

CARTE COMMUNALE

COMMUNE de Fontguenand

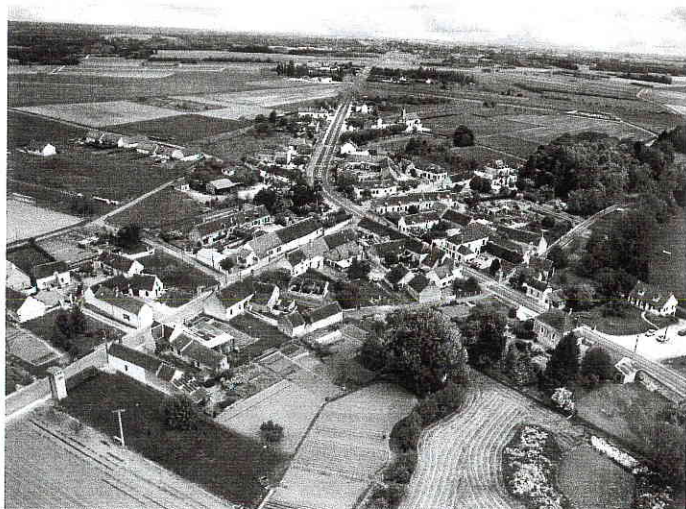


Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la DCM
du 21 septembre 2006



SOMMAIRE

I	PREAMBULE	6
II	DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	7
1	INTRODUCTION	7
1.a	Situation	7
1.b	Contexte supra-communal	7
1.c	Données de cadrage	8
2	DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE	12
2.a	La démographie	12
i -	Evolution de la population	12
Années		12
ii -	Taux de variation de la population	12
iii -	Répartition de la population par tranche d'âge	13
2.b	L'habitat	14
69,3%		14
2.c	L'urbanisation et l'extension urbaine	15
2.d	Les services à la population	20
2.e	Le patrimoine	20
2.f	Conclusions sur la dimension sociale	20
3	DIMENSION ECONOMIQUE	21
3.a	Les dessertes du territoire	21
3.b	L'emploi	21
Nombre d'actifs		21
3.c	Le nombre d'établissements par secteurs d'activité	22
3.d	L'agriculture	23
i -	Evolution des exploitations agricoles	23
- 45,5%		23
ii -	Evolution de la surface agricole utilisée	24
iii -	Evolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles	24
3.e	Le tourisme	26
3.f	Conclusions sur la dimension économique	27
4	DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE	28
4.a	Les éléments de géomorphologie	28
i -	Types de sols et leur qualité	28
ii -	Hydrologie	28
4.b	Le paysage	30
4.c	Patrimoine naturel	31
4.d	Risques, nuisances et pollutions	35
4.e	Les mesures prises en faveur de l'environnement	37
4.f	Conclusions sur la dimension environnementale	37
III	ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT	38
1	ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE	38
2	CONTRAINTES LOCALES	39
2.a	Contraintes techniques	39
2.b	Contraintes naturelles	39
2.c	Contraintes réglementaires	39

3	CHOIX D'URBANISME	40
4	EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	41
IV	CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE	42
1	RAPPORT DE PRESENTATION	42
2	PLAN DES ZONES	42
2.a	La zone U dite « zone urbaine »	42
2.b	La zone Uy dite « zone urbaine à vocation d'activité »	49
2.c	La zone N dite « zone naturelle »	49
2.d	Autres renseignements	49
3	PLAN DES ANNEXES	50
3.a	La Protection des monuments historiques	50
3.b	Le plan d'alignement	50
3.c	Câbles et équipements	50
3.d	Autres informations reportées dans les annexes	51
V	MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME	52
Annexes		
I	REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	55
1	LES DISPOSITIONS GENERALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS)	55
2	RAPPEL DES PRINCIPALES REGLES D'URBANISME	55
II	LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES	57
1	LE CONTENU DE LA CC	57
1.a	Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable	57
1.b	Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers	57
1.c	Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exception des servitudes)	58
2	LA PROCEDURE	58
2.a	La prescription	58
2.b	Le porter à connaissance	58
2.c	La concertation	59
2.d	L'association des personnes publiques	59
2.e	L'élaboration de la CC	59
2.f	L'enquête publique	60
2.g	L'approbation	60
III	CARACTERISTIQUES DES ZONES	62
1	ZONE U DITE « ZONE URBAINE »	62
2	ZONE UY DITE « ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES »	62
3	ZONE N DITE « ZONE NATURELLE »	63
IV	L'INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES	64
1	CHARTRE DEPARTEMENTALE DU 20 JUIN 2000	64

I PREAMBULE

En l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, les communes sont soumises à la réglementation nationale contenue dans le code de l'urbanisme.

Les diverses demandes de construire sont donc instruites en fonction du **règlement national d'urbanisme** qui donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions 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 la **règle 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. Cette règle permet d'éviter le **mitage**, c'est-à-dire la dissémination des constructions dans les secteurs agricoles ou naturels.

La loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000 puis la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 02 Juillet 2003 ont institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de Fontguenand, 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.

Conscient également de l'existence d'une certaine pression foncière en dehors des parties urbanisées de la commune et de la nécessité d'éviter une gestion de l'espace au coup par coup, le conseil municipal de Fontguenand a décidé de se doter d'un outil permettant une gestion sereine de l'urbanisation. Cet outil permettra d'éviter toute situation conflictuelle au niveau des constructions et sera le résultat d'une volonté d'équilibre et d'une adéquation sur le long terme entre les objectifs de développement de la collectivité, la satisfaction des besoins des habitants et la préservation des espaces agricoles et naturels.

La présente carte communale a été élaborée conjointement par la commune de Fontguenand et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette dernière a permis aux élus de programmer et d'organiser l'urbanisme, et de maîtriser l'extension des réseaux, de planifier les aménagements nécessaires au développement de la commune au plus près de ses besoins, de ses moyens et de ses enjeux, et enfin d'ouvrir des terrains à la construction dans le cadre des zonages déterminés par le groupe de travail.

II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1 INTRODUCTION

1.a Situation

Située à environ 45 km au nord-ouest de Châteauroux soit une heure de trajet, 7 km au Nord de Valençay chef-lieu de canton soit 10 minutes, la commune de Fontguenand s'étend au Nord-Ouest du département de l'Indre. La commune est proche du département du Loir et Cher (7 Km de la commune de Selles Sur Cher et 25 Km de Romorantin-Lanthenay) et environ 50 km de Blois. Elle est située à environ 45 km de Vierzon (département du Cher) et à environ 55 km de Loches (département de l'Indre et Loire).

1.b Contexte supra-communal

La commune de Fontguenand fait partie de l'arrondissement de Châteauroux et du canton de Valençay. Elle appartient au syndicat mixte de pays du Boischaut Nord regroupant 53 communes, à la communauté de communes du Pays de Valençay regroupant 10 communes, au syndicat d'électrification de la région de Valençay regroupant 55 communes, au syndicat des eaux de la région de Valençay regroupant 9 communes et syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre regroupant 241 communes.

Les communes limitrophes de Fontguenand sont :

A l'ouest :

- Villentrois, commune ayant prescrit l'élaboration d'une carte communale,
- Lye, commune ayant un POS approuvé en cours de révision générale en vue de l'élaboration d'un PLU,

Au nord :

- La Vernelle, commune ayant un POS approuvé,

A l'est :

- Varennes sur Fouzon, commune ayant un POS approuvé en cours de révision générale en vue de l'élaboration d'un PLU,

Au sud :

- Valençay, commune ayant un POS approuvé en cours de révision générale en vue de l'élaboration d'un PLU.

- Meusnes (41), commune en RNU

1.c Données de cadrage

La commune a une forme de losange plus large au sud. Elle mesure dans sa plus grande longueur environ 7 km, au nord sa plus grande largeur est de 3,5 km et au sud sa plus grande largeur est de 4,8 km pour une surface de 1824 hectares.

La densité communale est de d'environ 13 habitants au km², chiffre inférieur à la moyenne du Canton (26 hab./km²) et beaucoup plus faible que celui du département (34 hab./km²)

La commune de Fontguenand est une commune relativement récente formée des anciennes paroisses de Lucieux et Paulmery qui ont été réunies par l'ordonnance du 17 avril 1842. En 1848, suite à l'édification de l'église Notre Dame en bordure de la nouvelle Route Royale entre Lucieux et Paulnay, sur « le Petit Rhône » affluent du Fouzon, s'est développé le bourg de Fontguenand qui devint commune en 1851.

La commune de Fontguenand avait un Guide d'Application du règlement national d'Urbanisme approuvé par arrêté préfectoral en date du 04 août 1992 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 02 décembre 1996.

La commune n'a pas encore approuvé son schéma directeur d'assainissement. Ce dernier est en cours de validation.

La commune de Fontguenand adhère au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (DCM du 29 juin 1993).

La commune de Fontguenand a réalisé un inventaire du petit patrimoine, 14 sites intéressants ont été répertoriés.

