

Le Maire
Jean-Pierre CHENE



Direction
départementale de
l'Équipement de l'Indre

Service connaissance
et aménagement des
territoires

ACTP Nord

Carte communale

Commune de Moulins-sur-Céphons



Rapport de présentation

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Approuvée par DCM
du 9 avril 2010

Juillet 2009

Direction départementale de l'Équipement de l'Indre

SOMMAIRE

I PREAMBULE.....	4
II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....	4
1 INTRODUCTION.....	4
1.a Situation.....	4
1.b Contexte supra-communal.....	6
2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE.....	8
2.a La démographie.....	8
Evolution de la population.....	8
Taux de variation de la population.....	8
Répartition de la population par tranche d'âge.....	9
2.b L'habitat.....	10
2.c L'organisation urbaine.....	10
2.d Les services à la population.....	12
2.e Le patrimoine.....	12
2.f Conclusions sur la dimension sociale.....	13
3 DIMENSION ECONOMIQUE.....	14
3.a Les dessertes du territoire.....	14
3.b L'emploi.....	15
3.c Le nombre d'établissements par secteurs d'activité.....	15
3.d L'agriculture.....	16
Evolution des exploitations agricoles.....	17
Evolution de la surface agricole utilisée.....	17
Evolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles.....	17
3.e Le tourisme.....	17
3.f Conclusions sur la dimension économique.....	19
4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE.....	20
4.a Les éléments de géomorphologie.....	20
Types de sols et leur qualité.....	20
Hydrogéologie.....	21
4.b Le paysage et le patrimoine naturel.....	21
4.c Risques, nuisances et pollutions.....	23
4.d Les mesures prises en faveur de l'environnement.....	24
4.e Conclusions sur la dimension environnementale.....	24
III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT.....	25
1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE.....	25
2 CONTRAINTES LOCALES.....	26
2.a Contraintes techniques :.....	26
2.b Points de vigilance particulière :.....	26
2.c Contraintes réglementaires :.....	26
3 CHOIX D'URBANISME.....	27
4 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	27
IV MOTIVATION DES CHOIX DE ZONAGE.....	28
1.a La zone U dite « zone urbaine ».....	28
1.b La zone Ue dite « zone urbaine restreinte existant et diffus ».....	31
1.c La zone UY dite « zone d'activités ».....	31
2 LA ZONE N DITE « ZONE NATURELLE ».....	33
V DESCRIPTION DES ANNEXES.....	34

1	LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	34
2	LE PLAN D'ALIGNEMENT.....	34
3	FRANCE TÉLÉCOM.....	34
4	PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPNR).....	34
5	VISIBILITÉ SUR LES VOIES PUBLIQUES.....	35
6	AUTRES INFORMATIONS REPORTÉES DANS LES ANNEXES.....	35
VI MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME.....		36
I REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....		38
1	LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS).....	38
2	RAPPEL DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME, DU RNU.....	39
II RAPPEL SUR LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES.....		44
1	LE CONTENU DE LA CC.....	44
1.a	<i>Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable.....</i>	<i>44</i>
1.b	<i>Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers.....</i>	<i>44</i>
1.c	<i>Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exceptions des servitudes).....</i>	<i>45</i>
2	LA PROCÉDURE.....	45
2.a	<i>La prescription.....</i>	<i>45</i>
2.b	<i>Le porter à connaissance.....</i>	<i>45</i>
2.c	<i>La concertation.....</i>	<i>46</i>
2.d	<i>L'association des personnes publiques.....</i>	<i>46</i>
2.e	<i>L'élaboration de la CC.....</i>	<i>46</i>
2.f	<i>L'enquête publique.....</i>	<i>46</i>
2.g	<i>L'approbation.....</i>	<i>47</i>
III L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES.....		48
1	CHARTRE DÉPARTEMENTALE DU 20 JUIN 2000.....	48

I PREAMBULE

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

Les diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols sont donc instruites en fonction du **règlement national d'urbanisme** qui donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions mais qui, par sa trop grande généralité, n'assure pas une maîtrise suffisante des problèmes de développement.

A ce dispositif réglementaire est venu s'ajouter la **règle de constructibilité limitée**, applicable depuis le 1er octobre 1984, qui limite, pour l'essentiel, les possibilités de constructions nouvelles aux terrains situés à l'intérieur ou en contiguïté des **parties actuellement urbanisées** de la commune. Cette règle permet d'éviter le **mitage**, c'est-à-dire la dissémination des constructions dans les secteurs agricoles ou naturels.

La loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000 puis la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 02 Juillet 2003 ont institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de Moulins-sur-Céphons, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

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

II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

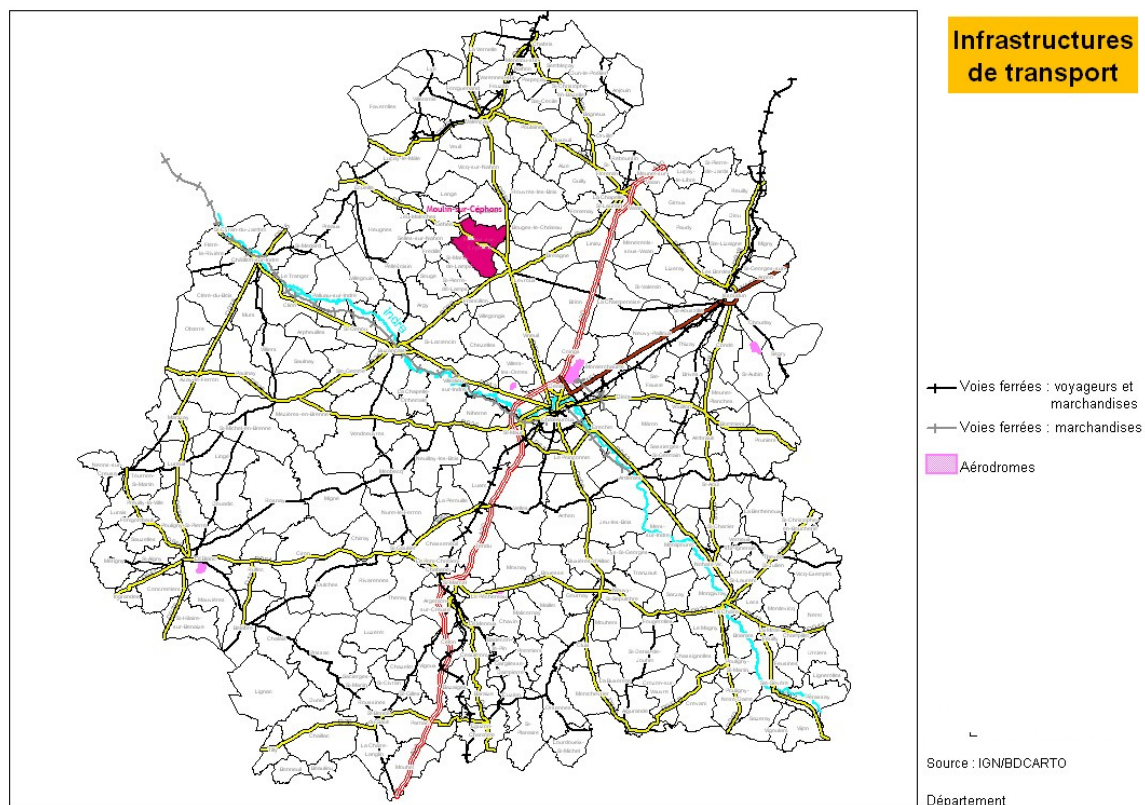
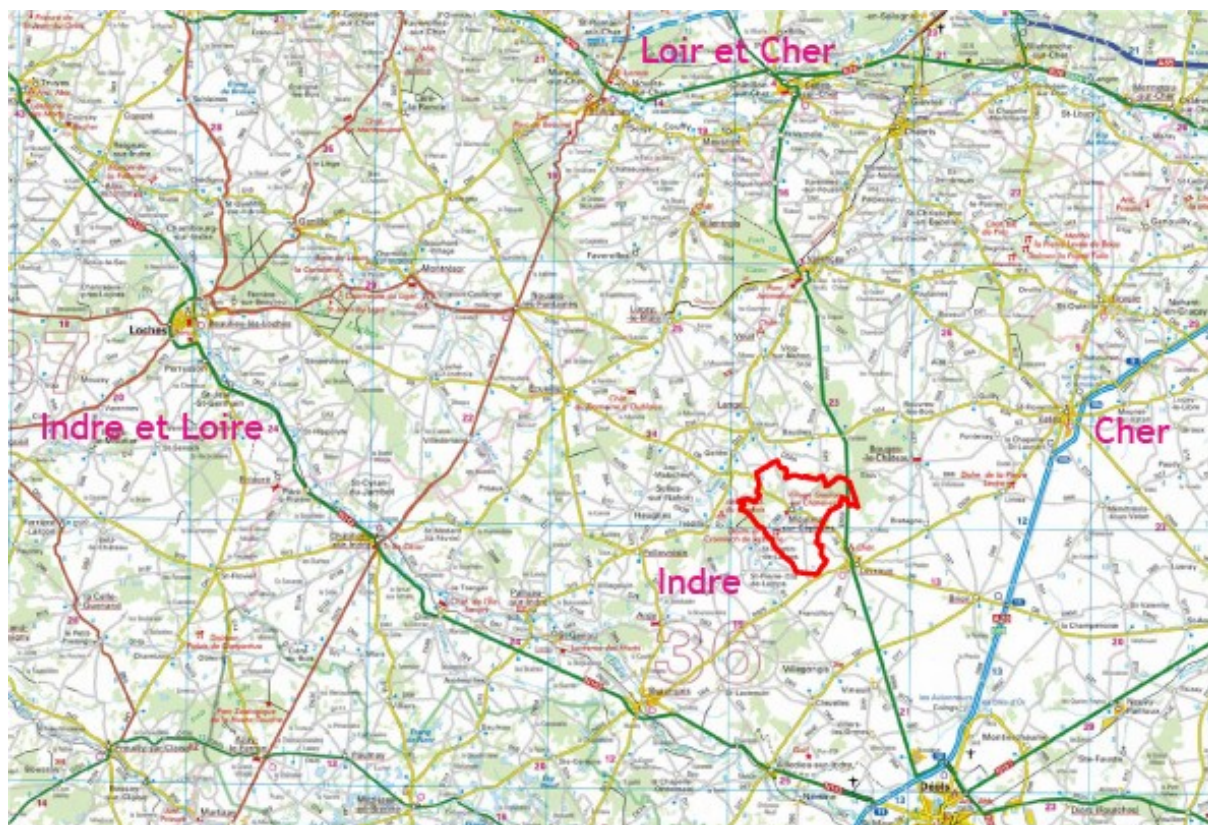
1 INTRODUCTION

1.a Situation

La commune de Moulins-sur-Céphons est située à environ 25km au Nord-Est de Châteauroux, soit environ 25mn de trajet, à 10km au Sud-Ouest de Levroux, le chef lieu de canton, soit à 10mn. La commune se trouve en limite du Boischaud-Nord et de la Champagne berrichonne dans la vallée de La Céphons, proche du bassin d'emploi de Châteauroux.

