

Commune de **B O U E S S E**

**Vu pour être annexé
à la DCM du 19/05/2006
LE MAIRE**

Note de Présentation

**Complément au Rapport de Présentation
faisant suite à la Révision**



Révision de la Carte Communale



Note de Présentation à l'Enquête Publique



Le conseil municipal de BOUESSE a décidé de réviser la Carte Communale, approuvée par une délibération en date du 23 avril 2004 et par un arrêté préfectoral en date du 17 mai 2004.

L'évolution proposée dans le cadre de cette révision porte sur l'extension de la zone constructible.

Cette démarche trouve son origine dans la volonté et l'ambition de la collectivité de pouvoir répondre tout à la fois aux besoins de l'activité économique locale, toujours très fragile dans les petites communes rurales, mais également à une diversification nécessaire dans les disponibilités de l'offre foncière. Les élus souhaitent en effet de répondre au mieux aux différentes aspirations et demandes en instance d'une population « de natifs ou d'étrangers » désirant demeurer ou s'installer sur la commune, demandes déposées en mairie et qui concernent pour l'essentiel des terrains situés à l'extérieur du Bourg.

A cet égard, les premiers résultats partiels du recensement de la population effectué en 2005, révèle une relative stabilité de la population pour BOUESSE, puisque la commune ne perd que quatre habitants entre 1999 & 2005.

La demande relative au développement de l'activité économique est localisée en entrée de Bourg, alors que celle visant à augmenter le potentiel de terrains constructibles pour de l'habitation se fait par le renforcement de zones urbaines déjà identifiées dans le précédent document, mais aussi par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs sur de nouveaux hameaux.

Si au travers de cette révision, les élus affirment toujours leur ambition et leur volonté de favoriser le développement de la commune, ils offrent aujourd'hui d'autres alternatives et ouvrent d'autres perspectives, notamment en favorisant l'urbanisation hors du Bourg, proposant de fait une nouvelle orientation, un objectif de redéploiement et un parti pris d'aménagement en évolution par rapport à ceux du document précédent.

Cette nouvelle politique devrait également se concrétiser par la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), déjà envisagée en 2003 sur des zones stratégiques pour sa croissance, et étendue aujourd'hui à l'ensemble du Bourg ancien. Au travers du droit de préemption, la collectivité souhaite se doter d'un outil de maîtrise et de contrôle du foncier, lui permettant d'accompagner et de réaliser sa politique de développement et d'aménagement.



La commune a donc décidé dans le cadre de cette procédure de révision d'étendre les zones constructibles par le renforcement de certaines zones urbaines déjà identifiées dans le précédent document à savoir sur :

LE BOURG :

Deux secteurs d'extension situés dans la continuité de la zone U de la carte communale et qui restent dans la logique de l'enveloppe urbaine du village :

- ↳ l'un au Sud-ouest en entrée de Bourg afin de permettre le redéploiement et l'extension d'une activité économique locale tout en profitant de l'espace de stationnement pour poids lourds aménagé dans le cadre de la Communauté de Commune ; aucun accès nouveau sur la RD927 ne sera créé ; compte tenu d'une exposition visuelle sensible en entrée de Bourg, entrée à ce jour préservée, dans un souci d'intégration un soin particulier devra être apporté aux nouvelles constructions.
- ↳ l'autre au Nord-est le long de la RD45 ; l'extension de la zone constructible est dans le prolongement des bâtiments communaux, en symétrie du futur lotissement communal, calée par la partie boisée et sur une profondeur préservant les paysages de la vallée.

mais aussi sur les hameaux de :

LA VERRERIE :

Deux secteurs d'extension y sont sollicités, l'un à l'Est l'autre à l'Ouest du hameau. Ces accroissements visent pour l'essentiel à donner plus d'épaisseur à la zone constructible et à l'élargir l'enveloppe urbaine, en confortant des zones déjà ouvertes à l'urbanisation par la carte communale.

LE POIRIER HAUT :

Le secteur d'extension est situé au Nord-ouest dans la continuité de la zone U délimitée sur le hameau des Molles par la carte communale. Cette nouvelle délimitation est consécutive à la cessation de l'activité agricole présente lors de l'élaboration du document actuel, exploitation qui avait alors induit des distances d'éloignement et de protection.

Elle englobe tout à la fois du bâti ancien et contemporain, permettra une évolution et une gestion courante et normale de cette zone déjà construite.

L'interdiction de nouvel accès et les contraintes de recul sont ajustés en conséquence.

MILLIABOEUF :

L'enveloppe urbaine du hameau a été agrandie de manière sensible par l'inscription en zone constructible des terrains situés à l'Ouest de la RD21, terrains qui avaient été exclus lors de l'élaboration du document actuellement opposable.

Par cet accroissement les élus ont souhaité augmenter le potentiel du hameau en densifiant et renforçant ces capacités, notamment en englobant et reliant dans une grande unité la partie Nord, les terrains vis à vis et ceux du Sud.



L'évolution du document de planification propose également d'ouvrir de nouveaux secteurs à la construction sur les hameaux de :

LES RENAUDS - LE CHAILLOT :

Les terrains retenus sont situés au Nord de la Voie communale N°7. Ils englobent le bâti ancien et contemporain existant et sont entre autre le résultat de la gestion d'une situation et d'une demande locale.

La zone, qui possède tous les équipements, n'entre pas en concurrence avec le milieu agricole et ne porte pas d'atteinte notoire au paysage, dispose un potentiel certain et se révèle attractive. Le caractère bocager et relativement végétalisé devra atténuer le parti pris urbanistique linéaire de la zone.

