, de deux forges utilisant le minerai des environs pour la fabrication de fonte et de fer. Ces deux établissements, l'un au confluent avec l'Allemette au lieu dit « La forge » et l'autre sur l'Anglin à « Charneuil » (commune de Mauvières), ont fonctionné presque sans interruption durant trois siècles, représentant un atout économique et démographique non négligeable pour la commune. Le site de Charneuil produira jusque vers les années 1850, pour laisser la place à un atelier de tissage pendant plus de 20 ans, alors que le haut-fourneau de La Forge s'arrêtera définitivement vers 1875.

Données Physiques

Le relief de la commune de Bélâbre peut se schématiser par la présence d'un vaste plateau faiblement ondulé, surtout dans sa partie nord, et coupé en son milieu par le sillon très marqué de l'Anglin. Le point haut, 153 mètres, se situe à l'extrême sud de la commune, le point bas 95 mètres, en limite ouest de Mauvières, à la sortie de l'Anglin du territoire communal.

Outre l'Anglin, le réseau hydrographique se caractérise par la présence d'autres ruisseaux d'importance diverse, qui participent au relief et au paysage avec vallons et talwegs plus ou moins marqués : en rive droite la Gâtevaine et le Puyrajoux (*Rio du Theu*) en rive gauche l'Allemette et l'Epeau (*Jauvard*). Cet ensemble, lié à un bassin versant important avec des dénivellations fortes sur des terrains souvent imperméables, fait de l'Anglin un cours d'eau « capricieux » aux crues parfois fortes et soudaines.

Géologiquement la commune de Bélâbre se situe dans une zone de terrains sédimentaires à la transition entre les calcaires jurassiques du secondaire, (calcaires oolithiques du bathonien) et les formations tertiaires argilo-sableuses de l'éocène (argiles, grès et silice), certaines de ces argiles de type sidérolithique pouvant renfermer des traces de fer pisolithique. Une couche dite « sables et limons des plateaux », composée également d'argiles sableuses, recouvre le tout.

Ces formations modèlent très fortement le relief et le paysage de la commune : vallées « encaissées et sinueuses » dans les calcaires, plateaux au relief peu marqué dans les dépôts détritiques du tertiaire et du quaternaire.

De la même façon, cette spécificité géologique participe très étroitement aux caractéristiques pédologiques des sols de Bélâbre : terres argilo-calcaires du Val d'Anglin, terres de brandes de Brenne sur les plateaux.

Données Naturelles

Les plateaux étaient à l'origine couverts d'une végétation de forêts et de landes. Si l'évolution des pratiques agricoles a fait régresser ces dernières, les boisements, avec plus de 1250 Ha soit environ 30% du territoire communal, restent une des particularités de Bélâbre (bois de Paillet au sud, des Tailles, de Mareuil, du Pré aux Bœufs au nord), et ce sont des taillis sous futaies, des taillis simples, des résineux et quelques peupleraies en vallées. De même la présence des nombreux étangs qui parsèment la commune sur près de 120 Ha, rappellent son appartenance aux terres pauvres de la Brenne (au sud étangs de Bornavault, la Jette, Grand Braberoux, Neuf, et au nord ceux de Prieur, Drait, Bouteille, Rouichon, Souveau, Caillaud, l'Hermitage, Colas).

En terme d'appartenance agricole, Bélâbre est au carrefour de deux régions naturelles que sont le Boischaut sud et la Brenne, et nombre de ses particularités, tant sur le point des données physiques que sur l'activité et l'occupation humaine, marquent son rattachement à ces deux zones : boisements et étangs pour la Brenne, bocages et prairies pour le Boischaut.

Par ailleurs Bélâbre fait partie intégrante du Parc Naturel Régional de la Brenne et l'on y retrouve deux des territoires composants « les grandes entités paysagères » définies dans le cadre de la charte du PNR :

- « La Petite Brenne des prairies et des forêts » sur le plateau. Ce territoire est marqué par une agriculture mixte de labour et de prairies, et une présence forte de boisements, de brandes et d'étangs.
- « La Vallée de l'Anglin » : classée "Site d'intérêt patrimonial majeur" dans la Charte du PNR. Le cours d'eau, moins sinueux dans la traversée de Bélâbre, bute néanmoins sur les coteaux calcaires boisés et dégage par endroits des boucles alluviales occupées par des prairies et des peupleraies.

Le potentiel naturel et environnemental de la commune est également très riche. Ainsi le nord de la commune fait partie de la zone d'application de la Convention RAMSAR (visant à la préservation des zones humides d'importance internationale) et le Bois de Paillet a été répertorié en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). De même, au-delà des frontières administratives « collant » mal avec la réalité des milieux naturels, on retrouve en limite de la commune une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) ainsi que des secteurs de l'Anglin proposés à l'inscription aux Sites d'Intérêt Communautaire NATURA 2000, dans le cadre des directives « Habitats ».

