

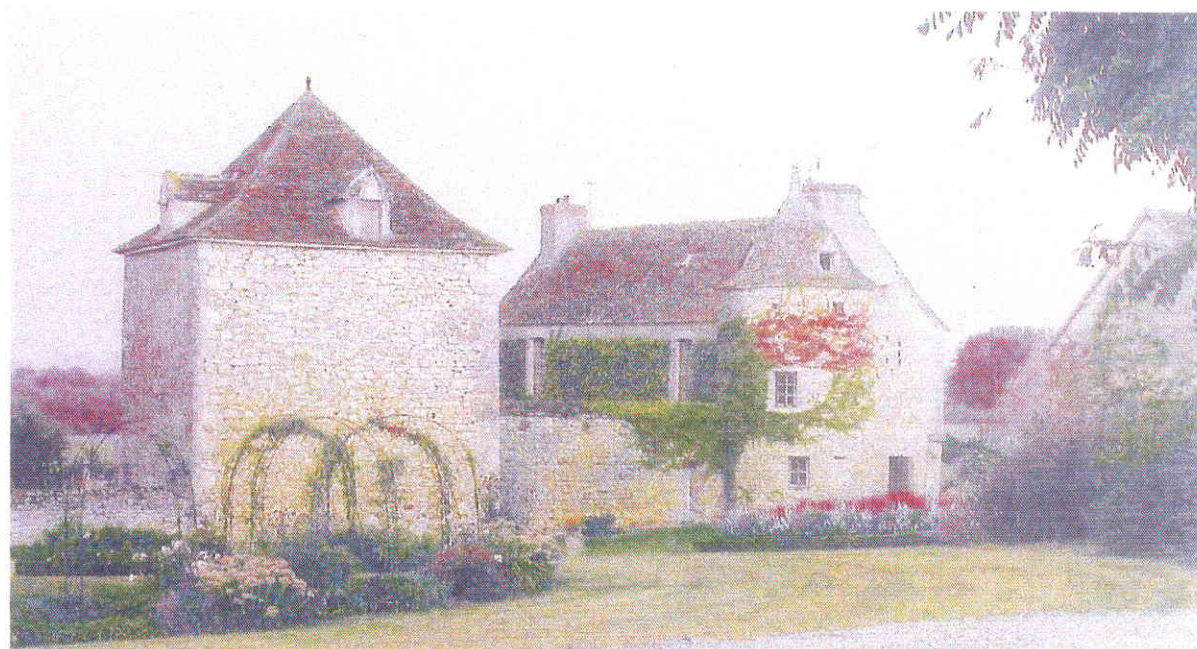
CARTE COMMUNALE

Commune de MAUVIERES

Vu pour être annexé à la DCM
du 16 mai 2006
Le MAIRE,



A handwritten signature in dark ink, appearing to be "J. H.", written over a light-colored background.



RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

- INTRODUCTION
- PRESENTATION DE LA COMMUNE
 - I - DONNEES GENERALES
 - II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES
- OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT
- CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE
- CARACTERISTIQUES DES ZONES.
- MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME
- RAPPELS
 - I - LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES
 - II - L'INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES
LA CHARTE DEPARTEMENTALE
- ANNEXES
 - I - FICHES TECHNIQUES « Projet Villiers » (voir fin du rapport)
 - II - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME
 - III - FICHES D'INFORMATION

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de MAUVIERES a décidé par une délibération en date du 04 Septembre 2003 de prescrire l'élaboration d'une Carte Communale sur son territoire en remplacement du Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme (GARNU).

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

D'une part l'arrivée à expiration du GARNU dans le courant de l'année 2004. Ce document de planification, approuvé par arrêté préfectoral en Juillet 2000 a permis de gérer jusqu'à ce jour et de façon cohérente et satisfaisante les autorisations d'urbanisme.

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

De plus le **principe de constructibilité limitée**, applicable depuis Octobre 1984, limite, pour l'essentiel, les possibilités de constructions nouvelles aux terrains situés à l'intérieur ou en contiguïté des « *parties actuellement urbanisées* » de la commune.

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

Les lois de décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) et Juillet 2003 dite « Urbanisme, Habitat » (UH) ont rénové les documents de planification et propose entre autres 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 MAUVIERES, 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 MAUVIERES 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 au sud-ouest du département, à près de 60 Km de CHATEAUROUX, limitrophe des chefs lieux des cantons de BELÂBRE et du BLANC, par ailleurs sous préfecture, la commune de MAUVIERES s'étend sur environ 2400 hectares en limite des régions historiques du Poitou, du Limousin et du Berry.

Cette appartenance multiple de la commune se retrouve dans de nombreux domaines.

Ainsi géologiquement elle se situe dans la zone de transition entre les calcaires jurassiques du secondaire et les formations tertiaires argilo-sableuses de l'éocène, avec des substrats hétérogènes de type alluvial, argilo-calcaire, sablonneux et de brandes.

En terme agricole elle se positionne au carrefour des deux régions naturelles que sont le Boischaut nord et la Brenne.

On retrouve sur la commune de MAUVIERES la large variété des territoires composant « les grandes entités paysagères » définies dans le cadre de la charte du Parc Naturel Régional de la Brenne :

- « Le Pays Blançois » sur le quart nord-ouest de la commune: un secteur relativement plat (altitude variant entre 100 et 120 mètres), ouvert, orienté en pente douce vers la vallée de l'Anglin, avec une prédominance de la grande culture et des structures agricoles de grandes tailles. Des secteurs boisés sont encore présents dans la partie Ouest de la zone. En dehors du hameau de Villiers et de l'exploitation isolée des Ages, on ne relève aucune autre présence humaine.
- « La Petite Brenne » sur le quart nord-est : un secteur au relief également très peu prononcé (altitude entre 120 et 130 mètres), sauf à l'approche de l'Anglin où on l'on trouve des coteaux et "falaises" calcicoles (Peubert, moulins du Rochat et de la Ronde) présentant un dénivelé de 20 mètres et plus. Il s'agit d'une zone humide comportant un important réseau hydrographique d'étangs (St Hubert, Chennerie, Blanc, Drait, Rompu, Prieur, Petit, Gorce) s'écoulant en direction du sud vers l'Anglin par une série de talwegs plus ou moins prononcés et généralement boisé. Ce territoire est marqué par une agriculture dominante mixte de labour et de prairies, et une forte présence de brandes et de boisements. La présence humaine est quasi-absente dans la partie Nord et tend à se concentrer à l'approche de la vallée, plutôt sous forme de fermes et petits écarts isolés, sauf pour le hameau du Haut Durennet.
- « La Vallée de l'Anglin » : classée "Site d'intérêt patrimonial majeur" dans la Charte du PNR ; cours d'eau sinueux aux méandres relativement importants, butant sur des coteaux calcaires boisés et dégageant par endroits de larges boucles alluviales occupées par des prairies, des peupleraies, des terres irriguées. Au-delà de la présence des moulins, cette zone regroupe l'essentiel de l'occupation humaine, toujours située à la limite de la zone inondable et/ou de la rupture des pentes : Bourg de Mauvières, les hameaux des Poulets, du Bas-Durennet, de Charneil, du Peu.

« Le Boischaut sud » enfin, sur la partie méridionale de la commune, s'élevant progressivement et "pointant" vers le sud (altitude de 100 à plus de 140 mètres), dont la morphologie ondulée, l'occupation ainsi que le paysage de bocage mixte qui s'amorce, annonce le boischaut sud. En dehors de quelques exploitations agricoles, l'habitat y est peu présent.

Le potentiel architectural de la commune est très abondant et il a été recensé lors de deux inventaires :

- Inventaire du petit patrimoine, et
- Inventaire patrimoine architectural rural.

Le potentiel naturel et environnemental de la commune est également très riche avec :

- la zone d'application de la Convention RAMSAR (visant à la préservation des zones humides d'importance internationale) ;
- le Site d'Intérêt Communautaire (NATURA 2000 directives « Habitats ») : « Vallée de l'Anglin ».

Au-delà des centres anciens du Bourg et des principaux hameaux où les constructions sont très regroupées, sans véritable « dent creuse », formant des silhouettes homogènes et un tissu urbain compact souvent de très grande qualité, la structure urbaine traditionnelle s'articule à partir des axes de circulation et plutôt de façon linéaire.

On notera toutefois surtout dans la période contemporaine et sur la partie proche et sous influence de la ville du Blanc, une tendance forte à la dilution et l'étalement des constructions qui sortent de l'enveloppe construite habituelle. Si cette urbanisation répond dans l'immédiat et sans aucun doute à une forte demande et pression, elle n'est pas sans risque pour la cohérence et la qualité de ces zones, dans la mesure où notamment elle se fait au coup par coup, de façon individuelle, sans cohérence organisationnelle et logique d'aménagement. Ce mode de développement ne permet pas de « greffer et d'articuler » aux ensembles existants des lieux de vie réellement attrayants, ni de préserver dans le temps une qualité de vie qui fait l'attractivité à ces secteurs.

