

CARTE COMMUNALE

Commune de Langé

**Approuvée par DCM du 17 février 2006
et par arrêté préfectoral du 23 mars 2006**

Vu pour être annexé
à la délibération
du 17 février 2006
Le Maire,



Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Indre

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

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

Les diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols 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 et adaptée aux spécificités locales de développement.

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

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

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

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

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

Située à environ 40 km au nord-ouest de Châteauroux, 13 km au Sud de Valençay chef-lieu de canton, à environ de 25 Km au Nord de Buzançais, proche du département d'Indre et Loire (environ 15 Km), la commune de Langé s'étend au Nord-Ouest du département sur une superficie d'un peu moins de 2065 hectares.

Commune agricole du Boischaut Nord, sa densité reste faible et atteignait en 1999 un peu moins de 15 habitants par km², chiffre inférieur à la moyenne du Canton (26 hab./km²) et beaucoup plus faible que celui du département (34 hab./km²).

Langé appartient à la Communauté de communes du « Pays de Valençay » et au syndicat mixte de Pays « Boischaut Nord ».

La commune de Langé est traversée par un réseau viaire peu dense :

- Un axe Est/Ouest, la RD 34, passant au niveau d'Entraigues, et permettant de relier Vatan à la RD 8 en direction d'Ecueillé.
- Un axe Nord/Sud, la RD 15, reliant Valençay, Langé et Entraigues. Cette RD longe la vallée du Nahon.

Le relief de Langé se caractérise par un vaste plateau, dont l'altitude oscille entre 170 et 160 mètres, sans réelle inclinaison, à marqué par la rivière le « Nahon » dont le lit passe d'une altitude de 110 à 107 mètres.

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 dans sa partie centrale est modelé par la vallée de la rivière le « Nahon » qui s'écoule du Sud au Nord sur une base calcaire du Jurassique. Cette rivière se jette dans le « Cher », via Valençay, au nord de la commune de Chabris.

II – LE PAYSAGE

Le paysage de la commune peut se décliner en 3 entités : (voir carte)

- A l'Est, un secteur boisé, qui couvre environ un quart de la commune, et qui correspond à un point haut de la commune : La Garderie et Cousière. Ce coteau borde le Nahon, et est entaillé par les ruisseaux qui rejoignent le Nahon.
- A l'Ouest, correspondant au deuxième point haut de la commune, situé à La Mercerie, un vaste plateau avec mélange de petit et grand parcellaire, occupe l'essentiel de la partie ouest du territoire communal. Ce plateau est lui aussi entaillé par les ruisseaux qui rejoignent le Nahon
- Enfin, au centre, l'espace restant et « confidentiel » de la vallée de la rivière le « Nahon » qui marque une « rupture » importante dans le paysage.

La présence humaine se concentre autour de deux points forts que sont le village d'**Entraigues** situé au sud de la commune, au carrefour des RD 34 et 15 ; et au niveau du **bourg de Langé**, situé au nord d'Entraigues, sur la RD15. Trois autres hameaux, regroupant une dizaine de constructions sont à mentionner : l'**Epinière**, **Les Cloués**, **Le Plaix**, **Les Soupçons** et la **Mercerie**. Le reste de l'occupation humaine est très dispersée, isolée : elle correspond aux bâtiments d'exploitation et d'habitation des exploitations agricoles.

La structure urbaine du Bourg s'articule au sud de l'axe de circulation Nord-Sud, et en lien direct la vallée du Nahon.

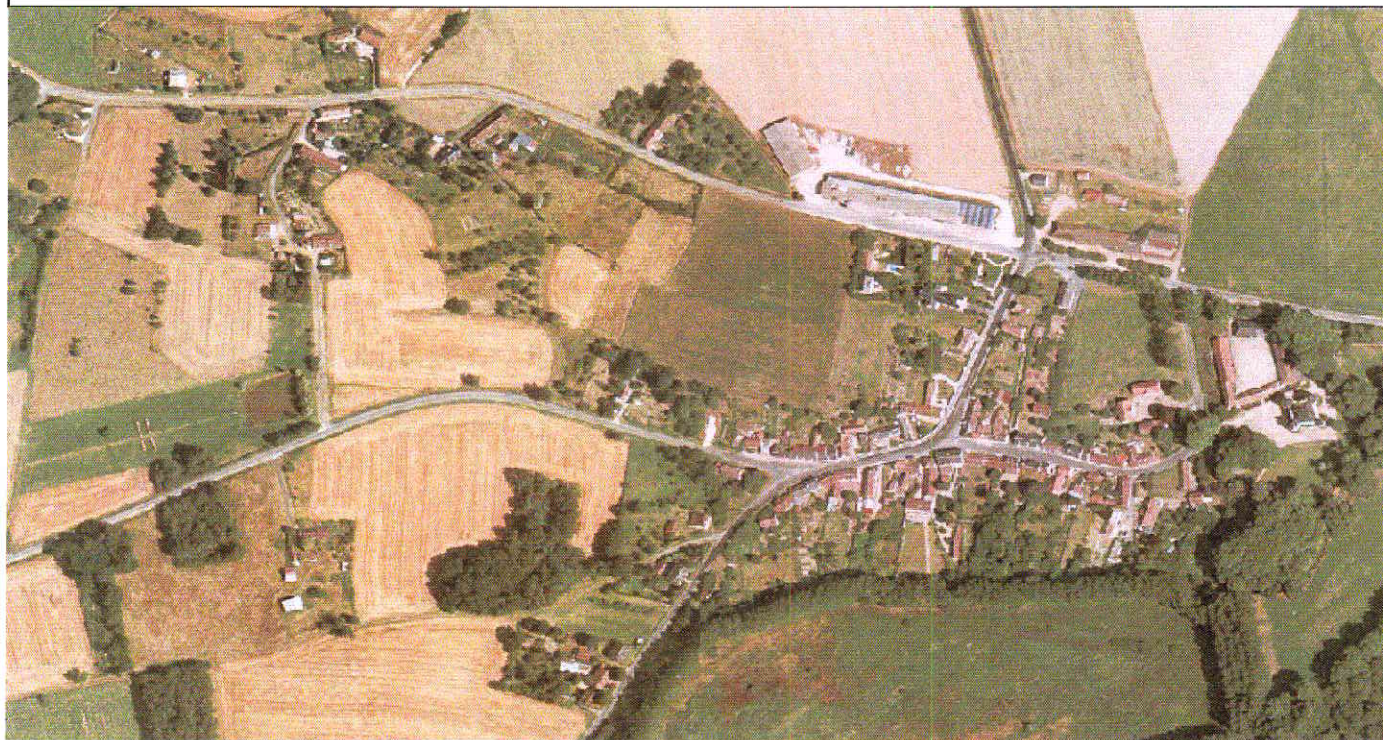
Les constructions du Bourg et du hameau sont regroupées, sans dispersion linéaire excessive et avec peu de « dent creuse ». En vue lointaine et rapprochée, elles forment une silhouette homogène et un tissu urbain compact.