LES TOUCHETTES :

La nouvelle zone constructible est sise entre la RD21 et le hameau, de part et d'autre de la voie communale. Elle réunit les terrains nus proposés à l'urbanisation (de deux à quatre constructions possibles) et le bâti ancien et contemporain existant. À terme ceci devrait produire la vision d'un ensemble bâti suffisamment cohérent et compact, et offrir en vue lointaine, une masse visuelle satisfaite pour être absorbée par un paysage agricole très ouvert et dégagé.

Elle maintient un espace entre les futures habitations et la RD21. De même des précautions ont été prises afin de respecter les distances d'éloignement réciproque par rapport au siège de l'exploitation agricole (élevage bovin), de manière à préserver cette activité mais aussi d'en permettre l'extension.



Globalement, les secteurs retenus s'articulent et prolongent l'urbanisation existante, tout en consolidant la structure du Bourg et des hameaux. Ils se calent notamment sur le bâti déjà présent et ils sont desservis ou facilement raccordables aux différents réseaux, sans surcoûts conséquents pour la collectivité.

D'une façon générale, l'extension de ces zones n'apparaît pas comme ayant d'incidence majeure sur le caractère des hameaux ou l'activité agricole, et dans une moindre mesure sur le paysage et l'environnement.





MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

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

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mars 2003, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale.

L'entrée en vigueur des loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 Décembre 2000 et « **Urbanisme et Habitat** » du 02 Juillet 2003, qui ont institué de nouveaux documents de planification, a conduit de faite à la prise en 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 fait au cours de réunions de travail durant les deuxième et troisième trimestres 2003, en collaboration avec les services de l'État : 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. La mise au point final du dossier s'est faite durant le quatrième trimestre 2003.

- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de BOUESSE en date du 10 Octobre 2003 a arrêté le projet de la Carte.
- ☐ L'Enquête Publique s'est déroulée du 05 Janvier 2004 au 05 Février 2004.
- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de BOUESSE en date du 23 Avril 2004 a approuvé la Carte Communale.
- ☐ L'accord de Monsieur Le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 17 Mai 2004.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été faites.

Les effets de la règle de constructibilité limitée sont suspendus et restent permanents.

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

Lors de la délibération d'approbation de la Carte Communale, la commune n'a pas souhaité assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (certificat d'urbanisme, permis de construire, permis de lotir,...). Elles sont donc délivrées par le Maire au nom de l'État, les services de la DDE assurant leurs instructions.

➤ La Révision de la Carte Communale.

Fin 2005, le Conseil Municipal de BOUESSE, a décidé de faire évoluer son document d'urbanisme.

Cette démarche s'inscrit dans un projet communal visant à garantir une diversification de l'offre foncière et satisfaire les besoins de développement de l'activité économique locale. Les élus, confortés par les premiers résultats partiels du recensement de la population effectué en 2005, souhaitent répondre aux aspirations et demandes de la population désirant demeurer ou s'installer sur la commune.

Les élus ont affirmé leur désir d'offrir des alternatives hors du Bourg, et de proposer un nouvel objectif de redéploiement et de développement en évolution par rapport au document précédent. En effet, lors de son élaboration, celui-ci visait plus clairement à un développement axé sur le Bourg. La réflexion de l'urbanisation des hameaux ne répondait pas à une préoccupation immédiate, sachant par ailleurs que la restauration et la reprise du bâti existant était un autre objectif pour les élus.

L'évolution a donc porté sur :

- l'extension des zones constructibles sur :

- ↳ **Le Bourg**, et des hameaux de

- ↳ **La Verrerie, Le Poirier-Haut et Milliaboef**,

- l'ouverture de nouveaux secteurs à la construction sur les hameaux de :

- ↳ **Les Renauds-Le Chaillot et Les Touchettes**.

La Carte Communale a été révisée selon les mêmes modalités que son élaboration (élaboration conjointe : Mairie / Services de l'État / autres Personnes Publiques Associées, enquête publique, approbation conjointe : DCM / Arrêté préfectoral).

- ☐ La mise en œuvre de cette révision s'est faite début 2006.
- ☐ L'Enquête Publique s'est déroulée du 31 Mars 2006 au 03 Mai 2006.
- ☐ Le Conseil Municipal de BOUESSE a approuvé la révision de la Carte Communale le 19 Mai 2006.
- ☐ L'Arrêté Préfectoral approuvant la Carte Communale révisée est intervenu le 04 Juillet 2006.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été faites.

Les effets de la règle de constructibilité limitée sont renouvelés pendant la toute la durée de validité de la Carte Communale.

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

Lors de la délibération d'approbation, la commune a maintenu son choix de ne pas prendre la compétence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les autorisations sont donc toujours délivrées par le Maire au nom de l'État, et les services de la DDE assurent l'instruction des autorisations.

CARTE COMMUNALE

Service
Connaissance et
Aménagement des
Territoires

Commune de BOUESSE



Photo © LA NOUVELLE RÉPUBLIQUE

RAPPORT DE PRESENTATION



Document approuvé par
DCM du 23-04-2004



mars-04

SOMMAIRE

- INTRODUCTION
- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE
 - I - DONNÉES GÉNÉRALES
 - II - DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES
- OBJECTIFS ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT
- CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE
- CARACTÉRISTIQUES DES ZONES
- RAPPELS
 - I - LES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES
 - II - L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES
LA CHARTE DÉPARTEMENTALE
- MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME
- ANNEXES
 - I - RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME
 - II - FICHES D'INFORMATION

INTRODUCTION

En l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, la **Commune de BOUESSE** est soumise à une 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.

Face au caractère très réducteur et à la difficulté d'appréciation de cette notion, conscient de l'existence d'une 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 BOUESSE a décidé de se doter d'un outil adapté à ses problèmes de développement.