— Limites régionales

DDE36-SCAT/UPO

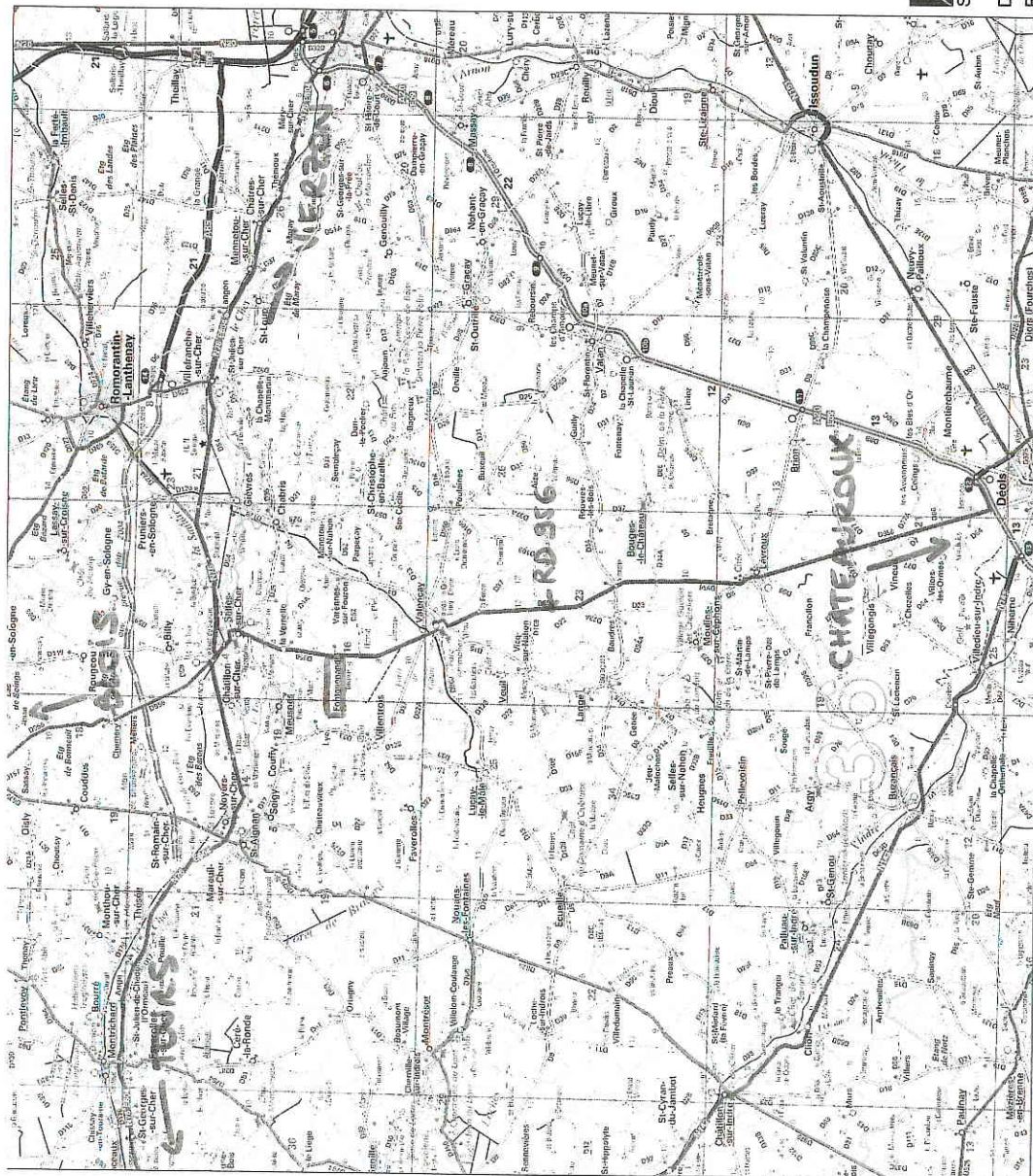
Sources : IGN/SCAN Régional

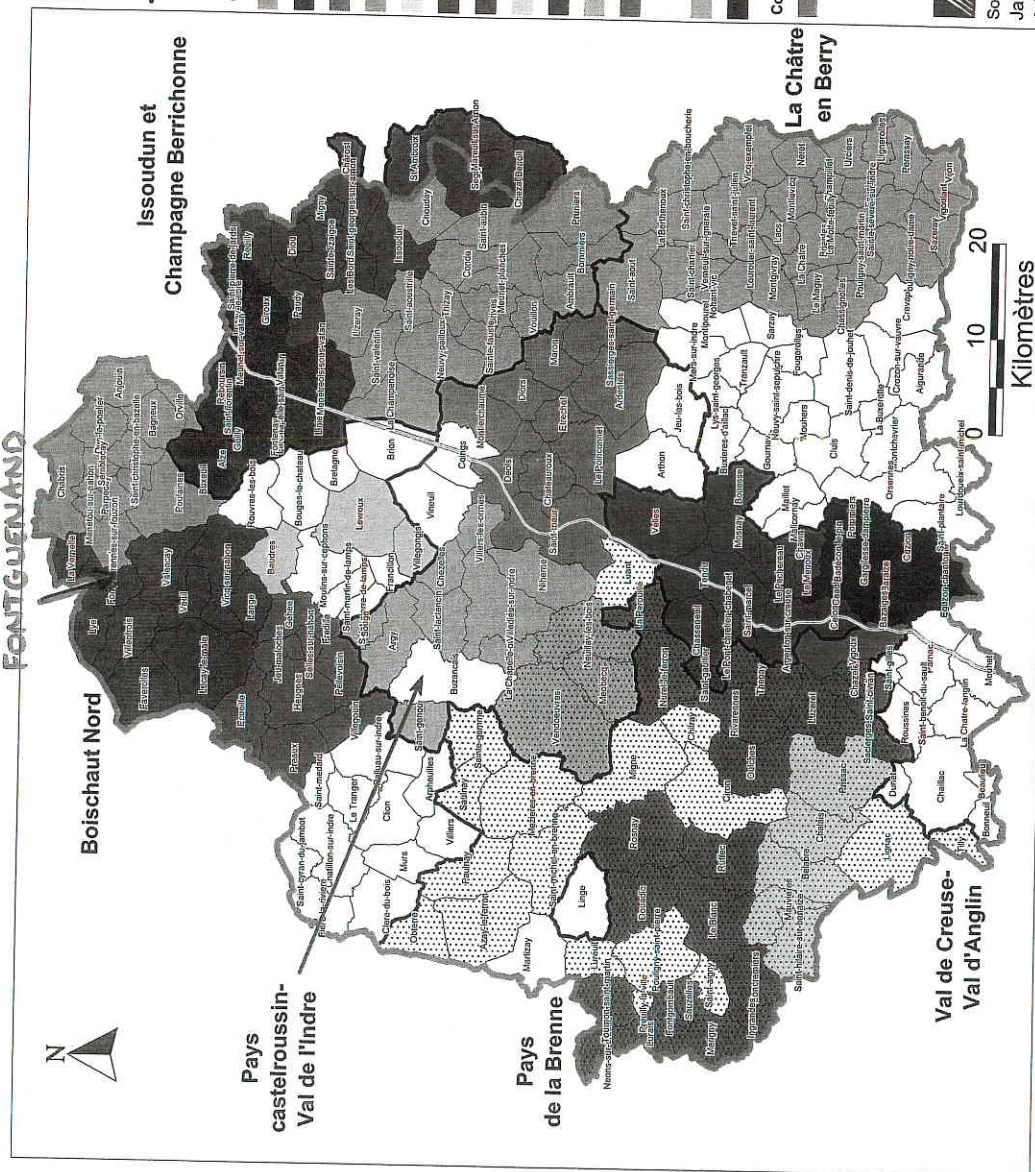
Date : 13/09/2005

Référentiels



Sources : IGN/BDCARTO





2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

2.a La démographie

i - Evolution de la population

Années	Nombre d'habitants	Evolution en nombre	Evolution en %
1906	411		
1946	321	- 90	- 21,9
1962	293	- 28	- 8,7
1968	284	- 9	- 3,1
1975	252	- 32	- 11,3
1982	236	- 16	- 6,35
1990	223	- 13	- 5,51
1999	230	+ 7	+ 3,14

Comme beaucoup d'autres communes rurales du département, Fontguenand a perdu en population. En 1906 la commune comptait 411 habitants, 321 après la seconde guerre mondiale, et 230 habitants en 1999.

En passant de 293 habitants en 1962 à 230 en 1999, la population a diminué de 63 habitants, et d'un peu plus de 21%.

Les mutations des structures de production et de l'économie agricole, avec comme corollaire l'exode rural, l'évolution des comportements sociaux, avec le développement des modes de déplacement et de transport le long des grands axes structurants, conduisant à une attractivité et un rapprochement des pôles d'emplois et de services, sont pour l'essentiel à l'origine de ce phénomène de dépopulation des communes rurales du département.

ii - Taux de variation de la population

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	- 1,7%	+ 0,21%	- 1,91%
1975-1982	- 0,69%	- 0,29%	- 0,40%
1982-1990	- 0,91%	- 1,34%	+ 0,43%
1990-1999	+ 0,34%	- 0,67%	+ 0,96%

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

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

SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99

Depuis 1975, le solde naturel est négatif ce qui signifie un vieillissement de la population. Toutefois le solde naturel est compensé par le solde migratoire qui est positif. La présence de pôles d'emploi proche, la facilité d'accès et la recherche de cadre vie agréable rendent attractive la commune de Fontguenand.

L'augmentation de la population entre 1990 et 1999, et le solde migratoire positif annonce peut être une inversion de la tendance constatée depuis la fin de la

seconde guerre mondiale, inversion déjà vérifiée dans d'autres communes rurales du département.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	- 0,93%	- 0,29%	- 0,24%
Département	- 0,30 %	- 0,29 %	- 0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99

Contrairement aux données cantonales et départementales, le taux de variation est positif pour la période 1990-1999. Ceci est dû à un fort solde migratoire, reflet de l'attractivité du territoire de la commune de Fontguenand. Toutefois le solde naturel est en retrait par rapport aux chiffres du canton et du département, ce qui montre un vieillissement de la population.

- Enjeu 1. Permettre l'installation de nouvelles constructions

Enjeu 2. Prévoir la réalisation d'équipements publics nouveaux (extension cimetière, salle pour accueillir des activités pour le troisième âge ...)

iii - Répartition de la population par tranche d'âge

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

Structure par âge	1990	1999	Canton 99	Indre 99
0 à 14 ans	16,1%	16,1%	17,4%	14,9%
15 à 19 ans	8,5%	4,8%	6,6%	5,7%
20 à 59 ans	44,8%	49,6%	52,6%	50,1%
60 à 74 ans	17,5%	20,4%	14,5%	17,9%
75 ans et +	13%	9,1%	8,8%	11,4%

SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99

La répartition de la population par tranche d'âge est à rapprocher du taux de variation. En effet, la part des 0 à 19 ans est en régression et inférieure aux données cantonales, par contre elle est similaire aux données départementales. Par contre, la part des plus de 60 ans est supérieure aux chiffres du canton et du département ce qui confirme le vieillissement de la population.

- Enjeu 3. Permettre la construction sur des terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles

Enjeu 4. Prévoir la réalisation d'opérations adaptées à l'accueil de personnes âgées

2.b L'habitat

Parc de logements	1982	1990	1999	Canton	Indre
Résidences principales	84	86	88	69,3%	75,2%
Résidences secondaires	30	28	26	20,5%	13,6%
Logements vacants	10	13	13	10,2%	7,2%
Total logements	124	127	127	100%	100%

En comparaison avec la structure départementale, la part des résidences principales dans la commune de Fontguenand est nettement plus faible, alors que celle des résidences secondaires est plus forte, et celle des logements vacants est sensiblement la même.

La part des résidences principales dans le parc total reste en gros stable entre 1982/1999, aussi bien en nombre qu'en part.

Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires diminue légèrement ainsi que leur part. Les logements vacants, augmentent en nombre et part.

Compte tenu du volume de constructions neuves réalisées (environ 13 logements commencés entre 1981 et 2004), le parc s'est en partie renouvelé (66% des logements ont été construits avant 1949). Une opération groupée a été réalisée en 1985, elle concerne 6 logements qui sont depuis en permanence occupés.

Reflet d'une commune rurale, le patrimoine immobilier est constitué essentiellement de maisons individuelles. De la même façon, la majorité des occupants, soit 80,7%, est propriétaire de son logement.

Il existe sur la commune au 01 janvier 2000, 6 logements relevant du parc locatif social, soit 6,8% des résidences principales. La commune de Fontguenand, dans le cadre de la possible réalisation d'un lotissement communal, compte offrir quelques logements locatifs sociaux supplémentaires afin de satisfaire la demande de jeunes ménages désirant rester sur la commune.

De par sa proximité avec les départements limitrophes, de par la qualité du site, la commune de Fontguenand fait l'objet de demandes régulières concernant des terrains à bâtir. D'où la volonté du conseil municipal de maîtriser le développement spatial et qualitatif du bourg en offrant une diversité de possibilités d'extensions urbaines tout en permettant une urbanisation raisonnée dans les hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

- Enjeu 5. Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitation des constructions existantes

Enjeu 6. Permettre la réalisation de logements locatifs

2.c L'urbanisation et l'extension urbaine

La présence humaine se concentre autour de trois points forts que sont le **bourg de Fontguenand** situé au nord de la commune, sur la RD956 ; au niveau du **village de Lucioux**, situé au sud du bourg de Fontguenand, sur la RD52a et sur le **hameau de la Tiercerie** situé au sud-est du bourg de Fontguenand sur la RD52.