La commune de MAUVIERES est adhérente du Parc Naturel Régional de la BRENNE. Elle fait partie par ailleurs de la Communauté de Communes du Val d'Anglin.

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La Démographie

La commune connaît son maximum de population vers les années 1860 avec près de 670 habitants. Depuis cette date et jusqu'à nos jours MAUVIERES a perdu près de 55 % de ses habitants et ne compte plus au recensement de la population de 1999 que 310 habitants, pour une densité de 13 habitants/Km² (12 pour le canton, 34 pour le département). Cette dépopulation est identique à presque toutes les communes rurales, marquées depuis le début du siècle par l'évolution des structures et de l'économie agricole et l'exode qui en découle. L'évolution des comportements sociaux, avec le développement des modes de déplacement et de transport le long d'axes structurants, conduisant à une attractivité et un rapprochement des pôles d'emplois et de services, participent également à ce phénomène.

Cependant au-delà des chiffres bruts on assiste pour MAUVIERES au cours des derniers recensements à une amélioration très sensible de la population avec une inversion des tendances.

1962 : 332 habitants	- 22 habitants	1982 : 243 habitants	-27 habitants
1968 : 351 habitants	+ 19 habitants	1990 : 305 habitants	+62 habitants
1975 : 270 habitants	- 81 habitants	1999 : 310 habitants	+ 5 habitants

Ainsi sur la période 1968-1975, le taux de variation annuelle de la population diminue très fortement sous l'effet d'un solde migratoire très négatif amplifié par un solde naturel également en baisse. Entre 1975-1982 la baisse se poursuit mais dans de moindre proportion, essentiellement sous l'effet d'une dégradation du solde naturel, alors que le solde migratoire s'équilibre.

Entre 1982-1990 un afflux important de population extérieure induit un taux de variation annuelle largement positif et permet par la même occasion de redresser le solde naturel. Cette situation ne s'est toutefois pas reproduite entre 1990-1999 et globalement la décroissance a repris, même si la situation antérieure a néanmoins permis de renforcer l'amélioration du solde naturel devenu largement positif.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-3,69 %	-0,59 %	-3,10 %
1975-1982	-1,49 %	-1,38 %	-0,11 %
1982-1990	+2,88 %	-0,28 %	+3,16 %
1990-1999	-0,18 %	+0,53 %	-0,35 %

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

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

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

La commune de MAUVIERES a un comportement spécifique si on la compare aux communes de taille voisine, qu'elles soient situées dans les cantons de BELABRE ou du BLANC, qu'elles appartiennent au PNR ou à celles du département. Il est évident qu'elle a très largement bénéficié du desserrement et de la proximité du pôle d'emplois du BLANC.

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

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,47 %	-1,11 %	+0,64 %
Département	-0,30 %	-0,29 %	-0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

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

POPULATION TOTALE						
Structure par âge	1975	1982	1990	1999	Canton 1999	Indre1999
0 à 14 ans	21,1 %	16,0 %	22,0 %	17,1 %	14,6 %	14,9 %
15 à 19 ans	5,2 %	8,2 %	5,2 %	5,5 %	4,4 %	5,7 %
20 à 59 ans	38,8 %	43,2 %	44,3 %	47,4 %	44,3 %	50,1 %
60 à 74 ans	21,9 %	18,5 %	16,7 %	18,4 %	22,4 %	17,9 %
75 ans ou +	13,0 %	14,1 %	11,8 %	11,6 %	14,3 %	11,4 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

L'évolution de la structure de la population par tranches d'âges vient confirmer le mouvement des taux de variation avec un accroissement de la tranche 20/59 ans, jeunes couples surtout dans les années 90, induisant sur la même période une progression des tranches 0/19 ans (enfants des jeunes couples). Sur l'ensemble de la période la tranche des 60 ans et plus diminue en passant de 35% à 30%.

En 1999, la structure communale est globalement plus favorable que celle du canton et même de celle du département.

Autre indicateur confirmant cette tendance générale, « l'indice de jeunesse » (*part des 0-19 ans sur les 60 ans et plus*) qui se situe en 1999 aux alentours de 0,75 (canton 0,52, département 0,70). Il avait été de 0,95 en 1990 (canton 0,50, département 0,83).

La Population Active

La population active tend à suivre la même évolution que celle des tranches d'âges intermédiaires avec une progression 1975/1999 (84 à 133 actifs). Le taux d'activité (*nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans*) progresse globalement de 39% à près de 52% (canton 45%, département 51%,).

Entre 1982-1999 le taux d'emploi (*nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi*) fléchit de 0,67 à 0,30. Sur la même période le nombre d'emplois recensés sur la commune a également diminué de près de 45%.

En 1982, 61 % des actifs-résidents à MAUVIERES travaillaient sur place, contre 21% en 1999.

Toujours en 1999, 56 % des actifs-migrants travaillaient au Blanc (61% en 1990), 13 % à Bélâbre et presque 7% à Châteauroux.

Le chômage atteignait en 1999, 11,3 % de la population active soit 15 personnes, dont 4 hommes et 10 personnes âgées de 25/49 ans.

Les Logements

Sur la période 1975/1999 le parc total des logements augmente, passant de 141 à 201. Il suit en cela l'afflux de population notamment dans les années 80 & 90, où les résidences principales progressent en nombre et en proportion. Toutefois avec 28% du parc, et même si elle tend à diminuer (35% en 1982) la part des résidences secondaires reste élevée. Celle des logements vacants s'accroît également en nombre et en pourcentage.

On peut noter que les besoins en logement n'ont que très peu affecté les résidences secondaires et les logements vacants. Ils n'ont pas en effet semble-t-il suscité de « réaffectation » massive de ces derniers mais ils ont plutôt été satisfaits par des constructions neuves. Le parc total étant par ailleurs relativement ancien, plus de 66% avant 1948, (canton 75%, département 50%), il s'est assurément produit la « mise en vacance » de certains bâtiments (inconfort, exode, conservation d'un patrimoine familial,...) et ainsi que des « disparitions sèches » (démolition). Et les capacités de restauration/réhabilitation restent certainement importantes, malgré les opérations menées depuis le début des années 90 sur près d'une vingtaine de logements (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat / OPAH).

Conséquence de l'âge du parc, et malgré les constructions récentes (entre 1999/2004 plus d'une douzaine de logement commencés), le niveau de confort en 1999 restait moyen, puisque 52% des résidences principales ont "tout le confort"(*) (canton 55%, département 75%).

PARC de LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999		Canton	Indre
résidences principales	107	101	114	124	61,7 %	61,5 %	78,9 %
résidences secondaires	24	60	64	56	27,9 %	25,6 %	11,1 %
logements vacants	10	11	15	21	10,4 %	12,9 %	10,0 %
TOTAL LOGEMENTS	141	172	193	201	100 %	100 %	100 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

La répartition du parc communal de 1999 est très proche de celle du canton, et par rapport à celle du département elle marque le caractère « rural et touristique » des logements présents sur MAUVIERES : moins de résidences principales, plus de résidences secondaires et de logements vacants.

Reflet d'une commune rurale, le patrimoine immobilier est constitué en 1999 de 94% de maisons individuelles. De la même façon, une majorité des occupants, soit 70%, sont propriétaires de leur logement (canton 74%, département 63%).

MAUVIERES dispose d'un parc locatif social de 4 logements soit 3 % des résidences principales (canton 7% département 18%).

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

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer qu'il existe une certaine demande et un besoin mesuré de foncier disponible sur la commune de MAUVIERES, du fait essentiellement de l'attrait et de la qualité de son cadre de vie, et qui bénéficie par ailleurs de la proximité avec le bassin d'emploi et de services que représente Le Blanc. Les besoins locaux en renouvellement ou pour de nouvelles installations, doivent pouvoir être satisfaits dans le cadre d'une ouverture raisonnée et raisonnable à l'urbanisation. Il conviendra de faire en sorte que cette offre soit suffisamment diversifiée et variée pour répondre aux différents souhaits et demandes potentielles, de la population comme des élus.

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

L'Activité Économique

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

Secteurs	01/01/1997		01/01/2002		Taille	01/01/1997		01/01/2002	
Agriculture	19	70,4%	20	64,6%	0 salarié	23	85,2%	27	87,1%
Industrie	2	7,4%	1	3,2%	1 à 9 salariés	4	14,8%	4	12,9%
Bâtiment, Génie civil	1	3,7%	1	3,2%	10 à 49 salariés	--	--	--	--
Commerces	1	3,7%	1	3,2%	plus de 50 salariés	--	--	--	--
Services	4	14,8%	8	25,8%					
TOTAL	27	100 %	31	100 %	TOTAL	27	100 %	31	100 %

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

SOURCE : Fichiers SIRENE

Entre 1997/2002 le tissu économique de la commune a légèrement progressé, principalement du fait des services à la population. Avec près de 65%, le secteur agricole reste encore l'activité économique dominante de la commune, le secteur services/administration venant ensuite avec près de 30%. Les établissements présents demeurent de petites unités relativement peu génératrices d'emplois.

Comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de MAUVIERES ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces qualifiés. La proximité avec Le Blanc, qui assure un bon niveau de service, l'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, 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

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.

L'agriculture est l'activité essentielle de la commune de MAUVIERES. La commune est située dans la région agricole de la Brenne (zone agronomique de sols limoneux), mais en limite de la zone agricole du Boischaut Nord (zone agronomique de sols calcaires, limoneux et argileux lourds). La commune présente de part cette position géographique plusieurs types de sol dont les potentiels agronomiques sont très différents : bons sur les sols limono-argileux et argilo-calcaire, corrects avec de l'irrigation sur les sols sableux ou alluviaux, variables sur les sols sablo-limoneux selon leur perméabilité et leur profondeur.

Les ¾ des terres de la commune ont été remembrés courant des années 60.

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 la superficie agricole utilisée (SAU) oscille entre 1100 et 1400 ha.

Entre 1979/2000, la part des terres labourables progresse de 86,5% à 92,5% de la SAU alors que celle des prairies passe de 13% à 7%.

Dans le même temps les surfaces céréalières passent de 51% à 27%, et celles des cultures d'oléagineux, apparues fin des années 70, atteignent plus de 22% en 2000.

En 2000, aucune surface significative n'était irriguée ou drainée.

Les exploitations

Les Exploitations	Nombre			S. A. U. moyenne utilisée (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	18	20	14	62	66	85
Autres exploitations	7	16	8	5	6	14
Total des Exploitations	25	36	22	46	40	59
<i>Exploitations de 100 ha et plus</i>	*	*	3	*	*	122

(-) Données couvertes par le secret statistique

SOURCE RGA 79-88-99

La commune comptait au recensement agricole de 2000, 22 exploitations agricoles, dont 14 dites « professionnelles », contre 36 en 1988, dont 20 dites « professionnelles », soit une diminution globale de près 44% (canton -35%, Indre -46%).

Sur la même période la superficie moyenne par exploitation progresse sensiblement de 40 à 59 ha (canton 57 à 87 ha, Indre 48 à 73 ha), les exploitations professionnelles passent elles de 66 à 85 ha (canton 78 à 116 ha, Indre 157 à 168 ha).

En 2000, on recensait 3 exploitations de plus de 100 ha soit 14% des exploitations (canton 34%, Indre 28%), avec une moyenne d'environ 122 ha (canton 171 ha, Indre 168 ha).

Les exploitants

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton	Département
moins de 40 ans	5	6	7	30,4 %	26,9 %	23,8 %
de 40 à 54 ans	11	16	5	21,8 %	43,5 %	43,9 %
55 ans et plus	9	15	11	47,8 %	29,6 %	32,3 %
TOTAL	25	37	23	100 %	100 %	100 %
dont à temps complet	19	20	16	69,6 %		

SOURCE RGA 79-88-2000

On note un net rajeunissement des exploitants, la part des moins de 40 ans passant de 20% à plus de 30%, et celle des plus de 40/55 ans de 45 à 22%. La structure de la population est globalement favorable : la tranche 55 ans et plus est importante, et peut laisser entrevoir des départs en retraite avec la libération de terres.

Le Cheptel

Entre 1979/2000, l'effectif bovin (élevage allaitant) évolue de 215 à 390 têtes, avec une baisse significative d'exploitations de 13 à 9, et une taille moyenne des cheptels qui passe de 16 bêtes à 40 bêtes, signe d'une certaine intensification et d'une modernisation des méthodes d'élevage et de production.

On note sur la commune la présence constante d'élevages d'ovins, avec en 2000 une moyenne 720 bêtes, mais là encore un nombre d'exploitations divisé par trois, le cheptel moyen passant de 75 à 180 bêtes.

On relève également la présence constante d'exploitations pratiquant l'élevage caprin : 500 bêtes en 2000, soit un cheptel moyen de 170 bêtes par exploitation.

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

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Ce document traduit la volonté de la commune de MAUVIERES 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 communaux, et assurer une vision globale et prospective de la gestion du territoire.
- ☐ Promouvoir le développement équilibré du bourg support de l'urbanisation de la commune, et conforter son rôle de pôle central.
- ☐ Éviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie, eau ...) et des services (ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères,...), et rationaliser et optimiser leurs fonctionnements.
- ☐ Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- ☐ Disposer d'une offre foncière, variée et raisonnée, permettant la satisfaction d'aspirations et de motivations multiples.
- ☐ Enrayer notamment dans certains hameaux (Villiers) le phénomène des constructions individuelles réalisées au coup par coup et sans logique d'ensemble ni d'intégration au tissu existant, au profit d'actions et de démarche visant à développer des « greffes urbaines » qualitatives, créatrices de lieux de vie attractifs qui préservent dans le temps l'attractivité à ces secteurs.
- ☐ Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitations, y compris dans le tissu bâti des hameaux.
- ☐ Préserver les paysages et les milieux naturels (vallée de l'Anglin), ainsi que le patrimoine architectural et le bâtiment traditionnel
- ☐ Participer à la politique de mise en valeur, de développement et de préservation du Parc Naturel Régional de la BRENNE, en assurant une croissance équilibrée et raisonnée de l'espace, respectueuse des paysages, sites, milieux naturels, urbains ou architecturaux.
- ☐ Établir une règle de jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.
- ☐ Palier aux difficultés d'application et d'interprétation du principe de constructibilité limitée qui n'autorise le développement que sur les seules parties actuellement urbanisées des bourgs et des hameaux des communes non dotées de document d'urbanisme.

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

- ☐ De favoriser l'extension du Bourg, afin de privilégier un renforcement et une identification de son rôle central.
- ☐ D'encourager une densification mesurée de quelques noyaux existants, lorsque cela ne fragilise et ne banalise pas le patrimoine, en privilégiant une densification et une restructuration en épaisseur du tissu urbain, et en gardant l'entité des hameaux.
- ☐ De planifier de façon raisonnée, par un choix rationnel et dans le respect des contraintes de préservations des sites, l'émergence et la création de nouvelles zones d'urbanisation, de nouvelles « unités de vie ».
- ☐ Maintenir et préserver une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité, dans et autour des zones constructibles.

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

☐ Existence et capacité de divers réseaux

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

La faible capacité du réseau public d'eau potable se révèle notamment être un facteur "limitant" dans le choix et la taille des zones constructibles (besoins d'une bonne alimentation domestique et nécessités au regard de la lutte contre l'incendie).

☐ Présence de contraintes

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

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

☐ Protection du milieu agricole

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

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

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

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

☐ Préservation de la qualité des paysages et des sites

Compte tenu d'une qualité globale des sites naturels, des paysages (vallée de la Creuse), de l'attrait pour la qualité de vie de la commune, une vigilance accrue et une attention toute particulière ont été apportées à l'occasion de la délimitation des zones constructibles, afin notamment de ne pas dénaturer « l'atmosphère rurale » de MAUVIERES.



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

Ainsi, le zonage naturel « N » qui est proposé est sans incidence notable sur les milieux, et il n'affecte en aucune façon la sauvegarde et la pérennité de la zone humide relevant du **Site RAMSAR**, ni les **Sites d'Intérêt Communautaire** (*NATURA 2000 / directive « Habitats »*) sur la vallée de l'Anglin. En effet ce type de zone limite très fortement les possibilités de construction ou d'aménagement possible, car il aboutit à une quasi-in constructibilité.



CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

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

* PLANS DES ANNEXES

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

➤ La protection des Monuments Historiques : Maison forte de Villiers.

- Corps de logis en totalité, le pigeonnier en totalité : inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 21 octobre 1992.
- Tour d'angle sud-est en totalité avec ses peintures murales : classées Monument Historique le 2 septembre 1994.

A ce titre tous les projets de travaux ou de constructions compris dans un périmètre de 500 mètres autour de l'édifice et situés dans le champ de visibilité du monument sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

* Service gestionnaire de la servitude : Service Départemental de l'Architecture
Cité administrative 36020 CHATEAUROUX

➤ Le plan de dégagement de l'aérodrome de LE BLANC.

Établissement d'une servitude de hauteur pour les constructions afin de ne pas créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne (approuvé par arrêté ministériel du 16 Août 1989).

* Service gestionnaire de la servitude : Direction Départementale de l'Équipement,
Aérodrome de Châteauroux 36130 DEOLS

➤ La présence des lignes HT EDF de 225 KV (ORANGERIE - EGUZON).

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

* Service gestionnaire de la servitude : EDF, Énergie Aquitaine, DTE
83 Bld Pierre 1er, BP 150 33492 LE BOUSCAT Cedex

➤ Le plan d'alignement sur la DR 54 dans la traversée du bourg de MAUVIERES.

Servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs sur les propriétés bâties ou closes de murs.