Les lois « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 Décembre 2000 et « **Urbanisme et Habitat** » du 02 Juillet 2003 ont instituées 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 BOUESSE, 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 donc été élaborée conjointement par la commune de BOUESSE et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNÉES GÉNÉRALES

Située à 25 km au Sud de CHÂTEAUROUX, à environ 15 km à l'Est d'ARGENTON sur Creuse, chef-lieu de canton, à respectivement 10 et 25 km à l'Ouest de NEUVY Saint Sépulcre et LA CHÂTRE, la commune de BOUESSE a une superficie d'environ 2400 ha et s'étend dans la partie orientale de la région naturelle agricole de la Petite Brenne, dite aussi « queue de Brenne », au contact du Boischaut Sud.

BOUESSE appartient à la Communauté de communes du « Pays d'Argenton » et au pays « Val de Creuse / Val d'Anglin »

La Commune est traversée dans sa moitié Sud par la RD927, grand axe structurant de circulation Ouest/Est : Le Blanc, Argenton, La Châtre et au-delà Poitiers/Montluçon. Son trafic moyen journalier annuel est d'environ 3000 véhicules, avec 15 à 19% de poids lourds. Cette voie est inscrite au schéma routier départemental comme une liaison interrégionale et de connexion au réseau national (autoroute A20 et RN). Au sens du Code de l'Urbanisme elle est classée « route à grande circulation » ce qui impose hors des parties actuellement urbanisées (article L111-1-4) une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de la voie.

Le reste du réseau viaire, orienté pour l'essentiel Nord/Sud, est principalement constitué de petites RD vouées au trafic local avec les communes voisines : RD21 Velles/Maillet, RD45 Arthon/Malicornay, RD12 Bouesse/Buxières, et RD30 Bouesse/Mosnay.

La Commune de BOUESSE comptait un peu moins de 400 habitants en 1999, soit un peu plus de 3% de la population du canton d'Argenton ; sa densité atteignait 17 habitants au km², contre 53 pour le canton d'Argenton et 34 pour l'Indre.

L'habitat très hiérarchisé apparaît comme relativement dispersé. Il est localisé autour d'implantations humaines anciennes et historiques, très fortement liées aux axes de circulation et aux activités agricoles. Le bâti a généralement une accroche et une relation forte au relief et au milieu naturel. L'organisation spatiale est en cohérence avec l'environnement, et l'architecture en zone urbaine comme en zone rurale est souvent traditionnelle et modeste, mais de bonne qualité.

La structure urbaine s'articule autour du point fort qu'est le Bourg, situé presque au centre de la commune. Quelques hameaux d'une certaine importance sont répartis uniformément : au Nord La Verrerie, à l'Est Les Molles, au Sud Milliaboëuf. On repère, disséminés sur l'ensemble du territoire, la présence d'écarts plus ou moins conséquents, composés de fermes et sièges d'exploitation agricole, isolés ou groupés par deux ou trois.

Toutefois dans un espace couvrant le Nord, le Centre et l'Ouest de la commune, en liaison directe avec un relief plat et une structure de grands domaines au parcellaire très ouvert, l'occupation et la présence humaine sont nettement moindres et plus dispersées. Alors que dans le quart Nord-Ouest, mais surtout dans la partie à l'Est du Creuzançais, au relief plus vallonné, au parcellaire plus petit et avec un bocage encore très présent, la densité et la concentration de bâtiments sont plus consistantes.

Le relief de BOUESSE se caractérise par un plateau légèrement ondulé et incliné vers le Nord à partir d'un point haut culminant à près de 245 mètres à Montain pour aboutir à un point bas à 145 mètres au Nord de Champ Guignier. Dans toute la partie sud de la commune le relief est toutefois plus mouvementé et avec des ondulations plus marquées (altitude variant entre 245 et 175 mètres), alors qu'au Nord les formes sont plus amples et moins affirmées (altitude variant entre 185 et 145 mètres).

Ce plateau est principalement structuré par le réseau hydrographique relativement vigoureux du Creuzançais qui partant du Sud façonne assez fortement et draine toute la partie méridionale et orientale de la commune.

A l'Est, compte tenu d'un relief nettement moins affirmé, le réseau hydrographique dessiné par le ruisseau de la Terraille est à peine visible et peu perceptible. On note aussi la présence de très nombreux et parfois très vastes étangs (Nielloux, Fonpart, Pichot) qui rappellent l'appartenance de la commune à la Brenne.

Sur une assise calcaire, les formations géologiques de la commune de BOUESSE sont constituées majoritairement d'éléments et de dépôts détritiques anciens ou de matériaux de décomposition du substrat. Elles sont composées à plus de 45% d'argiles et de sables de Brenne (réparties sur tout le territoire), à part égale (20%) de grès de Brenne (majoritairement dans le centre) et d'alluvions/colluvions (en liaison directe avec le réseau hydrographie), et à 10% d'argiles à silex (plutôt dans le Sud).

Les sols directement issus de ces formations sont principalement et à part presque égale (+ de 30%) des sols lessivés ou bruns, ou intermédiaires de sols bruns lessivés (+ de 10%). Quant à la couche arable elle est composée à plus de 45% par des limons sableux ou des limons sablo-argileux (+ de 30%).

Au regard de ces éléments et avec près de 80% de sols hydromorphes, seulement 25% des sols de la commune ont un bon potentiel agronomique, alors que pour plus de 65% il est moyen, voir faible pour près de 10%.

Le relief et l'occupation de l'espace sont les deux éléments notables qui composent les paysages sur la commune.

