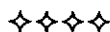


Révision de la Carte Communale



Note de Présentation à l'Enquête Publique



Le conseil municipal de MOSNAY a décidé de réviser la Carte Communale, approuvée par une délibération en date du 30 Août 2002 et par un arrêté préfectoral en date du 17 Septembre 2002.

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

Il s'avère que la disponibilité en terrains constructibles sur le Bourg s'est considérablement amenuisée : le lotissement communal est entièrement bâti, le lotissement privé est en cours de réalisation et sa commercialisation progresse très rapidement.

Ainsi au cours de la période 2001/2004 c'est plus de 10 logements neufs qui ont été commencés sur la commune.

Parallèlement, les demandes déposées en mairie concernent plutôt des terrains situés à l'extérieur du Bourg.

Face à cette situation toute récente, les élus ont affirmé leur ambition de maintenir cette dynamique et donc d'offrir de nouvelles alternatives, notamment hors du Bourg, et de proposer un nouvel objectif de redéploiement et de développement en évolution par rapport au document précédent. En effet, lors de son élaboration initiale, celui-ci visait clairement et prioritairement à répondre à une urgence ciblée et axée sur le Bourg.

Il était par ailleurs fondamental de privilégier et d'optimiser les investissements consentis pour les deux opérations d'aménagement avant d'ouvrir sur d'autres secteurs de la commune.

Aussi la réflexion de l'urbanisation des hameaux ne répondait pas alors à une préoccupation immédiate, sachant par ailleurs que la restauration et la reprise du bâti existant était un autre objectif pour les élus.

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

LE BOURG :

Terrains situés dans le centre « Chemin de Écoles », dans la logique de l'enveloppe urbaine du village ;

mais aussi sur les hameaux de :

L'ARRACHIS :

Deux secteurs d'extension :

- l'un « Chemin des Mouttes », au Nord et en symétrie de la zone urbaine actuelle,
- l'autre au Sud-Est de la zone urbaine actuelle, entre les routes de Velles et d'Arthon, complètent les possibilités d'urbanisation de cette partie de la commune, tout en incluant le bâti existant. Les accès à la RD40 seront par ailleurs réglementés et limités.

LES JADRETS :

Terrains situés au Sud de la zone urbaine actuelle et de la RD30^a, pour l'essentiel de maîtrise communale, intégrant le bâti existant et pouvant bénéficier d'accès à la RD à partir des chemins ruraux.

LES GAGNERONS :

Terrains situés à l'Est de la zone urbaine actuelle et de la RD30^d, englobant le bâti existant et optimisant les investissements récemment réalisés par la collectivité. Les parcelles au Sud du chemin sont exclues afin d'assurer une distance d'éloignement suffisante par rapport aux équipements et à la zone d'activité de la « Bourdine ».

Enfin l'évolution du document de planification propose également d'ouvrir un nouveau secteur à la construction sur le hameau de :

LES PINETTES.

Terrains situés au Nord de la RD30^a, choix très limitatif, résultant de la gestion d'une situation locale et qui comble une « dent creuse », tout en écartant une erreur manifeste d'appréciation.

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

L'extension de ces zones n'a par ailleurs pas d'incidence majeure sur l'environnement, le paysage, le caractère des hameaux ou l'activité agricole.





Direction
Départementale
de l'Équipement

Indre

Service
Urbanisme
Habitat

Vu pour être annexé
à la DGM N° 20/08/2002



Commune de
MOSNAY

CARTE COMMUNALE



Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

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

Les diverses demandes de construire sont donc instruites en fonction du **Règlement National d'Urbanisme** qui donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions non souhaitées mais qui, par sa trop grande généralité, n'assure pas une maîtrise suffisante des problèmes de développement.

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

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

La loi dite « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 Décembre 2000 a institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de MOSNAY, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

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

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

Située à environ 12 km au Nord-Nord-Est d'Argenton sur Creuse chef-lieu de canton, à 25 km au Sud de CHATEAUROUX et à 15 km à l'Ouest de Neuvy St Sépulcre, la commune de MOSNAY d'une superficie d'environ 2530 ha s'étend en limite des deux régions naturelles agricoles de la Brenne au Nord, et plus spécifiquement de la « Queue de Brenne », et du Boischaud Sud dans sa partie méridionale.

La commune est traversée du Nord au Sud par la RD40, Châteauroux/Velles/Mosnay/Badecon/Eguzon, avec un trafic moyen journalier annuel estimé à 930 véhicules dans sa partie Nord et à 520 véhicule dans sa partie Sud. Une autre voie de moindre importance, la RD30, relie le Bourg aux communes voisines de Bouesse à l'Est et de Tendu à l'Ouest. Un axe d'intérêt régional la RD927, Argenton/La Châtre et au-delà Poitiers/Monluçon, tangente sur environ 2km le Sud de la commune avec un trafic moyen journalier annuel d'environ 3000 véhicules dont près de 19% de poids lourds. Ce réseau viaire, soit par la RD30 soit par la RD927, met également MOSNAY à environ 10 minutes de l'Autoroute A20, Paris/Toulouse.