Photo 1 Le bourg de Langé



La structure du village d'Entraigues s'articule le long des axes, les RD 15 et 34 traversant le village.

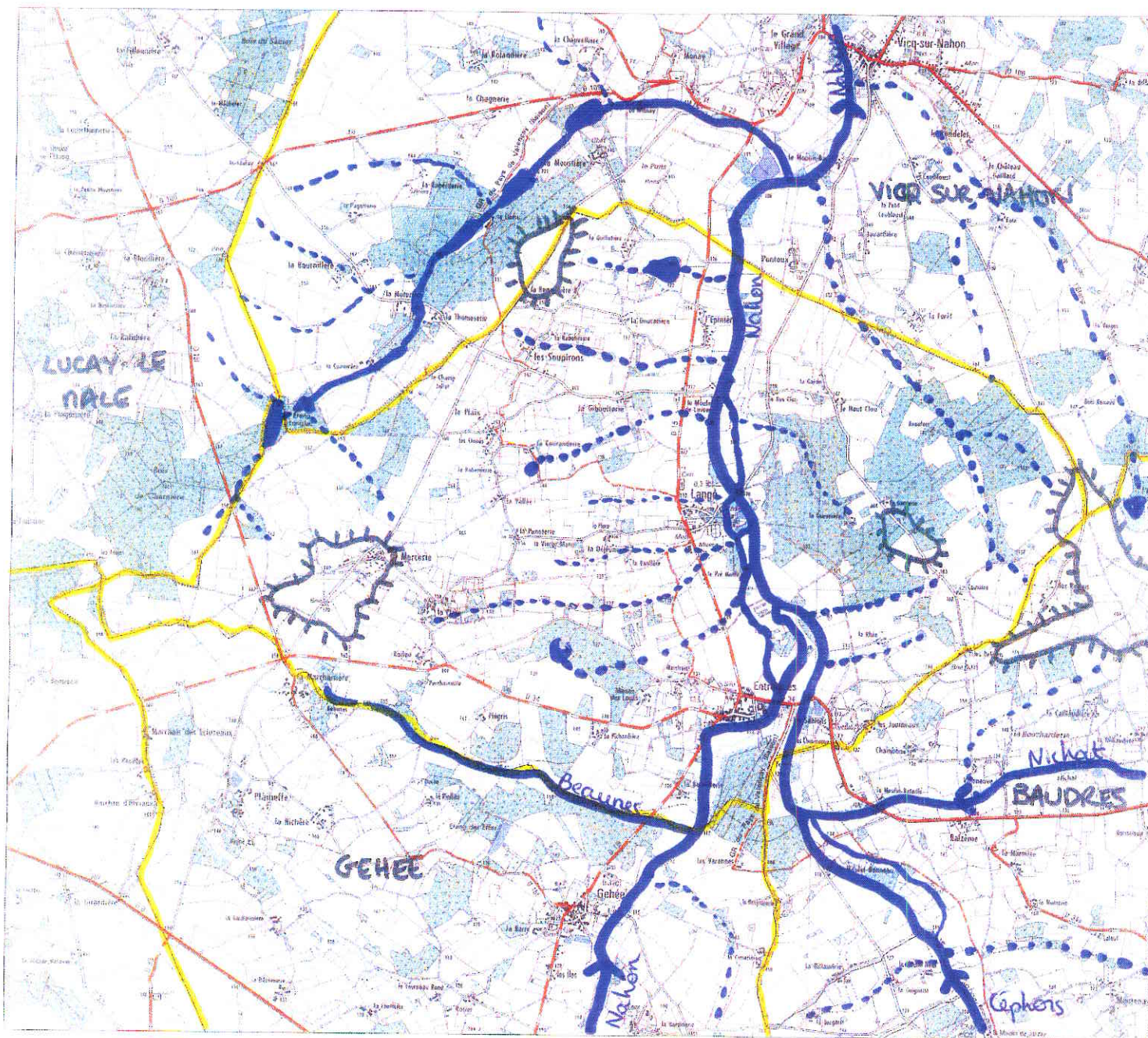
Photo 2. Entraigues



Le substrat géologique de la commune est composé à près de 80% d'argiles. A ce titre, la commune est située en aléas moyens et faibles du futur plan de prévention contre les risques de retrait et de gonflement des argiles. Les zones d'aléas moyens sont pour l'essentiel situées sur les coteaux de la vallée du Nahon. On notera également la présence d'alluvions/colluvions (9%) principalement le long de la rivière et les 11% restant correspondent aux limons des plateaux.