On rencontre au Nord, un paysage plutôt ouvert de plateau, aux formes amples et molles, avec un horizon linéaire et des perspectives souvent très lointaines, compte tenu de l'inclinaison globale du relief. Cette ambiance paysagère est accentuée par une structure et une occupation agricole extensive, très ouverte, relevant à la fois de la grande culture et de l'élevage. Le « domaine de l'eau » est une autre composante des paysages de cette partie du territoire, au travers notamment des nombreux étangs qui participent à l'indemnité de la commune, même si leurs approches et leurs présences se devinent plus qu'elles ne s'exposent.

Les paysages du Sud sont typiques du Boischaut méridional : terres d'herbage, de la haie et de l'arbre. Ils sont plus fortement marqués par le relief, le réseau hydrographique et par l'occupation humaine. Le plateau a été en effet particulièrement marqué par le Creuzançais qui a façonné une véritable petite vallée. Peu accessible et discrète, chaque fois qu'un cheminement en permet l'approche et le franchissement, elle révèle des qualités paysagères certaines.

La présence de la composante végétale au travers des haies et « bouchures » (liées aux cheminements et au relief ou issues de divisions foncières) favorise un cloisonnement des vues. Les perspectives dictées par le relief et composées de motifs simples restent néanmoins ouvertes sur des fenêtres d'horizons toujours accessibles. Tantôt proches, tantôt lointaines, elles s'ouvrent sur des paysages de bocages très « champêtres », partiels et de petites dimensions, impressions souvent accentuées par des structures agricoles de plus petites tailles, au maillage fin, mixant prairies et labour.

Les boisements, avec près de 7% de la surface, marquent également les paysages : soit de façon dense, dans la continuité des grands ensembles forestiers du Nord, mais également sur les pentes et coteaux des cours d'eaux.

II - DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

La Démographie

Durant toute la deuxième moitié du 19^{ème} siècle et le tout début du 20^{ème} siècle, la population de BOUESSE a progressée pour compter près de 850 habitants dans les années 1910. A partir de cette date la population a diminué régulièrement pour atteindre son minimum au recensement de 1999 avec 398 habitants, soit une perte de plus de 50 %.

Ce phénomène est néanmoins général dans la plupart des communes rurales du Sud de la région, et l'évolution des comportements sociaux, les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural, sont à l'origine de cette baisse de la population.

1962 : 522 habitants)	1982 : 427 habitants)	+11 habitants
1968 : 465 habitants)	1990 : 416 habitants)	- 11 habitants
1975 : 416 habitants)	1999 : 398 habitants)	- 18 habitants

Globalement la baisse du taux de variation annuelle de la population entre 1968-1975 (-1,58 %) et 1990-1999 (-0,49 %) s'infléchit de façon sensible, mais demeure encore largement négatif. Cette « amélioration » est le fait d'un solde migratoire positif, très important entre 1975/1982, et qui se prolonge de façon moindre mais toujours franche sur les derniers recensements. Il reste toutefois handicapé par un fort déficit de la natalité (-0,61 % à -0,82 %). Cette évolution, à rapprocher du vieillissement de la population (*cf. page suivante*), laisse à penser que l'apport de nouveaux habitants ne correspond pas entièrement à une population de jeunes ménages, susceptibles de faire remonter le solde naturel.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-1,58 %	-0,61 %	-0,97 %
1975-1982	+0,47 %	-1,58 %	+2,05 %
1982-1990	-0,41 %	-0,68 %	+0,27 %
1990-1999	-0,49 %	-0,82 %	+0,33 %

(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 68-75-82-90-99

En comparaison, les données du canton d'Argenton apparaissent globalement meilleures, et celles observées pour le département plus favorable pour le solde naturel que pour le solde migratoire.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,04 %	-0,52 %	+0,48 %
Département	-0,30 %	-0,29 %	-0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

On observe sur la période 1975-1999, une diminution sensible de la part des -20 ans (21,7% contre 16,3%), et parallèlement une augmentation conjuguée des +75 ans (10,6% contre 14,6%) et de la tranche intermédiaire des 20-59 ans (44,6% contre 47,5%). Ainsi l'indice de jeunesse (part des -20ans sur les +de 60ans) passe sur la même période de 0,81 à 0,45 (en 1999 : 0,61 pour le canton et 0,70 pour le département).

Le tableau ci-dessous permet une comparaison avec la structure cantonale, proche des moyennes départementales pour les tranches jeunes, mais également caractérisée par le même phénomène de vieillissement qu'à BOUESSE, en moins prégnant toutefois.

POPULATION TOTALE						
Structure par âge	1975	1982	1990	1999	Canton 1999	Département 1999
0 à 15 ans	15,6 %	16,1 %	14,9 %	12,8 %	14,2 %	14,9 %
15 à 19 ans	6,1 %	8,0 %	7,7 %	3,5 %	5,5 %	5,7 %
20 à 59 ans	44,6 %	46,1 %	45,2 %	47,5 %	48,1 %	50,1 %
60 à 75 ans	23,1 %	19,0 %	20,7 %	21,6 %	18,7 %	17,9 %
75 ans ou +	10,6 %	10,8 %	11,5 %	14,6 %	13,5 %	11,4 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

La Population Active

Le nombre d'actifs a très légèrement diminué entre 1975-1999 en passant de 180 à 172, tout comme le taux d'activité (nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans) qui est passé de 51,4% à 49,6%.

Parallèlement, on note un accroissement du travail hors des limites de la commune : si en 1982, 113 personnes y travaillaient (soit 68% des actifs), ce chiffre passe à 52 en 1990 (36%) et à 50 (33%) en 1999. Dans le même temps, le taux d'emploi (nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi) passe de 0,75 à 0,51. Ces indices reflètent une faiblesse du potentiel d'emploi sur la commune et la dépendance pour l'emploi vers un bassin plus large, ainsi que l'augmentation des migrations alternantes domicile-travail.