Le bourg de Fontguenand

Les constructions sont principalement implantées sur le versant Ouest/Nord-Ouest de la vallée du ruisseau « le petit Rhône ». Les constructions sont organisées autour des 5 voies existantes, disposées en étoile depuis le centre du bourg. Les principales extensions du bourg ont été réalisées au nord le long de la RD 956, et au sud, le long de la RD 52a. Les constructions sont denses au cœur du village et plus éparées en périphérie.

Le hameau de Lucioux

Les constructions se sont principalement développées à l'Ouest de la vallée du ruisseau « le petit Rhône », de part et d'autre de la RD52. Le hameau de Lucioux présente une urbanisation peu dense et peu structurée. On relève la présence d'un patrimoine architectural riche.

Le hameau de la Tiercerie

Situé au Sud-Est du bourg de Fontguenand sur une partie haute de la commune, le hameau présente une urbanisation peu dense et peu structurée. L'urbanisation s'est principalement développée de part et d'autre de la RD52.

Le reste de l'occupation humaine est très dispersée, isolée : elle correspond aux bâtiments d'exploitation et d'habitation des exploitations agricoles.

Il s'agit principalement de fermes isolées, de leurs dépendances ou de hameaux Rhône, Saboterie, l'Argenterie, Tortevoies.

- | | |
|----------|--|
| Enjeu 7. | Densifier le bourg et les hameaux de Lucioux et la Tiercerie. |
| Enjeu 8. | Limitier la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire. |
| Enjeu 9. | Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée. |

SCAN 25

NUM_COM: 36077

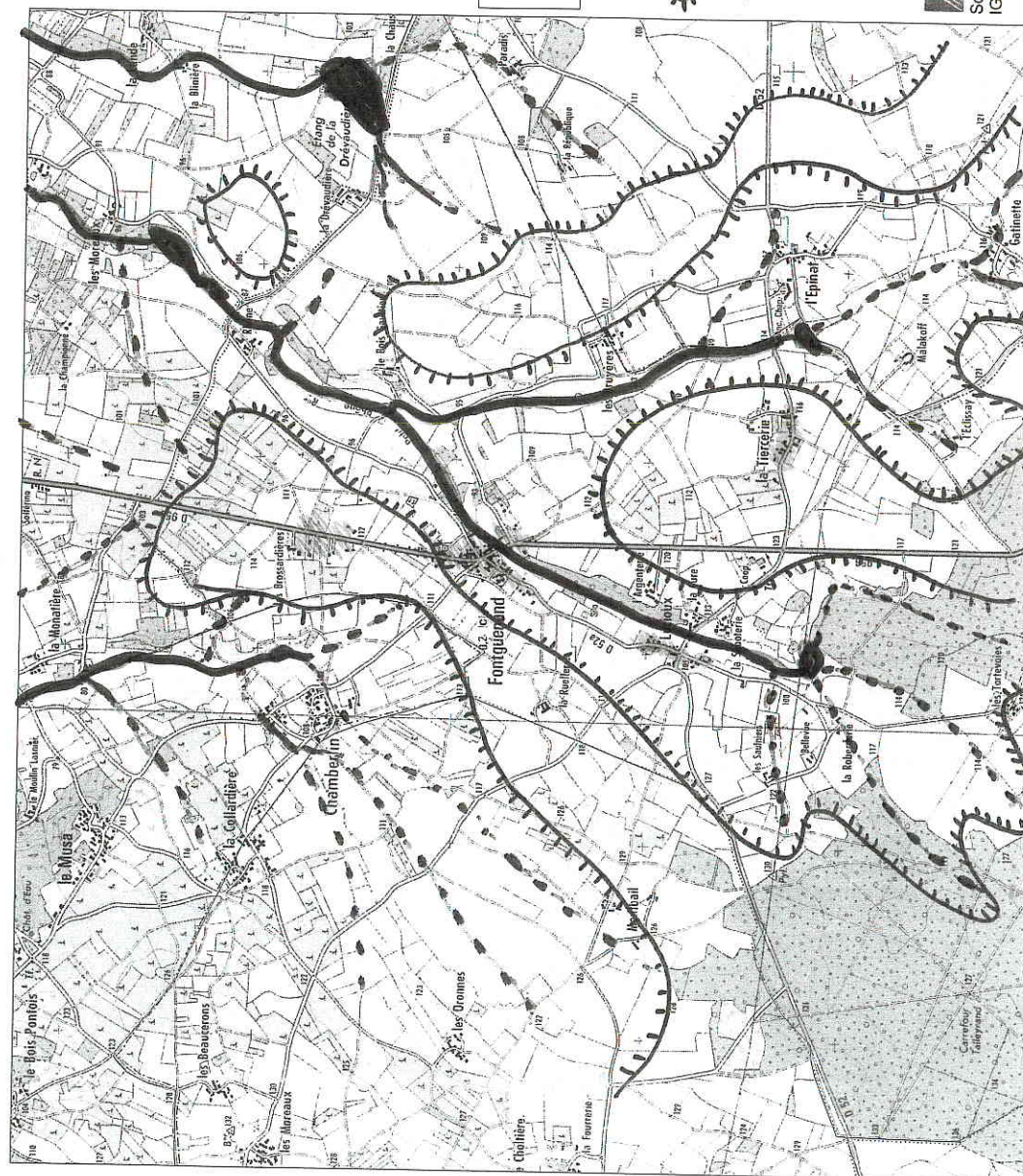
NOM_COM: Fontguenand

zones urbanisées
pointe haut
rus, ruisseaux
limites communales

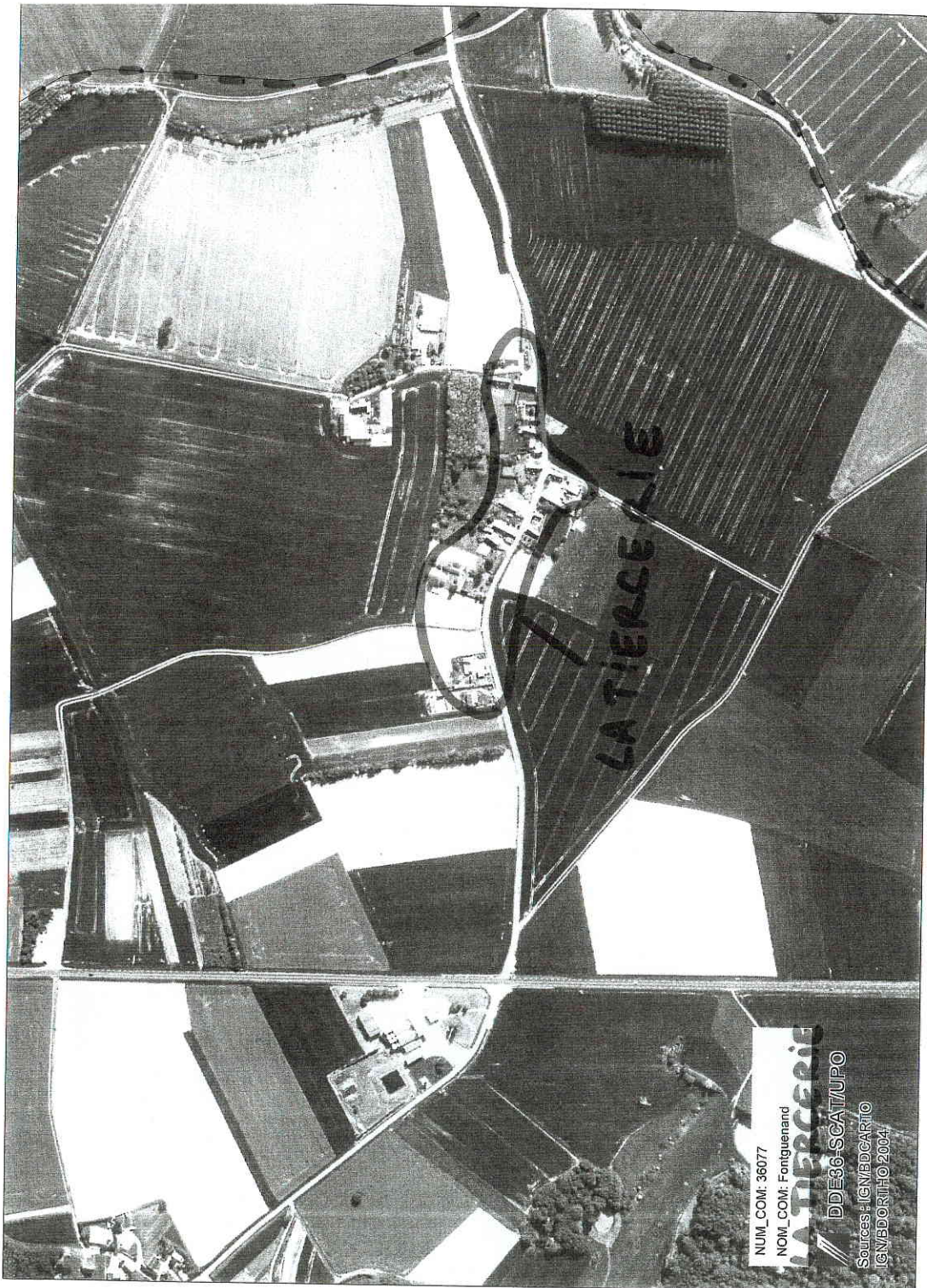
DDE36-SCATI/PO

Sources : IGN/BDCARTO

IGN/SCAN25







2.d Les services à la population

Concernant les commerces et services, comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de Fontguenand ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces. L'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, la dispersion de l'habitat sur la commune, et la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs rendent très précaires l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité et de première nécessité viable. Toutefois, il existe un restaurant « les Platanes », qui participe à la vie touristique du Pays de Valençay.

Enjeu 10. Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de soutenir les activités commerciales locales existantes

2.e Le patrimoine

La commune de Fontguenand a fait l'objet d'un recensement du petit patrimoine. (voir fiches du recensement du petit patrimoine en annexe)

Cette dernière possède un patrimoine architectural riche constitué de bâtiments, de fours et de puits. L'état général de ce petit patrimoine est bon, toutefois des restaurations sont à envisager afin de transmettre aux générations futures une image du passé de la commune.

Enjeu 11. Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Fontguenand.

Enjeu 12. Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

2.f Conclusions sur la dimension sociale

Les enjeux de la carte communale de Fontguenand au niveau social sont donc :

De permettre un développement harmonieux et raisonné du bourg et des villages de Lucieux et de la Tiercerie,

De préserver le patrimoine architectural,

De permettre la mixité de la population tant au niveau social qu'au niveau de l'âge,

D'augmenter les constructions à vocation locatives, tout en augmentant l'offre de terrain à bâtir (à destination des familles et des personnes âgées),

Préserver le cadre de vie qui rend la commune attractive,

Prévoir la réalisation d'équipements collectifs (extension cimetière, salle pour accueillir des activités pour le troisième âge ...),

Limitier la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.