Moulins-sur-Céphons est traversée par la RD8 et se trouve à proximité de grands axes structurants tels l'A20 à l'Est (17km) qui dessert Toulouse et Vierzon et l'A85 au Nord (moins de 45km) axe reliant Tours. Romorantin n'est qu'à 50 km.

Le territoire couvre une superficie de 3217 ha pour une altitude variant de 117 à 203 m.



1.b Contexte supra-communal

La commune de Moulins-sur-Céphons fait partie de l'arrondissement de Châteauroux et du canton de Levroux. Elle appartient :

- au syndicat mixte de pays du Boischaut Nord qui regroupe 53 communes, qui est compétent pour la préfiguration et le fonctionnement du pays,
- à la Communauté de commune de la région de Levroux (COCOREL)
- au Syndicat de ramassage scolaire de Levroux qui regroupe 12 communes, et qui est compétent pour le transport scolaire ,
- au Syndicat d'électrification de la région de Valençay qui regroupe 55 communes, qui est compétent pour la production,et la distribution d'énergie.
- au Syndicat des eaux de Levroux qui regroupe 6 communes, et qui est compétent pour le traitement, la distribution et l'adduction d'eau potable,
- au Syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre, assainissement non collectif
- au Syndicat d'assainissement des vallées du Nahon et de la Céphons qui regroupe 16 communes assainissement non collectif

Les **documents d'urbanismes des communes limitrophes** de Moulin-sur-Céphons sont :

Au nord : **Baudres**, carte communale approuvée

Au nord est : **Bouges-le-Château**, carte communale approuvée

Au nord ouest : **Géhée**, commune en RNU

Au sud est : **Levroux**, POS approuvé

Au sud ouest : **St Martin de Lamps**, commune en RNU

L'INTERCOMMUNALITE DANS L'INDRE

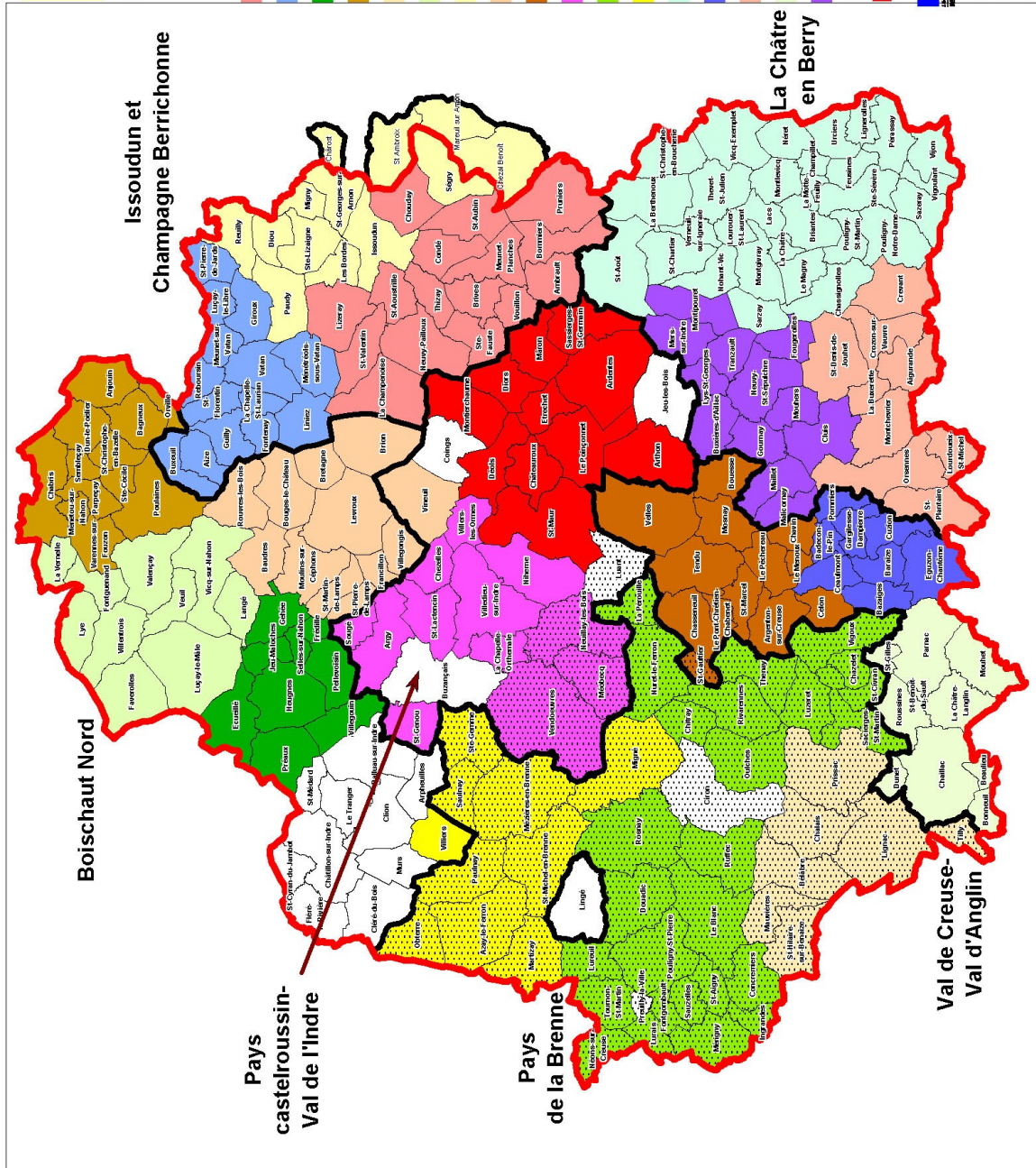
- Syndicat Mixte de Pays
- Parc Naturel Régional de la Brenne
- Communautés de communes

- Champagne Berrichonne
- Canton de Vatan
- Pays d'Euclle
- Chabris - Pays de Bazelle
- Val d'Anglin
- Pays de Valentay
- Pays d'Issoudun
- Région de Levroux
- Pays d'Argenton
- Val de l'Indre-Brenne
- Brenne-Val de Creuse
- Cœur de Brenne
- La Châtre et Ste Sévère
- Pays d'Eguzon Val de Creuse
- Marche Berrichonne
- Marche Occitane
- Val de Bouzanne
- Communauté d'agglomération Agglomération Castelois

DDE36-SCAT/UPO



Sources : IGN/BDCARTO, Préfecture
Juin 2009
Administratif



2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

2.a La démographie

Evolution de la population

Années	Nombre d'habitants	Evolution en nombre	Evolution en %
1906	788		
1946	676	-112	-14,2
1962	575	-101	-14,9
1968	493	-82	-14,2
1975	434	-59	-12
1982	401	-33	-7,6
1990	356	-45	-11,22
1999	320	-36	-10,11
2006	335	+15	+4,7

SOURCE INSEE - RGP

Comme beaucoup de communes rurales du département, Moulins-sur-Céphons a perdu en population. En 1906 la commune comptait 788 habitants, 676 après la seconde guerre mondiale, et 335 habitants en 2006.

En passant de 575 habitants en 1962 à 335 en 2006 (44 ans), la population a diminué de 240 habitants, soit un peu moins de 42%.

L'origine du phénomène de dépopulation des communes rurales du département est due pour l'essentiel :

- aux mutations des structures de production et de l'économie agricole,
- à l'évolution des comportements sociaux, dû au développement des modes de déplacement et de transport le long des grands axes structurants,
- à un rapprochement des pôles d'emplois et de services.

Depuis 1999, cette diminution du nombre d'habitants ralentit. Les données de 2006 indiquent une inversion de tendance avec une augmentation de 4,7%. Cette tendance qui reste toutefois à confirmer dans le temps, annonce un regain d'attractivité du territoire.

Taux de variation de la population

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-1,8%	-0,03%	-1,77%
1975-1982	-1,12%	-0,60%	-0,52%
1982-1990	-1,47%	-0,81%	-0,66%
1990-1999	-1,17%	-0,98%	-0,19%

(1) excédent naturel : différence entre les naissances et les décès.
(2) solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs dans la commune.

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

De 1968 à 1999, le taux de variation annuel est négatif mais néanmoins se stabilise (-1,8 à -1,17%)

Cette évolution n'est pas le fait du solde naturel qui se dégrade (-0,03 à -0,98%) mais plutôt d'une amélioration du solde migratoire qui passe de -1,77 à -0,19%.

Toutefois, l'augmentation de la population en 2006, montre que la commune de Moulins-sur-Céphons en raison de sa facilité d'accès, de sa proximité avec des pôles d'emploi, et de son cadre de vie redevient attractive.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	- 0,55 %	- 0,40 %	- 0,15%
Département	-0,30%	- 0,29%	- 0,01%
SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99			

Au regard des données cantonales et départementales, le taux de variation de la population de Moulins-sur-Céphons est nettement moins favorable. Il semble que la commune n'ait pas encore profité pleinement de l'attrait du canton.

ENJEUX :

→ Préserver la dynamique du développement démographique de la commune

Répartition de la population par tranche d'âge

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

Structure par âge	1990	1999	Canton 99	Indre 99
0 à 19 ans	19,7%	15,9%	21,85%	20,6%
20 à 24 ans	5%	3,8%	3,95%	4,8%
25 à 59 ans	40,7%	44,4%	44,9%	45,4%
60 à 74 ans	20,7%	23,8%	17,7%	17,9%
75 ans et +	13,8%	12,2%	11,6%	11,4%
SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99				

Structure par âge	2006
0 à 19 ans	18%
20 à 39 ans	23%
40 à 59 ans	27%
60 ans et +	32%

SOURCE INSEE - RGP 04

Entre 1990 et 2006, la part des moins de 20 ans est en diminution, avec une baisse importante en 1999 de 4%

La part des 20-59 ans est en augmentation, se rapprochant des données cantonales.

Les données 1999 montrent une stabilité des retraités qui restent sur le territoire communal.

Les données du recensement provisoire de 2006 avec une augmentation de la population de 4,7%, laissent apparaître que le territoire devient plus attractif pour des actifs.