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La Démographie

La commune connaît son maximum de population en 1850 avec un chiffre de 2350 habitants, soit 25 % de la population du canton et une densité de 58 habitants/km² (33 sur le canton). Depuis cette date et jusqu'à nos jours BELÂBRE a perdu presque 60 % de ses habitants et ne compte plus au recensement de la population de 1999 que 1026 habitants, soit 31% de la population du canton, pour une densité de 25 habitants/Km² (12 pour le canton, 34 pour le département). Cette dépopulation est identique à presque toutes les communes rurales, marquées depuis le début du siècle par l'évolution des structures et de l'économie agricole et l'exode qui en découle. L'évolution des comportements sociaux, avec le développement des modes de déplacement et de transport le long d'axes structurants, conduisant à une attractivité et un rapprochement des pôles d'emplois et de services, participent également à ce phénomène.

Les derniers recensements de population confirment cette baisse régulière :

1962 : 1277 habitants		1982 : 1044 habitants	-204 habitants
1968 : 1248 habitants	- 29 habitants	1990 : 1062 habitants	+18 habitants
1975 : 1044 habitants	- 88 habitants	1999 : 1026 habitants	-36 habitants

Si le taux de variation annuelle de la population s'infléchit entre 1982/1990, notamment après la très forte baisse de 1975-1982, la dernière période 1990-1999 reste toujours défavorable, surtout pour le solde naturel qui ne cesse de baisser, alors que le solde migratoire est positif sur la période 1982-1999. L'apport semble être plus celui d'une population n'ayant pas d'impact sur la natalité.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-0,84 %	-0,52 %	-0,32 %
1975-1982	-2,34 %	-1,21 %	-1,13 %
1982-1990	-0,06 %	-1,21 %	+1,15 %
1990-1999	-0,34 %	-1,51 %	+1,08 %

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

SOURCE INSEE - RGP 68-75-82-90-99

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

A titre comparatif les données du canton et du département sont moins défavorables pour le solde nature, à l'inverse du solde migratoire.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,47 %	-1,11 %	+0,64 %
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	1975	1982	1990	1999	Canton 1999	Indre1999
0 à 14 ans	17,2 %	13,6 %	11,2 %	14,4 %	14,6 %	14,9 %
15 à 19 ans	6,9 %	5,9 %	5,7 %	3,6 %	4,4 %	5,7 %
20 à 59 ans	36,9 %	40,7 %	43,7 %	42,9 %	44,3 %	50,1 %
60 à 74 ans	25,6 %	20,6 %	22,0 %	22,5 %	22,4 %	17,9 %
75 ans ou +	13,4 %	19,2 %	17,3 %	16,5 %	14,3 %	11,4 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Les tranches d'âges jeunes, 0 à 19 ans, sont passées de 24 % en 1975 à 18 % en 1999 et elles sont largement déficitaires comparativement à celles correspondant aux inactifs, retraités de 60 ans et plus, qui sont restés aux alentours de 39 %.

Les 15 - 19 ans représentaient ainsi seulement 3,6 % de la population en 1990 contre 6,9 % en 1975, alors que la part des + 75 ans et plus augmente de façon sensible (16,5 % de la population).

En 1999, la structure communale est très proche de celle du canton, et en décalage négatif, surtout pour les plus de 60 ans, par rapport aux données du département.

L'apport de population par le biais d'un solde migratoire entre 1982 et 1999, ne se donc pas correspondre entièrement à l'arrivée de couples avec enfants.

Autre indicateur confirmant cette tendance générale d'une population plutôt âgée, « l'indice de jeunesse » (*part des 0-19 ans sur les 60 ans et plus*) qui se situe au alentour de 0,46 (canton 0,52, département 0,70).

La Population Active

La population active tend également à diminuer et le nombre d'actifs s'élevait en 1999 à 368 personnes contre 394 en 1975. Le taux d'activité (*nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans*) progresse très légèrement de 38% à 42% (canton 45%, département 51%,).

Sur la période 1982-1999 le taux d'emploi (*nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi*) fléchi un peu et passe de 0,95 à 0,82. Sur la même période le nombre d'emplois recensés sur la commune a également diminué de 20%

Au regard des migrations domicile/travail, en 1990, 66 % des actifs-résidents à Bélâbre travaillaient sur place, contre seulement 57% en 1999. A cette date près de 50 % des actifs-résidents-migrants travaillaient au Blanc, et moins de 7 % sur Châteauroux.