En parfaite cohérence avec le relief et le sous-sol, composé de calcaires, les sols bruns occupent 60% de la surface. La couche arable est constituée d'un peu moins de 45% par des argiles, limons argileux et limons sablo-argileux et de 40% de limons sableux. Au niveau hydrique, les sols sont hydromorphes à près 95% et moyennement humides à 5%. Dans ces conditions, 15% des sols

ont un très bon potentiel agronomique, 33% un bon potentiel et 52% un potentiel moyen. Les capacités productives et la valeur agricole des terres sont donc bonnes, et représentent un capital économique pour la commune.



LANGÉ - Paysage

- Ruissseau
- ⊙ Points hauts
- Limites communales

DDE36-SCAT/UPO

Sources : IGN/BDCARTO
IGN/SCAN25

Referentiels IGN octobre 2005

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LA DEMOGRAPHIE

Comme beaucoup d'autres communes rurales du département, Langé a perdu en population. En 1906 la commune comptait 780 habitants, environ 610 après la seconde guerre mondiale, et 304 habitants en 2004.

En passant de 525 habitants en 1962 à 304 en 2004, la population a diminué de 221 habitants, et d'un peu plus de 42 %.

1962 :525 habitants	
1968 :494 habitants	-31 habitants
1975 :437 habitants	- 57habitants
1982 :385 habitants	- 52 habitants
1990 :339 habitants	- 46 habitants
1999 :293 habitants	- 46 habitants
2004 :304 habitants:	+ 11 habitants

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.

L'étude des taux de variation de la population confirme cette évolution. La poursuite du vieillissement de la population et de la baisse des actifs agricoles, conduit à une diminution de la population.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1975-1982	-1,82%	-1,17%	-0,65%
1982-1990	-1,54%	-1,06%	-0,48%
1990-1999	-1,61%	-1,17%	-0,40%

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

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

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

Les données cantonales et départementales sont globalement plus favorables.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,93%	-0,68%	-0,24%
Département	- 0,30 %	- 0,29 %	- 0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

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

POPULATION TOTALE					
Structure par âge	1982	1990	1999	Canton	Département
0 à 14 ans	14,5%	10,6%	12,6%	17,4%	14,9 %
15 à 19 ans	4,7%	5,9%	5,1%	6,6%	5,7 %
20 à 59 ans	45,7%	39,5%	37,5%	52,6%	50,1 %
60 à 74 ans	20,5%	25,4%	25,9%	14,5%	17,9 %
75 ans ou +	14,5%	18,6%	18,8%	8,8%	11,4 %

L'analyse de la structure de la population par âge confirme dans les grandes lignes les tendances précédemment dégagées :

- une diminution de la part des -20 ans (de 19,2 à 17,7%) entre 1982 et 1999.
- une diminution de la tranche 20-59 ans de 45,7% à 37,5% ;
- une augmentation de la part des + de 60 ans de 35% à 44,7% de la population.

Autre indicateur confirmant cette tendance globale, « l'indice de jeunesse »¹ qui passe de 0,55 en 1982 à 0,40 en 1999, avec une pointe basse en 1990 à 0,38.

Le tableau permet également une comparaison avec les structures cantonale et départementale : part des -20 ans supérieure pour le canton et le département, une tranche intermédiaire des 20-59 ans plus forte surtout pour le canton, une proportion des plus de 60 ans moindre pour le canton et le département.

Toutefois, suite au recensement de 2004, il est à remarquer que la part des - 20 ans augmente et que celle des + de 60 ans diminue.

LA POPULATION ACTIVE

Le nombre d'actifs a fortement diminué entre 1975 et 2004, en passant de 172 à 124. Sur la même période le taux d'activité est lui aussi en régression de près de 47% à 40%.

Entre 1975 et 2004 le nombre de chômeurs est passé de 2 à 18, soit une évolution du taux de chômage de 1,2% à 14,5 %.

Si en 1982 près de 55% des actifs habitant la commune travaillaient sur place, ils sont à peine 39% en 1999.

Entre 1982 et 1999, le taux d'emploi ²est en diminution de 0,60 à 0,50.

La commune de Langé est à la fois dépendante des bassins d'emploi proches pour l'activité, et offre des possibilités intéressantes sur son territoire.

¹ part des 0-19 ans sur les 60 ans et plus

² Le taux d'emploi est égal au nombre d'emplois offerts dans la commune par rapport au nombre d'actifs résidents ayant un emploi

LES LOGEMENTS

Durant la période 1982/2004, le parc total de logements a régressé de 235 à 231 malgré un pic en 1990 (239).

PARC DE LOGEMENTS	1982	1990	1999		2004	CANTON	INDRE
résidences principales	163	152	139	60,2%	143	75,2%	79,0 %
résidences secondaires	52	51	61	26,4%	53	13,6%	11,2 %
logements vacants	20	36	31	13,4%	35	7,2%	9,8 %
TOTAL LOGEMENTS	235	239	231	100 %	231	100 %	100 %

La part des résidences principales dans le parc total a fortement diminuée entre 1982/2004, aussi bien en nombre qu'en part, surtout sur la dernière période (de 70% à 62%).

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

En 1999, la répartition du parc sur la commune de Langé était proche de celle du canton, avec toutefois moins de résidences principales, et plus de résidences secondaires et de logements vacants. En comparaison avec la structure départementale la part des résidences principales est nettement plus faible, alors que celle des résidences secondaires est plus forte et celle des logements vacants est plus forte.

Compte tenu du faible volume de constructions neuves réalisées (environ 2 logements commencés entre 1975 et 1989), du faible nombre de logements rénovés et/ou réhabilités, le parc s'est peu renouvelé (83% des logements ont été construits avant 1949).