La population de la commune de Moulins-sur-Céphons a tendance à se rajeunir. En effet, on assiste à une diminution de la tranche d'âge des plus de 60 ans au profit des 20-39 ans. Cependant la part des plus de 60 ans est supérieure aux données cantonales et départementales .

ENJEUX :

→ Prévoir des conditions d'accueil adaptées à l'installation de nouvelles familles

2.b L'habitat

Parc de logements	1982	1990	1999	2006	Canton 99	Indre
Résidences principales	151	148	145 71,8%	158 76,7%	82,3%	79 %
Résidences secondaires	21	23	24 12,4%	31 15%	8,1%	11,2 %
Logements vacants	82	32	33 15,8%	17 8,30%	9,6%	9,8 %
Total logements	254	203	202 100%	206 100%	100%	100%
SOURCE INSEE						

Entre 1982 et 2006, on remarque une forte diminution du parc de logements sur la commune de Moulins-sur-Céphons (-48).

Les résidences principales augmentent de + 5% entre 1999 et 2006 au détriment des logements vacants (-8%) ce qui révèle un attrait pour la commune.

Le croisement des données démographiques et des données sur le logement confirme l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune (13 ménages supplémentaires).

Reflète d'une commune rurale dont le patrimoine immobilier est constitué essentiellement de maisons individuelles. La majorité des occupants des résidences principales, soit 81%, est propriétaire de son logement.

Le parc de logement est ancien, en effet plus de 65% des résidences ont été réalisées avant 1949 et seulement 4,4% le sont depuis 1982.

Il existe sur la commune de Moulins-sur-Céphons, 10 logements locatifs sociaux (SAHLM et OPAC) et 5 logements communaux dont le dernier, en cours de réhabilitation dans la petite école.

ENJEUX :

- favoriser la réhabilitation du bâti ancien
- Prévoir le développement du parc de logements locatifs

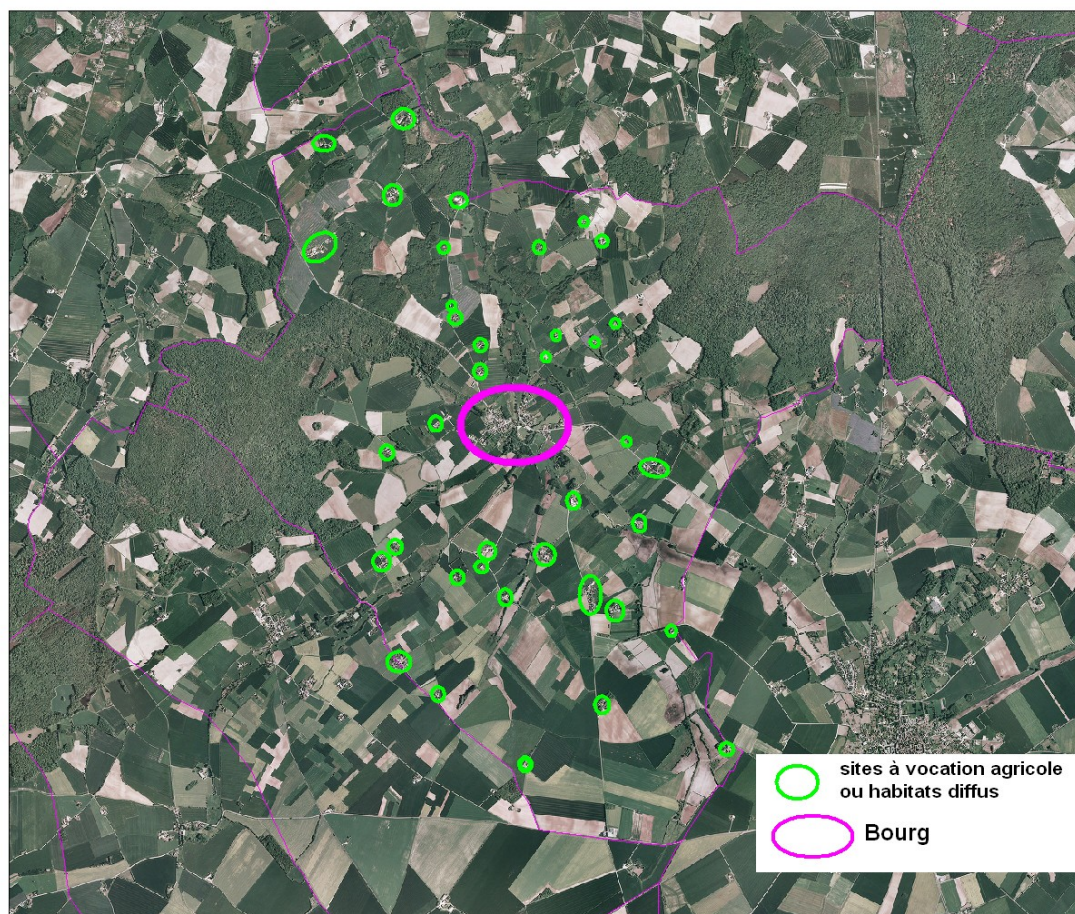
2.c L'organisation urbaine

L'organisation urbaine s'appuie principalement sur le bourg et un hameau situé à proximité « La Riboulière », qui pourrait supporter un développement modéré, avec toutefois la présence d'une activité industrielle entre le bourg et ce hameau, dont il conviendra d'en tenir compte dans la délimitation des zones constructibles.

Hormis ces deux secteurs, le bâti est à dominante agricole et disséminé en d'innombrables groupements. Leur distribution et leur densité reflètent assez fidèlement le milieu physique.

On dénombre environ 20 sièges d'exploitation en activité sur le territoire communal.

Carte 1. Photos aériennes des principales unités bâties :



ENJEUX :

- Conforter le caractère central du bourg : prévoir les conditions de son développement, voire celui du hameau de « La Riboulière », en respectant les logiques d'implantation urbaine. Les nouvelles zones d'urbanisation seront dimensionnées et localisées en fonction des objectifs démographiques de la commune, du foncier disponible ou à reconvertir en zone déjà urbanisée et de la vacance.
- Maintenir les autres secteurs dans leur enveloppe urbaine en favorisant la réhabilitation du bâti ancien.

2.d Les services à la population

Concernant les commerces et services, comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de Moulins-sur-Céphons ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces. L'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, la dispersion de l'habitat sur la commune, et la facilité des déplacements vers des pôles plus attractifs rendent très précaires l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité et de première nécessité viable.

Toutefois, on note la présence d'une discothèque bar, d'un restaurant traiteur et du café de la gare (bar tabac avec un dépôt de gaz). Il y a également un artisan graveur sur verre et une fabrication de gants de protection et de sécurité.

ENJEUX :

- Conforter l'attractivité du centre bourg

2.e Le patrimoine

Situé à la limite du Boischaut-Nord et de La Champagne, dans la vallée de la Céphons, le village de Moulins-sur-Céphons s'est développé à l'intérieur et aux abords d'une fortification médiévale établie à la fin du XI^e, début XII^e. Cette fortification était composée d'une motte de terre (classée monument historique) servant de base à un donjon et de deux basses-cours marquant la limite du bourg.

A Moulins-sur-Céphons ont été découverts un dolmen, une enceinte fortifiée et une immense maison (plus de cent mètres de long) au lieu-dit les Vaux qui ont fait l'objet de fouilles actuellement rebouchées.

Un village gaulois au lieu dit « les Chateliers » présente au public des reconstitutions d'un atelier de tissage, d'une forge, d'une maison d'habitation avec un grenier, d'une porte monumentale et d'un oppidum réduit.

Autrefois la paroisse dépendait du chapitre de Levroux. L'église Saint-Pierre construite au XI et XII possède des peintures murales du XV^eme classées.

La commune compte également quelques éléments patrimoniaux et architecturaux :

- la maison du XV « les Minières »
- la maison de bois, centre bourg



ENJEUX :

- Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Moulins-sur-Céphons.
- Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

2.f Conclusions sur la dimension sociale

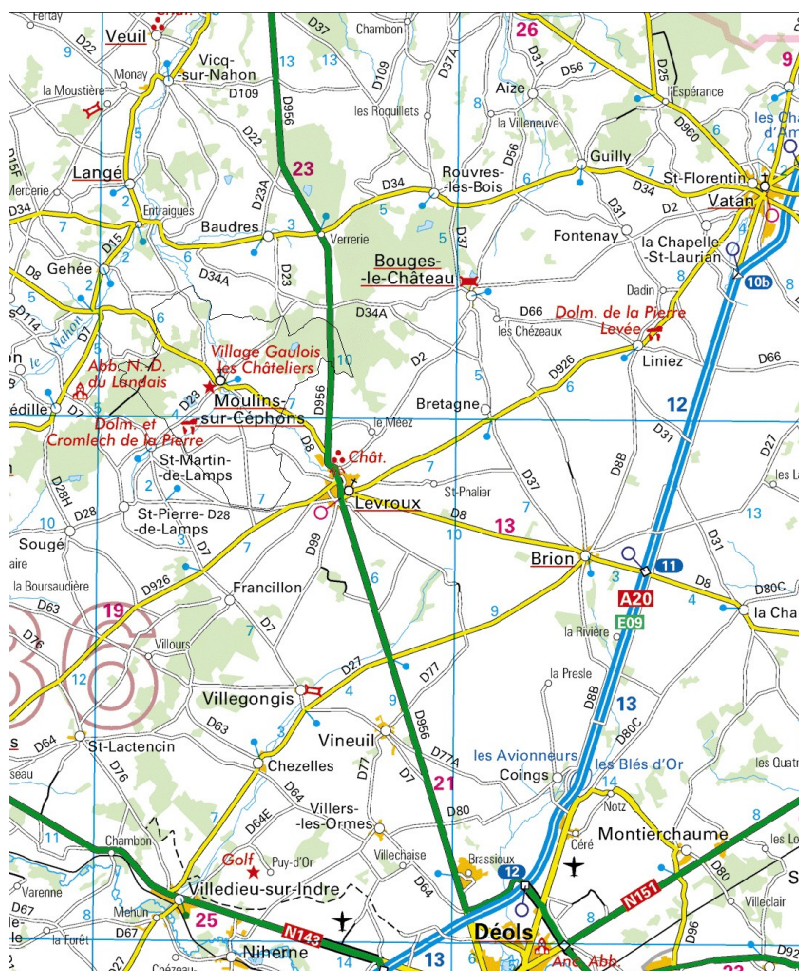
Les enjeux de la carte communale de Moulins-sur-Céphons au niveau social sont donc :

- ✓ **Préserver la dynamique du développement démographique de la commune**
- ✓ **Conforter l'attractivité du centre bourg, : favoriser la réhabilitation du bâti ancien, prévoir les conditions de son développement, voire celui du hameau de « La Riboulière », en respectant les logiques d'implantation urbaine. Les nouvelles zones d'urbanisation seront dimensionnées et localisées en fonction des objectifs démographiques de la commune, du foncier disponible ou à reconvertir en zone déjà urbanisée et de la vacance.**
- ✓ **Maintenir les autres secteurs dans leur enveloppe urbaine en favorisant la réhabilitation du bâti ancien,**
- ✓ **Protéger des bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Moulins-sur-Céphons.**
- ✓ **Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.**

3 DIMENSION ECONOMIQUE

3.a Les dessertes du territoire

La commune de Moulins-sur-Céphons est traversée par un réseau viaire conséquent, structuré en étoile à partir de bourg. L'axe principal est constitué par la RD 8 qui traverse la commune du Sud au Nord-Ouest et qui relie Levroux au Sud et Vatan au Nord-Est. Sans être traversée par une grande voie, la commune est située à proximité d'axes structurants comme la RD956 reliant Valençay à Châteauroux (moins de 10 km) et la RD 8 reliant l'A20 (moins de 20 km) à Brion. Cette facilité d'accès constitue un atout non négligeable pour la commune.