Le chômage atteignait en 1999, 12 % de la population active soit 44 personnes (dont 21 hommes & 32 personnes âgées de 25/49 ans).

Les Logements

Globalement, sur la période 1975/1999 le parc total de logements progresse, avec toutefois des fluctuations propres à chaque type. Ainsi les résidences principales enregistrent une baisse importante en nombre et en part notamment sur la période 75-82, et si en 1999 elles retrouvent le niveau de 1975, elles représentent actuellement moins de 70 % du parc contre plus de 74 % en 1975. Les résidences secondaires progressent en nombre et en part, et elles passent de 17 % du parc à presque 21 %, avec une pointe en 1990. Le maximum des logements vacants est enregistré lui en 1982 avec plus 13 % du parc.

Une analyse plus poussée permettrait d'explicitier dans le détail ces variations et de comprendre les phénomènes de « vases communicants » qui se produisent entre mode d'occupation. On peut cependant penser que les logements « réaffectés » du parc ou les constructions neuves ne compensent pas toujours la « transformation » en résidences secondaires (tourisme, maison pour une future retraite,...) ou la « mise en vacance » de certains bâtiments (confort, exode, conservation d'un patrimoine familial,...), et que les « disparitions sèches » restent semble-t-il rares.

PARC de LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999		Canton	Indre
résidences principales	478	443	467	473	69,4 %	61,7 %	78,9 %
résidences secondaires	110	121	151	142	20,8 %	25,5 %	11,1 %
logements vacants	57	87	76	67	9,8 %	12,8 %	10,0 %
TOTAL LOGEMENTS	645	651	694	682	100 %	100 %	100 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

La répartition du parc communal de 1999, par rapport à la structure cantonale, marque le côté « pôle urbain » de Bélâbre : plus de résidences principales et moins de résidences secondaires, tout en restant moindre que la répartition départementale.

Le parc immobilier au recensement de 1999 présentait un caractère marqué d'ancienneté, 466 résidences principales soit 68,3% (74,7% sur le canton et 49,5% pour le département) avaient été réalisées avant 1949 alors que seulement 76 étaient construites durant la période inter censitaire 1982-1990 soit 11,2% (11,2% sur le canton et 14,7% pour le département).

Conséquence de l'âge du parc, le niveau de confort, toujours en 1999, restait faible : 296 des résidences principales soit 62% (55% pour le canton et 75% pour le département) sont classées "tout confort".

Reflet d'une commune rurale, le patrimoine immobilier est constitué en 1999 de 92% de maisons individuelles. De la même façon, la majorité des occupants, soit 75%, sont propriétaires de leur logement (74% pour le canton et 63% pour le département).

Bélâbre dispose d'un parc locatif social de 27 logements soit près de 6% des résidences principales (5% pour le canton et près de 18% pour le département).

Compte tenu du volume moyen de constructions neuves réalisées (environ 12 logements commencés entre 1990/1996 et près de 20 sur la période 1998/2003), le parc de logement s'est renouvelé.

* "tout confort" : logement équipé d'une baignoire ou d'une douche, d'un WC intérieur et d'un chauffage central

Ce mouvement est complété par des opérations de restauration-amélioration sur le bâti ancien privé sur la période 1993-1999, 50 logements de propriétaires occupants ont pu bénéficier de Primes à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) et 15 logements locatifs de celles de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Cette dynamique a notamment été favorisée par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) réalisée sur le territoire du Parc Naturel Régional de la Brenne entre 1995-1999.

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer qu'il existe une certaine demande et un besoin mesuré de foncier disponible sur la commune de BELABRE, du fait essentiellement de l'attrait et de la qualité de son cadre de vie et la présence de services, et ce malgré un éloignement relatif d'un bassin d'emploi ou d'activités très attractif.

Aussi les besoins locaux en renouvellement ou pour de nouvelles installations, doivent pouvoir être satisfaits dans le cadre d'une ouverture raisonnée et raisonnable à l'urbanisation. 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.

Les « ressources » en réhabilitation/restauration même si elles apparaissent moindres doivent également être encouragées, ne serait-ce que pour la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti existant, souvent riche et de qualité.

L'Activité Économique

A partir des établissements recensés, le tableau ci-dessous révèle les caractéristiques essentielles et l'évolution de l'économie locale.