Reflète d'une commune rurale, le patrimoine immobilier est constitué essentiellement de maisons individuelles et ne compte aucun immeuble collectif. De la même façon, la majorité des occupants, soit 83%, est propriétaire de son logement.

Il n'existait sur la commune au 01 janvier 2000, que 5 logements relevant du parc locatif social, soit 3,6% des résidences principales.

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer que la demande et la pression immobilière sur la Commune de Langé restera stable, toutefois l'attractivité du hameau d'Entraigues pourrait se renforcer. Il convient de faire en sorte que l'offre foncière et les disponibilités d'une ouverture à l'urbanisation soit suffisamment diversifiée pour répondre aux différents souhaits et demandes potentielles, de la population comme des élus. Les « ressources » en réhabilitation/restauration ne sont par ailleurs certainement pas encore épuisées et doivent être encouragées, ne serait-ce que pour la préservation d'un patrimoine bâti existant.

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

A partir du nombre d'établissements recensés, le tableau ci-dessous révèle les caractéristiques essentielles et l'évolution de l'économie locale entre 1999 et 2002.

Secteurs	01/01/1999		01/01/2002		Taille	01/01/1999		01/01/2002	
Agriculture	17	58,6%	15	53,6%	0 salarié	20	69%	19	67,8%
Industrie	2	6,9%	3	10,7%	1 à 5 salarié	8	27,6%	8	28,6%
Bâtiment, Génie civil	1	3,4%	1	3,6%	6 à 9 salariés	1	3,4%	1	3,6%
Commerces - Services	7	24,1%	7	25%	10 à 49 salariés		%		%
Administration	2	6,9%	2	7,1%	Non renseignée		%		%
					TOTAL	29	100 %	28	100 %
TOTAL	29	100 %	28	100 %					

SOURCE : Fichiers SIRENE

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

Avec près de 54%, le secteur agricole reste encore l'activité économique dominante de la commune, le secteur services/administration venant ensuite avec plus de 30%.

Si les établissements présents demeurent de petites unités relativement peu génératrices d'emplois, on note toutefois que 8 entreprises emploient au moins 1 salarié et qu'une entreprise emploie au moins 6 salariés. C'est pourquoi la commune a choisi de créer une petite zone artisanale sur le bourg d'Entraigues, afin de pouvoir accueillir si besoin une petite activité artisanale.

Concernant les commerces et services, comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de Langé ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces qualifiés. 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.

L'AGRICULTURE

La commune de Langé est située dans la zone agricole du Boischaut Nord.

Les Exploitations	Nombre			S. A. U. moyenne utilisée (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	28	24	13	50	49	91
Autres exploitations	25	17	3	7	8	16
Total des Exploitations	53	41	16	30	32	77
Exploitations de 100 ha et plus	c	3	3	c	121	189

c : Résultat confidentiel non publié

SOURCE RGA 79-88-99

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

Entre 1979 et 2000 le nombre total d'exploitation a fortement diminué, alors que le nombre de grandes exploitations a progressé. Sur la même période et sur le total des exploitations, la superficie moyenne est passée de 30 ha à 77 ha (41 ha à 73 ha en moyenne pour l'Indre), celle des grandes exploitations de plus de 120 ha à près de 190 ha (156 ha à 168 ha pour l'Indre).

La surface agricole utilisée (SAU) est de 1368 ha, correspondant à 66% de la surface de la commune.

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton	Département
moins de 40 ans	5	5	5	29,4%	24,4%	23,8 %
de 40 à 54 ans	24	8	9	52,3%	39,7%	43,9 %
55 ans et plus	24	29	3	17,6%	35,9%	32,3 %
TOTAL	53	42	17	100%	100 %	100 %

SOURCE RGA 79-88-99-2000

Entre 1979 et 2000, l'âge moyen des chefs d'exploitation s'est largement abaissé. En effet, la part des moins de 40 ans, soit 29% en 2000, est supérieure à celle du canton et du département, qui est d'environ 24%. Toutefois, la tranche des 40-55 ans avec plus de 52% reste largement majoritaire.

La part des terres labourables constitue la majorité. Elles sont consacrées à près de 60% aux cultures céréalières et à environ à 22% aux oléa-protéagineux. Les surfaces fourragères et toujours en herbes représentent environs 14% de la SAU.

En 2000, il reste 4 types d'élevage sur la commune. La proximité de Valençay et son AOC pour le fromage de chèvres favorise l'élevage caprin, on note la présence d'élevage de porcs. Alors 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.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

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

Les objectifs poursuivis par les élus sont donc les suivants :

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

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

- ☐ De préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire communal, et notamment de la Vallée du Nahon
- ☐ De préserver les cônes de vues de qualité et de limiter l'urbanisation dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager.
- ☐ De protéger les constructions neuves des risques liés aux inondations et au ruissellement.
- ☐ De préserver le patrimoine bâti de qualité. Ainsi, les secteurs ouverts à la construction neuve ont été délimités de façon à ne pas porter atteinte à la qualité de ces sites, et certains bâtiments, d'un intérêt patrimonial et architectural pour la commune ont été identifiés afin d'instaurer sur ces constructions un régime d'autorisation de démolir (articles L430-1 et R430-1 et

suivants du code de l'urbanisme). Enfin, certains bâtiments (l'ancienne école et les écuries du château sur le hameau d'Entraigues) feront l'objet d'un droit de préemption, une fois la carte communale approuvée, et ce afin que la commune puisse mettre en œuvre une politique de mise en valeur du patrimoine communal.