ENJEUX :

- Profiter de la proximité d'axes structurants (RD 956, A20 et RD8) afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...)
- Mettre en valeur le patrimoine et conforter les structures touristiques afin de développer le potentiel touristique de Moulins-sur-Céphons

3.b L'emploi

	commune				Canton	Indre	Région
	1982	1990	1999	2006	1999	1999	1999
	188	155	141	153	3220		-
	53,7%	49,5%	39,1%	43,6%	53,2%	51,2 %	55,1 %
Nombre d'actifs							
Taux d'activité							
Taux de chômage	4,7%	1,29%	5%	2,1%	10,4%	11,5 %	? %

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

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

Entre 1982 et 2006, la commune de Moulins-sur-Céphons perd 10% de sa population active, en revanche on note une inversion de tendance à partir de 2006 (+13 actifs).

Pour 1999, les données communales sont inférieures à celles des autres référents. Le taux de chômage est nettement inférieur à celui du département.

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

La commune accueille des actifs travaillant ailleurs mais choisissant d'habiter Moulins-sur-Céphons à la fois pour la qualité de son cadre de vie et sa facilité d'accès avec les bassins d'emplois.

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

Secteurs au 01/01/02	Nombre	Part	Taille des établissements	Nombre	Part
Agriculture	30	65,2%	0 salarié	40	87%
Industrie	2	4,35%	1 à 5 salariés	3	6,50%
Bâtiment	2	4,35%	6 à 9 salariés	1	2,17%
Commerces	2	4,35%	10 à 19 salariés	1	2,17%
Services	10	30,5%	Plus de 20 salariés	1	2,17%
TOTAL	46	100 %	TOTAL	46	100 %

Source : Fichiers SIRENE

Un certain nombre d'artisans ou assimilés ont leur siège social implanté à Moulins-sur-Céphons :

Fabrication et commercialisation de gants de protection et de sécurité,

- Discothèque bar,
- Restaurant - traiteur,
- Café de la gare (bar tabac, vente de gaz),
- Artisan, graveur sur verre .

ENJEUX :

- Maintenir les activités présentes sur la commune et favoriser leur développement
- Développer la capacité d'accueil envers les petites entreprises ou activités artisanales
- Conserver l'attractivité de la commune, liée à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.

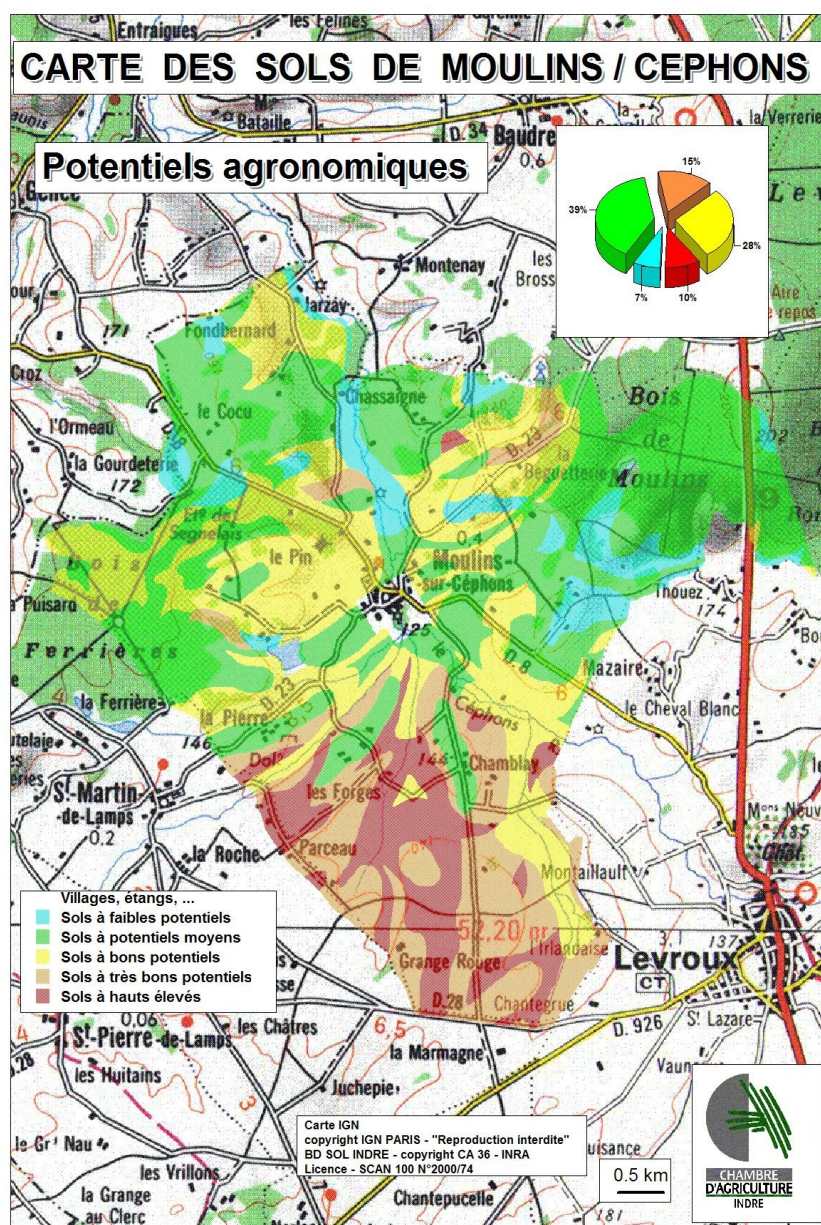
3.d L'agriculture

La commune de Moulins-sur-Céphons est située dans la région agricole du Boischaut Nord.

L'activité agricole est dominée par l'exploitation céréalière, l'élevage a pratiquement disparu du territoire communal. Ceci est dû à sa proximité avec la région agricole de la Champagne Berrichonne

D'un point de vue agronomique, les sols ont plutôt un potentiel moyen (39 % de la superficie communale) voire un bon potentiel (28%).

Les capacités productives et la valeur agricole des terres représentent un capital économique pour la commune.



ENJEUX :

→ Protéger les terres utilisées par l'exploitation agricole sous toutes ses formes

Évolution des exploitations agricoles

Evolution des exploitations entre 1979 et 2000	commune	Canton	Indre	Région
Exploitations professionnelles	-37%	-40%	-41,2 %	-46,7 %
Exploitations de plus de 100 ha	+75%	+28%	+68,8 %	+78,0 %
Total des exploitations	- 44,2%	38%	-46,5 %	-50,1 %
Source : RGA 1979-88-2000				

Entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations agricoles passe de 52 à 29, soit une perte de plus de 44% , phénomène dû essentiellement à leur regroupement.

Le nombre d'exploitations de 100 ha a augmenté de 75% entre 1979 et 2000, la progression est liée essentiellement à la culture céréalière qui nécessite des surfaces plus importantes pour être économiquement viables. Ces exploitations représentent près de 24 % des exploitations en activité sur la commune.

Entre 1979 et 2000, le nombre de chefs d'exploitations a diminué de 61% et en 2000 seulement 18% des agriculteurs ont moins de 40ans. On dénombre sur territoire, 3 élevages bovin, 3 élevages caprins et un élevage de moutons.

Évolution de la surface agricole utilisée

La surface agricole utilisée (SAU) a diminué de près de 10% entre 1979 et 2000. La SAU communale utilisée est de 2081 hectares soit 64,7% de la superficie de la commune. La commune a été remembrée en 2007.

Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles

Les terres labourables représentent pratiquement la totalité de la SAU (93%), Elles sont consacrées à environ 60% par des cultures céréalières et à près de 20% par les oléagineux. Il y a 10% de la SAU dédié aux fourrages.

ENJEUX :

- Protéger l'activité agricole : lutter contre le morcellement et la diminution des surfaces agricoles, empêcher l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation, repérer les bâtiments d'élevage qui génèrent une distance d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers.