Secteurs	01/01/1997		01/01/2002		Taille	01/01/1997		01/01/2002	
Agriculture	31	36,5 %	31	35,2 %	0 salarié	59	69,4 %	58	65,9 %
Industrie	7	8,2 %	7	8,0 %	1 à 9 salariés	24	28,2 %	26	29,5 %
Bâtiment, Génie civil	9	10,6 %	10	11,4 %	10 à 49 salariés	2	2,4 %	4	4,6 %
Commerces	10	11,8 %	10	11,4 %	plus de 50 salariés	0	--	0	--
Services	28	32,9 %	30	34,0 %					
TOTAL	85	100 %	88	100 %	TOTAL	85	100 %	88	100 %

Avertissement : Certaines évolutions entre les deux dates peuvent résulter d'un changement dans la nomenclature et la classification.

SOURCE : Fichiers SIRENE

Entre 1997/2002 le tissu économique de la commune reste stable en volume et dans sa structure, ainsi que dans la taille des entreprises et des établissements

En temps que chef lieu de canton, Bélâbre possède un niveau de services satisfaisant, l'autorisant à jouer le rôle d'un pôle secondaire attractif, certes restreint et rural, mais en disposant d'une aire d'influence à son échelle, lui permettant d'être moins attiré par les bourgs-centres voisins (Le Blanc, St Gaultier, Argenton, St Benoît), et de prendre localement le relais de ceux-ci. (Cf. étude sur les « Centres-Bourgs », DDE 1995)

Outre la présence d'un certain nombre de services administratifs, sociaux ou de proximités (écoles, garderie, Poste, trésorerie, gendarmerie, pompiers, cabinet médical, infirmière, kinésithérapeute, pharmacie, ambulance, syndicat d'initiative, associations culturelles), la commune dispose aussi de services commerciaux et marchands variés et multiples (boulangeries, épiceries, boucheries, garages, cafés, hôtel-restaurant, coiffeurs, assurance, banque, quincaillerie, électroménager, fleuriste,...).

Cette présence commerciale et de services permet le développement d'un tourisme « rural-vert » (office de tourisme, gîtes, camping, plage aménagée, ...) et la présence d'une vie associative sportive et culturelle dynamique et reconnue, qui pour certaine dépasse le simple niveau d'une reconnaissance locale (compagnie théâtrale).

Le secteur artisanal est également présent à Bélâbre, au travers notamment du BTP, et l'existence de la zone artisanale a permis le maintien ou la création de quelques petites entreprises (mécanique, métallique, agricole, transports, ...).

L'Agriculture

ATTENTION : *Le nombre très restreint d'exploitations recensées (secret statistique), ainsi que le mode de domiciliation des sièges d'exploitations peuvent rendre difficile et aléatoire une interprétation objective.*

La commune de BELÂBRE est située au carrefour des régions agricoles de la Brenne, du Montmorillonnais et du Boischaud sud. Les types de sol sont donc très variables et variés : argilo-calcaire, argileux profond, limono-argileux, limono-sableux ou typiques de la Brenne. La commune a été remembrée pour sa plus grande partie.

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 on note une légère diminution de la superficie agricole utilisée (SAU) qui passe d'un peu moins de 2900 ha à un peu moins de 2600 ha.

En 2000, les terres labourables représentent 87% de la SAU (65% en 1979), et les prairies 14% (34% en 1979). Sur la même période, la part des surfaces fourragères diminue également (36 à 25%), celle des céréales reste stable (28%). Les cultures d'oléagineux apparues dans les années 1980, atteignent en 2000 plus de 16% de la SAU.

En 2000, près de 15% de la SAU était irriguée, et aucune surface n'était drainée.

Les exploitations

Les Exploitations	Nombre			S. A. U. moyenne utilisée (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	30	21	19	92	108	128
Autres exploitations	14	21	10	10	29	12
Total des Exploitations	44	42	29	66	68	88
<i>Exploitations de 100 ha et plus</i>	9	9	12	164	197	171

(-) Données couvertes par le secret statistique

SOURCE RGA 79-88-99

La commune comptait au recensement agricole de 2000, 29 exploitations agricoles, dont 19 dites « professionnelles », contre 44 en 1979, dont 30 dites « professionnelles », soit une diminution globale de près d'un tiers (canton -35%, Indre -46%).

Sur la même période 1979/2000 la superficie moyenne par exploitation progresse très de 66 à 88 ha (canton 51 à 87 ha, Indre 41 à 73 ha). Par contre pour les exploitations professionnelles elle passe de 92 à 128 ha (canton 143 à 171 ha, Indre 156 à 168 ha).

En 2000, on recensait 12 exploitations de plus de 100 ha soit 41% des exploitations (canton 34%, Indre 28%), avec une moyenne d'environ 171 ha (canton 171 ha, Indre 168 ha).