La rupture entre lieu de résidence / lieu de travail s'est produite entre 1982/1990. Globalement entre 1990/1999, la part respective des différents bassins d'emploi attractifs a peu évoluée : ainsi le nombre d'actifs quittant la commune de BOUESSE pour aller travailler dans les communes de l'agglomération de Châteauroux oscille autour des 50%, dans celles du canton d'Argenton autour des 20%, et dans celles des cantons de Neuvy/La Châtre autour des 13%.

Le chômage atteignait en 1990 8,2% de la population active soit 13 personnes (canton 9,6% et département 10,2%), contre 11,6% soit 20 demandeurs d'emplois en 1999 (canton 12,0%, département 11,8%), parmi lesquels 7 hommes et 10 personnes entre de 25/49 ans.

LES LOGEMENTS

Durant la période 1975/1990, le parc total de logements en passant de 181 à 222 augmente de près de 23%, pour ensuite régresse légèrement, soit sur l'ensemble de la période une progression de plus de 19%. Sur la même période, le parc évolue un peu moins pour le canton (+17%), et de façon similaire pour le département (+19%).

PARC de LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999	Canton	Indre
résidences principales	147	152	157	171	79,9 %	79,0 %
résidences secondaires	12	19	32	22	9,7 %	11,2 %
logements vacants	22	33	33	23	10,4 %	9,8 %
TOTAL LOGEMENTS	181	204	222	216	100 %	100 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Si le volume des résidences principales augmente, sa part dans le parc total reste stable, au alentour de 80%. Après une période de progression tant en volume qu'en pourcentage, les résidences secondaires et les logements vacants baissent sensiblement au cours de la dernière période. La répartition observée dans la commune entre les différents types de logement est proche de celle relevée dans le canton et de département.

Compte tenu du volume moyen de constructions neuves réalisées (environ 15 logements entre 1982/1989 et un peu plus de 10 entre 1990/2002), le parc de logement s'est renouvelé. Les opérations financées dans le cadre de réhabilitation/rénovation (ANAH/PAH) restent relativement modestes (moins de 10 logements en 10 ans).

Toutefois, au vue des différentes évolutions, une partie des logements anciens, résidences secondaires et logements vacants, a été certainement « réaffectée » vers des résidences principales.

Les résidences principales construites avant 1948 représentent plus de 66% du parc de 1999 (canton 49% et département 50%), 18% de ces logements étaient sans confort (canton 4,4% et 5,5% département). Le parc est constitué de maisons individuelles, occupées à près de 81% par des propriétaires (canton 65% et 63% département), et avec 9 logements début 2003, le parc locatif social représentait un peu plus de 5% du parc (canton 15,7% et 17,4% 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 BOUESSE. 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. 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 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.

Secteurs	01/01/1997		01/01/2002		Taille		01/01/1997		01/01/2002	
Agriculture	22	57,9%	22	55,0%	0 salarié		29	76,3%	29	72,5%
Industrie	3	7,9%	4	10,0%	1 salarié		5	13,1%	4	10,0%
Bâtiment, Génie civil	2	5,3%	2	5,0%	2 à 9 salariés		4	10,6%	7	17,5%
Commerces	5	13,1%	3	7,5%	plus de 10 salariés		0	-----	0	-----
Services	6	15,8%	9	22,5%						
TOTAL	38	100 %	40	100 %	TOTAL		38	100 %	40	100 %

SOURCE : Fichiers SIRENE

Globalement le nombre d'établissements présents sur la commune reste stable. La part de l'agriculture sensiblement en baisse demeure l'activité majoritaire. Avec 30%, on note la part relative du secteur tertiaire (commerces et services), alors que le secteur secondaire représente entre 12 et 15% (Industrie/BTP).

Comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de BOUESSE ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces qualifiés, et ceux présents répondent tout juste aux besoins immédiats de la population. La proximité d'Argenton, de Neuvy St Sépulcre, mais aussi de La Châtre ou encore de Châteauroux, la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs, rendent très précaire l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité et de premières nécessités viable.

Les établissements présents restent de petites unités peu génératrices d'emplois, plus de 82% ont moins de 2 salariés.

L'Agriculture

La commune de BOUESSE est classée dans la zone agricole de la Petite Brenne, en limite du Boischaut Sud.

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 le nombre d'exploitations agricoles passe de 68 à 41, soit une perte de près de 40% (canton -56% et département -51%). Elle touche plus les petites unités de production (-43%) que les exploitations dites « professionnelles » (-20%). En 2000 20 exploitants et coexploitants sont recensés comme travaillant à temps complet soit environ 48% (56% pour le canton et le département) contre 38% en 1979.

Cependant, cette diminution s'accompagne d'une évolution relative de la structure par âge des exploitants : la part des moins 40 ans reste stable au alentour de 16%, la part des 40/55 ans passe de 28% en 1979 à 45% en 2000, celle des plus de 55 ans de 56% à 38%. En comparaison aux données cantonales et départementales, la classe des moins 40 ans est plus faiblement représentée, alors que celle des plus de 55 ans est plus importante.