* Service gestionnaire de la servitude : DDE, Subdivision de LE BLANC
16 rue Villebois-Mareuil 36300 LE BLANC

➤ **Le réseau d'alimentation en eau potable**

* Service gestionnaire : SIEAP de Fontgombault
3 rue du Châtelet 36220 FONTGOMBAULT

➤ **La présence de sites archéologiques répertoriés au 10 Mai 2004** (liste jointe au plan)

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

* DRAC, Service régional de l'archéologie
6 rue de la Manufacture 4504300 ORLÉANS Cedex

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

* Le Parc Naturel Régional de la BRENNE
Maison du Parc – Le Bouchet , 36300 ROSNAY

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

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

- **Les Sites d'Intérêt Communautaire (NATURA 2000 / directive « Habitats »)** « Vallée de la Creuse »

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

➤ - **Le Schéma Directeur d'Assainissement** (lorsqu'il sera opposable au tiers après passage à enquête publique).

➤ - **L'inventaire de l'architecture rural**

* Le Parc Naturel Régional de la BRENNE
Maison du Parc – Le Bouchet , 36300 ROSNAY

➤ **Les propriétés communales.**

* PLANS DES ZONES

Les sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée ont été reportés sur le plan des zones.

Sur l'ensemble de la commune, deux types de zones ont été délimités :

□ La zone U dite **zone urbaine**, ainsi que le sous-secteur **UE**.

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

➤ Le Bourg de MAUVIERES et les deux hameaux proches des POULETS et des PEURETS.

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

Elle prend également en compte :

- les aspects environnementaux et paysagers, notamment en préservant
 - les vues lointaines et en covisibilité depuis le plateau, et celles sur la vallée de l'Anglin (zone de jardins),
 - les coupures vertes entre les zones agglomérées,
 - les entrées du Bourg et des hameaux
 - les fronts bâtis ancien de qualité (Les Poulets, Les Peurets),
 - les ensembles patrimoniaux emblématique (parc et château) ;
- les contraintes liées à la présence de zones humides (Cimetière, Les Peurets) ou aux risques d'inondation (vallée de l'Anglin), afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- les problèmes de sécurité routière consécutifs à une urbanisation linéaire hors agglomération ;
- les conflits d'usage, voisinage et proximité de tiers par rapport aux exploitations et installations agricoles (Les Poulets), mais également par rapport à la présence d'équipement public pouvant être source de nuisances (salle des fêtes).

Les choix de développement ont été guidés par le souci de conforter le pôle urbanisé du Bourg en privilégiant une densification en « épaisseur » et un renforcement du tissu existant par l'utilisation des « dents creuses ».

Mais la démarche a permis également de repérer deux zones d'extension stratégiques pour l'avenir de la commune qui justifieraient une réflexion urbaine avec l'élaboration de projets proposant des schémas et programmes d'aménagement d'ensemble. L'objectif poursuivi au travers de ces zones d'extension et de projet, ou sous secteurs « UE », serait d'assurer, de façon durable, des extensions urbaines par des « greffes » cohérentes, intégrées et respectueuses du tissu existant, en assurant notamment une consommation optimisée et raisonnable de l'espace.

La collectivité envisage d'ailleurs, une fois la carte communale approuvée, de mettre en œuvre son droit de préemption urbain dans le cadre de projets d'aménagement élaborés sur ces zones d'extension et de projet, ou sous secteurs « UE ». Ce droit de préemption sera exercé selon les cas et le projet soit sur la totalité de l'unité foncière, soit sur une partie en vue de la réalisation d'aménagements spécifiques destinés par exemples à la réalisation de voiries, d'équipements ou d'espaces publics d'accompagnement, à des opérations de pré-végétalisation, ou encore de préservation des haies et du bocage.

Toujours sur le Bourg, la collectivité projette aussi l'instauration d'un droit de préemption, au travers de la carte communale ou dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), pour compléter l'aménagement de la salle des fêtes (parking), mais également pour ouvrir un espace publique (loisir/tourisme) sur les rives de l'Anglin.

➤ Le village de VILLIERS.

Ce village, compte tenu de sa grande proximité avec Le Blanc et ses emplois, est soumis à une très forte demande et pression foncière. De plus il bénéficie d'une image attractive, due principalement à la valeur patrimoniale très appréciée de son bâti ancien et à la qualité de son environnement rural.

Il est par ailleurs situé dans un espace paysager ouvert, où la silhouette des fronts bâtis et la présence résiduelle des haies et des jardins prennent une très grande importance, participant de façon prioritaire à l'identité des lieux, tout en construisant les rapports et des équilibres subtils entre les différentes composantes du paysage.

Dans ce contexte, la redéfinition de la zone constructible sur le village a été l'occasion de mettre une nouvelle fois en évidence l'importance d'une approche transversale et pluridisciplinaire, face à des « coups partis » et des choix d'urbanisme antérieurs « malheureux ». En effet, comme certains services l'avaient redouté, l'ouverture à la construction dans le précédent document des terrains situés à l'entrée du village, s'est avérée dommageable à l'image du village.

Car au-delà de la simple et immédiate satisfaction de pouvoir accueillir de nouvelle population, au demeurant fort compréhensible et louable, le choix d'un site ne peut simplement se résumer à la disponibilité foncière. Car faute de pouvoir s'appuyer sur une réflexion globale et un projet fonctionnel, faisant sens et cohérent avec le milieu environnant et le tissu existant, mais aussi sans prescriptions réglementaires même « minimalistes » mais essentielles et volontaristes, l'urbanisation et l'architecture qui sont été produites ne peuvent que « dénaturer » le site.

Pour palier à cette situation, et face au souhait des élus de maintenir les possibilités de développement sur le village, trois actions ont été conduites en accompagnement de l'élaboration de la carte communale et plus spécialement sur ce secteur.

↳ Une approche paysagère dans le cadre de l'étude « *Projet de paysage : Vallées et bocage du sud du Parc Naturel Régional de la Brenne* » et plus particulièrement sur le thème des *Extensions urbaines*, qui a permis :

- d'aborder le site avec un regard paysager sur le village,
- de relever les lignes de force du paysage,
- de signaler des secteurs d'extension potentiels et en adéquation avec le paysage,
- de localiser la trame bocagère à préserver et à recomposer,
- de proposer des exemples et esquisses d'implantation et d'organisation d'habitat groupé sur plusieurs secteurs.

Annexe
technique 1

Annexe technique 2

- ↳ L'élaboration d'un projet de « Cahier des charges pour les lotissements » visant à présenter les prescriptions basiques et les principes architecturaux à mettre en œuvre lors de la création de lotissements en extension des bourgs et des villages, afin d'en assurer la meilleure insertion possible. Ce travail en cours de réalisation est effectué par l'architecte du PNR, avec en outre la participation et l'appui de l'architecte conseil de la DDE et du CAUE. La présente version, bien que provisoire, trace néanmoins les grandes lignes d'un véritable document de référence servant tout à la fois d'élément de pédagogie et de dialogue avec les aménageurs et les particuliers, voir d'aide à l'instruction administrative des lotissements, en attendant à terme une traduction dans la future charte du Parc.

Annexe technique 3

- ↳ Un scénario d'organisation sur la base de grands principes et d'un plan masse, proposés par le CAUE, pouvant servir de point de départ à une réflexion sur le parti pris d'aménagement pour la réalisation d'un lotissement en entrée de village. Il devrait permettre de « recomposer » l'agencement de ce secteur, de reprendre une trame urbaine « en dialogue » avec le bâti traditionnel voisin, tout en « atténuant » la perception des constructions existantes.

Sur la base de ces éléments présentés et discutés avec élus lors des réunions de travail, un certain nombre de points de convergence et de grands principes ont été actés, permettant de dégager une enveloppe urbaine intégrant le bâti actuel et les extensions pouvant être considérées comme admissibles.

D'une façon générale :

- les aspects environnementaux, architecturaux, paysagers devraient être globalement préservés :
 - les vues et perspectives,
 - la trame bocagère,
 - les coupures et les mise à distance entre les zones agglomérées de caractères différents,
 - les ensembles patrimoniaux et fronts bâtis anciens de qualité.
- les conflits d'usage, voisinage et proximité de tiers par rapport aux exploitations agricoles sont pris en compte.

La réussite de cette ouverture à l'urbanisation du village, avec en contre partie la préservation de sa qualité de vie et sa capacité d'attractivité, ne pourra se faire que si la collectivité fait montre d'un accompagnement ferme et volontaire dans les futures opérations.

Dans cette optique la commune envisage de mettre en œuvre son droit de préemption urbain dans le cadre de projets d'aménagement élaborés sur la zone d'extension et de projet, ou sous secteur « UE », mais également sur d'autres secteurs du village.

Ce droit de préemption sera exercé selon les cas et les projets soit sur la totalité de l'unité foncière, soit sur une partie en vue de la réalisation d'aménagements spécifiques destinés par exemples à la réalisation de voiries, d'équipements ou d'espaces publics d'accompagnement, à des opérations de pré-végétalisation, ou encore de préservation des haies et du bocage.