Les exploitants

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton	Département
moins de 40 ans	10	12	7	23,3 %	26,9 %	23,8 %
de 40 à 54 ans	21	15	12	40,0 %	43,5 %	43,9 %
55 ans et plus	13	20	11	36,7 %	29,6 %	32,3 %
TOTAL	44	47	30	100 %	100 %	100 %
dont à temps complet	27	23	17	56,7 %		

SOURCE RGA 79-88-2000

On note un certain vieillissement des exploitants, la part des 55 ans et plus progressant de 30 à 37%. La structure de la population reste peu favorable, même si elle peut conduire, suite aux départs en retraite prévisibles, à la libération de terres.

Le Cheptel

Entre 1979/2000, l'effectif bovin reste globalement stable de 1200 à 1050 têtes (pour l'essentiel de vaches allaitantes de races charolaises et limousines), mais il ne concerne plus que 10 exploitations en 2000, contre 30 en 1979 et la taille moyenne des cheptels passe de 41 bêtes à 105 bêtes, signe d'une intensification et d'une modernisation des méthodes d'élevage et de production.

On note également sur la commune la présence constante d'élevages d'ovins, malgré une diminution très importante entre 1979/2000 (de plus de 4100 bêtes à peine 1000) avec trois fois moins d'exploitation (10 en 2000).

Même si elle a subi de fortes mutations et transformations, l'agriculture demeure très présente, diversifiée et un élément économique pour la commune, au-delà de son impact ou de sa gestion sur l'espace et les paysages.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Ce document traduit la volonté de la commune de BELÂBRE 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 espaces 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 modes 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 :

- ☐ Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- ☐ Conforter le rôle du bourg, pôle central du développement de l'urbanisation sur la commune.
- ☐ Réfléchir aux enjeux communaux, assurer une vision globale et prospective de la gestion du territoire.
- ☐ Enrayer le phénomène d'urbanisation linéaire et la multiplication dangereuse d'accès le long des routes départementales.
- ☐ Éviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie, eau ...) et des services (ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères,...) et rationaliser et optimiser leurs fonctionnements.
- ☐ Participer à la politique de mise en valeur, de développement et de préservation du Parc Naturel Régional de la BRENNE, en assurer un développement équilibré et raisonné de son espace qui soit respectueux des paysages, sites, milieux naturels, urbains ou architecturaux de la commune (notamment la vallée de l'Anglin).
- ☐ Disposer d'une offre foncière, variée et raisonnée, permettant la satisfaction d'aspirations et de motivations multiples.
- ☐ Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitations.
- ☐ Établir une règle de jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.
- ☐ Palier aux difficultés d'application et d'interprétation du principe de constructibilité limitée qui n'autorise le développement que sur les seules parties actuellement urbanisées des bourgs et des hameaux des communes non dotées de document d'urbanisme.

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

- ☐ De favoriser l'extension du Bourg, afin de privilégier un renforcement et une identification de son rôle central.
- ☐ D'encourager une densification mesurée de quelques noyaux existants, lorsque cela ne fragilise et ne banalise pas le patrimoine, en privilégiant une densification et une restructuration en épaisseur du tissu urbain, et en gardant l'entité des hameaux.
- ☐ De 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 ».
- ☐ 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 et nécessité au regard de la lutte 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 aux voies 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 installations 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

Compte tenu d'une qualité globale des sites naturels, des paysages (vallée de l'Anglin), de l'attrait pour la qualité de vie de la commune, 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 rurale » de BELÂBRE.



Les choix de développement retenus dans le cadre de l'élaboration de cette carte communale ont pris pleinement en compte les enjeux environnementaux et de biodiversité du territoire, afin d'assurer notamment leurs préservations et leurs mises en valeur.

Ainsi, le zonage naturel « N » qui est proposé est sans incidence notable sur les milieux naturels protégés, et il n'affecte en aucune façon la sauvegarde et la pérennité de la zone humide relevant du Site RAMSAR (Brenne) ou la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Bois de Paillet) présents tous deux sur la commune, ou encore sur les communes voisines la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Forêt de la Petite Brenne) ou les Sites d'Intérêt Communautaire (NATURA 2000 / directive « Habitats » - vallée de l'Anglin).

En effet ce type de zonage en instaurant une quasi inconstructibilité limite très fortement les possibilités de construction ou d'aménagement possible.



CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la Carte Communale comporte le présent **Rapport de présentation**, un **plan des zones** (zones urbaines ou naturelles) et un **plan des annexes**.

* PLANS DES ANNEXES

Y sont reportés un certain nombre d'informations et les principales servitudes d'utilité publique connues et affectant le territoire communal, et qui peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. A ce jour elles concernent :

➤ La présence de lignes HT EDF de 225 KV (Orangerie – Éguzon).

Servitude d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage, d'élagage ou abattages d'arbres (Loi du 15 Juin 1906).