Commune rurale, MOSNAY comptait 439 habitants sur en 1999, soit 3,5% de la population du canton, et sa densité atteignait 18 habitants au km², contre 53 pour le canton et 34 pour l'Indre.

D'une façon général l'habitat sur la commune est relativement dispersé, et en dehors du Bourg de MOSNAY qui doit regrouper environ 35% du bâti, on rencontre nombre de hameaux et d'écarts, de fermes et de sièges d'exploitation agricole isolés. Si cette dispersion touche logiquement l'habitat rural traditionnel, facilement repérable dans sa silhouette et sa localisation (de préférence sur les rebords des plateaux à la limite de la rupture de pente), la commune se caractérise et se signale par un très fort éparpillement de constructions contemporaines individuelles, sous forme linéaire et/ou de mitage. C'est une urbanisation disséminée qui ne s'accroche visuelle et fonctionnellement que très rarement à l'existant, et ne prend guère en compte les problématiques paysagères et environnementales.

Cet type d'habitat se concentre essentiellement le long des voies, au Sud (\cong 30% du bâti) en bordure de la RD30 : Les Tremblaires, Les Pinettes, Les Jadrets, Les Jabenots et les Guagnerons, au Nord (\cong 18%) aux abords de la voie communale N°4 : Les Thomasses, Les Patras, Yvernaud, Le Pavillon et La Chaise, et enfin en périphérie du Bourg (\cong 12%) : L'Arrachis, La Font, La Garderie et les Avenots. A part quelques gros sièges d'exploitations agricoles, le reste de la commune surtout au Sud est très largement « sous-urbanisés ».

Le relief de MOSNAY se caractérise par un plateau infléchi du Sud vers le Nord, avec des ondulations amples et souples, dont l'inclinaison est plus marquée et plus lisible dans la moitié Sud de la commune, variation d'altitude de 225m à 175m, alors que dans le Nord les mouvements sont nettement moins marqués, l'altitude oscillant entre 140/160m. Toutefois la présence d'un réseau hydrographique plus vigoureux dans cette partie septentrionale a fortement marqué le relief du plateau en l'entaillant de vallées aux formes parfois accentuées et prononcées. C'est le cas de la Vallée de la Bouzanne en limite Nord-Ouest (point bas de la commune à 115m), et dans une moindre mesure des ruisseaux d'Yvernaud au Nord et de Saint Eloi au centre.

On rencontre sur la commune de MOSNAY trois grandes formations géologiques qui s'échelonnent et se localisent, des plus récentes au plus anciennes, de la façon suivante :

Formations du quaternaire : constituées d'alluvions modernes et colluvions de fond de vallées sur la Bouzanne, l'Yvernaud et de St Eloi.

Formations du tertiaire de « l'Eocène supérieur » : se sont des dépôts d'épandages détritiques d'origine fluviatile, aussi appelés « dépôts de Brenne », formés essentiellement de sables de quartz fins, liés à une matrice argileuse de type kaolinite. Ils se localisent sur les parties Nord et Sud de la commune.

Formations du secondaire du « Bajocien » qui se répartissent en deux composantes :

- les calcaires oolithiques des pentes de coteaux des vallées et vallons et
- les calcaires à entroques et silex sur toute la partie centrale de la commune.