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton 2000	Département 2000
moins de 40 ans	11	9	7	16,7%	22,0 %	23,8 %
de 40 à 54 ans	19	15	19	45,2 %	46,5 %	43,9 %
55 ans et plus	38	32	16	38,1 %	31,5%	32,3 %
TOTAL	68	56	42	100 %	100 %	100 %

SOURCE RGA - 1979-1988-2000

Durant la période 1979/2000, la surface agricole utilisée oscille entre 1800/1900 hectares. Dans le même temps, on note une évolution de la surface moyenne par exploitation qui passe de 28 à 45 ha (+61%) et jusqu'à 101 ha (66%) pour les exploitations dites « professionnelles » (canton 32 à 65 ha & 104 ha, département 32 à 73 ha & 109 ha). En 1979, 5 exploitations dépassées les 100 ha (avec une moyenne à 135 ha), elles sont 7 en 2000 (moyenne à 147 ha).

Entre 1979/2000, la part des terres labourables passe de 54% à 82% de la surface agricole utile (canton 72 à 81%, département 75 à 84%). Les terres consacrées aux céréales restent stables à 31% (canton 37 à 29%, département 45 à 40%), celles vouées aux oléagineux (colza/tournesol) « émergent » (8%). Dans le même temps les surfaces toujours en herbe décroissent de 45 à 17% (canton 27 à 18%, département 24 à 16%), et celles dédiées aux fourrages passent de 19 à 39% (canton 20 à 32%, département 22 à 20%).

En 2000 aucun système d'irrigation n'était présent et environ 650 ha disposés d'un drainage.

Entre 1979 et 2000 le nombre d'exploitations pratiquant l'élevage bovin (presque exclusivement pour la viande) a été divisé par deux, et au dernier recensement agricole il était présent dans près de la moitié des exploitations. Parallèlement le nombre d'animaux a progressé de 30%, et le cheptel moyen par exploitation est passé de 25 à plus de 60 bêtes, signe d'une intensification et d'une modernisation des méthodes d'élevage et de production.

En 2000, on note également sur la commune la persistance un cheptel de brebis mères d'environ 800 têtes sur 22 exploitations, contre 1300 bêtes dans 39 exploitations en 1979. Sur la même période, la production de volailles a également fortement diminuée (de 6000 à 1200 bêtes, et de 56 à 24 exploitations).

Au travers d'une activité « mixte », élevage/culture, l'agriculture locale, malgré les difficultés qu'elle rencontre, se révèle être une composante importance et pérenne de l'économie de la commune.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

La Commune de BOUESSE est confrontée, comme beaucoup de communes rurales, aux problèmes de désertification et de ralentissement de son activité agricole. La relative proximité géographique de pôles attractifs et actifs pourrait favoriser des phénomènes de proximité et de desserrement susceptibles de dynamiser et d'insuffler une demande en terrains constructibles et donc une pression foncière, en complément d'un renouvellement local.

L'étude d'urbanisme engagée a permis une réflexion prospective des diverses actions à entreprendre sur le moyen et le long terme, pour d'une part maintenir et re dynamiser le tissu local et d'autre part gérer de façon maîtrisée l'espace, face à une demande potentielle, qu'il convient de gérer et d'organiser au mieux, en fonction notamment des moyens et des ressources de la collectivité.

Ce document traduit donc la volonté communale d'organiser de façon plus cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et les 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, le maintien et le « mélange » entre les activités 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 les suivants :

- ☐ Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- ☐ Renforcer le rôle de pôle central du Bourg tout en assurant le développement des principaux villages.
- ☐ Conforter et restructurer leur urbanisation, face aux risques de dissémination des constructions.
- ☐ 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...).
- ☐ Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitation.
- ☐ Se soustraire à l'application parfois délicate du principe de constructibilité limitée, en vigueur depuis le 1er Octobre 1984, et établir une règle du jeu claire entre l'État et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.

Le parti d'urbanisme adopté a été d'encourager au maximum la densification des nouveaux bâtis existants :

- ☐ En évitant l'urbanisation linéaire et privilégiant un développement en épaisseur et la restructuration d'un tissu existant,
- ☐ En favorisant plutôt l'extension du Bourg et des villages importants et déjà structurés, tout en confortant et privilégiant au maximum la reprise du bâti ancien,
- ☐ En privilégiant l'ouverture à l'urbanisation des zones potentiellement raccordables au futur réseau d'assainissement collectif,
- ☐ En maintenant et préservant une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité des zones ouvertes à la construction.

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 ou les extensions répétitives et au coup par coup 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, gestion économe des réseaux).

De même que l'obligation réglementaire faite aux collectivités d'une prise en charge totale des frais d'extension des réseaux, sauf à mettre en place un système réglementaire de participation.

□ Présence de contraintes

Elles constituent des limites à la construction. Elles sont soit naturelles (présence de bois - zones inondables et secteurs humides - pentes - qualité des sols pour l'assainissement autonome, ...), soit réglementaires (servitudes, protections monument et sites, zones archéologiques...), soit enfin artificielles :

- souci de préserver un bâti ancien de qualité et de protéger des paysages d'une valeur patrimoniale certaine.
- 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.
- 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 progressif des terres, la zone support de l'activité agricole a été protégée, car dans la commune l'activité agricole demeure un atout et un 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. La recherche et la délimitation de zones d'extension de l'urbanisation tiennent compte des exploitations à préserver de tout voisinage habité, ainsi que des structures et des possibilités foncières.

□ Potentialités de réhabilitation

La Commune est dotée d'un patrimoine bâti ancien de qualité avec encore des possibilités de réhabilitation. Ce facteur a participé également au choix et à la taille des zones constructibles. Ainsi, l'un des volets du parti d'urbanisme adopté est de favoriser une reprise et une valorisation de ce potentiel en admettant notamment la restauration, l'extension et le changement de destination des bâtiments agricoles, sous réserve du respect des règlements sanitaires et des règles d'éloignement.

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la Carte Communale comporte le présent **Rapport de Présentation**, un **Plan de zonage** (zones urbaines ou naturelles) et un **Plan des Annexes** (servitudes, réseaux et autres informations).