- ☐ D'encourager une densification mesurée des hameaux et des unités bâties, en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain, et en respectant la préservation des sites.
- ☐ De donner plus de consistance au bourg, en proposant une réflexion sur sa partie Ouest.
- ☐ De maintenir une qualité de vie autour des zones constructibles.
- ☐ De prévoir des zones dans lesquelles la commune pourra acquérir une maîtrise foncière (Zone d'aménagement Différé), et ce afin de mieux maîtriser le développement de ces secteurs.

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

☐ Existence et capacité de divers réseaux

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

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

☐ Existence du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)

Sur l'ensemble du territoire de la commune, les autorisations à construire devront respecter le SDA dont des extrait sont annexé au présent document.

☐ Présence de contraintes

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

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

☐ Protection du milieu agricole

Afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles et d'éviter un morcellement des terres, la zone support de l'activité agricole a été protégée, car dans la commune l'activité agricole reste un atout et des éléments du tissu économique et social. Une attention particulière a été apportée à la présence de bâtiments et des installation agricoles, soumis par les différentes réglementations à des contraintes d'éloignement par rapport aux habitations, et la participation de la Chambre d'Agriculture à l'élaboration de la Carte Communale, a permis de détecter les exploitations à préserver de tout voisinage habité.

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

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

☐ Préservation de la qualité des paysages et des sites

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

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la Carte Communale comporte le présent **Rapport de présentation**, le **Plan du ZONAGE**, le **Plan des Annexes & autres informations**.

* PLAN DES ANNEXES

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

- le réseau d'alimentation en eau potable et le réseau d'eau pluviale.
- 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 :

➤ La protection des Monuments Historiques.

Monuments inscrits : Le château de la Moustière (29 novembre 1974) sur le territoire de la commune de Vicq sur Nahon et dont le périmètre de protection empiète sur le nord de la commune de Langé.

Tous les projets de travaux ou de constructions compris dans le périmètre de 500 mètres autour de ces édifices et situés dans le champ de visibilité des monuments sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

* Service gestionnaire de ces deux servitudes : Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine,
Cité administrative
36020 Châteauroux

➤ La présence d'une conduite de gaz à l'ouest de la commune.

Servitude I3 Antenne de Buzançais. Diamètre de la canalisation 100mm, bande de servitude de 4 m (non aedificandi – 2m de part et d'autre de la canalisation) article 298 de la loi de Finances du 13/07/1925

* Service gestionnaire de la servitude : GDF Région Centre-ouest ZI le Rabion 16021 ANGOULEME

➤ **La présence de sites archéologiques (liste jointe au plan).**

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

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

6 rue de la Manufacture 4504300 ORLÉANS Cedex

➤ **La présence d'une liaison de communication téléphonique (cable téléphonique enterrée).**

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

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

6 rue r.Schuman, BP 543 36018 CHÂTEAUROUX Cedex

* **PLAN DES ZONES**

Sur ce plan outre le zonage sont reportés

- **Le périmètre du projet de la Zone d'Aménagement Différé,**
- **Les périmètres des secteurs soumis au DPU**
- **Les périmètres des secteurs patrimoniaux à préserver.**

Sur l'ensemble de la Commune, trois grands types de zones ont été délimités.