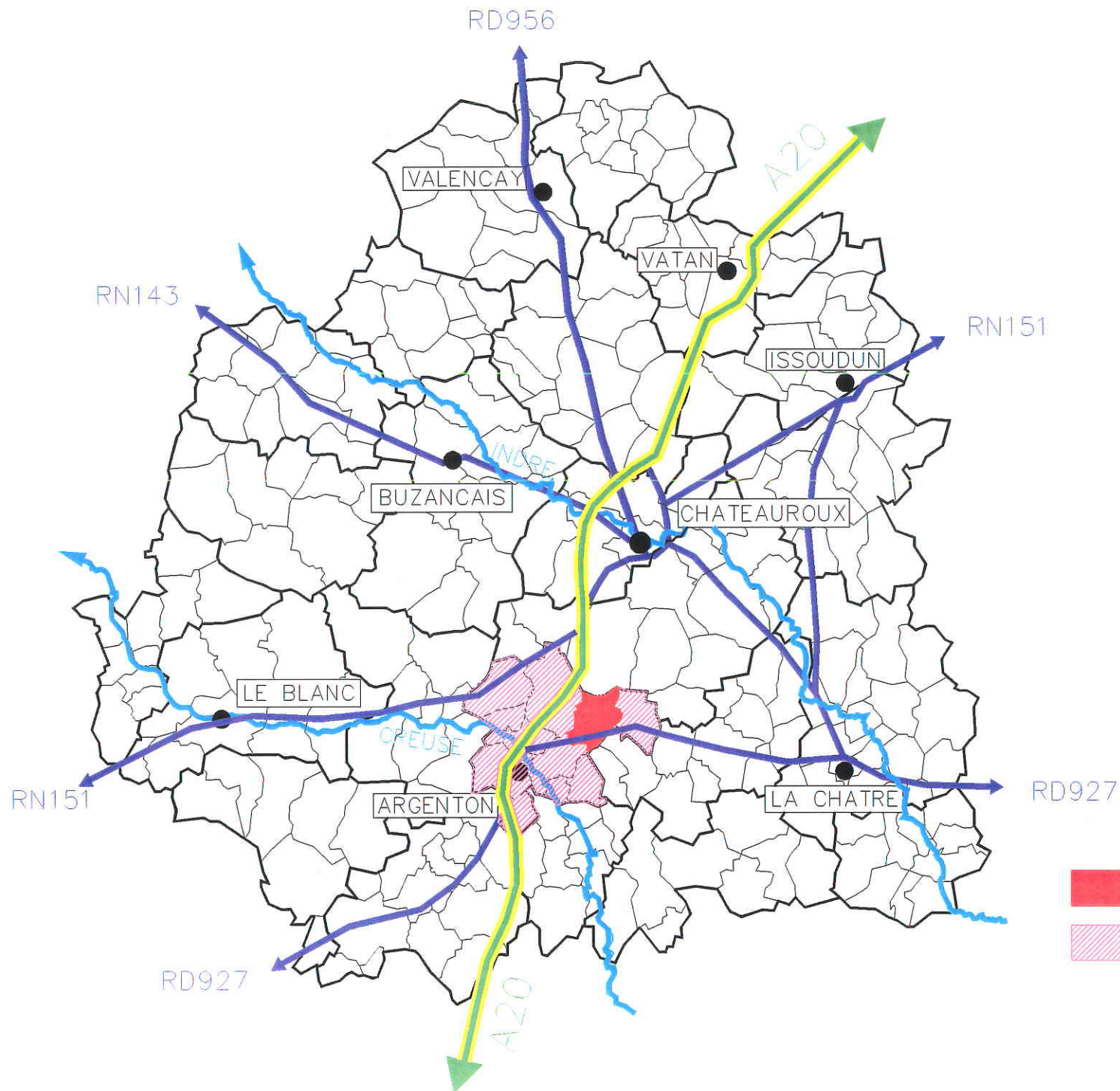
Ces calcaires ont très largement été exploités (nombreuses anciennes carrières) et ont produit par endroits des phénomènes karstiques (présence de dolines).

Globalement les sols rencontrés sur la commune sont pour l'essentiel de type argileux avec des composantes de sables ou de limons. Ils sont de type bruns ou bruns lessivés sur les plateaux calcaires, bruns et hydromorphes sur les substrats de formation de Brenne et deviennent hydromorphes sur les versants et les fonds de vallées. D'une façon générale ils ont une perméabilité assez faible pour les couches supérieures et quasiment nulle en profondeur (forte présence de zones humides, mares ,étangs).

Le relief est un élément de fond qui accompagne les paysages sur la commune de MOSNAY.

Ainsi on rencontre dans le Sud, un paysage très ouvert de plateau avec un horizon linéaire placé dans le lointain, qui est accentué par une structure et une occupation agricole relevant de la grande culture.

Sur le reste du territoire, les grandes lignes d'ondulation de la structure sont moins sensibles, mais surtout la présence de la composante végétale au travers des haies et « bouchures » (soit natives et liées aux cheminements et au relief et donc plus « souples » dans leur forme, soit issues de divisions foncières successives et donc très rectilignes dans leur tracé), favorise un cloisonnement des vues. Les perspectives se font alors sur des paysages de bocages très « champêtres », partiels et de petites dimensions, impression accentuée par des modes de cultures et structures agricoles de plus petites tailles.



- Commune de MOSNAY
- Canton d'ARGENTON/CREUSE

Le « domaine de l'eau » est une autre composante primordiale des paysages de la commune. Mais malgré une forte présence des vallées et de leurs cours d'eau, ces ensembles restent relativement peu accessibles et discrets (routes en fond ou en crête en petit nombre). Cependant chaque fois qu'un cheminement en permet l'approche et le franchissement, et quelque soit la taille des sites rencontrés, on est surpris par leur richesse, par leur qualité « naturel » et par leur capacité « émotionnelle ». Les paysages prennent alors leur force dans l'association de différents composants et motifs, combinant les occupations humaines emblématiques (châteaux, fermes, bâti,..) et les milieux naturels (coteaux/boisements, cours d'eaux/méandres, prairies de fond de vallée,..).