3.e Le tourisme

La commune fait partie de circuits touristiques à thèmes (découverte des châteaux et pyramides)

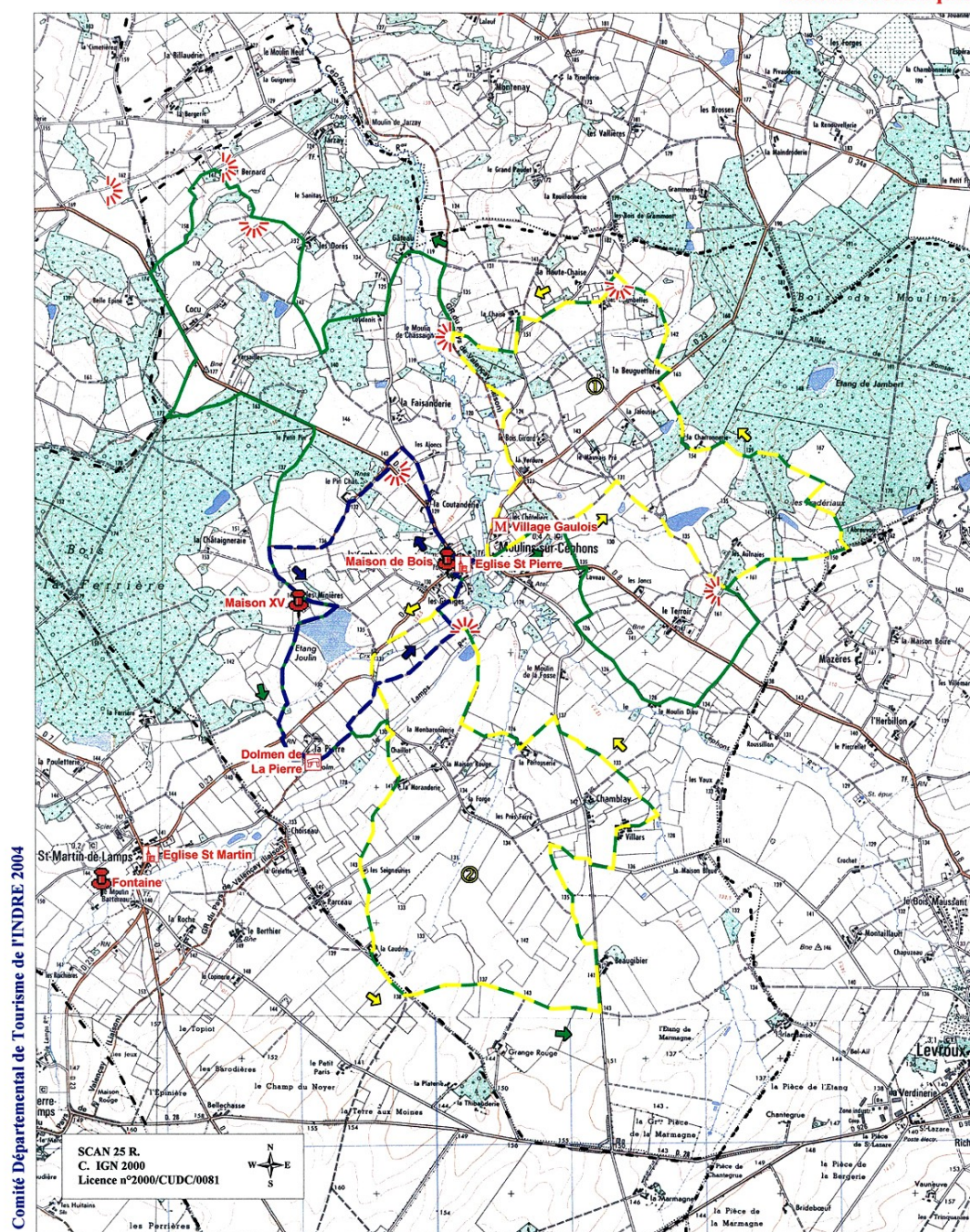
Elle bénéficie également :

- d'un chemin de grande randonnée (GR du Pays de Valençay) et de boucles de petites randonnées, inscrites au plan départemental qui permettent de sillonner le territoire de Moulins-sur-Céphons.
- d'un village gaulois qui faisait l'objet jusqu'en 2003 de visites guidées organisées par la commune,
- et très prochainement, d'un parcours de pêche sur les berges de la Céphons qui sera géré par la Fédération de la pêche,
- des structures d'accueil touristique de type gîte.

Circuit Bleu : 7,2 km
 Circuit Jaune 1 : 10,6 km
 Circuit Jaune 2 : 11 km
 Circuit Vert : 31,5 km

MOULINS-SUR-CEPHONS

Attraites Touristiques



ENJEUX :

- Permettre le développement des activités touristiques de la commune
- Protéger les paysages et le cadre de vie de Moulins-sur-Céphons
- Conserver les chemins de randonnées et parcours de pêche

3.f Conclusions sur la dimension économique

Les enjeux de la carte communale de Moulins-sur-Céphons au niveau économique sont donc :

- **Profiter de la proximité d'axes structurants (RD 956, A20 et RD8) afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...)**
- **Maintenir les activités présentes sur la commune et favoriser leur développement, développer, notamment, la capacité d'accueil envers les petites entreprises ou activités artisanales**
- **Protéger l'activité agricole : lutter contre le morcellement et la diminution des surfaces agricoles, empêcher l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation, repérer les bâtiments d'élevage qui génèrent une distance d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers.**
- **Mettre en valeur le patrimoine naturel et historique afin de développer le potentiel touristique de Moulins-sur-Céphons**

4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

4.a Les éléments de géomorphologie

Types de sols et leur qualité

Le relief de de Moulins-sur-Céphons se caractérise par des vallées et des plateaux.

Ces plateaux sont entaillés par la vallée de La Céphons et par de petits ruisseaux connexes qui se jettent dans le cours d'eau formant des vallons perceptibles dans le paysage.

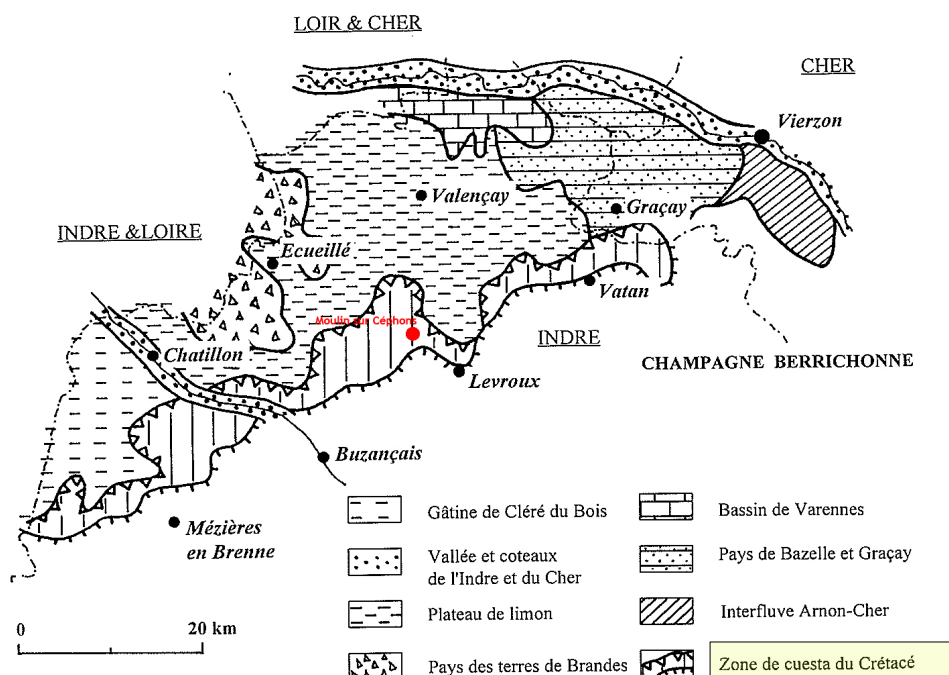
Sur le plan géomorphologique, le boischaud Nord correspond aux sols développés sur les formations du Crétacé « la cuesta crétacée ». Il s'agit d'un sous ensemble de transition entre les limons du boischaud au nord et des calcaires jurassiques de champagne berrichonne au sud.. Cette zone se caractérise par son relief souple et par un talus abrupt .

Les substrats géologiques conduisent à l'apparition de sols bruns argilo-calcaires sur les plateaux (59% de dépôts argileux et 22% de calcaire) et de dépôts d'alluvions dans la vallée

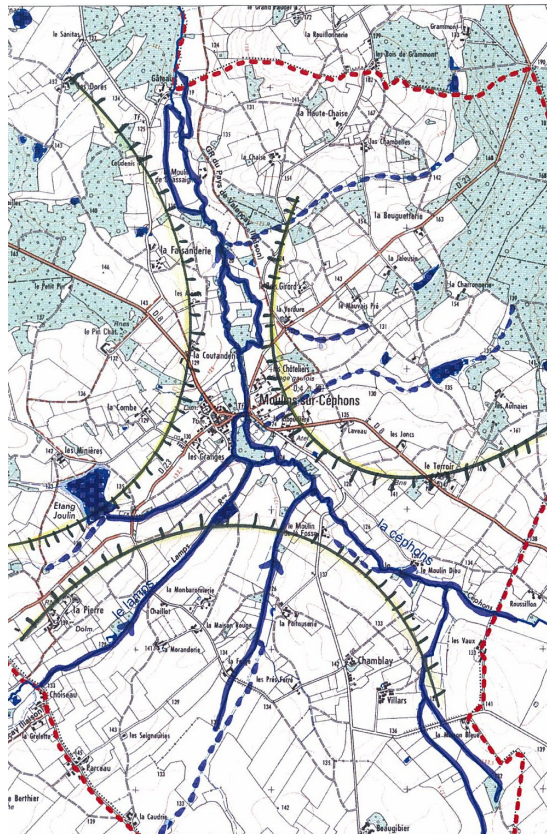
D'un point de vue hydrique cet ensemble correspond à des sols très hydromorphes (près de 66% de la superficie communale), à moyennement hydromorphes (plus de 4%) ; les sols sains représentant 17% de la superficie.

La couche arable, et toujours selon la même répartition, est composée de limons légers et sableux à 31% , et le long des rivières d'argiles, à 37% .

LE BOISCHAUD NORD



Hydrogéologie



S'agissant de l'assainissement, la commune est dotée d'un schéma directeur. Seul le centre bourg et le hameau de La Riboulière sont desservis par un système d'assainissement collectif. Une station d'épuration par lagunage sera opérationnelle d'ici la fin de l'année (réseau séparatif) .

ENJEUX :

- Limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées
- Tenir compte de la capacité des sols à accepter un système d'assainissement autonome pour la localisation des sites potentiels d'urbanisation.

4.b Le paysage et le patrimoine naturel

Le territoire de Moulins-sur-Céphons appartient à deux régions naturelles et paysagères :

Au nord, les gâtines de l'Indre qui se caractérisent, par un vaste plateau calcaire dans lequel les ruisseaux et rivières ont creusé des vallées avec parfois du relief important, des forêts encore présentes, un habitat réparti assez régulièrement.

Au sud, la Champagne berrichonne définie comme une étendue faiblement ondulée aux formes amples et douces, avec quelques fermes isolées entourées de bosquets ou d'alignements d'arbres.

Le territoire est ici traversé par la vallée de la Céphons qui marque par son relief et sa végétation arborée le paysage. Le cours d'eau reste « confidentiel ».

Au nord de la commune le paysage est également animé par de nombreux boisements.

L'agriculture est très présente dans le paysage, le Nord, étant marqué par l'activité d'élevage et le sud par les cultures.

En outre, le réseau hydrographique de la vallée de La Céphons engendre des milieux naturels et des zones humides particulièrement intéressants et à préserver.



ENJEUX :

→ Protéger les composantes naturelles et paysagères de la commune qui participent à son identité et à son attractivité..