☐ **La zone U dite **zone urbaine**.**

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

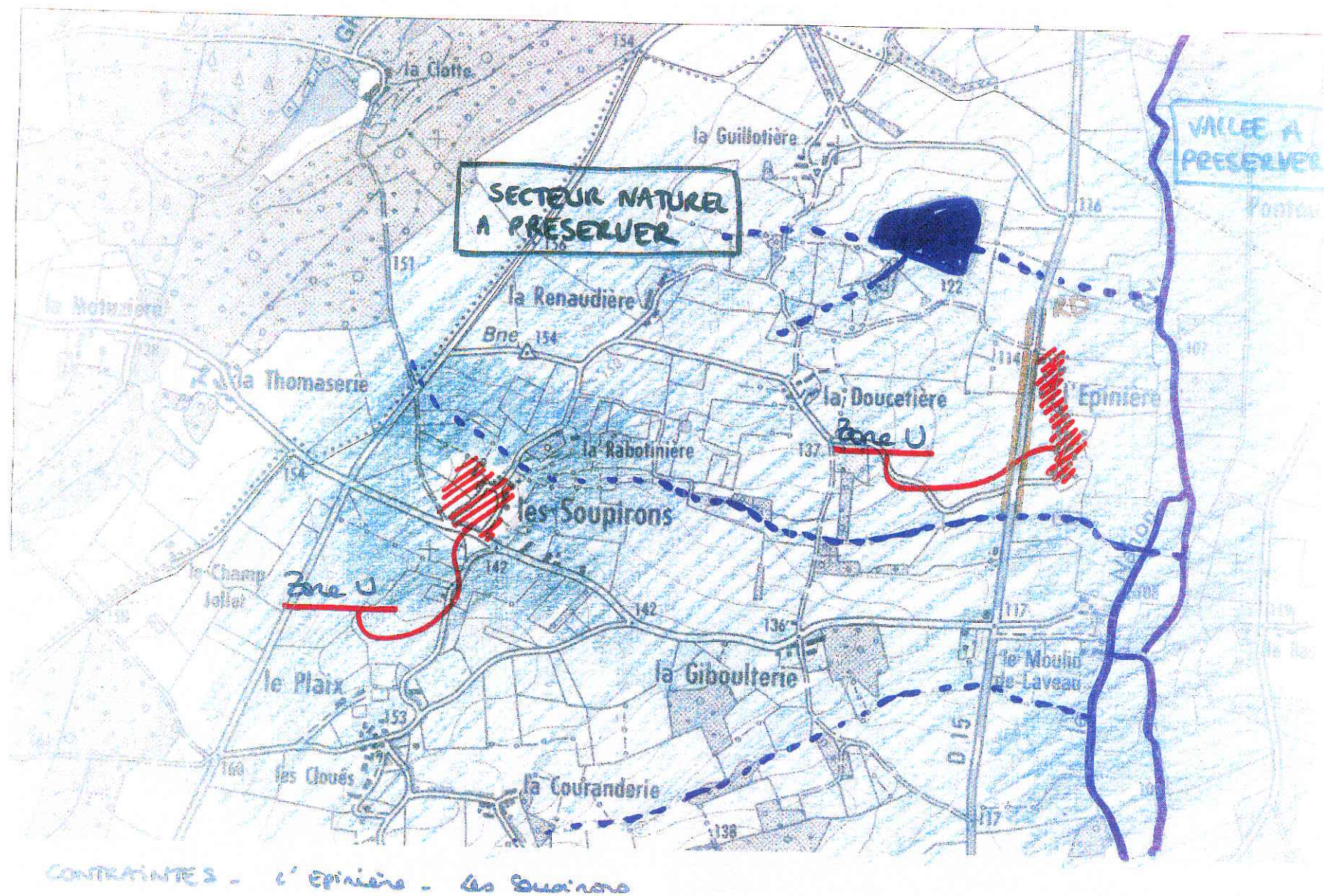
- **du Bourg de Langé** (voir schéma): la zone constructible a été définie de manière à préserver la qualité de la Vallée du Nahon, et l'ensemble bâti ancien situé à l'est de la RD15, qui présente un intérêt architectural et patrimonial certain pour la commune. D'autre part, la zone U a été délimitée de manière à éloigner les constructions neuves des nuisances générées par l'activité agricole présente au nord du bourg, le long de la RD. Les secteurs constructibles ont été définis de manière à ne pas porter atteinte aux terrains ayant une valeur agricole certaine (terrains drainés, grandes parcelles cultivées...). Il est proposé une réflexion sur l'Ouest du bourg, afin de donner plus d'épaisseur au tissu urbain. Une zone urbaine a donc été définie le long des deux voies situées à l'Ouest, encadrant ainsi le projet de musée, et se calant sur des limites naturelles (talweg, haies, bâtis existants...). Enfin, une zone d'aménagement différé a été créée au niveau du Champ de l'Ormeau, en tenant compte de l'écoulement présent au sud de cette zone. Cette zone permettra une réflexion à plus long terme, et permettra à la commune d'acquérir la maîtrise foncière de ces terrains.
- **du hameau Les Potageries**: la zone urbaine a été définie de manière à permettre la construction de quelques bâtiments d'habitation dans les dents creuses situées autour du carrefour du chemin et du chemin rural. Ce secteur plan est en retrait par rapport à la vallée, par conséquent, le renforcement de cette petite « unité de vie » dans ce secteur ne portera pas atteinte aux paysages. D'autre part, la présence d'un bois au niveau de l'entrée Est marque l'entrée du hameau, et permet de créer une coupure entre Langé et Les Potageries.

- **du hameau de la Couranderie** : la zone urbaine a été définie de manière à permettre la construction de quelques bâtiments d'habitation autour du noyau de construction existant. D'autre part, la zone urbaine a été définie de manière à protéger les constructions du risque lié aux inondations et aux ruissellement. . Ce secteur est en retrait par rapport à la vallée, par conséquent, le renforcement de cette petite « unité de vie » dans ce secteur ne portera pas atteinte aux paysages., d'autant plus que deux bois situés à l'Ouest du hameau, limitent les vues.
- **du hameau du Plaix** : la zone urbaine du Plaix a été définie de manière à respecter la contrainte de relief au nord et est du bourg, dont la pente descend progressivement vers la vallée du Nahon. D'autre part, la zone urbaine respecte un éloignement par rapport aux activités agricoles existant au sud du hameau. Cette zone a été calée sur la partie actuellement urbanisée au nord, et sur des limites végétales structurantes (haies, bois) pour la partie non bâtie.