* PLAN DES ANNEXES

Sur ce plan sont reportées les principales servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal. Ces données peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols.

➤ Établissement des Canalisations Électriques de Transports :

La commune est traversée par 1 Ligne 90KV Éguzon/Jeu Les Bois

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

* Service gestionnaire : EDF / Énergie Aquitaine / DTE, 83 Bld Pierre 1er, BP 150, 33492 Le Bouscat Cedex

➤ Communications Téléphoniques ou Télégraphiques :

La commune est traversée par un ouvrage de France Télécom (câble).

Obligation de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).

* Service gestionnaire : France Télécom / URR, 6 rue R.Schumann, 36000 Châteauroux

Sont également signalées à titre indicatif un certain nombre d'informations comme :

- le réseau d'alimentation en eau potable. Syndicat intercommunal des eaux de Maillet.
- les sites archéologiques recensés au . Direction Régionale des Affaires Culturelles.

* PLAN DES ZONES

En plus du report des limites de zones sont également indiqués sur les plans :

- les reculs le long de la RD 927, notamment celui de 75 mètres hors des parties actuellement urbanisées en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- l'interdiction de création de nouveaux accès sur la RD 927, notamment pour le village des Molles.
- les sentiers de randonnées inscrits au schéma départemental.

- le projet de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), afin d'instaurer un droit de préemption au bénéfice de la collectivité sur des terrains limitrophes du Bourg. L'un des secteurs retenu est à destination de l'habitat en lien direct et dans le prolongement du bâti existant. La vocation de l'autre secteur sera plus tournée et en rapport avec des activités en relation avec la RD : équipements/services/commerces routiers. Pour ce dernier, la réalisation d'un « projet urbain » sera nécessaire pour lever l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Sur l'ensemble du territoire de la Commune, deux grands types de zones ont été délimités.

□ La zone **U** dite **zone urbaine**.

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles 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 et de l'extension de la zone réglementaire de la constructibilité limitée à partir de la partie actuellement urbanisée. Il s'agit du :

➤ **Bourg de BOUESSE** avec :

- sa partie centrale ancienne bâti ou non bâti, ,
- certaines extensions, dans un tissu urbain contemporain et/ou récent à « re densifier » et bénéficiant des équipements actuellement présents,
- enfin des secteurs recelant plus de potentialités et d'intérêts à court et moyen terme, pour développer des constructions nouvelles, de façon organiser et cohérente, tout en renforçant la centralité et l'importance du Bourg : notamment le long de la RD 45 vers Arthon.

Les délimitations ont tenu compte du relief, des zones humides, des problématiques liées à la préservation des perspectives paysagères et de la silhouette bâtie du BOURG, des possibilités de raccordements aux réseaux, et enfin des nuisances liées à la RD 927 ou d'installations particulières (site de la future station d'épuration).

Une partie du Château et du parc ont été maintenus volontairement hors de la zone urbaine afin de protéger le site, cette exclusion n'empêchera pas les opérations de restauration/réhabilitation/reprise sur les bâtiments des dépendances avec le cas échéant changement de destination.

➤ **Villages de La VERRERIE, des MOLLES, de MILLIABOEUF** :

Ces villages sont les plus importants de la commune et forment des zones « urbaines » déjà largement constituées. Ils ont été durant les dernières décennies le lieu d'un certain nombre de constructions temporaires, initiées à partir d'un bâti ancien. Ils correspondent à des points d'encrage d'un développement raisonné et d'une possible extension, qui tout en constituant une diversification de l'offre foncière et en amortissant les réseaux présents, permettra de restructurer et de recomposer sur le long terme un tissu urbain parfois « lâche » et « flottant » du fait d'une certaine dispersion.

Des précautions ont été prises dans la délimitation des zones constructibles, notamment par rapport : à la présence des installations et activités agricoles ; à la préservation des zones naturelles et paysagères limitrophes ; au maintien et la continuité des terres agricoles ; à l'éloignement des nuisances routières,

➤ Les Hameaux et Écarts :

Il n'a été volontairement retenu aucune extension de la zone constructible sur la presque totalité des hameaux et écarts en raison principalement de :

- la présence d'exploitations agricoles à vocation d'élevage en pleine activité qui imposent des périmètres d'éloignement réciproque interdisant toute possibilité de dégager des terrains sans risque à terme de mitage, de conflit d'usage et de voisinage ou de remise en cause de la valeur et du développement de l'outil de production ;
- l'intérêt architectural et historique d'ensembles bâtis de valeur, mais aussi l'importance patrimoniale et collective de sites paysagers et environnementaux de qualité, qui rendent difficile l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, faute de pouvoir disposer de protections spécifiques appropriées et efficaces qui assureraient l'instauration de recommandations et de prescriptions architecturales et organisationnelles, permettant de les protéger et de ne pas les dénaturer,
- l'éloignement et l'isolement de certains hameaux et écarts par rapport aux équipements et aux services du Bourg, très souvent combinés avec un manque ou une insuffisance des réseaux, qui ne rendent pas souhaitable l'urbanisation, au risque d'entraîner un éparpillement du potentiel de développement et une dispersion des moyens de la commune.

Sur la base notamment de ces critères, une seule zone constructible est proposée sur : **Les BRAIS**.

Cette délimitation n'interdira pas sur le reste du territoire communal, chaque fois que les réglementations en vigueur l'autorisent (respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux installations agricoles existantes, la capacité des réseaux...) et que les finances communales ne seront pas exagérément sollicitées, la restauration, l'extension ou le changement de destination d'une construction, en vue notamment de son affectation à de l'habitation, afin de préserver et de permettre la reprise un patrimoine bâti et immobilier rural souvent de qualité.