4.c Risques, nuisances et pollutions

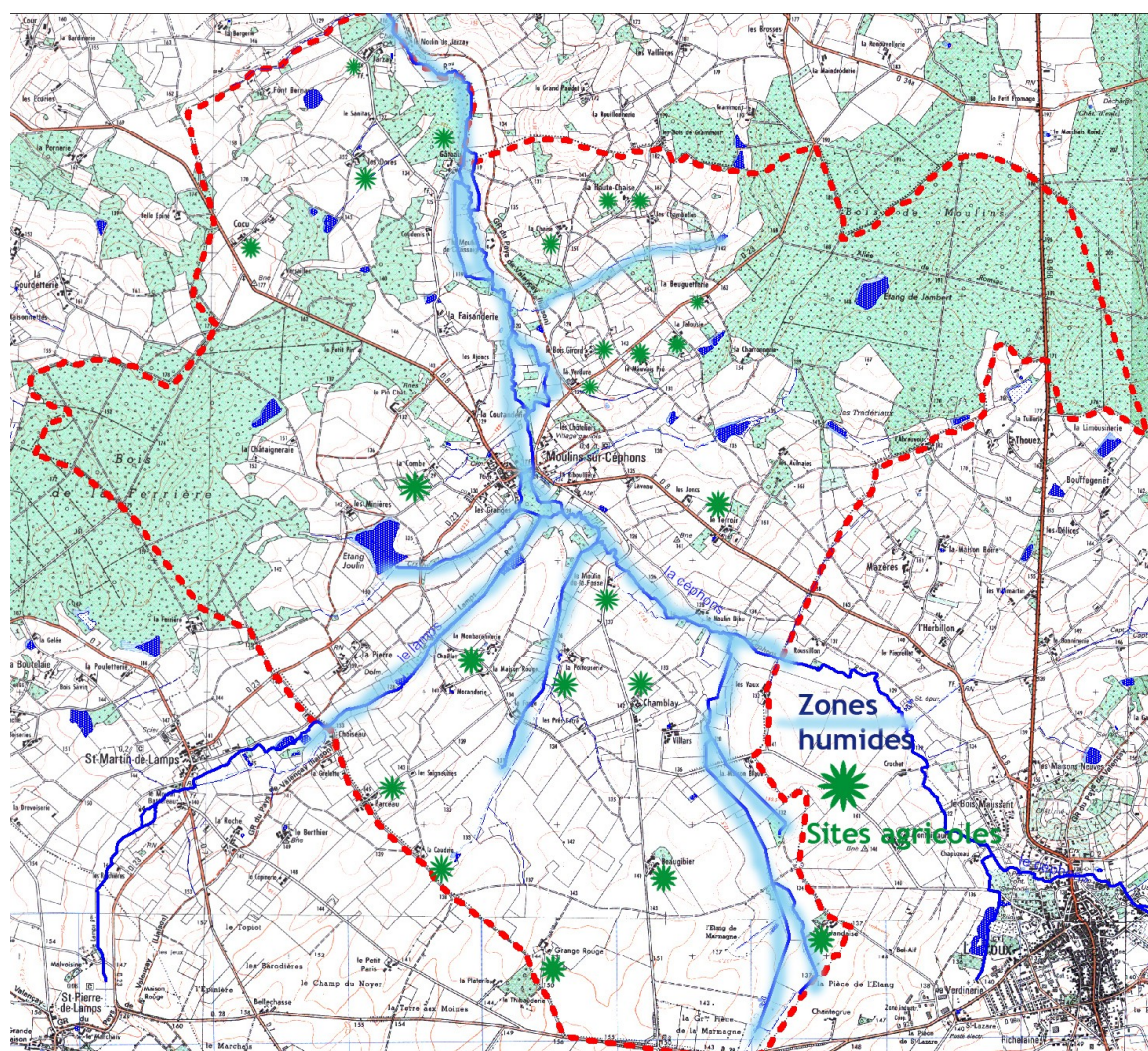
Le territoire de la commune de Moulins-sur-Céphons est soumis à certains risques, nuisances et pollutions.

Risques:

La zone humide liée à la vallée de la Céphons et des ruisseaux, peuvent engendrer des risques, en particulier lors de crues de cette rivière.

Nuisances:

Un travail réalisé en concertation avec les agriculteurs et la Chambre d'agriculture a permis de recenser les sièges d'exploitation générant des distances d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers. Cette analyse permet d'identifier dans les hameaux et les écarts les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ceux-ci pourront faire l'objet d'un traitement spécifique dans la carte communale.



ENJEUX :

- Écarter les futures zones d'urbanisation des secteurs de risques, de pollutions ou de nuisances connus à ce jour.

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

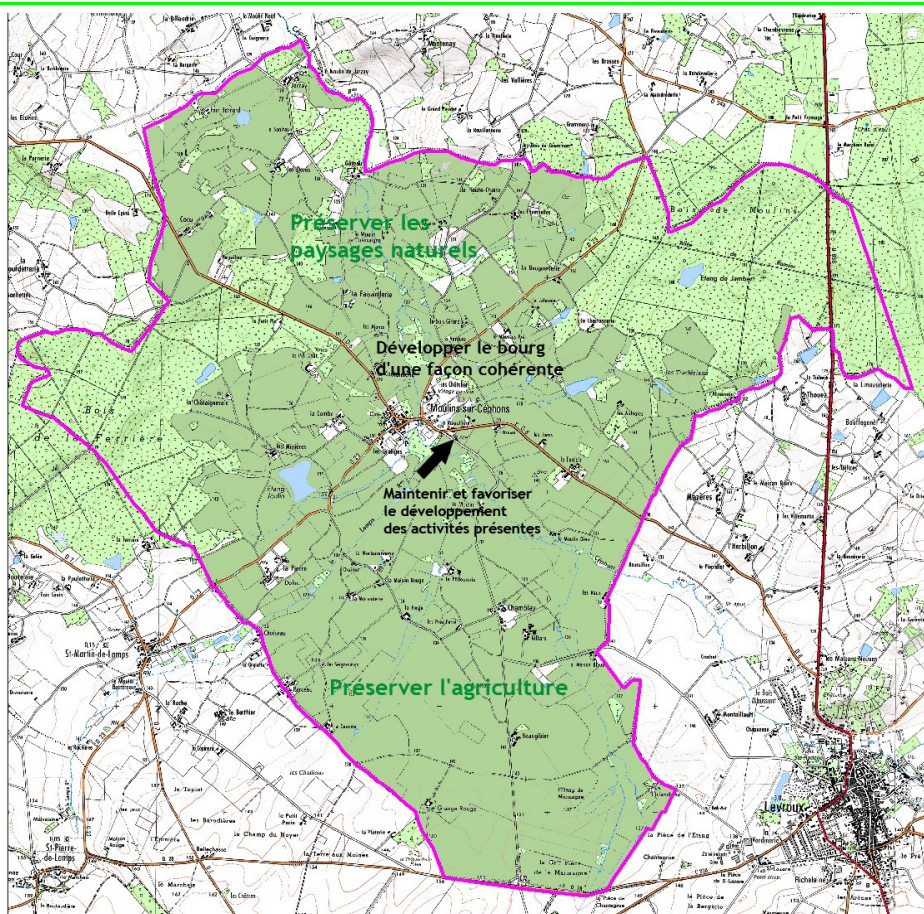
Les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont situées dans le prolongement des périmètres déjà urbanisés. Elles permettront d'augmenter la densité du bourg de Moulins-sur-Céphons et le secteur de « La Riboulière » mais à la marge, les hameaux de La Pierre et de Chamblay situés au Sud de la commune.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune a été approuvé en 2006

Le conseil municipal a opté pour un assainissement collectif du bourg (réseau séparatif et station d'épuration par lagunage)

Les secteurs d'urbanisation se conformeront au schéma directeur d'assainissement.

4.e Conclusions sur la dimension environnementale



Les enjeux de la carte communale de Moulins-sur-Céphons au niveau environnemental sont donc :

- **Protéger le patrimoine naturel de la commune : limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, recenser les éléments de patrimoine à protéger (arboré ou bâti),**
- **Écarter les futures zones d'urbanisation des secteurs de risques, de pollutions ou de nuisances connus à ce jour,**
- **Tenir compte de la capacité des sols à accepter un système d'assainissement autonome pour la localisation des sites potentiels d'urbanisation.**

III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

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

Les enjeux de la carte communale sont donc les suivants :

- ✓ **Préserver la dynamique du développement démographique de la commune en confortant l'attractivité du centre bourg, :**
 - Favoriser la réhabilitation du bâti ancien, prévoir les conditions de son développement, voire celui du hameau de « La Riboulière », en respectant les logiques d'implantation urbaine. Les nouvelles zones d'urbanisation seront dimensionnées et localisées en fonction des objectifs démographiques de la commune, du foncier disponible ou à reconverter en zone déjà urbanisée et de la vacance.
 - Maintenir les autres secteurs dans leur enveloppe urbaine en favorisant la réhabilitation du bâti ancien,
- ✓ **Maintenir les activités présentes sur la commune et favoriser leur développement,**
 - Développer la capacité d'accueil des petites entreprises ou activités artisanales,
 - Profiter de la proximité d'axes structurants (RD 956, A20 et RD8) afin de conforter l'attractivité de la commune,
 - Protéger l'activité agricole : lutter contre le morcellement et la diminution des surfaces agricoles, empêcher l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation, repérer les bâtiments d'élevage qui génèrent une distance d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers.
 - Mettre en valeur le patrimoine naturel et historique afin de développer le potentiel touristique de Moulins-sur-Céphons
- ✓ **Protéger les milieux naturels et l'environnement**
 - Écarter les futures zones d'urbanisation des secteurs de risques, de pollutions ou de nuisances connus à ce jour,
 - Tenir compte de la capacité des sols à accepter un système d'assainissement autonome pour la localisation des sites potentiels d'urbanisation.
 - Protéger le patrimoine naturel de la commune : limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, recenser les éléments de patrimoine à protéger (arboré ou bâti),
- ✓ **Protéger le patrimoine dans ses composantes urbaines, paysagères**
 - Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
 - Protéger les bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

2 CONTRAINTES LOCALES

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

2.a Contraintes techniques :

- ☞ **Existence et capacité des réseaux** de voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain. La faible capacité du réseau public d'eau potable se révèle notamment être un facteur "limitant" dans le choix et la taille des zones constructibles
- ☞ **Sécurité des conditions d'accès aux voies**, tant pour les riverains que pour les utilisateurs des voies. En cas de doute sur l'urbanisation ou l'utilisation de tels secteurs, le gestionnaire de la voirie devra être consulté.
- ☞ **Lisibilité des entrées de bourg** pour les automobilistes. Il est important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers, puisque ce type d'urbanisation génère des problèmes de sécurité routière : entrées de bourg peu denses mais limitées à 50 km/h.
- ☞ Existence d'un **Schéma Directeur d'assainissement** approuvé en 2006

2.b Points de vigilance particulière :

La commune a la maîtrise maitrise foncière de parcelles situées au lieu-dit les Chateliers, qui correspond au village gaulois et souhaite développer son patrimoine. Elle pourra, en ce sens, acquérir un droit de préemption motivé par un projet d'intérêt général.