3 DIMENSION ECONOMIQUE

3.a Les dessertes du territoire

La commune de Fontguenand est traversée par un réseau viaire structuré en étoile à partir du bourg, dont les axes principaux sont :

Un axe Nord/Sud, la RD 956 reliant Châteauroux à Blois,

Un axe Est/Ouest, la RD 52 permettant de rejoindre à Varennes sur Fouzon la RD 4 (l'axe Chabris/ Valençay).

La commune de Fontguenand possède une zone d'activité profitant de la qualité de la desserte par la RD 956, et qui pourrait être définie d'intérêt communautaire par la communauté de communes du Pays de Valençay.

Enfin, la commune de Fontguenand située à moins de 30 km du bassin d'emploi de Romorantin peut se révéler attractive pour des actifs cherchant un cadre de vie agréable.

Enjeu 13. Profiter de la qualité de la desserte par la RD956.
Enjeu 14. Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...)

3.b L'emploi

	commune			Canton	Indre	Région
	1982	1990	1999	1999	1999	1999
Nombre d'actifs	102	91	101	1737	100911	-
Taux d'activité	54,5%	48,7%	52,3%	46,9%	51,2 %	55,1 %
Taux de chômage	4,9%	8,8%	7,9%	11,3%	11,5%	? %

Population active : personnes âgées de 15 ans ou plus exerçant une activité professionnelle, y compris les demandeurs d'emploi et les militaires du contingent Source : INSEE – RGP

Taux d'activité : part des personnes actives dans la population totale de 15 ans ou plus

Le nombre d'actifs de la commune reste stable sur la période 1982-1999 aussi bien en nombre qu'en taux. Les données communales sont meilleures que celles du canton et du département.

Les données de l'emploi et celles de la structure de la population par âge confirment l'attractivité de la commune aussi bien pour les actifs que pour les retraités.

En 1999, environ 76% des actifs ne travaillent pas sur la commune alors qu'en 1990 ils n'étaient que de 57%. La commune accueille donc de nombreux actifs travaillant ailleurs mais choisissant d'habiter Fontguenand à la fois pour la qualité de son cadre de vie et sa proximité et facilité d'accès avec les bassins d'emplois proches.

3.c Le nombre d'établissements par secteurs d'activité

Secteurs au 01/01/02	Nombre	Part	Taille des établissements	Nombre	Part
Agriculture	19	65,5%	0 salarié	22	75,9%
Industrie	0	0%	1 à 5 salariés	6	20,7%
Bâtiment	2	6,9%	6 à 9 salariés	0	0%
Commerces	0	0%	10 à 19 salariés	1	3,4%
Services	5	17,3%	Plus de 20 salariés	0	0%
Administration	3	10,3%			
TOTAL	29	100 %	TOTAL	29	100 %

Source : Fichiers SIRENE

La structure du tissu économique de la commune reste stable si ce n'est une disparition de l'activité industrielle entre 1999 et 2002, et le nombre d'établissements présents varie peu.

Avec près de 66%, le secteur agricole reste encore l'activité économique dominante de la commune, le secteur services/administration venant ensuite avec près de 28%.

Si les établissements présents demeurent de petites unités relativement peu génératrices d'emplois, on note toutefois que 6 entreprises emploient au moins 1 salarié et qu'une entreprise emploie au moins 10 salariés. C'est pourquoi la commune a créé une zone artisanale avec accès sur la RD956 à l'entrée nord du bourg de Fontguenand, qui accueille déjà 2 artisans. Cette zone pourra éventuellement être agrandie, notamment en fonction des souhaits de développement de la communauté de communes, et des souhaits de transferts d'activités locales, notamment celles dont le développement pourrait être contraint par l'évolution des zones d'habitat. On note aussi la présence de la coopérative implantée au sud du village de Fontguenand à l'intersection des RD956 et 52.

Enjeu 15. Maintenir les activités présentes sur la commune et favoriser leur développement
Enjeu 16. Développer la capacité d'accueil envers les petites entreprises ou activités artisanales

Enjeu 17. Conserver l'attractivité de la commune, liée à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.

3.d L'agriculture

La commune de Fontguenand est située dans la zone agricole du Boischaut Nord ou gâtines de l'Indre. L'activité agricole est partagée entre la viticulture au nord de la commune, l'élevage caprins, bovins et ovins, et l'exploitation forestière au sud.

Une grande partie des parcelles consacrées à la viticulture sont classées en AOC Valençay (voir plan des annexes). La commune de Fontguenand est classée également AOC Valençay pour sa production de fromage de chèvre.

Enjeu 18. Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles

i - Évolution des exploitations agricoles

Evolution des exploitations entre 1979 et 2000	Commune	Canton	Indre	Région
Exploitations professionnelles	- 45,5%	- 47,4%	- 41,2 %	-46,7 %
Exploitations de plus de 100 ha	*	+ 240%	+ 68,8 %	+78,0 %
Total des exploitations	- 48,6%	- 52,2%	- 46,5 %	-50,1 %

Source : RGA 1979-88-2000

Entre 1979 et 2000, la commune a perdu environ 50% d'exploitations, chiffre comparable à ceux du canton et du département. Le pourcentage d'exploitations professionnelles se maintient. Toutefois, la majorité des exploitations sont de petites tailles. En effet, jusqu'au recensement de 2000, aucune exploitation ne dépassait les 100 ha. En 2000, il y a 3 exploitations de plus de 100 ha. Ceci s'explique par le classement AOC Valençay pour le fromage de chèvre et le vin qui nécessitent moins de surface agricole que la céréaliculture par exemple.

Néanmoins, le nombre de chefs d'exploitation diminue (-40%), du fait d'un faible taux de reprise des activités.

Enjeu 19. Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter l'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...)

Enjeu 20. Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat

ii - Évolution de la surface agricole utilisée

La surface agricole utilisée (SAU) a augmenté de 30,5% entre 1979 et 2000. La SAU est de 1016 ha correspondant à 55,7% de la surface de la commune.

Il est à noter qu'environ un tiers de la commune est couvert au sud par la forêt de Gâtine.

iii - Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles

Les terres labourables représentent plus de 88% de la SAU. Elles sont consacrées à près de 60% aux cultures céréalières et à environ à 25% aux oléa-protéagineux. Les surfaces fourragères et toujours en herbes représentent environ 12% de la SAU.

En 2000, il reste 5 types d'élevage sur la commune. La proximité de Valençay et son AOC pour le fromage de chèvre favorise l'élevage caprin tandis que les élevages de volailles et de bovins diminuent fortement durant la période 1979 - 2000 .

Il est à noter que l'élevage industriel de porc n'existe plus sur le territoire communal.

Sièges
exploitation
agricole

NUM. COM. 38077
NOM. COM. Fontguenand

DDE36-SCAT/UPO
Sources : IGN/BDCARTO
IGN/SCAN25
Réf. IGN



3.e Le tourisme

La commune de Fontguenand possède un patrimoine architectural et naturel relativement riche tels que :

- Son église,
- La forêt de Gâtines,
- Le pigeonnier à « La Chaussonnière »,
- Le domaine de la « Drévaudière » et son étang,
- Son étang vieux (en forêt au bord de la RD 37)

Il existe également des sentiers de randonnées : 2 boucles de 6 et 13 km ainsi qu'une bambouseraie. (voir plan de zonage)

Il y a aussi la possibilité de déguster des produits du terroir :

- Vente et dégustation de vin à la cave coopérative
- Vente à la ferme de vin, asperges, volailles, fromages de chèvre;
- Vente à la propriété V.D.Q.S. et vin de pays en vrac ; participant à l'opération l'Indre de Ferme en Ferme;
- Vente à la propriété V.D.Q.S. et vin de pays en vrac;
- Fromagerie affinage à La Tiercerie.

La fête traditionnelle de Saint-Vincent, avec représentations théâtrales, anime la commune en janvier.

Enjeu 21.	Protéger les paysages et le cadre de vie de Fontguenand
Enjeu 22.	Conserver les chemins de randonnées

3.f Conclusions sur la dimension économique

Les enjeux de la carte communale de Fontguenand au niveau économique sont donc :

De préserver le cadre de vie du territoire communal afin de conforter l'attractivité résidentielle de Fontguenand,

De garantir à l'agriculture, la possibilité de se pérenniser sans risque de conflit avec les zones dévolues à l'habitat.

De maintenir et développer le potentiel touristique de la commune.

De maintenir et développer les activités sur la commune.

De développer la capacité d'accueil des petites entreprises ou de l'activité artisanale.

De conserver l'attractivité de la commune, liée à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.

4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

4.a Les éléments de géomorphologie

i - Types de sols et leur qualité

Le substrat géologique de la commune est composé à 88% par des argiles à silex. Il est à noter la présence de dépôts sédimentaires et d'alluvions (10%) sur la partie nord du ruisseau « le petit Rhône », les 2 % restants étant des marnes et calcaires. En parfaite cohérence avec le relief et le sous-sol, composé d'argiles, les sols bruns occupent 93% de la surface. La couche arable est constituée à 95% par des limons argileux et limons sablo-argileux et de 55% de limons légers, les 5 % restant sont des sables. Au niveau hydrique, les sols sont sains à près 96% et moyennement humides à près de 2%. Dans ces conditions, 30% ont un bon potentiel et 61% un potentiel moyen. Les capacités productives et la valeur agricole des terres sont donc bonnes, et représentent le capital économique de la commune.

Il est à noter que la plupart des sols présentent une aptitude très défavorable vis à vis de l'assainissement autonome. La société Vectra, dans son rapport sur l'étude de zonage d'assainissement en date de janvier 1999, préconise en cas d'assainissement autonome d'avoir recours à un dispositif sur sols reconstitués.

Enjeu 23.	Protéger le potentiel agronomique de la commune
Enjeu 24.	Tenir compte de la capacité des sols à accepter des assainissements autonomes

ii - Hydrologie

La commune, agrémentée d'étangs, est traversée du sud au nord par le ruisseau « le petit Rhône » qui se jette dans « le Fouzon » au niveau du Moulin de Paulmery sur la commune de la Vernelle. Du sud/est au nord/ouest, la commune est traversée par un affluent du ruisseau « le petit Rhône ».

Il existe une zone humide au sud du bourg de Fontguenand, en bordure du ruisseau « le petit Rhône », ainsi qu'une autre à l'est au niveau de la rue des Bruyères.

Enjeu 25.	Limitier l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées
-----------	---

NUM_COM: 36077
NOM_COM: Fontguenand

petite rive
pointe de
rivière
limites
communes

DDE36-SCAT/UPO
Sources : IGN/BDCARTO
IGN/SCAN25

Référentiels IGN



4.b Le paysage

La commune fait partie de l'entité paysagère des GÂTINES DE L'INDRE, définie dans « l'Atlas des paysages de l'Indre » comme étant un vaste plateau dans lequel les ruisseaux et rivières ont creusé d'amples vallées.