* *Service gestionnaire de la servitude : EDF, Énergie Aquitaine, DTE*

83 Bld Pierre 1er, BP 150 33492 LE BOUSCAT Cedex

➤ La présence d'une liaison de communication téléphonique (fibre optique enterrée)

Servitude sur le mode d'occupation et d'utilisation du sol de part et d'autre de la ligne.

* *Service gestionnaire de la servitude : France Télécom, Unité régionale de réseau*

6 rue r.Schuman, BP 543 36018 CHÂTEAUROUX Cedex

➤ La présence de sites archéologiques répertoriés au 28 Juillet 2004 (liste jointe au plan).

Des mesures et des prescriptions de sauvegarde peuvent être prescrites avant toute réalisation sur les sites repérés. Le service gestionnaire sera consulté préalablement suivants le type d'opération envisagée.

* *Service gestionnaire de la servitude : DRAC, Service régional de l'archéologie*

6 rue de la Manufacture 45043 ORLÉANS Cedex

➤ Les réseaux d'alimentation en eau potable (en régie)
d'assainissement collectif
d'eaux pluviales

D'autres servitudes et d'informations ne sont pas reportées à ce jour, mais doivent être prises en compte :

➤ **Les plans d'alignement** (DR 10, 927 et 54 dans la traversée du bourg de BELABRE).

Sur les parties de bâtiments frappés par cette servitude d'alignement, aucun travaux confortatif ne peut être admis.

* Service gestionnaire de la servitude : Direction Départementale de l'Équipement, Subdivision du Blanc
16 rue Villebois-Mareuil 36300 LE BLANC

➤ - **La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

« Bois de Paillet » Type II

- **la Zone humide d'importance internationale particulièrement comme habitat des oiseaux d'eau, dit « Site RAMSAR »**

« Brenne »

- **la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**

« Forêt de la Petite Brenne » au Nord en limite de commune

* Service gestionnaire: Direction Régionale de l'Environnement Région
5, av. Buffon, BP 6407 45064 ORLEANS Cedex2

➤ - **Les zones du Schéma Directeur d'Assainissement.**

➤ - **L'inventaire du petit patrimoine rural**

- **L'inventaire de l'architecture rurale**

* Réalisés par : Le Parc Naturel Régional de la BRENNE
Maison du Parc – Le Bouchet 36300 ROSNAY

PLAN DES ZONES

Sont retranscrits à titre indicatif :

- les Sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée,

Sur l'ensemble de la commune, trois types de zones, dont deux avec un sous-secteur plus spécifique, ont été délimités :

□ La zone U dite « zone urbaine ».

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles partiellement ou en cours d'urbanisation, zones mitoyennes du tissu bâti existant, et enfin à des secteurs « en devenir » qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune. Il s'agit des secteurs suivants :

- **Le Bourg de BELÂBRE et ses extensions** : différents écarts et hameaux plus ou moins proches du noyau urbain central : La Chaumette, Les Gorciers, Puyrajoux, Bauge et La Fumasse dans la partie Nord, Peumartin, Champ Morin, Le Triou, La Villaise, Les Fromentaux dans la partie Sud,
les villages de : La Forge et Mesmes

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. Ses choix de développement ont été guidés par le souci de conforter les pôles urbanisés existants en évitant les axes routiers les plus importants.

Pour les hameaux et les villages, plusieurs facteurs se sont conjugués pour limiter les possibilités d'extension :

- * leur structure très dense et leur grande homogénéité sur le plan architectural,
- * leur faible desserte en réseaux, en eau potable en particulier,
- * le parti retenu de privilégier le développement du bourg et de conforter la tendance nette de retour vers le centre.

Trois groupements n'ont fait l'objet d'aucune zone constructible : Jovard en raison de son cachet particulier et de son harmonie, La Croux et Le Petit Mareuil, en raison des potentialités de restauration du bâti ancien existant.

Le sous secteur **UE** dit « zone d'urbanisation future et d'extension du Bourg »

Il comporte deux ensembles situés l'un à l'**Ouest** l'autre à l'**Est**, qui tous deux correspondent à des zones stratégiques pour l'extension et le développement du BOURG.

Composés de terrains « interstitiels », plus ou moins vastes, localisés au centre d'un réseau viaire, mais en arrière d'espaces pour partie urbanisés et/ou en voie d'être construits, ils risquent faute d'accès et d'anticipation de devenir inaccessible si une l'urbanisation linéaire se poursuit en bordure de routes. Aussi, convient-il de ne pas annihiler un potentiel de développement intéressant, et de ne pas aboutir à une utilisation excessive d'espace, accompagné inmanquablement d'un « étalement ».