Sur ce dernier choix, la démarche retenue s'inscrit dans une totale logique et cohérence des nouvelles dispositions énoncées et instaurées par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000 et « Urbanisme et Habitat » du 02 Juillet 2003, visant à préserver un équilibre entre la croissance urbaine, la préservation de l'agriculture et des milieux naturels , tout en permettant le développement durable des communes rurales.

☐ La zone **N** dite **zone naturelle**

Elle englobe tout le reste de la Commune et elle correspond soit aux secteurs à vocation agricole prédominante (y compris les hameaux et écarts), soit à des zones à risque, ou encore à des zones à préserver en raison de paysages sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité, zones boisées, talwegs, ruisseaux et vallées.

CARACTÉRISTIQUES DES ZONES

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

Le Bourg de BOUESSE, les villages de La Verrerie, des Molles, de Milliaboëuf, le hameau de Brai, 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 principalement et prioritairement, sous réserve entre autre du respect de la vocation de la zone, des normes édictées par le règlement national d'urbanisme, des prescriptions réglementaires ou législatives particulières liées à l'activité, à la destination, au site,.... :

- **les constructions nouvelles à destination 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 par la Communauté de Communes.

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. Ainsi le Département, en temps que gestionnaire de l'essentiel de la voie, pourra émettre des recommandations sur les accès à certains terrains, dont le respect conditionnera la délivrance d'une autorisation favorable aux constructions.

En raison de la qualité et de l'homogénéité général du bâti du Bourg et des hameaux, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou réhabilitation/novation, et sur leur insertion dans 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 de conseil en matière d'architecture.

La maîtrise foncière communale pourra s'exercer sur certains secteurs par la mise en place d'une **Zone d'Aménagement Différé (ZAD)**.

Le financement par la collectivité de l'aménagement et de l'extension des dessertes et réseaux des terrains privés à urbaniser se fera soit directement, soit par la mise en œuvre réglementaire et légale de la **Participation financière** pour la réalisation de **Voie et Réseaux (PVR)**, ou encore par les fonds issus de l'instauration de la **Taxe Locale d'Équipement (TLE)**.

-ZONE N dite « ZONE NATURELLE »

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

Sont admis principalement et prioritairement, sous réserve entre autre du respect de la vocation de la zone, des normes édictées par le règlement national d'urbanisme, des prescriptions réglementaires ou législatives particulières liées à l'activité, à la destination, au site,.... :

- **les constructions et installations à destination 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 notamment 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 individuel,...).
- **le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à de l'habitation**, sous réserve notamment, 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 et 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 et 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, classées ou non, s'appliqueront tant aux installations et constructions neuves qu'à l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants. Les demandes pourront faire l'objet d'un examen au cas par cas et nécessiter l'avis des services compétents.

Il n'est pas non plus souhaitable de voir se développer des étangs qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone, ou qui ne seraient pas directement liés et dépendants des activités agricoles. 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).

Comme pour la zone U, 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.

RAPPELS

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de BOUESSE 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 pré traitement (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, terre,...) 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 de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), obligatoirement et impérativement dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, ou bien du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP), du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), ou du Paysagiste conseil ou de l'Architecte conseil de la DDE hors de ces périmètres.

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'URBANISME

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

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mars 2003, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale.

L'entrée en vigueur des loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 Décembre 2000 et « **Urbanisme et Habitat** » du 02 Juillet 2003, qui ont institué de nouveaux documents de planification, a conduit de faite à la prise en 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 fait au cours de réunions de travail durant les deuxième et troisième trimestres 2003, en collaboration avec les services de l'État : 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. La mise au point final du dossier s'est faite durant le quatrième trimestre 2003.

- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de BOUESSE en date du 10 Octobre 2003 a arrêté le projet de la Carte.
- ☐ L'Enquête Publique s'est déroulée du -- ----- 2004 au -- ----- 2004.
- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de BOUESSE en date du -- ----- 2004 a approuvé la Carte Communale.
- ☐ L'accord de Monsieur Le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du -- ----- 2004.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été faites.

Les effets de la règle de constructibilité limitée sont suspendus et restent permanents.

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

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

Sauf décision contraire lors de la délibération d'approbation de la Carte Communale, la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme, et notamment les permis de construire, sera faite par le Maire au nom de l'État. Si le Conseil Municipal se prononce pour une délivrance des autorisations au nom de la Commune, une convention sera alors signée avec les services de la DDE sur les modalités d'instruction des autorisations.

ANNEXES

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

CE Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme.

□ La Procédure Réglementaire des Cartes Communales

Introduction

Contenu

Élaboration / Révision

Ž La Réglementation des Permis de Construire

Localisation / Desserte

Implantation / Volume

Aspect

Dispositions diverses

□ La Procédure d'Enquête Publique

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

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

CE 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 d'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 L1111-1-1.

□ 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 L1111-1 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° Évalue 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 et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

➤ Élaboration / 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.

Ž 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'État.

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'État, 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'Équipement, 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'Équipement.

*** 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 pré traitement 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 pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, 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'État 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.

□ 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 DIFFÉRENTES 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

DÉLAI 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).

DURÉE DE VALIDITÉ

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 À 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.
 - ✚ Éventuellement réceptionné 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.

DÉLAI 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.

DURÉE DE VALIDITÉ

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.

DÉCLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS 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.

DÉLAI 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.

DURÉE DE VALIDITÉ

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 DIFFÉRENTS 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.

DÉLAI D'INSTRUCTION

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

DURÉE DE VALIDITÉ

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.

DÉLAI 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.