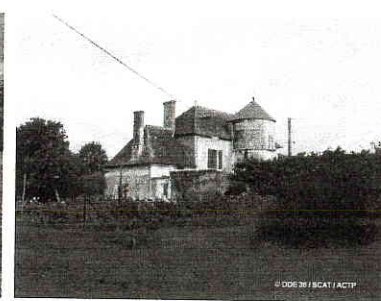
Le relief de Fontguenand se caractérise par un vaste plateau, dont l'altitude oscille entre 130 et 110 mètres, incliné sud Nord, marqué par les vallées du « petit Rhône » dont le lit passe d'une altitude de 114 à 87 mètres et de son affluent dont le lit passe d'une altitude de 114 à 95 mètres.

Au nord de la commune, le paysage est ouvert alors qu'au sud la forêt des Gâtines ferme l'espace.

La commune en plus du petit patrimoine est caractérisée par un patrimoine architectural important tel la Ruellerie, ferme forteresse, au sud ouest du bourg, ou le site de la Drévaudière ou encore les bâtiments du hameau Rhône et l'église de Fontguenand.



la Ruellerie



la Drévaudière



Rhône



Eglise de fontguenand

Enjeu 26. Protéger le patrimoine paysager et architectural de la commune (vallée, talweg, bosquets...)

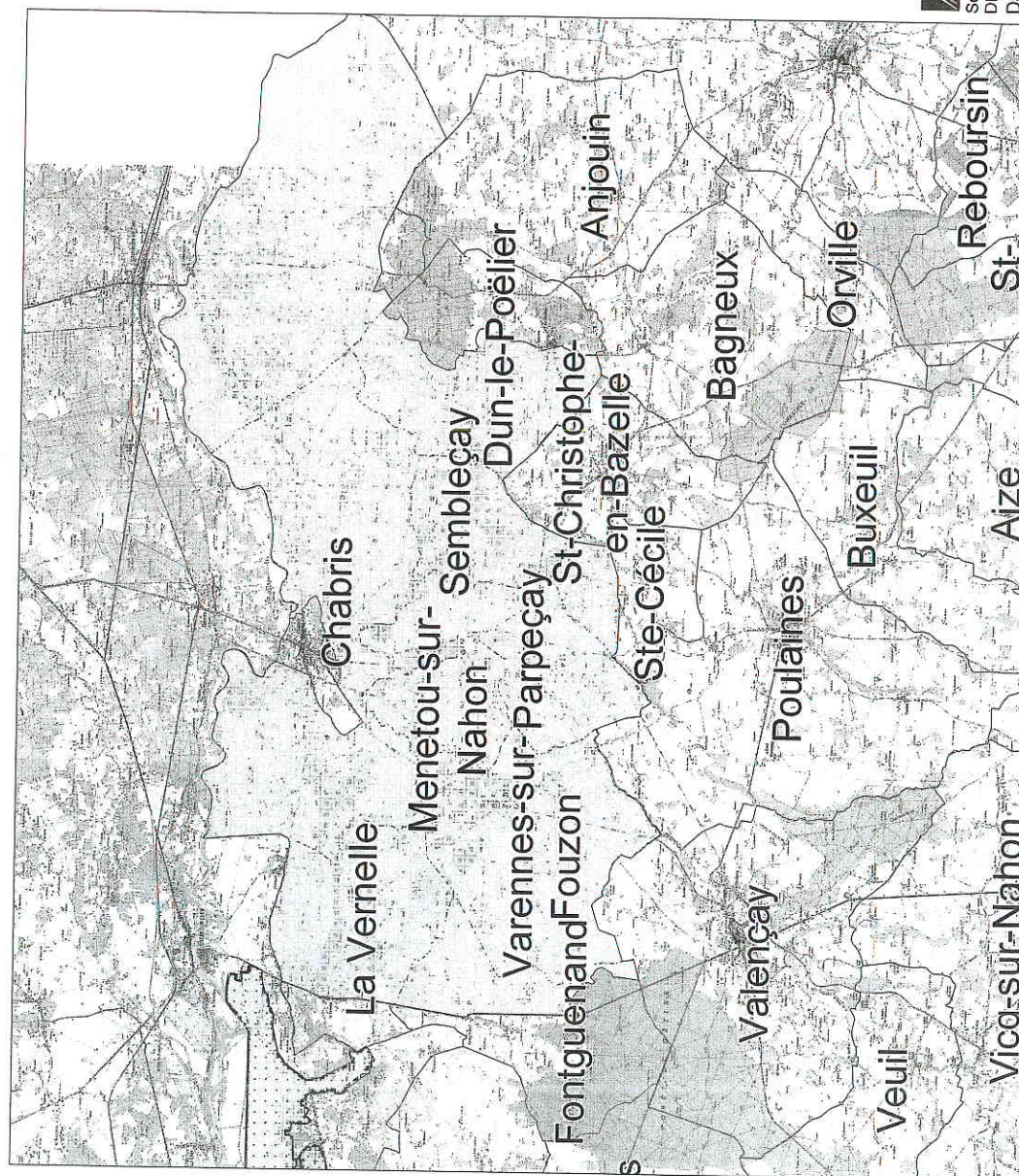
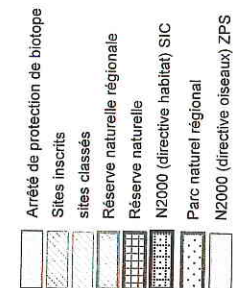
4.c Patrimoine naturel

La commune de Fontguenand est caractérisée par une richesse paysagère liée à la vallée du « petit Rhône » et ses moulins ainsi que la forêt des Gâtines.

La commune de Fontguenand est concernée par le site interdépartemental Natura 2000 du plateau de Chabris / la chapelle Montmartin référencé ZPS FR 2410023. Elle est également touchée au nord-ouest par la ZNIEFF de type 1 commune de Varennes sur Fouzon et étang Drévaudière référencée 30060000.

Enjeu 27. Protéger le patrimoine naturel de la commune.

Les zonages réglementaires



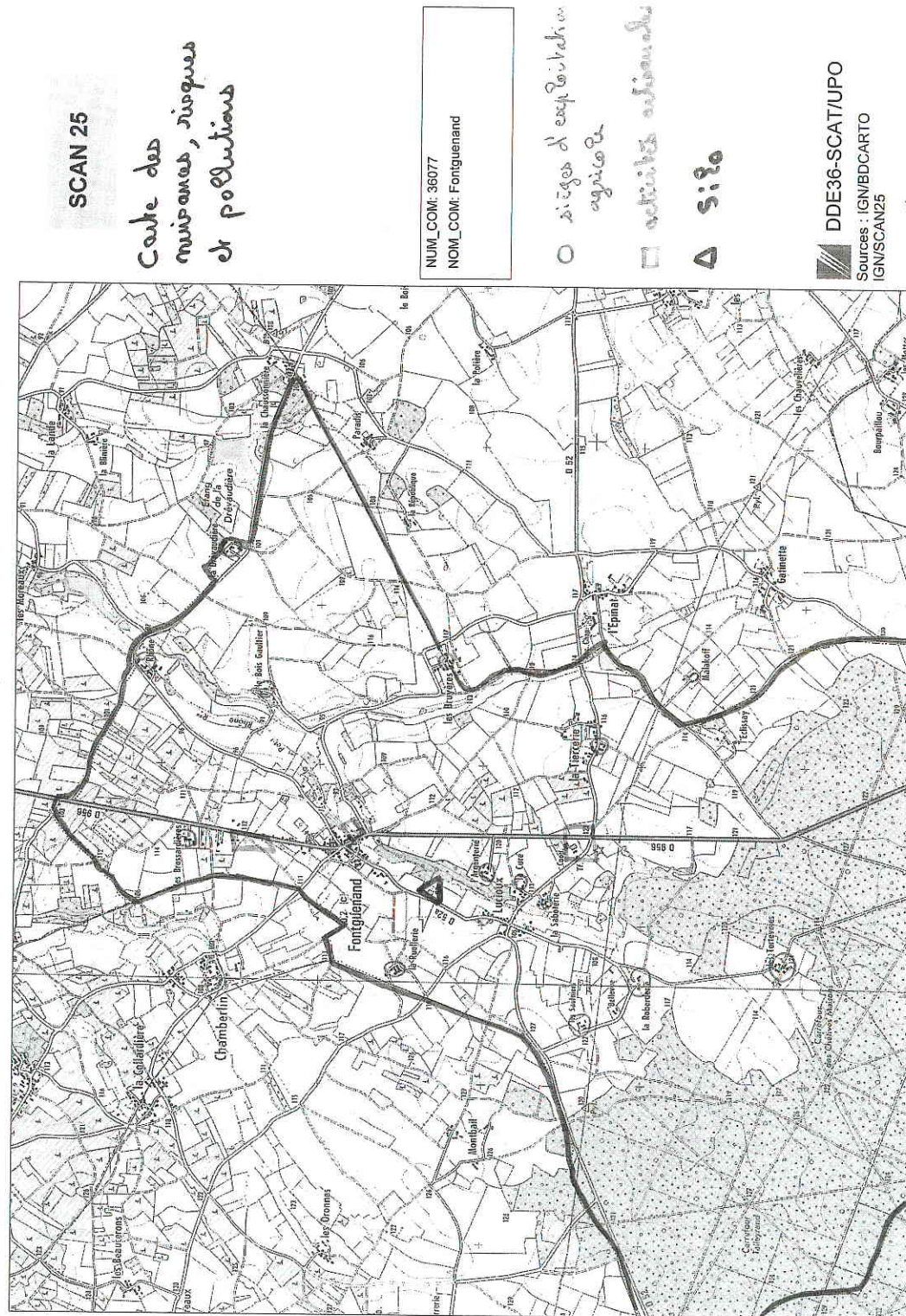
4.d Risques, nuisances et pollutions

A l'est du bourg rue des Bruyères, la proximité du garage, avec son atelier de mécanique et son aire de stockage de véhicules en attente de réparation, peut être source de nuisances. La zone d'activité située au nord du bourg, ainsi que la coopérative située à l'intersection de la RD52 et de la RD956 peuvent également engendrer des nuisances ou des pollutions.

Au sud la présence d'un silo et de la bambouseraie sont susceptibles d'être des sources de nuisances. (bruit, trafic routier, odeurs, poussières ...).

Les sièges d'exploitation sont pour la plupart situés en dehors des zones qui seront dévolues à l'urbanisation.

Enjeu 28. Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.



4.e Les mesures prises en faveur de l'environnement

La plupart des nouvelles zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation ne toucheront ni la ZPS, ni la ZNIEFF. En effet, les zones vouées à l'urbanisation appartenant à ces périmètres sont soit déjà urbanisées, soit des dents creuses qu'il faut combler afin de densifier le bourg ou le hameau de la Tiercerie.

Les nouvelles zones urbaines créées à l'ouest du bourg permettront un développement maîtrisé : création d'un droit de préemption urbain sur la zone ouverte à l'urbanisation pour un projet de lotissement communal. Ces zones sont situées en cohérence et continuité avec l'existant. Le développement du bourg au sud, dans la zone soumise à des enjeux environnementaux (ZPS) correspond à un comblement des dents creuses et à une ouverture de 2 parcelles du côté du stade.

Ce développement maîtrisé ne devrait pas avoir un impact important sur les espèces d'intérêt communautaire listées dans la ZPS.