Par ailleurs nombre d'étangs sont présents sur MOSNAY (on est en limite de la Brenne, dans la Queue de Brenne), et ils participent également à l'indemnité et à l'image paysagère de la commune.

De même, les boisements, avec environs 350 ha et près de 15% de la surface communale, occupent et marquent pleinement les paysages : soit de façon dense, dans la continuité des grands ensembles forestiers du Nord (bois de La Chaise, de Pied Ferré), mais également sur les pentes et coteaux escarpés des cours d'eaux.

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La Démographie

Durant toute la deuxième moitié du 19^{ème} siècle, la population de MOSNAY a oscillé entre 600 et 750 habitants. En 1911 on recensait un maximum de 793 habitants, et depuis la population a diminué régulièrement pour atteindre son minimum en 1975 avec 416 habitants, soit une perte de plus de 47 %. Depuis, cette baisse s'est stabilisée puisqu'au cours des trois derniers recensements, on note une amélioration et un certain renversement de tendance. Ce phénomène de dépopulation est néanmoins général dans la plupart des communes rurales. L'évolution des comportements sociaux et les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural sont vraisemblablement à l'origine de cette dépopulation.

1962 : 498 habitants)		1982 : 429 habitants)	+ 13 habitants
1968 : 435 habitants)	- 63 habitants	1990 : 444 habitants)	+ 15 habitants
1975 : 416 habitants)	- 19 habitants	1999 : 439 habitants)	- 5 habitants

L'amélioration constatée dans le taux de variation annuelle de la population entre 1975-1999, est le résultat d'un excédent migratoire relativement important. Par compte le solde naturel reste négatif et élevé, même s'il s'est un peu infléchi en 1982/1990, certainement à la suite à l'appoint de population dans la décennie précédente. Toutefois, on peut envisager que l'apport de population ne s'est pas faite pour l'essentiel sur la base de ménages jeunes, ce qui à terme n'a pas conduit à une augmentation des naissances par rapport aux décès.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-0,64 %	+0,17 %	-0,81 %
1975-1982	+0,44 %	-0,91 %	+1,35 %
1982-1990	+0,40 %	-0,34 %	+0,75 %
1990-1999	-0,10 %	-0,72 %	+0,59 %

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

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

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

Les données cantonales relèvent à un moindre degré de cette logique, alors que celles du département sont moins favorables.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,05 %	-0,53 %	+0,47 %
Département	-0,30 %	-0,29 %	-0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

Parallèlement, on observe sur la période 1975-1999, une diminution sensible de la part des -20 ans (30,2% contre 21,1%, avec toutefois en 1999 une stabilité des -15 ans), un relatif maintien des +60 ans (27,6% contre 26,2%, mais une progression des +75 ans), enfin une augmentation de la tranche intermédiaire des 20-59 ans (42,2% contre 52,7%). Le tableau ci-dessous permet une comparaison avec la structure du canton (caractérisée par plus de +60 ans et moins 20-59 ans) et du département .

POPULATION TOTALE						
Structure par âge	1975	1982	1990	1999	Canton 1990	Département 1990
0 à 15 ans	21,2 %	18,6 %	15,3 %	15,9 %	14,2 %	15,8 %
15 à 19 ans	9,0 %	8,2 %	7,9 %	5,2 %	5,4 %	6,9 %
20 à 59 ans	42,2 %	43,6 %	49,7 %	52,7 %	48,2 %	49,9 %
60 à 75 ans	17,7 %	19,3 %	17,6 %	13,2 %	18,7 %	16,4 %
75 ans ou +	9,9 %	10,3 %	9,5 %	13,0 %	13,5 %	11,0 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

La Population Active

Globalement le nombre d'actifs s'est élevé entre 1975-1999 en passant de 162 à 201. Comme parallèlement la population est stable, le taux d'activité (nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans) progresse en conséquence de 49,8% à 54,5%.

Parallèlement, on note un accroissement du travail hors des limites de la commune : si en 1982, 59 personnes y travaillaient (35%), ce chiffre passe à 52 en 1990 (30%) et n'est plus que de 41 (23%) en 1999. Dans le même temps, le taux d'emploi (nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi) passe de 0,38 à 0,33. Ces indices reflètent une forte dépendance de la commune pour son emploi, à l'image de nombreuses communes rurales.

En 1990 et en 1999 l'agglomération d'Argenton/Creuse a capté entre 35 et 32% des actifs travaillant hors de la commune, alors que l'agglomération de Châteauroux représentait pour sa part entre 50 et 51% des migrations alternantes domicile-travail.

Le chômage atteignait en 1990, 10% de la population active soit 19 personnes (canton 9,6% et département 10,2%). En 1999, 23 demandeurs d'emplois, soit environ 11,5% des actifs, étaient inscrits à l'ANPE (canton 12% et département 11,8%)., parmi lesquels 7 hommes et 17 personnes âgées de 25 à 49 ans.