➤ **Les hameaux de CHARNEUIL et du PEU.**

Ces deux hameaux, pour Charneuil ancien et ex-centre d'activité et « ouvriers » en liaison avec la force motrice de la rivière et plus agricole pour le Peu, sont situés au sud de la commune et plus tournés vers la zone d'influence de Bélâbre. Ils sont positionnés sur le replat et en retrait de l'Anglin.

La délimitation proposée, englobe l'enveloppe du bâti actuel, quelques extensions de la zone urbaine en fonction notamment des besoins avérés sur ce secteur de la commune, mais également des possibilités économiques et de la capacité d'extension des équipements et des réseaux.

Elle prend également en compte la problématique d'une préservation paysagère et environnementale, en éloignant les zones constructibles des cônes de vues et de la rivière, ainsi que les conflits possibles avec les installations agricoles encore présentes sur le secteur.

□ **La zone N** dite « zone Naturelle »

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

CARACTERISTIQUES DES ZONES

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

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

Sont admis de façon préférentielle et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières, comme celles résultant de la protection de l'environnement, de la préservation des paysages ou encore de la présence d'installations agricoles (règles de réciprocité) :

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

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

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

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

- ZONE N dite « **ZONE NATURELLE** »

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

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

- **les constructions à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sylvicole, piscicole et aux activités ayant comme support l'exploitation ou prolongeant l'acte de production**, sous réserve du respect des règles sanitaires et/ou de la réglementation sur les installations classées et qu'elles soient groupées autour des bâtiments existants ,
- **la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes**, sous réserve de la présence de réseaux suffisants (voirie, eau) et du respect des règles sanitaires (assainissement autonome)
- **le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation**, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distance imposée par les différentes réglementations en vigueur, mais également d'une desserte suffisante en réseaux, de ne pas porter atteinte à l'environnement et que l'état du bâti soit compatible avec son objet et que le projet respecte le caractère général du bâti
- **les annexes à l'habitation**, type garage, abri de jardin, hangar par exemple, sous réserve qu'elles soient édifiées à proximité d'une habitation existante
- **les équipements d'utilité publique, ceux d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales**
- **les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs** (lagunage, terrains de sports, par exemple)
- **les constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant**,
 - nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels par le public, tel que sites d'observation, observatoires... ,
 - ou celles réalisées dans le cadre des actions (scientifiques, pédagogiques) de mise en valeur et de découverte de la BRENNE, et compatibles avec les objectifs de développement et de préservation de la Charte du Parc Naturel Régional.
- **les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées** (activités nuisantes, carrières, par exemple)
- **les abris de jardin et les abris d'étang**, sous réserve que leur superficie totale n'excède pas 15 m² par unité foncière
- **les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole**, fermés sur 3 cotés maximum

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

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

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

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

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

Par Délibération du Conseil Municipal du 12 Janvier 1998, la Commune de MAUVIERES a décidé l'élaboration d'un Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme (GARNU), en collaboration avec les services de l'État, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture.

Par une DCM du 23 Juin 2000, la Commune MAUVIERES adopte le GARNU, et un arrêté préfectoral du 27 Juillet 2000 entérine le document.

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

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de MAUVIERES en date du 04 Septembre 2003, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale, en remplacement de son GARNU arrivé à expiration.

L'entrée en vigueur des lois « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » de Décembre 2000 et « Urbanisme, Habitat » de Juillet 2003 ayant institué de nouveaux documents de planification, a conduit de fait à la prise ne compte des nouvelles modalités réglementaires, imposées notamment pour le contenu et la procédure de validation de la **Carte Communale**.

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de différentes réunions de travail et d'échanges de mi 2004/début 2005, en collaboration avec les services de l'État, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier a eu lieu durant les mois suivants.

- ☐ L'Enquête Publique relative au projet de la carte communale est prévue du 14 novembre 2005 au 16 décembre 2005, par un arrêté en date du 24 Octobre 2005.
- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de MAUVIERES du 16 mai 2006, a approuvé la Carte Communale.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 12 septembre 2006.
- ☐ Une fois les différentes mesures de publicité et d'insertion faites :

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

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

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

La commune ne s'est pas dotée de la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire, certificat d'urbanisme..). Celles-ci seront donc délivrées par Monsieur le Maire au nom l'Etat.

L'instruction technique des dossiers est assurée par les services de l'Etat.

RAPPELS

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

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

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

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

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

L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles
Charte départementale du 20 Juin 2000

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

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

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

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

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

Sont autorisés en COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en FACADES :

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXES

FICHES TECHNIQUES : « Projet Villiers ».

- ① Étude : « *Projet de paysage : Vallées et bocage du sud du PNR Brenne*
Les Extensions urbaines » (Bureau d'études : « A ciel Ouvert »)
- ② Projet de « *Cahier des charges de lotissement* »
- ③ Projet de « *Scénario d'organisation / plan masse* »

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.

FICHES TECHNIQUES : « Projet Villiers ».

① Étude : « *Projet de paysage : Vallées et bocage du sud du PNR Brenne*
Les Extensions urbaines » (Bureau d'études : « A ciel Ouvert »)

② Projet de « *Cahier des charges de lotissement* »

③ Projet de « *Scénario d'organisation / plan masse* »

VOIR
DOSSIER
EN FIN DU RAPPORT

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

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article 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, 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 Ier du titre Ier du livre Ier 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 deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé 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 résiduelles 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.

DELAI D'INSTRUCTION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

Commune de MAUVIERES

RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXES

Fiches techniques : Projet VILLIERS



ANNEXES

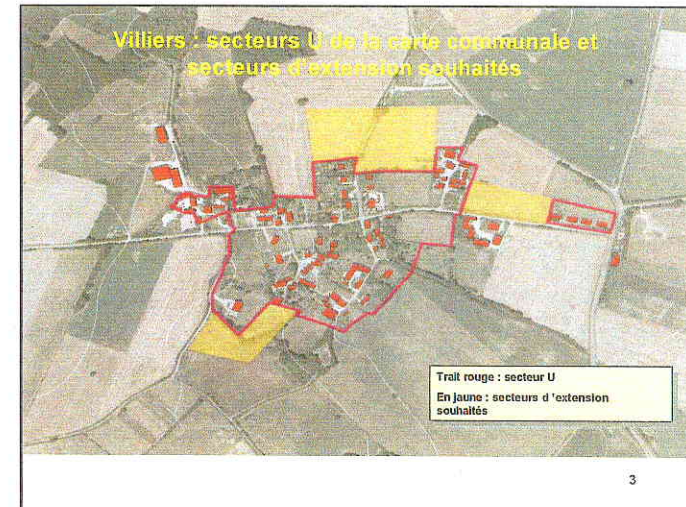
FICHES TECHNIQUES : « Projet Villiers ».

- ① Étude : « *Projet de paysage : Vallées et bocage du sud du PNR Brenne*
Les Extensions urbaines » (Bureau d'études : « A ciel Ouvert »)

PROJET DE PAYSAGES
Vallées et bocage du sud
du Parc naturel régional de la
Brenne

ATELIER du 28 juin 2005
Les extensions urbaines

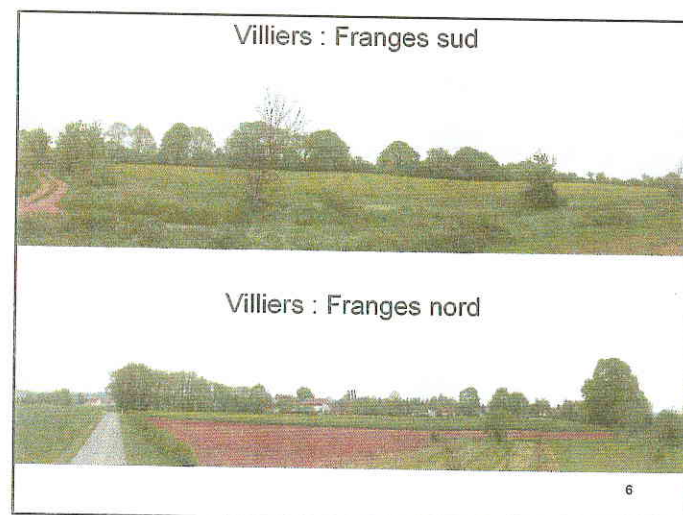
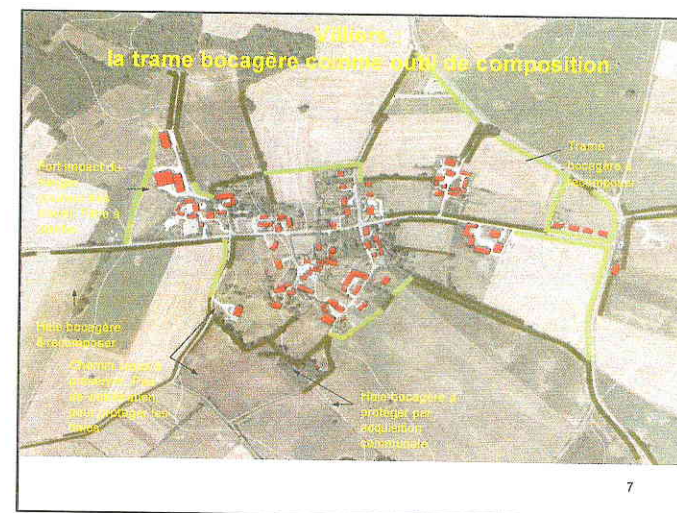
1