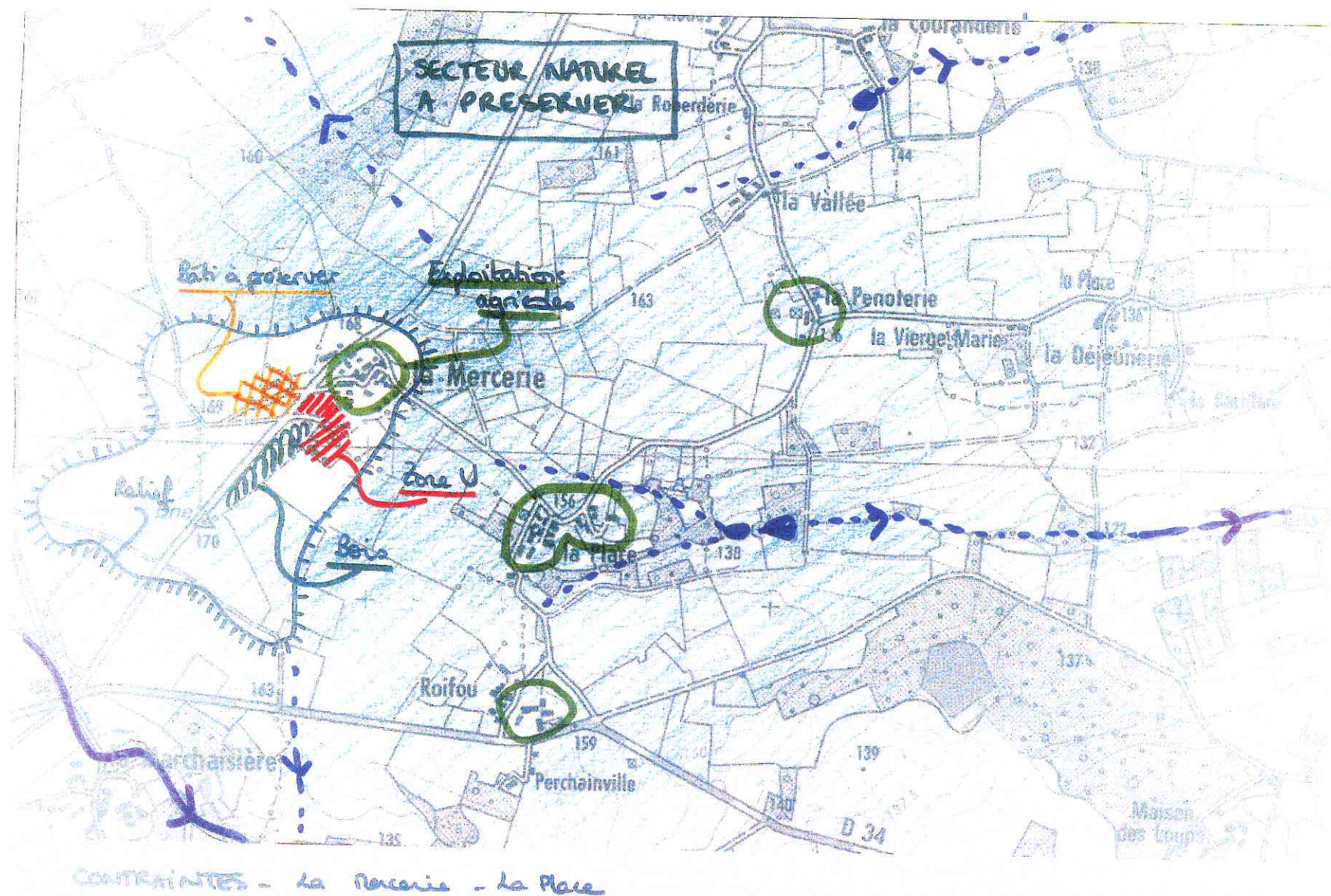
- **du village d'Entraigues** (voir schéma) : la zone constructible a été définie de manière à préserver la qualité de la vallée du Nahon, ainsi que l'ensemble naturel de qualité situé au nord du hameau. Ainsi, à l'est du hameau, la zone constructible a été définie sur la partie actuellement urbanisée. D'autre part, les secteurs présentant un intérêt architectural et patrimonial certain pour la commune ont été préservés et par conséquent ne sont pas proposés pour de la construction neuve (maison des Loups, secteur du château d'Entraigues). A l'Ouest, quelques parcelles ont été ouvertes à l'urbanisation en tenant compte du relief lié au talweg situé en contre-bas. Enfin, la zone U a été délimitée de manière à éloigner les constructions neuves des nuisances générées par les activités agricoles et artisanales présentes au nord du hameau. Quelques parcelles ont été proposées en zone Uy, zone dédiée aux activités artisanales, ou n'étant pas compatible avec la proximité des zones d'habitation.

- **le hameau de l'Epinière** : La zone urbaine a été définie de manière à assurer la sécurité des accès : aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD15. D'autre part, la zone urbaine a été définie de manière à préserver la qualité de la vallée du Nahon, ainsi que l'ensemble naturel de qualité situé autour du hameau. Ainsi, la zone urbaine a été calée sur la partie actuellement urbanisée, ce qui permettra le comblement des dents creuses.

- **du hameau des Soupçons** : la zone urbaine des Soupçons a été définie de manière à respecter le ruissellement situé au nord du hameau. L'extension concerne des parcelles en friche ou en jardin ayant déjà fait l'objet de plusieurs demandes.



➤ **du hameau de La Mercerie** : La zone urbaine a été définie de manière à protéger la qualité du bâti ancien situé à l'Ouest du bourg, et de manière à respecter un éloignement suffisant par rapport aux activités agricoles présentes au nord du hameau. La zone urbaine de la Mercerie a été définie de manière à respecter le relief. En effet, le hameau est situé sur un des points hauts de la commune, et la pente, descendant progressivement vers la vallée du Nahon, contraint le développement du hameau par le nord. L'extension proposée est située sur des terrains plats, protégés par la bande boisée située le long de la voie, et tient compte de la présence d'une mare.



☐ **La zone Uy dite zone d'activité**

Elle correspond au secteur situé sur le village d'Entraigues accueillant les activités de stockage de grains et d'atelier de mécanique de part et d'autre de l'entrée nord sur la RD 15. Cette zone permettra d'une part l'installation éventuelle de nouveaux artisans et l'extension des activités présentes sur le secteur et ceci sans entraîner de risques de conflits de voisinage.

☐ **La zone N dite zone naturelle**

Elle recouvre tout le reste de la Commune et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les 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, ou encore ruisseau.

CARACTERISTIQUES DES ZONES

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

Le Bourg de Langé et les hameaux d'Entraigues, de l'Epinière, des Soupçons, du Plaix, de la Couranderie, les Potageries, et de la Mercerie.

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

Sont principalement admis, de façon préférentielle et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières, comme celles résultant des périmètres de protection des monuments historiques ou encore de la présence d'installations agricoles (règles de réciprocité) ou encore de la conformité avec le schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de carte communale :

- **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.

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 et de l'homogénéité 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 rénovation, 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, surtout dans les périmètres des monuments protégés où seul l'Architecte des Bâtiments de France est compétent.

La maîtrise foncière communale pourra s'exercer grâce à la mise en place de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD). Cette zone est dévolue à de l'habitat. Ce secteur a notamment été choisi pour la qualité du site et sa cohérence par rapport au développement et au rééquilibrage du Bourg. Compte tenu de son importance il nécessitera un traitement approprié réalisable au travers d'un schéma d'aménagement d'ensemble et de principe guidant l'organisation de la zone.