De même, les secteurs d'urbanisation nouvelle se conformeront au schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration.

Enfin, afin de préserver les secteurs dédiés à l'habitat des risques de nuisances liées à l'activité, une zone d'activité est créée au nord du bourg de Fontguenand avec création d'une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activité. Aucune zone d'habitat n'est ouverte à proximité des sièges d'exploitation agricole ou de la coopérative.

4.f Conclusions sur la dimension environnementale

Les enjeux de la carte communale de Fontguenand au niveau environnemental sont donc :

- Préserver le potentiel agronomique des sols.
- Protéger le patrimoine paysager et naturel de la commune.
- Protéger les futures habitations et les habitations existantes des risques de nuisances et de pollution.

III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

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

Les enjeux de la carte communale sont donc les suivants :

De permettre un développement harmonieux et raisonné du bourg et des villages de Lucieux et de la Tiercerie tout en préservant le patrimoine architectural, le patrimoine naturel et paysager de la commune.

De préserver le cadre de vie du territoire communal tout en permettant de maintenir, développer et accueillir des petites entreprises et de pérenniser l'agriculture sans risque de conflit avec les zones dévolues à l'habitat.

De maintenir et développer le potentiel touristique de la commune.

2 CONTRAINTES LOCALES

Outre les enjeux de la carte communale définis dans la partie précédente, **plusieurs types de contraintes** ont du être pris en compte :

2.a Contraintes techniques :

- ☞ **Existence et capacité des réseaux** de voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain. La faible capacité du réseau public d'eau potable se révèle notamment être un facteur "limitant" dans le choix et la taille des zones constructibles
- ☞ **Sécurité des conditions d'accès aux voies**, tant pour les riverains que pour les utilisateurs des voies. En cas de doute sur l'urbanisation ou l'utilisation de tels secteurs, le gestionnaire de la voirie devra être consulté.
- ☞ **Lisibilité des entrées de bourg** pour les automobilistes. Il est important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers, puisque ce type d'urbanisation génère des problèmes de sécurité routière : entrées de bourg peu denses mais limitées à 50 km/h.
- ☞ Existence d'un **Schéma Directeur d'Assainissement** avec zonage choisi en cours d'approbation (schéma en attente d'enquête publique).
- ☞ Présence de **parcelles communales** permettant la réalisation d'aménagements maîtrisés.

2.b Contraintes naturelles :

- ☞ **Préservation** des paysages, de l'architecture locale et du bâti traditionnel, ainsi que des zones naturelles ou présentant un intérêt environnemental ou patrimonial.
- ☞ Présence de **talus ou de pentes importantes** rendant impossible ou difficile l'urbanisation, en particulier le long de la vallée du ruisseau « le petit Rhône ».
- ☞ Présence de **zones humides**, talwegs, ruisseau, rivière, étangs... rendant impossible l'urbanisation.

2.c Contraintes réglementaires :

- ☞ **Proximité d'installations et d'exploitations agricoles**, en respectant les distances d'éloignement réciproque à mettre en place vis à vis des habitations :

- pour un élevage : un périmètre de 50 à 100 mètres, autour de toutes les installations de l'exploitation, variant selon le nombre d'animaux et le type d'élevage.
- un périmètre défini selon des seuils de bruit autour des installations agricoles générant des nuisances (silos).

Ces distances d'éloignement permettent d'éviter les conflits de voisinage tout en garantissant les capacités de développement et le potentiel économique agricole.

- ☞ Présence de **plans d'alignements** sur la RD956 et la VC5.
- ☞ **Recul** de 75 mètres le long de la voie RD956 classée voie à grande circulation,
- ☞ Présence de **monuments historiques**, autour desquels un périmètre de 500 mètres définit une zone soumise à l'avis de l'ABF. La commune de Fontguenand n'a pas de monument ou de site inscrits ou classés. Toutefois, le périmètre de protection de la chapelle de l'Epinat, située sur la commune de Varennes sur Fouzon, débord sur le territoire de la commune de Fontguenand à proximité du lieu dit « la Tiercerie ».
- ☞ Présence de **sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.
- ☞ Présence de **câbles et de leurs équipements** appartenant à France Télécom le long de la RD 956.
- ☞ **Proximité d'installations soumises au régime de déclaration** pour les installations classées au titre de la législation pour la protection de l'environnement : GAEC les Brossardières et la coopérative SCA les vigneron réunis.
- ☞ Présence d'une aire délimitée en AOVDQS Valençay, qu'il faut préserver.

3 CHOIX D'URBANISME

Le **parti d'urbanisme** adopté a été :

- ☞ Encourager une densification mesurée du bourg, en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain, et une extension à l'ouest liée à un projet communal.
- ☞ Créer dans le respect des contraintes évoquées ci-dessus, de nouvelles zones d'urbanisation
- ☞ Préserver certaines zones de la construction neuve : comme la vallée du petit Rhône à Fontguenand et à Lucieux, et les abords de la zone d'activité dans le bourg.

- ☞ Modifier le périmètre de la zone artisanale afin de d'éviter tout conflit de voisinage avec les zones dévolues à l'habitat tout en permettant l'installation ou le transfert d'une activité artisanale.
- ☞ Conserver des « zones tampons » entre la zone d'activités et la zone urbaine.
- ☞ Créer un périmètre de préemption (droit de préemption urbain) afin que la commune puisse acquérir une maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'aménagement d'ensemble
- ☞ Permettre le comblement de dents creuses à Lucieux et à la Tiercerie.

4 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les zones qui ont été définies ont fait l'objet d'un examen attentif, notamment au titre de la protection de l'environnement. Ainsi, les zones ont été définies au regard :

- ☞ De la proximité des zones humides et des cours d'eau.
- ☞ De la préservation du patrimoine paysager de la commune.
- ☞ De la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (bruit, poussières, trafic...).
- ☞ De la qualité des sols (AOC).

La carte communale de Fontguenand et les orientations envisagées par la commune auront donc peu d'impact sur l'environnement et sur les paysages.

IV CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la carte communale comporte le présent **rapport de présentation**, un **plan des annexes** et un **plan des zones** (zones urbaines ou naturelles).

1 RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

- 1° Analyse 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 articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- 3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

2 PLAN DES ZONES

Conformément à l'article R124-3 du code de l'urbanisme :

« 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, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

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

Ainsi, 3 types de zones ont été reportés :

2.a La zone U dite « zone urbaine »

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles partiellement ou en cours d'urbanisation, zones mitoyennes du tissu bâti existant, et enfin à des secteurs

« en devenir » qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune.

Il s'agit des secteurs suivants :

Bourg de Fontguenand :

A l'est, sur la rue du Rhône menant au cimetière, la zone constructible a été définie de manière à préserver la qualité de la vallée du petit Rhône, de plus la partie sud de la rue en raison de la zone humide et de la forte déclivité se révèle peu propice à une urbanisation. C'est pourquoi la zone constructible n'a été définie que sur le côté nord de la rue du Rhône au niveau du stade. L'urbanisation n'est possible dans un premier temps que sur une partie de la parcelle 677, afin de ne pas générer de mitage (construction seule en bout de voie et donc déconnectée de la partie actuellement urbanisée).

Sur la rue des bruyères, la zone urbanisable a été définie de manière à englober les constructions existantes tout en laissant la possibilité de combler les dents creuses jusqu'aux Patureaux. Toutefois, la zone humide située au nord de la rue et le souhait de protéger la vallée empêche l'urbanisation du secteur.

Au sud, sur la RD956, la zone constructible englobe l'existant tout en permettant la réalisation d'une construction sur sa partie ouest avec accès unique sur la RD.

Sur la VC1 au sud, la zone urbanisable a été définie sur la partie actuellement urbanisée, tout en rendant constructible la parcelle 228 ce qui permettra d'équilibrer l'entrée du bourg. La zone constructible n'a pas été étendue aux fonds de parcelles afin de prévenir des risques d'inondation du « petit Rhône ».

A l'ouest, la zone constructible englobe la partie actuellement urbanisée tout en dégageant des parcelles constructibles sur l'allée à l'arrière des logements locatifs. Ces parcelles sont situées dans le prolongement de la partie actuellement urbanisée et permettront un développement en épaisseur du bourg.

Au nord sur la RD956, la zone urbanisable englobe le bâti existant en ouvrant quelques parcelles à l'urbanisation afin de densifier le bourg et de marquer encore plus l'entrée de ville. C'est pourquoi aucune construction ne sera permise le long de la RD956 au delà de la partie déjà urbanisée. Enfin, la zone U a été délimitée de manière à éloigner les constructions neuves des nuisances générées par les activités artisanales présentes au nord du village.

Enfin, deux secteurs de droit de préemption urbain sont envisagés:

- ✓ Une zone à l'ouest du bourg afin de permettre la maîtrise pour la collectivité de l'aménagement de ce secteur : lotissement communal suivant l'esquisse réalisée par le CAUE annexée au rapport de présentation.
- ✓ une aire de stationnement jouxtant la salle des fêtes afin de résoudre les problèmes sécuritaires liés au stationnement le long de la RD956.

Village des Vignes :

Suite à la réalisation par la commune d'un réseau de rejet collectif sur le secteur et afin d'en optimiser le fonctionnement, la zone constructible a été définie de manière stricte. En effet, elle englobe l'existant à l'ouest de la RD956, et permettra la construction de quelques bâtiments d'habitation sur la partie est de la RD. Toutefois, pour les constructions à l'est de la RD, le gestionnaire de la voirie a imposé un accès unique avec réalisation d'une contre allée que la commune s'est engagée à réaliser. Le recul lié à la voie à grande circulation est porté à 35 m du fait de la réalisation de cette contre-allée.

Village de Lucieux :

La zone urbaine a été définie de manière à assurer la sécurité des accès : aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD52. D'autre part, la zone urbaine a été définie de manière à préserver la qualité de la vallée du petit Rhône, ainsi que l'ensemble naturel de qualité situé autour du hameau. Ainsi, la zone urbaine a été calée pour partie sur la zone actuellement urbanisée en dégageant certains secteurs au sud du village, ce qui permettra le comblement des dents creuses et la prolongation raisonnable de l'urbanisation sur trois parcelles. D'autre part aucune extension n'est envisageable au nord sur la RD52a en raison de problèmes sécuritaires liés à la configuration de la RD. D'autre part, la zone urbaine respecte un éloignement par rapport aux activités agricoles existant à l'est et au nord du village.

Hameau de la Tiercerie :

La zone constructible a été définie en tenant compte de la présence au nord du hameau de deux sièges d'exploitations agricole, et de la cessation d'activité de l'exploitation agricole située au cœur du village. Sur la partie est du hameau, le secteur sud de la RD52 n'a pas été ouvert à l'urbanisation en raison d'une part de la présence de grandes parcelles agricoles et d'autre part de problème sécuritaire lié à la configuration du tracé de la voie.