2.c Contraintes réglementaires :

☞ Respecter les distances qui découlent du « principe de réciprocité » : article L.111-3 du code rural qui s'appliquent aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et aux exploitations soumises au règlement sanitaire départemental (RSD).
Pour les silos, des distances par rapport aux constructions à usage de tiers peuvent être utiles pour prévenir les conflits de voisinage

Au titre des servitudes :

- ☞ Présence de **plans d'alignements**.
- ☞ Présence de **monuments historiques**, autour desquels un périmètre de 500 mètres définit une zone soumise à l'avis de l'ABF (église inscrite, motte féodale et village gaulois classés)
- ☞ Présence de **sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.
- ☞ Présence de Plan de Prévention des **Risques Naturels**

3 CHOIX D'URBANISME

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

- ☞ Conforter le caractère central du bourg :
Densifier le bourg et prévoir les conditions de son développement modéré en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain.
- ☞ Les nouvelles zones d'urbanisation seront prévues **dans le respect des enjeux et des contraintes évoquées ci-dessus** (parties 1 & 2),
- ☞ Une zone d'urbanisation sera dédiée spécifiquement à l'artisanat pour conforter le site déjà existant et répondre à la demande locale (maximum une ou deux entreprises)
- ☞ Prévoir les conditions d'accueil **à la marge** de quelques nouvelles constructions pour combler les interstices et parcelles résiduelles aux hameaux de La Pierre et de Chamblay
- ☞ Conserver des « zones tampons » entre la zone agricole et la zone urbaine, notamment, au regard des risques de conflits d'usages et de voisinage
- ☞ Maintenir et protéger les secteurs agricoles et naturels en évitant le morcellement et la diminution des surfaces et des milieux, empêcher l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation.

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

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

- ☞ De la proximité des zones humides et des cours d'eau,
- ☞ De la préservation des richesses paysagères et naturelles de la commune,
- ☞ De la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (bruit, poussières, trafic...)

La carte communale de Moulins-sur-Céphons et les orientations envisagées par la commune devraient avoir peu d'impact sur l'environnement et sur les paysages.

D'autre part, des mesures de protection et de mise en valeur ont été prises, notamment avec :

- ☞ La délimitation de périmètres dans lesquels les démolitions seront soumises à autorisation, préservant ainsi le patrimoine de la commune.

IV MOTIVATION DES CHOIX DE ZONAGE

1.a La zone U dite « zone urbaine »

Présentation

C'est par définition *la nouvelle zone constructible* de la commune.
Elle correspond d'une part :

- ➔ à l'enveloppe et aux limites urbaines actuelles, désignée réglementairement par "partie actuellement urbanisée" ou PAU et qui à ce titre intègre :
 - les parties déjà construites,
 - les terrains libres, "dents creuses" et autres parcelles, inclus à l'intérieure de la PAU,
 - voire les terrains immédiatement mitoyens du tissu bâti existant et pouvant être considérés comme appartenant à la PAU ;
- ➔ d'autre part aux extensions de la PAU, arrêtées par les élus dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune. Ce sont les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale qui deviennent constructibles.

La carte communale ne disposant pas de règlement spécifique, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. Aussi seront admis dans cette zone les constructions neuves, les extensions, restaurations, changements de destination, les annexes et autres abris et dépendances.

Cette zone est logiquement destinée à accueillir les constructions et installations liées aux habitations, services et équipements, commerces, voire les artisans (sous réserve de ne pas engendrer de nuisances).

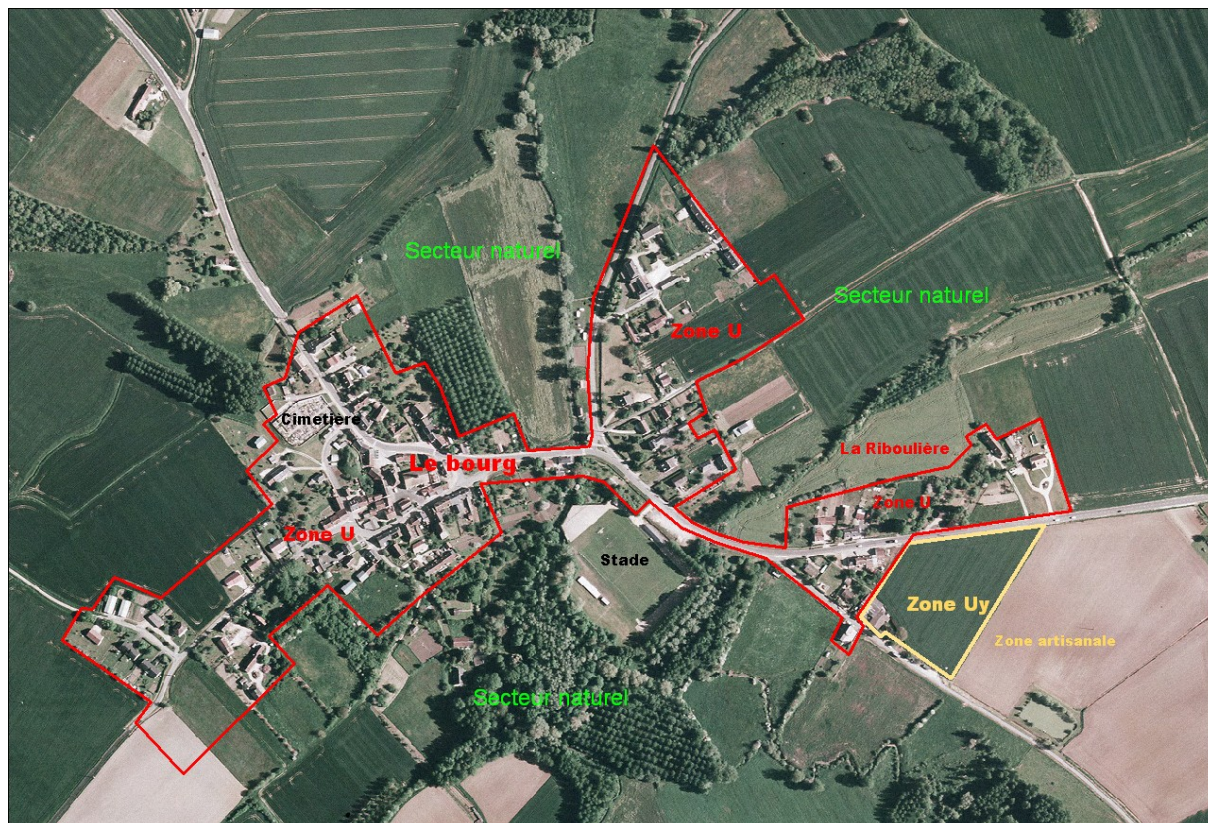
Le bourg et les hameaux de La Riboulière, de La Pierre et de Chamblay classés en zone U sur le document graphique sont également des secteurs constructibles de la commune.

Justifications des périmètres retenus

Le bourg :

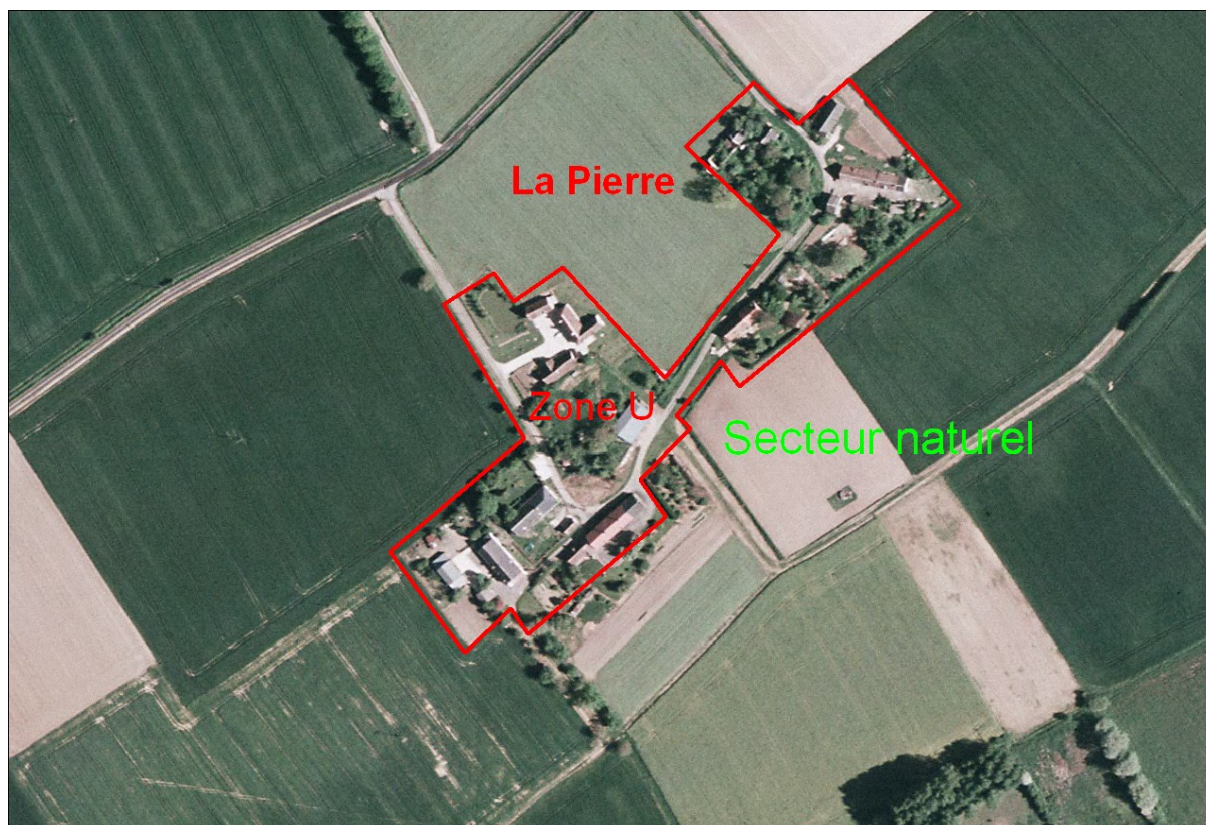
La délimitation retenue englobe l'enveloppe du bâti actuel et exclue les zones humides de la Céphons et de la station d'épuration. Le tissu bâti existant est tout à fait en mesure de supporter un développement. En effet, le parcellaire compte bon nombre d'interstices et de parcelles résiduelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, au gré de la disponibilité du foncier. Il convient également de prendre en compte les quelques possibilités de réhabilitation dans le bâti ancien.