La ZAD permettra de contrôler la logique d'extension dans le prolongement des zones urbaines existantes (lotissements communaux), en préservant le potentiel foncier, et en utilisant au mieux les aménagements collectifs déjà réalisés (le réseau d'assainissement, les équipements sportifs, la voirie).

De même le financement de l'aménagement des dessertes et des réseaux des terrains privés pourrait être réalisé soit par la mise en œuvre de la Participation financière pour la réalisation de Voie et Réseaux (PVR), soit par le biais des fonds issus de la Taxe Locale d'Équipement (TLE).

- <u>ZONE N</u> dite « <i>ZONE NATURELLE</i> »

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

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

- **les constructions à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support l'exploitation ou prolongeant l'acte de production**, sous réserve du respect des règles sanitaires ou (et) de la réglementation sur les installations classées et qu'elles soient groupées autour des bâtiments existants
- **la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes**, sous réserve de la présence de réseaux suffisants (voirie, eau) et du respect des règles sanitaires (assainissement autonome)

- **le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation**, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distance imposée par les différentes réglementations en vigueur, mais également d'une desserte suffisante en réseaux, de ne pas porter atteinte à l'environnement et que l'état du bâti soit compatible avec son objet et que le projet respecte le caractère général du bâti
- **les annexes à l'habitation**, type garage, abri de jardin, hangar par exemple, sous réserve qu'elles soient édifiées à proximité d'une habitation existante
- **les équipements d'utilité publique, ceux d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales**
- **les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs** (lagunage, terrains de sports, par exemple)
- **les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées** (activités nuisantes, carrières, par exemple)
- **les abris de jardin** sous réserve que leur superficie totale n'excède pas 15 m² par unité foncière
- **les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole**, fermés sur 3 cotés maximum

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

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

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

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

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de Langé en date du 7 février 2003, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale.

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

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de réunions de travail de juin 2003 à Avril 2004, en collaboration avec les services de l'Etat, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Equipeement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier s'est fait durant les mois suivant.

- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de Langé en date du 20 mai 2005 a arrêté le projet la Carte Communale.
- ☐ L'Enquête Publique, prescrite par l'arrêté municipal du 04 octobre 2005 est prévue du 2 novembre au 2 décembre 2005
- ☐ Le Conseil Municipal de Langé a approuvé la Carte Communale par une Délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2006.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 23 mars 2006.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été faites, la Carte Communale est exécutoire.

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

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

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

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

RAPPELS

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Langé 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 du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, ou bien du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), ou du Paysagiste conseil ou de l'Architecte conseil de la DDE.

L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles

Charte départementale du 20 Juin 2000

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

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

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

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

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

Sont autorisés en COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en FACADES :

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

① Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme.

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales

Introduction

Contenu

Elaboration / Révision

③ La Réglementation des Permis de Construire

Localisation / Desserte

Implantation / Volume

Aspect

Dispositions diverses

④ La Procédure d'Enquête Publique

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

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

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

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

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales (Extrait)

➤ Introduction

* Article L 124-1

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

* Article L 124-2

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

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

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

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

➤ Contenu

* Article R 124-1

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

Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

* Article R 124-2

Le rapport de présentation :

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

*** Article R 124-3**

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

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

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

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

➤ Elaboration / Révision

*** Article R 124-4**

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

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

*** Article R 124-5**

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

*** Article R 124-6**

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

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

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

*** Article R 124-7**

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

*** Article R 124-8**

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

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

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

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

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

③ La Réglementation des Permis de Construire (Extrait)

➤ Localisation / Desserte

* Article R 111-2

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

* Article R 111-3 : abrogé

* Article R 111-3-1

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

* Article R 111-3-2

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

* Article R 111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

*** Article R 111-5**

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

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

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

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

*** Article R 111-6**

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

*** Article R 111-7**

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

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

*** Article R 111-8**

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

*** Article R 111-9**

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

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

*** Article R 111-10**

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

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

*** Article R 111-11**

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

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

*** Article R 111-12**

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

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

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

*** Article R 111-13**

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

*** Article R 111-14 : abrogé**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-15**

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

➤ Implantation / Volume

* Article R 111-16

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

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

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

* Article R 111-17

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

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

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

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

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

* Article R 111-18

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

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

*** Article R 111-19**

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

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

*** Article R 111-20**

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

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

➤ Aspect

*** Article R 111-21**

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

*** Article R 111-22**

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

*** Article R 111-23**

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

*** Article R 111-24**

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

➤ Dispositions diverses

*** Article R 111-25**

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

*** Article R 111-26**

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

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

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

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

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

4 La Procédure d'Enquête Publique (Extrait)

* Article R 123-11

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 (BLEU)

CHAMP D'APPLICATION

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 158 (JAUNE)

CHAMP D'APPLICATION

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 OU 158

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction est de :

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

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

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

MODIFICATION

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

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

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

Cette loi ne s'applique pas :

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF - PC 158 BIS

CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

REMARQUE

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

DECLARATION DE TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 156

CHAMP D'APPLICATION

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

Remarque : Les clôtures ne sont pas soumises à autorisation.

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION, MODIFICATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

CERTIFICAT D'URBANISME - AM 390

NATURE DE L'ACTE

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

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

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

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

Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire dans deux cas :

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

REMARQUES

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - AM 395

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

NATURE DE L'ACTE

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

DELAJ 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.

direction
départementale
de l'Équipement
Indre



service
connaissance et
aménagement du
territoire

Atelier
Connaissance des
Territoires et
Planification

cité administrative
bd George-Sand
BP 615
36020 Châteauneux cedex
téléphone : 02 54 53 20 00
télécopie : 02 54 27 24 47
mél : dde36@equipement.gouv.fr



octobre 05