LES LOGEMENTS

Durant la période 1975/1999, le parc total de logements en passant de 191 à 222 augmente d'un peu plus de 16%, alors qu'ils progressent dans la même proportion dans le canton légèrement (+17%), et plus fortement dans le département (+19%).

PARC de LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999		Canton	Indre
résidences principales	135	149	154	172	77,5 %	79,9 %	78,9 %
résidences secondaires	33	30	34	28	12,6 %	9,7 %	11,1 %
logements vacants	23	35	36	22	9,9 %	10,4 %	10,0 %
TOTAL LOGEMENTS	191	214	224	222	100 %	100 %	100 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Toutefois, on relève que cette progression concerne essentiellement les résidences principales qui passe de 70,7 % à 77,5 % du parc, alors que le volume et la part les résidences secondaires et les logements vacants baissent.

En 1999 la répartition du parc sur la commune de MOSNAY se différencie principalement de celle du canton ou du département par la présence plus importante de résidences secondaires (attrait touristique et maison en « attente » de la retraite).

Compte tenu du volume moyen de constructions neuves réalisées (un peu moins de 25 logements entre 1982/1989 et presque 20 logements entre 1990/2001), le parc de logement s'est profondément renouveler. Le nombre d'opérations financées dans le cadre de réhabilitation ou rénovation ANAH/PAH, reste pour sa part relativement faible (moins de 10 logements en 10 ans). Sur la dernière période, il y a eu sans doute également une « réaffectation » de logements anciens et vacants vers de la résidence principale et globalement peu de « disparitions sèches ».

Le patrimoine immobilier de résidences principales est donc moins ancien (construction avant 1948) : 70% en 1990 et 65% en 1999 (canton et département à 49%) et présente plus de confort : 24% de logements sans confort en 1990 contre 10% en 1999 (canton 4,5% et 5,5% département). Il n'est constitué que de maisons individuelles, occupées à plus de 82% par des propriétaires (canton 65% et 63% département), et avec 4 logements, le parc locatif social représentait moins de 2,5% du parc début 2001 (canton 15% et 17,4% département).

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer que s'il existe une demande et une pression immobilière sur la commune de MOSNAY, elles sont relativement modérées et doivent pouvoir être satisfaites dans le cadre d'une ouverture foncière à l'urbanisation raisonnée. Il conviendra toutefois de faire en sorte que cette offre soit suffisamment diversifiée pour répondre aux différents souhaits et demandes potentielles, de la population comme des élus, notamment lorsque la capacité foncière disponible dans les opérations de lotissement ainsi que les « ressources » en réhabilitation/restauration seront épuisées.

L'Activité Economique

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

Secteurs	01/01/1994		01/01/2000		Taille	01/01/1994		01/01/2000	
Agriculture	14	58,4 %	22	57,9 %	0 salarié	20	83,4 %	32	84,2 %
Industrie	0	-----	0	-----	1 à 5 salariés	4	16,6 %	6	15,8 %
Bâtiment, Génie civil	2	8,4 %	2	5,3 %	6 à 9 salariés	0	-----	0	-----
Commerces	1	4,2 %	2	5,3 %	10 à 19 salariés	0	-----	0	-----
Services	7	29,0 %	12	31,5 %	plus de 20 salariés	0	-----	0	-----
TOTAL	24	100 %	38	100 %	TOTAL	24	100 %	38	100 %

SOURCE : Fichiers SIRENE

Globalement le nombre d'établissements présents sur la commune progresse légèrement, principalement du fait du secteur des services qui tient une place relativement importante. Si l'évolution du secteur agricole résulte d'une prise en compte différente dans les fichiers et le système statistique entre les deux dates, l'agriculture demeure néanmoins l'activité majoritaire.

MOSNAY dispose encore pour l'instant d'un volume de population permanente permettant le maintien d'un minimum de services, mais cependant pas suffisant pour offrir un développement économique et garantir un tissu commercial de proximité et de première nécessité viable. Comme pour beaucoup de communes rurales, la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles attractifs, pour les services qualifiés ou ceux répondant aux besoins quotidiens de la population, rend très précaire cet équilibre et les capacités d'intervention de la collectivité dans ce domaine sont restreintes.

Les établissements présents demeurent de petites unités peu génératrices d'emplois, et plus de 84% des entreprises emploient moins de 1 salarié.

L'Agriculture

La commune de MOSNAY est classée dans le nord de la zone agricole Boischaut Sud, tout en étant limitrophe de la Brenne, et plus spécialement de la « Queue de Brenne ».

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 le nombre d'exploitations agricoles passe de 49 à 21, soit une perte de près de 60% (-51% pour le département de l'Indre). En 2000 26 exploitants et coexploitants sont recensés dont 15 travaillant à temps complet soit environ 58% (56% pour l'Indre).