SCAN 25
Bourg

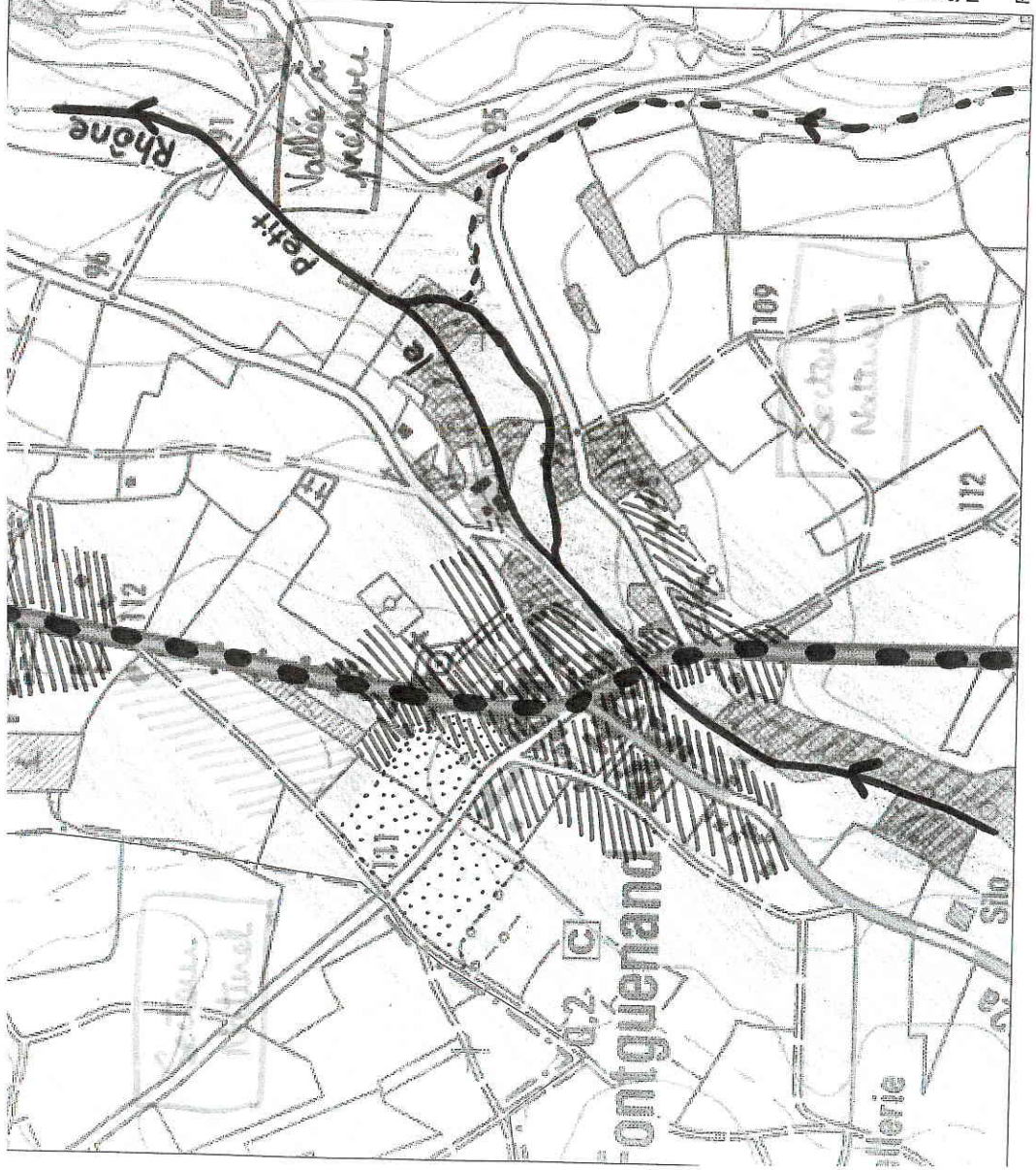
- zones urbaines
- droit de péage
- zone d'activités
- activités
- bois, bocquets

NUM_COM: 36077
NOM_COM: Fontguenand

- voie à grande circulation
- petit trafic bti
- ruisseau

DDE36-SCAT/UPO
Sources : IGN/BDCARTO
IGN/SCAN25

Référentiels IGN



SCAN 25
Village des Vignes

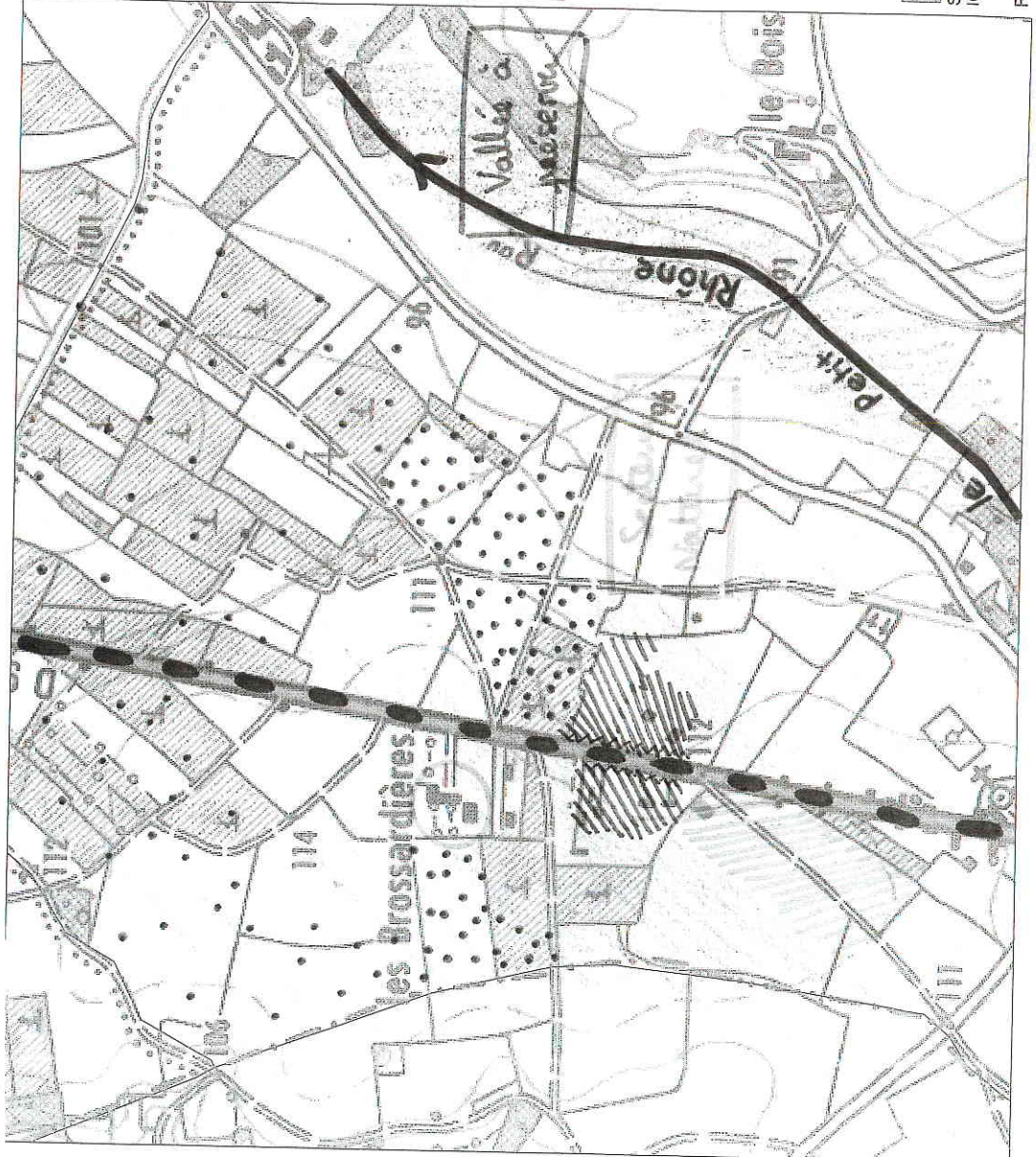
- zone urbaine
- zone d'activités
- voie à grande circulation
- zone AOC
- activité agricole

NUM_COM: 36077
NOM_COM: Fontguenand

- ruisseau
- crues diffuses

DDE36-SCAT/UPO
Sources : IGN/BDCARTO
IGN/SCAN25

Référentiels IGN



2.b La zone Uy dite « zone urbaine à vocation d'activité »

Elle correspond aux secteurs présentant un intérêt pour la commune en matière de développement économique.

La commune de Fontguenand possède une zone d'activités située à l'entrée nord du bourg sur la RD956. Afin de pérenniser cette zone dédiée aux activités artisanales, ou aux activités n'étant pas compatibles avec la proximité des zones d'habitation, et afin de favoriser l'implantation ou le transfert d'activités dans ce périmètre, la zone Uy existante a été redessinée. Ce nouveau découpage permettra d'une part de ménager une zone tampon avec le secteur dédié à l'habitat, d'autre part de pouvoir réaliser à terme une entrée de bourg lisible pour l'automobiliste.

2.c La zone N dite « zone naturelle »

Elle englobe l'essentiel du territoire communal et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité : zones boisées et/ou humides, ruisseaux,....

2.d Autres renseignements :

D'autres informations sont été portées sur les plans de zonage :

- ☞ le droit de préemption urbain prévu qui sera créé par décision du conseil municipal après l'approbation de la carte communale.
- ☞ le recul de 75 mètres ou autres le long de la voie RD956 classée voie à grande circulation.
- ☞ des restrictions d'accès à la RD956 au niveau du village des Vignes, ainsi que l'interdiction d'accès sur la RD52 au niveau du village de Lucieux.
- ☞ des sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée.

3 PLAN DES ANNEXES

Sur ce plan sont reportées les **principales servitudes d'utilité publique** affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles concernent essentiellement :

3.a La Protection des monuments historiques

Monuments inscrits

Chapelle de l'Epinat à Varennes sur Fouzon

Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : ISMH le 12 juin 1926
Tous les projets de travaux ou de constructions compris dans un périmètre de 500 mètres autour de cet édifice et situés dans le champ de visibilité des monuments, ou ceux situés dans le périmètre d'un site sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Service gestionnaire de cette servitude : service départemental de l'architecture et du patrimoine, Cité administrative, 36020 Châteauroux.

3.b Le plan d'alignement

Il existe un plan d'alignement sur la « RD956 » et sur la VC5, dans la traverse du bourg. Sur les parties de bâtiments frappés par cette servitude d'alignement, aucun travaux confortatifs ne peuvent être admis.
Service gestionnaire de cette servitude : direction départementale de l'équipement, subdivision de « Valençay »

3.c Câbles et équipements

Il existe un câble et ses équipements, le long de la RD 956.
Service gestionnaire de cette servitude : France Télécom

3.d Autres informations reportées dans les annexes

Sur ce plan sont reportés à titre indicatif un certain nombre d'informations et notamment :

- ☞ les sites archéologiques, Source DRAC en date du 21 septembre 2004.
- ☞ le réseau de distribution d'eau potable, source SIAEP de Valençay en date du 24 août 2004.
- ☞ le périmètre AOC Valençay, source INAO en date du 20 septembre 2004.
- ☞ les lignes HT 90 KV qui ne sont plus des servitudes.

V MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

Les étapes de l'élaboration de la carte communale dans la commune de Fontguenand.