Le niveau d'équipement des terrains (absence totale ou partielle des divers réseaux et de la voirie) ne permet pas actuellement une ouverture immédiate à la construction.

Mais sur le moyen et le long terme, au fur et à mesure de la mise en place des équipements, des réseaux et de voiries, ces zones répondront de façon cohérente et avec le souci d'une consommation raisonnée de l'espace, à un besoin et une logique d'évolution spatiale maîtrisée.

L'urbanisation devrait être dirigée et structurée, plutôt sous la forme d'opérations groupées, s'inscrivant dans un schéma d'organisation et d'aménagement d'ensemble, à l'exemple de l'esquisse réalisée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) pour la zone Ouest.

La collectivité projette d'ailleurs l'instauration d'un droit de préemption, soit au travers de la [carte communale](#) dans le cadre de projet précis, soit dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD). Cet outil de maîtrise foncière permettra à la commune, par le biais d'un contrôle des mutations, de mettre en œuvre et de se constituer, en tant que de besoin et suivant ses objectifs, des réserves foncières, notamment pour la réalisation d'équipements collectifs nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, et au profit d'opérations situées dans la logique d'expansion et de rééquilibrage du Bourg.

☐ La zone **A** dite « zone artisanale »

Elle concerne deux secteurs, l'un est situé

- au Nord-Ouest du Bourg « La Croix de Lauberte, La Falaisière », déjà pour partie occupé par des activités et des entreprises,

l'autre

- au Sud du Bourg « La Plante », occupé par une entreprise.

Ces localisations permettent de ne pas porter atteinte au milieu agricole, au site, de préserver le Bourg et les zones d'habitation d'éventuelles nuisances, tout en profitant de la proximité des équipements et réseaux. Intégrée à la logique et la stratégie communale, ces zones sont propices à l'accueil de petites unités, non nuisantes, tournées pour l'essentiel vers l'artisanat local, afin d'offrir à celui-ci des possibilités de création, d'extension ou de délocalisation par rapport à des implantations actuelles en zones d'habitation.

De même que pour les secteurs stratégiques urbains du Bourg, la collectivité projette l'instauration d'un droit de préemption sur ces deux zones, lui permettant de compléter sa maîtrise foncière afin de mener à bien sa politique économique d'accueil et de développement des activités.

☐ La zone **N** dite « **zone naturelle** »

Elle englobe le reste du territoire communal. Elle correspond soit aux zones à vocation agricole prédominante (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 (Bois de Paillet, landes, friches) et/ou humides (étangs, ruisseaux, vallée de l'Anglin) ; soit enfin aux zones à risques (inondation).

Le sous secteur **NL** dit « **zone naturelle à vocation de tourisme et de loisirs** »

Elle correspond au secteur des bords de l'Anglin dans le Bourg, zone de tourisme, gîtes, camping, aires de sport et de loisirs, actuels ou futurs, en liaison avec l'aménagement de la baignade communale.

CARACTERISTIQUES DES ZONES

- **ZONE U** dite « **ZONE URBAINE** »

Le Bourg, les villages et hameaux, 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 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, comme celles résultant de la protection de l'environnement, de la préservation des paysages ou encore de la présence d'installations agricoles (règles de réciprocité) :

- **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 équipements 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, leur implantation et leur extension devant plutôt se faire dans les zones d'activités prévues à cet effet.

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.

Afin de préserver la qualité des sites, mais aussi l'homogénéité du bâti, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, en restauration ou rénovation, et sur leur insertion et intégration dans le paysage et le tissu existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès d'un des services ou organismes qualifiés de conseil et d'assistance en matière d'architecture : Architecte du Parc Naturel Régional de la BRENNE, Architecte des Bâtiments de France, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement.

- Sous Secteur **UE** dite « **ZONE URBANISATION FUTURE** »

Cette zone comprend des terrains proches du Bourg, dont le niveau d'équipement ne permet pas actuellement une ouverture immédiate à la construction.

Dans le prolongement naturel et la continuité logique de la zone agglomérée, elle occupe une situation privilégiée et stratégique dans le cadre du développement et du renforcement du Bourg. Elle valorise un espace potentiel d'expansion et en assure une consommation raisonnée et maîtrisée.

Elle est donc réservée à son extension future, selon une urbanisation dirigée et structurée, à priori plutôt sous forme d'opérations groupées, s'inscrivant dans un schéma d'organisation et d'aménagement d'ensemble (Cf. esquisse du CAUE pour le secteur Ouest).

Les réalisations devront notamment préserver les conditions d'extension en réservant les accès appropriés permettant « d'irriguer » l'arrière des terrains, et de garantir sur le long terme un développement de la zone constructible.

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols admis seront identiques à ceux de la zone U.