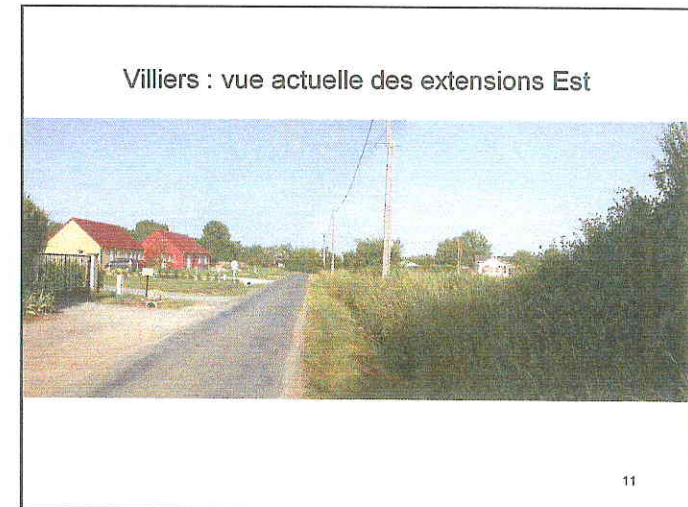


APPROCHE D'UN CAS
CONCRET
le village de Villiers

2









METHODOLOGIE

16

Définir le projet en relation avec le paysage d'accueil

- Etudier la globalité avant de traiter le local pour définir un projet de territoire dont les extensions urbaines ne constituent qu'un des aspects
- Tout projet nécessite une réflexion à toutes les échelles du paysage, à mener en amont et basée sur des approches multicritères (paysage, urbanisme et architecture, environnement...)

18

Choisir le site et à partir de là définir un programme

- Le programme, c'est d'abord le site !
- Le choix du site n'est pas que la somme de contraintes, d'opportunités foncières ou techniques.
- Il faut d'abord "convoquer le paysage" dans les critères fondamentaux de ce choix.

17

Réunir les bonnes compétences depuis les premières réflexions jusqu'à la fin de la mise en oeuvre

- Nécessité de mobiliser les bonnes compétences au bon moment : définition du projet de composition spatiale à confier à un professionnel concepteur. Le géomètre et le technicien VRD n'interviennent qu'après.
- Le concepteur doit être présent du bout à l'autre de la chaîne et remplir le rôle d'assistant à la commune et auprès des autres partenaires. Il établit le projet dans les moindres détails, coordonne les différents intervenants, suit les travaux et les réceptionne, et conseille pour la gestion des espaces.
- Tous les éléments du projet doivent être maîtrisés (forme, couleur, organisation, usage, limites, points de vue, impact sur le grand paysage...). Les questions techniques doivent être intégrées au projet global et ne pas être traitées isolément.

19

EXEMPLES DE COMPOSITION URBAINE

Création d'un lotissement à Rivarennas

20

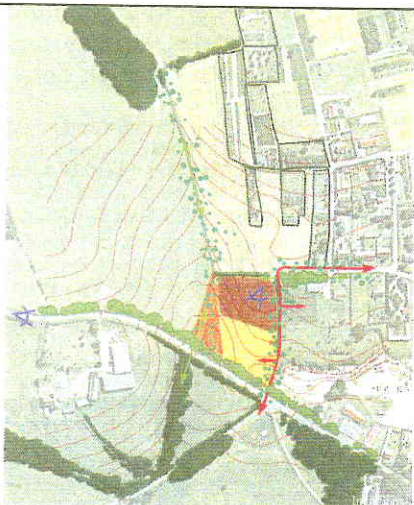
Création d'un lotissement à Rivarennas. Étude des références locales (bâti, paysage)



22

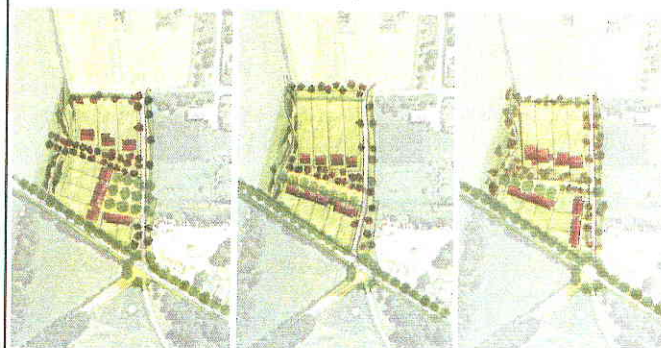
Création d'un lotissement à l'entrée Est de Rivarennas

A la suite du projet
de paysages pour
la vallée de la
Creuse, la
commune de
Rivarennas a
souhaité réaliser
une étude
paysagère pour la
création d'un petit
lotissement à
l'entrée Est du
bourg.

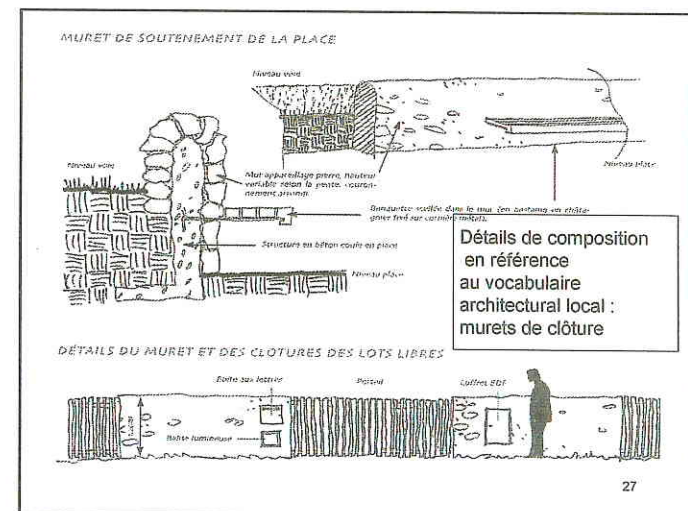
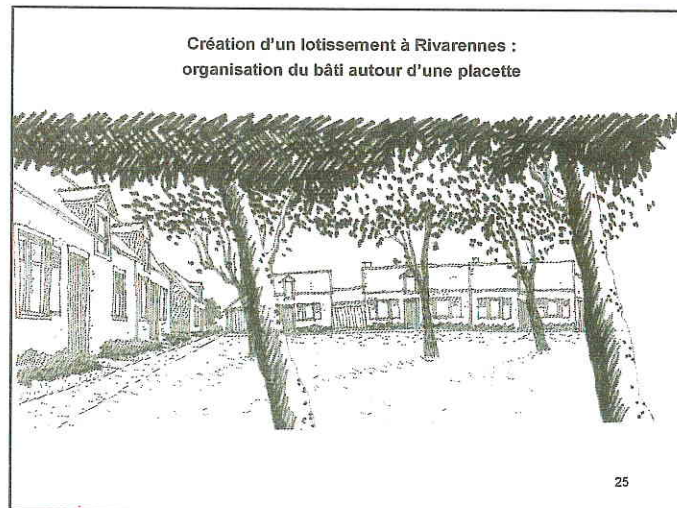
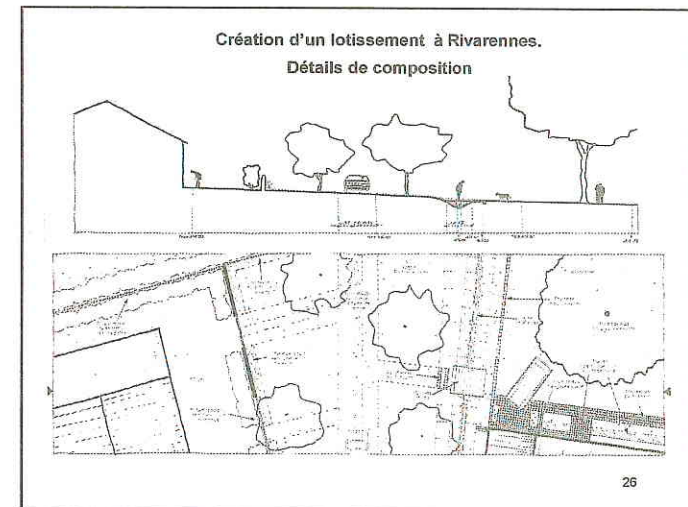
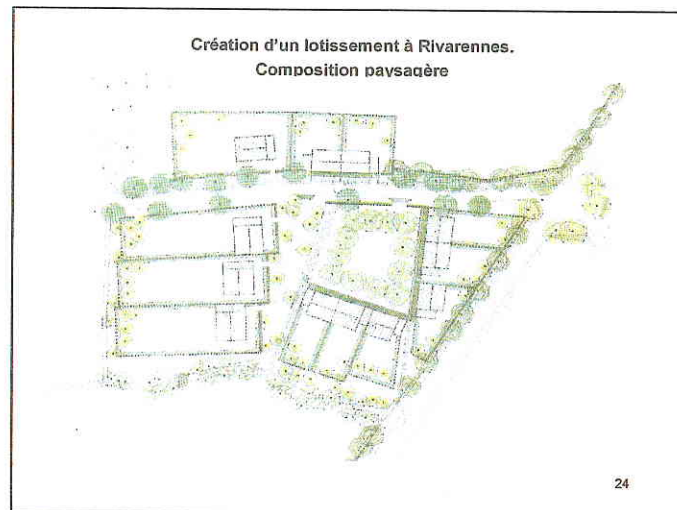