Par délibération du conseil municipal de Fontguenand en date du 3 mai 2004, la commune a décidé la mise à l'étude d'une carte communale, en remplacement de son GARNU arrivé à expiration.

L'entrée en vigueur de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 ayant institué de nouveaux documents de planification, a conduit de fait 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 faite au cours de réunions de travail et d'échanges des mois d'octobre 2004 à août 2005, en collaboration avec les services de l'Etat : 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 les mois suivants :

- ✓ La carte communale de Fontguenand a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2004.
- ✓ Le projet de la carte communale a été arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 1 août 2005.
- ✓ L'enquête publique relative au projet de la carte communale s'est déroulée du 16 mai au 17 juin 2006 par un arrêté municipal en date du 19 avril 2006.
- ✓ Une délibération du conseil municipal de Fontguenand en date du 21 septembre 2006 a approuvé la carte communale.
- ✓ L'accord de Monsieur le Préfet sur la carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2006.
- ✓ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

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.

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, revient au maire au nom de la commune. Une convention sera alors signée entre le Maire et les services de la DDE sur les modalités d'instruction des autorisations.

COMMUNE de Fontguenand

ANNEXES :

1. Règlement national d'urbanisme
2. La procédure réglementaire des CC
3. Caractéristiques des zones
4. L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles



REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

1 Les dispositions générales du code de l'urbanisme (extraits)

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

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

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 111-12)

* 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.

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

A cet effet, il est recommandé de se référer au schéma directeur d'assainissement de la commune.

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

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, sinon de l'architecte du parc naturel régional de la Brenne, ou bien du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), ou du paysagiste conseil ou de l'architecte conseil de la DDE.

Le RNU est constitué des articles R111-1 à R111-27 :

- R111-2 à R111-15 : Localisation et desserte des constructions
- R111-16 à R111-20 : Implantation et volume des constructions
- R111-21 à R111-24 : Aspect des constructions
- R111-24 à R111-27 : Dispositions diverses

2 Rappel des principales règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de XXXXX 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...

II LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES

1 Le contenu de la CC

1.a Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable

Le rapport de présentation doit :

Analyser l'état initial de l'environnement (relief, forme urbaine, paysages, espaces naturels et agricoles, ressources en eau, risques, etc.....),

Exposer les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique, et **quantifier les besoins qui en découlent**,

Expliquer, au regard des objectifs et principes des articles L121-1 et L110, **les choix retenus** ainsi que les motifs qui ont conduit à la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision justifier les changements apportés dans la délimitation des secteurs constructibles,

Évaluer les incidences de la CC sur l'environnement, en appréciant les conséquences directes et indirectes induites par les choix d'aménagements, et en exposant les mesures prises pour sa préservation et de sa mise en valeur.

Au-delà de cet aspect purement normatif, **le rapport de présentation est le document qui expose de façon simple et claire le projet et la stratégie de la commune**. Au travers d'un diagnostic territorial partagé, il permet d'apprécier et de justifier les choix en matière de développement, d'aménagement, d'évolution. Il doit également s'assurer de la cohérence entre les orientations ainsi retenues et la traduction graphique qui en est faite.

Voir article R124-2 du CU.

1.b Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers

Le(s) document(s) graphique(s), pièce(s) maîtresse(s) de la CC car la seule opposable, permet(tent) de localiser à la parcelle les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions. Il **délimite les zones où** :

- **les constructions sont admises** (généralement dénommées « U ») ;
- **les constructions ne sont pas admises** (généralement dénommées « N »), à l'exception :
 - o des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - o de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.

En temps que de besoin il peut également déterminer :

- **des zones réservées à l'implantation d'activités** (généralement dénommées « Uy »), notamment pour celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- des secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

Voir articles R 124-1 et R 124-3 du CU.

1.c Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exceptions des servitudes)

Les annexes ne sont pas un élément obligatoire d'un dossier de CC.

Cependant **les informations qu'elles contiennent accompagnent avantageusement le document final**. En centralisant et en indiquant les servitudes d'utilité publique, les contraintes supra-communales ou locales, ou toutes autres informations utiles et repérées lors des phases d'étude, ces informations explicitent et justifient souvent les limitations objectives et les prescriptions réglementaires à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles apportent également une aide substantielle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Peuvent ainsi être répertoriés suivant les communes : les monuments et les sites protégés, les plans de prévention des risques naturels et/ou technologiques, les grands réseaux de transports EDF/GDF/Télécom./Transmission, les sites archéologiques, les zones protégées au titre de l'environnement, celles du schéma directeur d'assainissement, de reculs par rapport aux voies, ou liées aux bruits, les réseaux de distribution d'eau potable ou d'assainissement, etc....

Les annexes peuvent également identifier les procédures complémentaires mise en œuvre parallèlement à la CC, comme les périmètres où la commune a instauré un droit de préemption, ceux à l'intérieur desquels l'obligation d'obtention d'un permis de démolir ou celle d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage sont requis.

2 La procédure

2.a La prescription

La mise en œuvre des procédures relève de la compétence directe du maire ou du président de l'EPCI, aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour leur lancement.

2.b Le porter à connaissance

Le porter à connaissance ne constitue pas un passage obligé des procédures d'élaboration ou de révision d'une CC.

Mais **le préfet peut porter à la connaissance du maire** ou du président de l'EPCI, sur leur demande ou de sa propre initiative, **les informations nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme**, dont notamment, les plans ou schémas avec lesquels la CC devra être compatible, ainsi que les éléments et études en sa possession (servitudes, études techniques en matière de risques ou d'environnement, etc....)

Tout ou partie du porter à connaissance peut compléter le dossier de la CC soumis à enquête publique.

En plus de ces éléments régalien déjà communiqués, si des enjeux majeurs sont identifiés et détectés sur le territoire communal, le préfet peut, après l'avis de Mission Interministérielle de l'Aménagement et du Développement du Territoire (MIADT), transmettre au maire ou au président de l'EPCI « le point de vue l'État ».

Ce document apporte la contribution des services de l'État à l'élaboration de la CC en proposant une vision de l'aménagement du territoire.

Voir articles L121-2, R121-1, R124-1 et R 124-4 du CU.

2.c La concertation

Les textes n'imposent pas au maire ou au président de l'EPCI la mise en place de modalités de concertation particulières avec la population durant les phases d'étude d'une élaboration ou d'une révision d'une CC.

La population prend connaissance du document **lors de l'enquête publique** et peut alors s'exprimer et formuler des observations et requêtes auprès du commissaire enquêteur.

2.d L'association des personnes publiques

Aucune association des personnes publiques associées ou des services de l'État n'est obligatoire ou formalisée lors de l'élaboration ou d'une révision d'une CC.

Seule est exigée la consultation et la prise en compte, lorsqu'il existe, du schéma de gestion de l'espace agricole et forestier.

Toutefois rien ne s'oppose à ce que **le maire ou le président de l'EPCI s'entoure des organismes ou services qu'il juge utile de faire participer**, ou à ce qu'il recueille les avis de ceux qu'il estime devoir consulter.

Pareillement rien n'interdit au préfet, s'il l'estime nécessaire et selon les enjeux, de demander la participation voir l'association de ses services à toute ou partie de la procédure.

Voir article R124-5 du CU.

2.e L'élaboration de la CC

A l'exception du contenu de la CC et de son passage obligé à enquête publique, aucune obligation réglementaire ou de forme n'est imposée au maire ou au président de l'EPCI pour conduire l'élaboration du projet de la CC.

Légalement compétent, il dispose de toute latitude pour diriger la production de son document. Il peut le réaliser en interne avec ses propres services, faire appel à un prestataire privé, ou encore demander par voie de convention la mise à disposition gratuite des services de la DDE.

Il reste entièrement libre pour associer ou non les services de l'État à l'élaboration de la CC, pour solliciter l'aide ou l'avis de tout organisme ou personne, pour mener une éventuelle concertation avec la population avant l'enquête publique.

Aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour arrêter le projet d'élaboration ou de révision de la CC avant son passage à enquête publique.

2.f L'enquête publique

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.

Voir articles L124-2, R124-6 du CU et R123 et suivants du code de l'environnement.

2.g L'approbation

La CC est un document d'urbanisme approuvé conjointement par la commune et l'État.

Le projet de CC peut éventuellement être modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique ou pour toutes autres raisons, sous réserve toutefois que ces modifications n'aient pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du document ou à remettre en cause les fondamentaux et principes ayant guidé son élaboration.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, puis transmise, pour approbation, au préfet.

Celui-ci dispose d'un **délai de deux mois**, après transmission de la délibération et du dossier, **pour approuver la CC par arrêté.**

Si le préfet s'oppose à l'approbation de la CC, il doit notifier à la commune ou à l'EPCI une décision de refus. Toute décision de refus doit être dûment motivée.

Passé le délai, et **sans réponse du préfet, la CC est réputée approuvée tacitement.**

L'approbation de la CC produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités de publicité :

- affichage la délibération et l'arrêté préfectoral en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les communes membres,
- mention de cet affichage dans un journal du département

III CARACTERISTIQUES DES ZONES

1 Zone U dite « Zone Urbaine »

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

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le règlement national d'urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières (schéma directeur d'assainissement, règlement sanitaire départemental...) :

➤ **les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, d'activité et de service et leurs annexes**

➤ **les restaurations et extensions des constructions existantes**

➤ **les équipements publics d'infrastructure et les équipements collectifs**

Une attention particulière sera portée pour les autorisations sur les constructions et sur les extensions, liées à des activités, soumises ou non à déclaration ou autorisation, qui pourraient se révéler nuisantes pour le voisinage. Aussi afin d'éviter des risques de conflits avec des secteurs d'habitat, tout projet pourra être interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du code de l'urbanisme, leur implantation et leur extension devant plutôt se faire dans les zones d'activités prévues à cet effet.

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

En raison de la qualité des sites, dont beaucoup sont soumis à des protections, mais aussi de l'homogénéité du bâti en général, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou rénovation, et sur leur insertion et intégration dans le paysage et le tissu existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès du service gestionnaire et responsable prioritairement dans les zones protégées, sinon pour le reste du territoire après d'un des autres organismes de conseil en matière d'architecture.

2 Zone Uy dite « Zone Urbaine à vocation d'activités »

Elle correspond au périmètre de la zone d'activité. Ces activités étant incompatibles avec la proximité des zones habitées, elles devront être dirigées vers la zone Uy, dont la vocation principale est l'activité.

Cette zone a été définie de façon à éviter tout conflit d'usage avec les zones habitées, et de façon à limiter les impacts des activités sur l'environnement.

3 Zone N dite « Zone Naturelle »

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

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le règlement national d'urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières :

➤ les constructions à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support l'exploitation ou prolongeant l'acte de production, sous réserve du respect des règles sanitaires ou (et) de la réglementation sur les installations classées et qu'elles soient groupées autour des bâtiments existants

➤ la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de la présence de réseaux suffisants (voirie, eau) et du respect des règles sanitaires (assainissement autonome)

➤ le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distance imposée par les différentes réglementations en vigueur

➤ les équipements d'utilité publique 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 isolés nécessaires à l'élevage non agricole, fermés sur 3 cotés maximum

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

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

IV L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BATIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES

1 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 M. 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.