- **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 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, sylvicole, piscicole et aux activités ayant comme support l'exploitation ou prolongeant l'acte de production**, sous réserve du respect des règles sanitaires et/ou 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)
- **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, mais également d'une desserte suffisante en réseaux, de ne pas porter atteinte à l'environnement et que l'état du bâti soit compatible avec son objet et que le projet respecte le caractère général du bâti

- 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 constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant,
 - nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels par le public, tel que sites d'observation, observatoires... ,
 - ou celles réalisées dans le cadre des actions (scientifiques, pédagogiques) de mise en valeur et de découverte de la BRENNE, et compatibles avec les objectifs de développement et de préservation de la Charte du Parc Naturel Régional.
- les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités nuisantes, carrières, par exemple)
- les abris de jardin et les abris d'étang 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 naturelle et bassin versant).

- Sous Secteur **NL** dite « **ZONE NATURELLE vocation de tourisme et de loisirs** »

Elle correspond au secteur des bords de l'Anglin dans le Bourg, dont la destination actuelle est très largement orientée vers le tourisme et les loisirs, (gîtes, camping, aires de sport et loisirs, baignade communale), et qui est susceptible de recevoir des installations et aménagements, en rapport avec cette vocation.

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou des prescriptions réglementaires et/ou législatives particulières liées à l'activité, à la destination, au site (zone inondable),.... :

- les constructions, installations, travaux, équipements liées et nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion des aménagements notamment pour l'accueil du public.

Comme pour les autres zones, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le respect de l'environnement, ainsi que sur l'aspect, l'intégration et la qualité de toutes constructions et installations.

- 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, que si leurs caractéristiques présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Une attention toute particulière sera portée sur les projets qui y seront réalisés. Leurs intégrations visuelles mais aussi leurs volumes, leurs implantations devront être analysées et motivées au regard de la préservation du site, mais également d'un fonctionnement cohérent et logique au niveau de l'ensemble des zones. Il serait indispensable que la collectivité étudie et valide un projet d'aménagement et de développement d'ensemble de chacune des zones, afin d'éviter une gestion au coup par coup, toujours négative et coûteuse.

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

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

➤ Le G.A.R.N.U. ou Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme.

Par Délibération du Conseil Municipal du 30 Octobre 1987, la Commune de BELÂBRE a décidé l'élaboration d'un Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme (GARNU), en collaboration avec les services de l'État, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, 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.

Par une DCM du 08 Juillet 1988, la Commune BELÂBRE adopte le GARNU, et un arrêté préfectoral du 22 Août 1988 entérine le document.

Le GARNU sera reconduit, une première fois par une DCM du 05 Octobre 1992 et par arrêté préfectoral du 18 Novembre 1992, puis une seconde fois par une DCM du 24 Octobre 1996 et par arrêté préfectoral du 16 Décembre 1996, et enfin une troisième fois par une DCM du 26 Octobre 2000 et par arrêté préfectoral du 29 Novembre 2000.

Établi en application de l'ex-article L111-1-3 du Code de l'Urbanisme, ce document a permis durant ces périodes successives de 4 ans de suspendre les effets de la règle de constructibilité limitée, les autorisations de construire étant délivrées sur la seule base du Règlement National d'Urbanisme et conformément aux modalités d'application arrêtées en commun par la Commune et l'État.

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de BELÂBRE en date du 30 Juillet 2004, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale, en remplacement de son GARNU arrivé à expiration.

L'entrée en vigueur des lois « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » de Décembre 2000 et « Urbanisme, Habitat » de Juillet 2003 ayant institué de nouveaux documents de planification, a conduit de fait à la prise ne compte des nouvelles modalités réglementaires, imposées 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 et d'échanges Fin 2004 début 2005, en collaboration avec les services de l'État, Direction Départementale de l'Équipement, 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 a eu lieu durant les mois suivants.

- ☐ L'Enquête Publique relative au projet de la carte communale est prévue du 17 Janvier 2006 au 17 février 2006, par un arrêté en date du 20 Décembre 2005.
- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de BELÂBRE du 16 Février 2007, a approuvé la Carte Communale.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 30 Avril 2007.
- ☐ Une fois les différentes mesures de publicité et d'insertion faites :

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

La Carte Communale approuvée sera opposable de plein droit 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'État, enquête publique, approbation conjointe : DCM / Arrêté préfectoral).

La délibération d'approbation de la Carte Communale précise que la commune ne désire pas assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire et certificat d'urbanisme). Elles seront donc délivrées par le Maire au nom de l'État. Les services de la DDE sont mise à disposition pour l'instruction technique des dossiers.



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, terte,...) 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), ou bien du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE), ou bien 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.