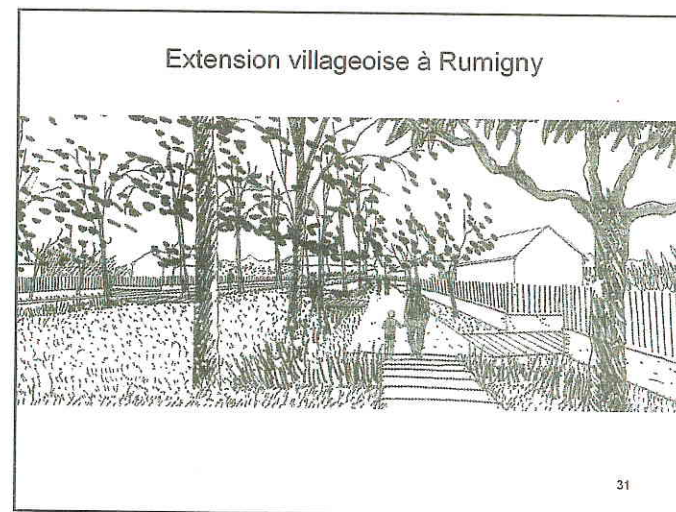
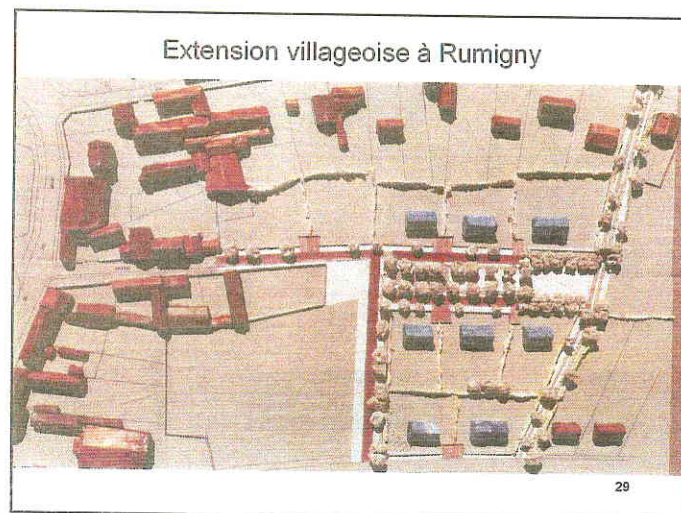
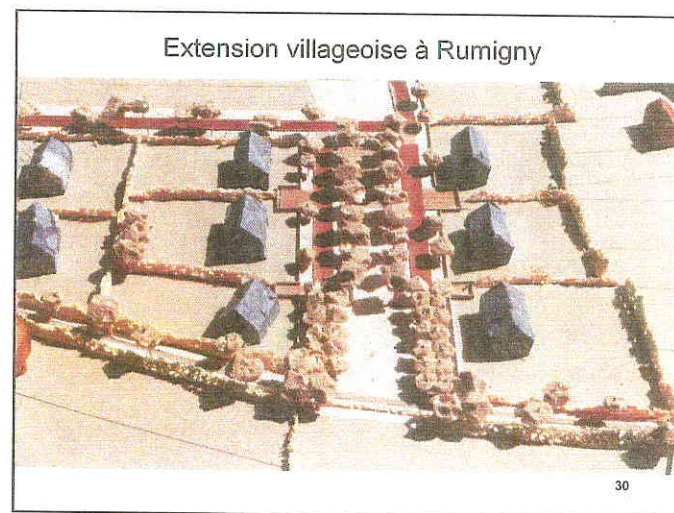
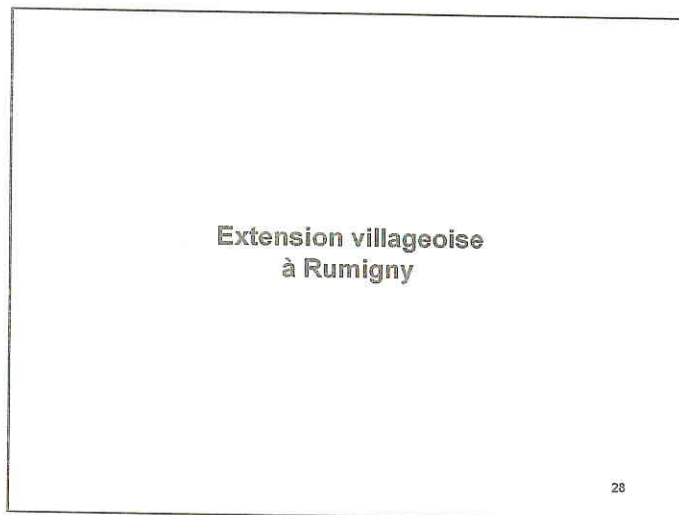
21

Création d'un lotissement à Rivarennas. Propositions de plans masses



23





Transition paysagère
à Vigoux

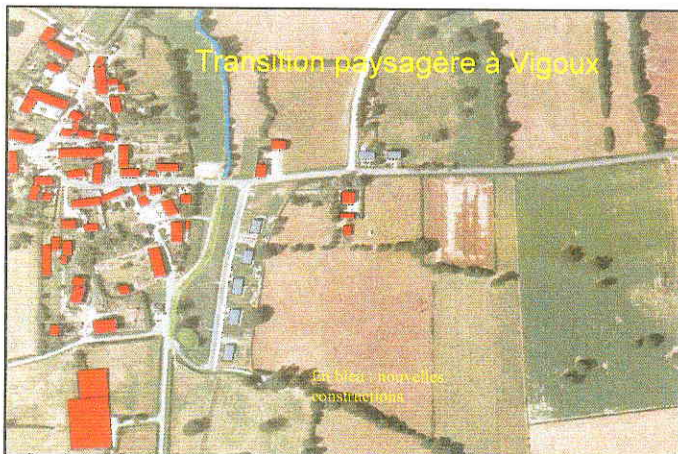
32

Transition paysagère à Vigoux



34

Transition paysagère à Vigoux



33

Transition paysagère à Vigoux



35

② Projet de « *Cahier des charges de lotissement* »

Projet de cahier des charges de lotissement Villiers – Mauvières

Espaces extérieurs

Laisser une emprise devant les clôtures individuelles (largeur 2m minimum). Entretien communal.

Il faut aussi veiller à ce que le sous-sol et le sol ne soient pas complètement encombrés afin que l'on puisse planter une pelouse et quelques vivaces. Un paillage pourra être prévu pour garantir de meilleures chances de reprise et limiter l'entretien.

Le pré-verdissement et les aménagements de clôtures végétales pourront être réalisés par le lotisseur ou / et la commune pour assurer une homogénéité de l'ensemble (plantées devant la limite séparative sur domaine public).

➤ Jardin :

Fruitiers + essences locales, pas de conifères.

➤ Clôtures

En Fond de parcelle : « grillages à poules ou à moutons » + haie arbustive + haie champêtre + fleurie

(liste de végétaux en fonction du site : exemple à joindre)

Pas de lauriers palme ni de cyprès de Leyland ou de Thuyas.

Proscrire tout élément en béton, PVC, ranch...

Clôture séparative entre 2 maisons : haie champêtre + fleurie, taillée inférieure à 2m

Devant de parcelle : muret en maçonnerie de moellons enduit beurré, couronnement en tête d'obus H entre 1m et 1.30m.

Intégrer coffrets EDF, Eau, boîte aux lettres dans haie ou muret (préciser type de support)

Branchements privés souterrains

Portail + éventuellement porte piétonne : à claire-voie (barreaudage vertical) en bois peint (cf. menuiseries).

Éviter le bois exotique, favoriser le chêne, l'acacia...

➤ Éclairage extérieur

Limitier l'éclairage pour garder l'ambiance de village

Il faut considérer l'éclairage comme un simple balisage.

Le principe d'applique à poser sur le pilier de portail ou dans murs de clôture est préférable.

Le matériel doit être de couleur sombre et mate, sans fioriture.

Caler la hauteur des mâts sur les volumétries environnantes en limitant au maximum leur nombre.

➤ Stationnement des véhicules

De préférence, le stationnement doit être géré sur les parcelles privées.

Si une aire s'avère nécessaire, elle doit faire l'objet d'un véritable espace public type placette plantée, mail...ou bien laisser des emprises assez larges pour permettre un stationnement aléatoire sans qu'il soit marqué au sol.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Autant que possible privilégier un « système naturel » de fossé, de caniveaux, mare...