Cependant, cette diminution s'accompagne d'une évolution positive de la structure par âge, marquée par un rajeunissement des exploitants : la part des moins 40 ans passe 12% en 1979 à 19% en 2000, et la part des plus de 54 ans de 63% en 1979 à près de 35% en 2000, la part de tranche intermédiaire ayant par compte tendance à progresser (24% en 1979 et plus de 46% en 2000).

Age des exploitants	1979	1988	2000		Département 2000
moins de 40 ans	6	6	5	19,2 %	23,8 %
de 40 à 54 ans	12	13	12	46,2 %	43,9 %
55 ans et plus	31	14	9	34,6 %	32,3 %
TOTAL	49	33	26	100 %	100 %

SOURCE RGA 1979-88-2000

Après une légère diminution en 1988, la surface agricole utilisée avec environ 1700 hectares retrouve en 2000 son niveau de 1979. Durant la période 1979/2000, on note une évolution de la surface moyenne par exploitation qui passe de 34 à 82ha (de 32 à 73ha pour l'Indre).

Parallèlement la structure des exploitations évolue, puisque que l'on ne recensait en 1979 que 3 exploitations dépassant les 100 hectares, alors qu'elles sont 9 en 2000, avec une surface moyenne de 145 hectares chacune.

A la même date, seulement 111ha des terres disposaient d'un système de drainage, et aucun système d'irrigation n'était présent.

En 2000, plus de 66% des surfaces étaient dédiées aux fourrages, avec environ 26% consacrées aux prairies naturelles (respectivement 36% et 43% dans l'Indre). Toujours à la même période, 28% de la surface (480ha) était consacrée à des cultures se répartissant essentiellement entre les céréales (75%) et les oléagineux (25%) (respectivement 69% et 29% dans l'Indre)

Au dernier recensement agricole, 65% des exploitations pratiquent l'élevage bovin, contre 53% en 1979 (respectivement 42% et 58% dans l'Indre), avec plus de 1300 bêtes, soit une augmentation de plus 80% du nombre de têtes depuis 1979 (18% pour l'Indre). Plus de 45% des bêtes correspondent à des vaches allaitantes. On trouve également sur la commune un cheptel de brebis mères d'environ 700 têtes sur 8 exploitations, ainsi que 3 exploitations pratiquant l'élevage caprin (160 bêtes).

L'élevage semi-extensif, malgré les difficultés que rencontre actuellement cette activité et sa filière, se révèle être une composante importante de l'agriculture locale, qui trouve un complément de ressources dans la culture des céréales et des oléagineux.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

La Commune de MOSNAY est confrontée, comme beaucoup de communes rurales, aux problèmes de désertification et de ralentissement de son activité agricole. Toutefois, l'étude d'urbanisme engagée a permis une réflexion prospective des diverses actions à entreprendre sur le moyen et le long terme, pour maintenir et redynamiser le tissu local.

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

Les objectifs poursuivis par les élus sont les suivants :

- Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- Assurer le développement du Bourg, tout en renforçant son rôle de pôle central.
- Eviter 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...).
- Poursuivre, dans le cadre de la protection des milieux et de la rentabilisation des investissements publics, d'une politique de raccordement au réseau d'assainissement collectif, compte tenu de la médiocre capacité des sols en assainissement autonome.
- Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitation.
- Se soustraire à l'application parfois délicate du principe de constructibilité limitée, en vigueur depuis le 1er Octobre 1984, et établir une règle du jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.

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

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

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

❑ Existence et capacité de divers réseaux

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

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

❑ Présence de contraintes

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

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

❑ Protection du milieu agricole

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

Une attention particulière a été apportée à la présence de bâtiments et des installations agricoles, soumis par les différentes réglementations à des contraintes d'éloignement par rapport aux habitations. La recherche et la délimitation de zones d'extension de l'urbanisation tiennent compte des exploitations à préserver de tout voisinage habité, ainsi que des structures et des possibilités foncières.

❑ Potentialités de réhabilitation

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

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

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

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

- **les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement**, les zones du **Schéma Directeur d'Assainissement**.
- le site de la « **ZNIEFF** » (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I) sur la Vallée de la Bouzanne.
- **le recul de 75 mètres imposé par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme** le long de la RD 927.
- **les principales servitudes d'utilité publique** affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles concernent :

➤ **La présence de l'Aérodrome d'Argenton/Le Péchereau.**

Servitudes aéronautique de dégagement : limitation de la hauteur des constructions.