Ce dispositif existe à Villiers côté route. Il doit être maintenu et reproduit. L'emprise doit être confortable, pour avoir des pentes de talus assez douces permettant un entretien facile. Le principe de fossé s'écoulant dans une mare est à favoriser.

Les bords des fossés et mares seront plantés de plantes adaptées, ou laissés en herbe qui ne sera fauchée que 2 fois par an suivant le principe d'un entretien agricole.

Les eaux pluviales de toitures seront gérées sur chaque parcelle suivant la forme d'une noue absorbante ou d'une citerne de stockage pour éviter le rejet au collecteur.

A l'intérieur des parcelles, l'imperméabilisation sera minimale. L'enrobé ne pourra être utilisé.

Bâtiments

► Principes de plan masse d'implantation sur le terrain et de volumétrie

Rechercher une implantation utilisant au mieux le terrain et permettant de dégager des espaces extérieurs privatifs.

Éviter pour cela une implantation en milieu de parcelle qui est défavorable sur ce plan (gaspillage, résidu ; étirement des réseaux...).

Une implantation en limite séparative permet de dégager un maximum d'espace.

Principe d'accolement, de groupement du bâti, d'alignement ou de cour de ferme pour se référer à la typologie de l'architecture rurale.

Ce principe permet de réaliser des économies d'énergie et de construction.

Il économise aussi l'espace agricole en évitant un étalement urbain trop important.

Implantations dans la continuité du bâti existant à proximité et s'adaptant au plus près du terrain naturel, pour limiter les terrassements. En fonction du contexte, alignement sur la voirie ou plutôt en fond de parcelle.

On prendra en compte les contraintes climatiques pour l'organisation et l'orientation des bâtiments.

Annexes / garage :

Jouxter le volume principal ou construction type petit toit, grange en fonction du volume

Plan en long, ou en L.

Les plans en croissant ouvert ne seront pas autorisés, ni les bâtiments sur tertre ou avec une rampe d'accès au sous sol.

Il faut éviter de creuser le sol lorsque la topographie ne le permet pas.

Volumétrie :

Niveau RdeC couvert d'un toit à 2 pans (pas de croupe).

Pente des toitures supérieure à 36° et jusqu'à 45°.

Pas d'auvent.

Proportion des constructions (rapport des hauteurs entre murs gouttereaux et hauteur du toit en fonction du bâti existant).

Alignement des linteaux, y compris les linteaux des garages.

Les entrées de garage peuvent aussi être traitées comme les entrées de grange, de proportions carrées.

► Toitures

Toit aspect tuiles plates (si possible 50 à 60 / m² et pas moins de 20/m²)

Pas de tuiles de rives

Lucarnes possibles en fonction des types traditionnels locaux). Pas de chien-assis, pas de lucarne tropézienne. Fenêtres de toit autorisées, si possible encastrées dans la toiture.

► Menuiseries extérieures

Fenêtres, baies vitrées

Bois, alu grand vitrage ou carreaux plus haut que larges (4 ou 6 carreaux) pas de petits carreaux.

Éviter le PVC.

Volets bois

Portes d'entrée

Bois, Pleines ou vitrées 4 carreaux en partie haute + éventuellement imposte vitrée 2 carreaux.

Pas de portes PVC.

Pas de portes « américaines » ni véranda côté rue.

Couleur des menuiseries

Les menuiseries bois seront peintes

Homogénéité des couleurs par groupes de maisons

Éventuellement nuances dans la même couleur (3 - 4 nuances)

► Enduits

Enduits grattés fins, dessin des encadrements en léger ressaut, au mortier plus clair et plus lisse.

A la chaux, pas de ciment ni chaux grise en finition.

Proposition d'une palette de teintes blond à plus ocré (pas rose, ni jaune, ni blanc...)



③ Projet de « Scénario d'organisation / plan masse »

COMMUNE DE MAUVIERES
Aménagement au hameau de Villiers

*Projet de cahier des charges
Zone entre le chemin des Pélerins
et la route des Hérolles*

Ce secteur peut être traité au-delà du simple lotissement si un constructeur décide, effectivement, de s'impliquer dans son aménagement.

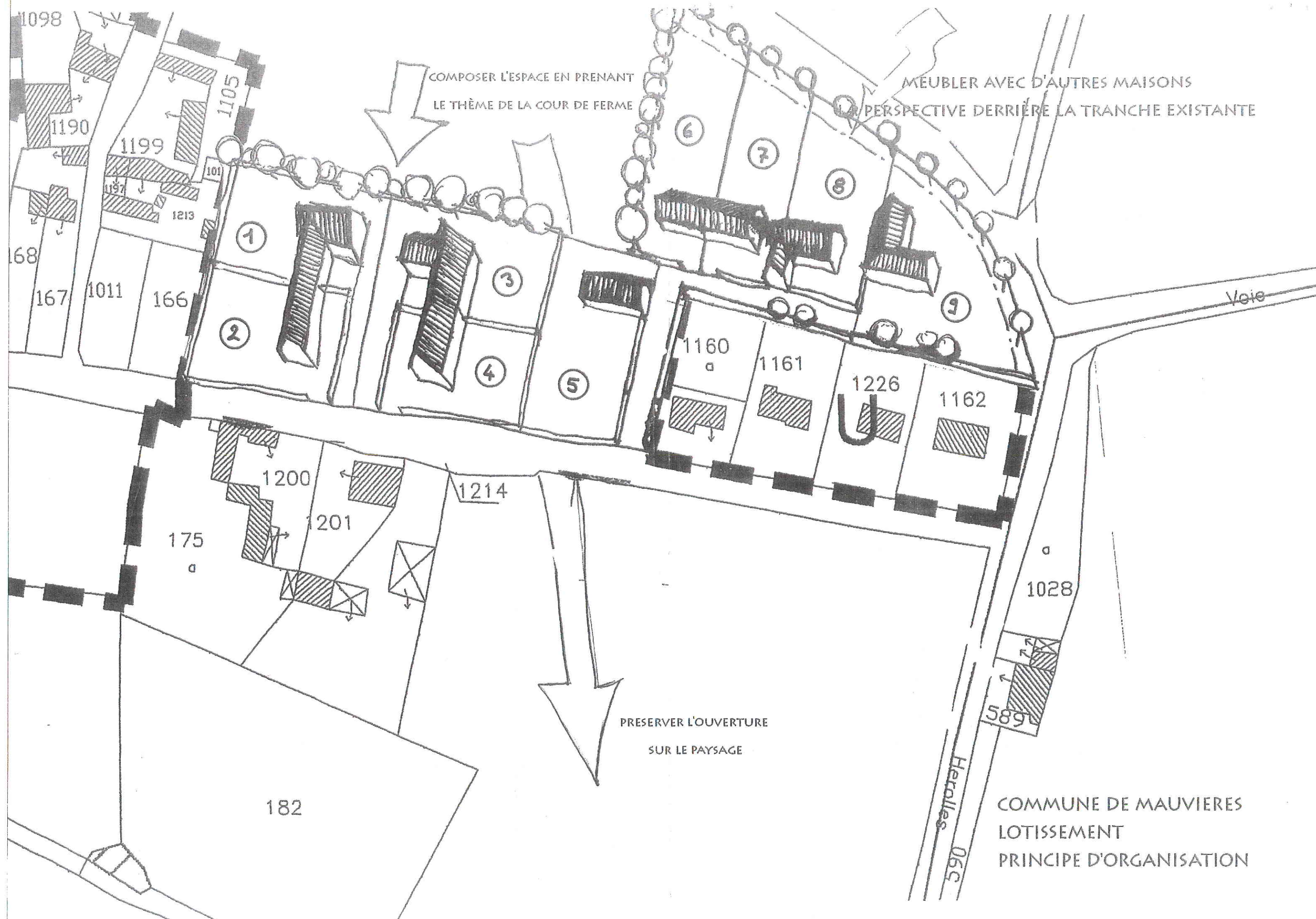
Les constructions pourront être groupées de façon à reproduire la même typologie que le bâti existant.

Sur la base des schémas joints, la commune se réservera des espaces pour les accès enclavés ainsi que pour la végétalisation du site.

Un espace public, entre la parcelle 166 et le lotissement, sera aménagé de façon simple par la commune pour une mise à distance de l'opération projetée par rapport au bâti existant.

Une bande de 5 m de large sera réservée dans le virage de la route des Hérolles pour assurer la plantation d'arbres de hautes tiges et d'une haie basse ainsi que leur entretien.

Devant les façades principales des futures maisons, les clôtures seront constituées par des murets d'un mètre de hauteur minimum, dans l'esprit du bâti existant.



Composer l'espace
en prenant le thème
de la cour de ferme

Meubler avec d'autres maisons
la perspective derrière
la tranche existante

Bande végétale
à réserver par
la commune

La laisser une
distance entre
le lotissement
et le bâti
existant

Passage en
réserve communale