* *Service gestionnaire de la servitude : Direction Générale de l'Aviation Civile - Nord - Orly Sud N°108
94396 ORLY AEROGARE Cedex*

➤ **La protection des Monuments Naturels.**

La Commune est concernée pour partie par le site inscrit le 16 Février 1970 de "la Vallée de la Bouzanne". Tous les projets de travaux ou de constructions situés dans le périmètre du site sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

* *Service gestionnaire de ces deux servitudes : Service Départemental de l'Architecture - Cité administrative
36020 CHATEAUROUX*

➤ **La présence des lignes HT EDF (Eguzon/Verger 380 KV & Eguzon/Chaingy 225 KV).**

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

* *Service gestionnaire de la servitude : EDF, CRTT du Sud-Ouest - BP 3208
31053 TOULOUSE Cedex*

➤ **Les plans d'alignement.**

Il existe un plan d'alignement sur la RD30a, dans la traverse du Bourg. Sur les parties de bâtiments frappés par cette servitude d'alignement, aucun travaux confortatif ne peut être admis.

* *Service gestionnaire de cette servitude : DDE, Subdivision d'ARGENTON - Les Baignettes
36200 Argenton sur Creuse*

* PLAN DES ZONES

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

La zone U dite zone urbaine.

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles partiellement ou en cours d'urbanisation, et enfin à des secteurs mitoyens qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement de la Commune.

- Il s'agit du **Bourg** et des hameaux de **Les Jadrets, Les Jabenots, l'Arrachis et Les Gagnerons**. Pour ces deux derniers secteurs, l'existence d'autorisations de lotir antérieures ainsi que la présence de lots encore libres à la vente, ont conduit le groupe de travail à maintenir cet état de fait et à délimiter une zone constructible.

La zone UE dite zone d'urbanisation future

Elle est destinée à l'extension naturelle et cohérente du **Bourg**, qui pourrait se faire sous forme d'aménagement d'ensemble, sur des terrains dont le niveau d'équipement ne permet pas actuellement une ouverture immédiate à la construction.

- Elle est localisée Sud-Ouest du Bourg sur des terrains de part et d'autres du chemin rural dit du « Bourg aux Avenots ». L'utilisation cohérente de cet espace devrait faire l'objet d'une réflexion globale, et il conviendrait d'envisager son urbanisation dans le cadre d'une organisation et d'un parti pris d'aménagement fort et fonctionnel.

La zone N dite zone naturelle

Elle englobe le reste de la Commune et correspond soit aux secteurs à vocation agricole prédominante, soit aux zones à préserver en raison de paysages sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité, zones boisées et vallée de la Bouzanne notamment.

CARACTERISTIQUES DES ZONES

- **ZONE U** dite « *ZONE URBAINE* »

Le Bourg et les hameaux de Les Jadrets, Les Jabenots, l'Arrachis et Les Gagnerons, classés en zone U sur le document graphique, sont les **secteurs constructibles** de la commune.

Cette zone comprend des terrains bâtis ou non dont le niveau d'équipement en infrastructure permet de satisfaire, dans les meilleurs délais toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

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

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

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

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

La volonté communale affichée de desservir la totalité de la zone urbaine par le réseau d'assainissement collectif, conduira au raccordement quasi obligatoire de toutes les nouvelles constructions.

En raison de la qualité et de l'homogénéité du bâti du Bourg et des hameaux, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou rénovation, et sur leur insertion dans le tissu existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès d'un des services ou organismes de conseil en matière d'architecture.

Par ailleurs, il conviendra de toujours veiller à conserver des bandes de terrains non aedificandi permettant l'accès et la desserte de la future zone d'urbanisation (zone UE).

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

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

Dans le cadre d'un renforcement cohérent de la zone agglomérée, elle occupe une situation privilégiée pour son développement.

Elle est donc réservée à l'extension future du Bourg, à priori sous forme d'aménagement d'ensemble. Les modes d'occupation et d'utilisation des sols admis seront identiques à ceux de la zone U et se feront dans les mêmes conditions, une fois les réseaux et les aménagements réalisés. Ils devront également ne pas compromettre le développement ultérieur et donc s'inscrire dans un aménagement global et logique.

La maîtrise foncière communale pourrait s'exercer sur ce secteur par la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), et l'aménagement des dessertes et des réseaux des terrains privés par la mise en œuvre de la Participation Financière pour la Réalisation de Voie Nouvelle.

- **ZONE N** dite « *ZONE NATURELLE* »

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

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

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

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

Par ailleurs, les règles de réciprocité par rapport aux installations agricoles, classées ou non, s'appliqueront tant aux installations et constructions neuves qu'à l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants. Les demandes pourront faire l'objet d'un examen au cas par cas et nécessiter l'avis des services compétents.

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

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

RAPPELS

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MOSNAY 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, terre,..) et les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdus, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle sont interdits.

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

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

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) principalement dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, ou bien du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), ou du Paysagiste conseil ou de l'Architecte conseil de la DDE.

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

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

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

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

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

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

Sont autorisés en COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en FACADES :

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

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

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

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

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

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

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

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

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

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de MOSNAY en date du 14 Décembre 2001, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale.

L'entrée en vigueur au printemps 2001 de la loi « **Solidarité et Renouveau Urbains** » du 13 Décembre 2000 qui a institué de nouveaux documents de planification, a conduit de fait à la prise en compte des nouvelles modalités réglementaires, imposées notamment pour le contenu et la procédure de validation de la **Carte Communale**.

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de réunions de travail en début de l'année 2002, en collaboration avec les services de l'Etat, Préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois d'Avril et de Mai 2002.

- Une Délibération du Conseil Municipal de MOSNAY en date du 18 Mai 2002 a arrêté le projet de la Carte.
- L'Enquête Publique s'est déroulée du 26 Juin 2002 au 27 Juillet 2002.
- Une Délibération du Conseil Municipal de MOSNAY en date du 30 Août 2002 a approuvé la Carte Communale.
- L'accord de Madame La Préfète sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 17 Septembre 2002.
- Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été faites.

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

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

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

Sauf décision contraire lors de la délibération d'approbation de la Carte Communale, la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme, et notamment les permis de construire, revient au maire au nom de la Commune. Une convention sera alors signée entre le Maire et les services de la DDE sur les modalités d'instruction des autorisations.

ANNEXES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

- ① Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme.
- ② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales
 - Introduction
 - Contenu
 - Elaboration / Révision
- ③ La Réglementation des Permis de Construire
 - Localisation / Desserte
 - Implantation / Volume
 - Aspect
 - Dispositions diverses
- ④ La Procédure d'Enquête Publique

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

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

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

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

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales (Extrait)

➤ Introduction

* Article L 124-1

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

* Article L 124-2

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

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

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

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

➤ Contenu

* Article R 124-1

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

Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

* Article R 124-2

Le rapport de présentation :

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

*** Article R 124-3**

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

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

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

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

➤ Elaboration / Révision

*** Article R 124-4**

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

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

*** Article R 124-5**

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

*** Article R 124-6**

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

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

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

*** Article R 124-7**

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

*** Article R 124-8**

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

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

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

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

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

③ La Réglementation des Permis de Construire (Extrait)

➤ Localisation / Desserte

* Article R 111-2

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

* Article R 111-3 : abrogé

* Article R 111-3-1

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

* Article R 111-3-2

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

* Article R 111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

*** Article R 111-5**

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

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

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

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

*** Article R 111-6**

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

*** Article R 111-7**

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

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

*** Article R 111-8**

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

*** Article R 111-9**

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

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

*** Article R 111-10**

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

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

*** Article R 111-11**

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

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

*** Article R 111-12**

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

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

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

*** Article R 111-13**

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

*** Article R 111-14 : abrogé**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-15**

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

➤ **Implantation / Volume**

*** Article R 111-16**

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

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

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

*** Article R 111-17**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-18**

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

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

*** Article R 111-19**

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

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

*** Article R 111-20**

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

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

➤ Aspect

*** Article R 111-21**

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

*** Article R 111-22**

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

*** Article R 111-23**

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

*** Article R 111-24**

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

➤ **Dispositions diverses**

*** Article R 111-25**

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

*** Article R 111-26**

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

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

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

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

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

④ La Procédure d'Enquête Publique (Extrait)

*** Article R 123-11**

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 (BLEU)

CHAMP D'APPLICATION

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 158 (JAUNE)

CHAMP D'APPLICATION

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 OU 158

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction est de :

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

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

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

MODIFICATION

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

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

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

Cette loi ne s'applique pas :

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

COMPOSITION DU DOSSIER

- ↳ Imprimé de demande PC 157 ou PC 158 dûment rempli et signé.
- ↳ Plan de situation.
- ↳ Plan de masse de la construction.
- ↳ Schéma des façades à créer ou à modifier, ou photographies faisant apparaître l'état existant et les modifications projetées.
- ↳ Vues en coupe du terrain :
 - précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.
 - indiquant le traitement des espaces extérieurs.
- ↳ Deux documents photographiques au moins permettant :
 - de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain.
 - d'apprécier la place qu'il y occupe.Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et sur le plan de masse.
- ↳ Un document graphique permettant d'apprécier :
 - l'insertion du projet de construction dans l'environnement.
 - l'impact visuel du projet.
 - le traitement des accès et des abords.
- ↳ Une notice :
 - décrivant le paysage et l'environnement.
 - exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès et de ses abords.

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

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF - PC 158 BIS

CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

REMARQUE

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

DECLARATION DE TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 156

CHAMP D'APPLICATION

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

Remarque : Les clôtures ne sont pas soumises à autorisation.

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION, MODIFICATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

CERTIFICAT D'URBANISME - AM 390

NATURE DE L'ACTE

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

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

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

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

Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire dans deux cas :

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

REMARQUES

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - AM 395

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

NATURE DE L'ACTE

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

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.