Les secteurs d'extension sont prévus dans la prolongement immédiat du tissu bâti afin de permettre un développement cohérent et opérationnel du Bourg. **Une opération d'ensemble** sur ces secteurs est particulièrement recommandée afin d'optimiser et de garantir une bonne gestion de l'espace tout en facilitant une urbanisation intégrée et de qualité. **Celle-ci sera d'autant plus facile à mettre en œuvre, sur le secteur du village gaulois, car la commune dispose du foncier.**



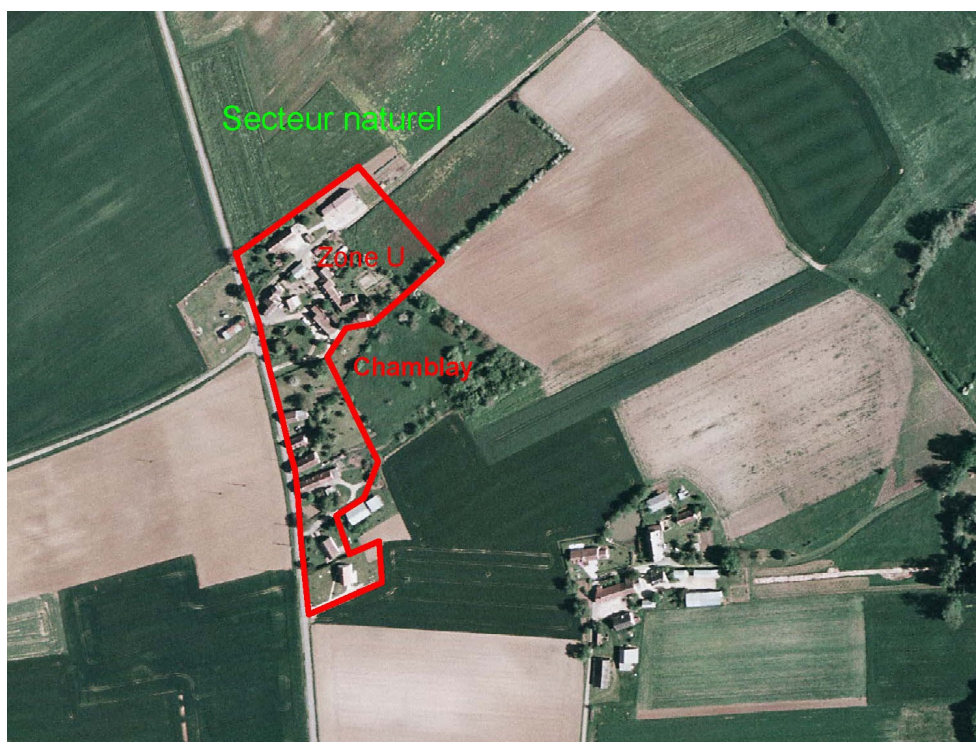
Les hameaux de La Pierre et de Chambray

- La Pierre :**
 Ce hameau, qui ne compte plus de sièges d'exploitation en activité, permet d'accueillir à la marge quelques nouvelles constructions pour combler les interstices et les parcelles résiduelles . Les capacités des réseaux sont capables de supporter ce type de développement. En revanche la présence d'une part, du Dolmen protégé au titre des monuments historiques et des sites archéologiques, et d'autre part, des grandes parcelles agricoles, empêche son extension.



- ***Chamblay :***

De même le hameau de Chamblay situé dans un environnement paysager et naturel sensible, permet d'accueillir, à la marge, quelques nouvelles constructions pour combler les interstices et les parcelles résiduelles. Le périmètre s'appuie sur les limites naturelles existantes entre le bâti et les terres agricoles, seule un petit secteur sera ouvert à l'urbanisation.



1.b La zone Ue dite « zone urbaine restreinte existant et diffus »

Le Conseil d'État a estimé « *qu'une construction peut être considérée comme une extension d'une habitation existante dès lors qu'elle est attenante à celle-ci* ».

En conséquence et à ce jour, dans les zones définies comme inconstructibles, en l'occurrence les zones « N » d'une carte communale, il est réglementairement impossible d'autoriser les garages, piscines, abris de jardins et autres annexes qui ne seraient pas contigus et accolés à une construction existante.

Compte tenu de cette interdiction, deux choix sont alors possibles pour gérer les secteurs bâtis non agricoles situés en zone « N » :

✚ soit **aucun zonage particulier** n'est proposé
et la règle s'appliquera de façon stricte à savoir que
toutes les constructions non accolées à un bâtiment existant sont refusées.

✚ soit envisager **un zonage spécifique**, considéré alors comme constructible au sens du Code,
rendant ainsi possible les constructions non accolés à un bâtiment existant,
et permettant une "vie normale" pour ces secteurs habités,
notamment pour ceux n'ayant plus de vocation, d'activité ou d'interaction agricole.

Dans ce cas, et par convention une **zone constructible restreinte** est définie autour des bâtiments existants qui ont été repérés lors de l'étude.

Ce « **pastillage** » n'a pas pour objectif recherché l'ouverture à l'urbanisation de grands terrains nus pour la construction d'habitations nouvelles, dans des zones et des secteurs qui n'y ont à priori pas vocation, mais bien celui de permettre une gestion courante, avec la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions déjà existantes. Dans cette logique la délimitation de la zone constructible autour des bâtiments n'est normalement pas "suffisante" pour réaliser des constructions importantes et hors de proportions

Ces micros-zones éparpillées sur l'ensemble du territoire communal correspondent à d'anciens sièges agricoles, ou d'anciens bâtiments à restaurer ou d'intérêt architectural et patrimonial .

1.c La zone UY dite « zone d'activités »

C'est par définition **la zone constructible réservée à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales**, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elle est logiquement destinée à accueillir les constructions et installations liées aux activités.

Secteur de « Laveau » à l' Est du bourg entre la RD8 et la VC6

Ce secteur sera dédié spécifiquement à l'artisanat pour conforter le site déjà existant et répondre à d'éventuelles demandes locales (maximum une ou deux entreprises)

Pour des raisons de sécurité le conseil général autorise un seul accès sur la RD8 . Ce secteur situé en entrée de village est très sensible en terme de paysage. La qualité de son aménagement sera déterminante pour l'image et l'identité de la commune. Dans ce contexte agricole il s'agira de privilégier pour les abords un traitement simple, sans connotation urbaine et facile à gérer (bande enherbée, alignement d'arbres de grands développement , haie bocagère d'essences locales,...). Pour le bâti les constructions pourront respecter la charte concernant les constructions agricoles jointe en annexe.



RD n°8, entrée route de Levroux



Voie communale n°6

2 La zone N dite « zone naturelle »

C'est par définition **la zone non constructible** de la commune.

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

À ce titre elle doit être protégée de toute urbanisation non compatible avec la vocation de la zone.

En application du Règlement National d'Urbanisme, dans cette zone sont seulement autorisés :

✎ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la mise en valeur des ressources naturelles, et à des équipements collectifs,

sont également admis, y compris pour les "non-agriculteurs" :

✎ le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve du respect des conditions fixées par le Conseil d'État (*cf. ci-dessus zonage "Ue"*).

Outre les règles imposées par le règlement national d'urbanisme, les constructions devront respecter les prescriptions édictées par les autres règlements et législations en vigueur, notamment celles relatives aux distances d'éloignement générées par des bâtiments d'élevage et au principe de réciprocité par rapport aux constructions à usage de tiers.



Les Minières

V DESCRIPTION DES ANNEXES

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

1 La Protection des monuments historiques

Tous les projets de travaux ou de constructions compris dans un périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques et situés dans leur champ de visibilité, sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Monuments inscrits : - Église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) le 26 janvier 1927 - Le camp historique inscrit à ISMH le 24 août 1982	Service Départemental de l' Architecture et du Patrimoine, Cité administrative, 36020 Châteauroux.
- Monuments classés - Dolmen et cromlech de « la Pierre » classés monuments historiques (MH) sur la liste de 1887 - La motte féodale classée MH le 27 septembre 1978	

2 Le plan d'alignement

Sur les parties de bâtiments frappés par la servitude d'alignement, aucun travaux confortatifs (code de la voirie routière, article L.112-1 à 112-6) ne peuvent être admis.

Il existe un plan d'alignement dans la traverse du bourg.	Conseil Général de l'Indre D.G.A.- R.T.P.E. Hôtel du département 36020 Châteauroux.
---	--

3 France Télécom

Réseau Télécom fibre optique Réseau Télécom câble régional	France télécom, Unité Régionale de Réseau 6, rue R. Schuman 36018 Châteauroux
---	---

4 Plan de Prévention des Risques Naturels (PPNR)

Des prescriptions particulières sont applicables (article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives constructives en vigueur) à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire .

Risques naturels	DDT , Cité administrative, Service Sécurité Risques/Prévention Bd George Sand - 36020 Châteauroux
------------------	--

5 Visibilité sur les voies publiques

Circulation routière (A.P. joint aux annexes)	Conseil Général de l'Indre D.G.A.- R.T.P.E. Hôtel du département -36020 Châteauroux.
---	--

6 Autres informations reportées dans les annexes

Sur le plan ont également été reportés à titre strictement indicatif un certain nombre de renseignements et de données règlementaires, techniques ou informatives.

- ☞ les sites archéologiques, Source DRAC en date 10 Août 2004
- ☞ le réseau de distribution d'eau potable, source SIAEP de Levroux
- ☞ les lignes EDF, source EDF
- ☞ la zone d'assainissement collectif inscrite au projet du Schéma Directeur d' Assainissement approuvé en 2006
- ☞ Les Sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée

VI MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

Les étapes de l'élaboration de la carte communale dans la commune de Moulins-sur-Céphons.

➤ La carte communale.

Par délibération du conseil municipal de Moulins-sur-Céphons en date du 26 mars 2004, la commune a décidé la mise à l'étude d'une carte communale, en remplacement du Règlement National d'Urbanisme .

L'entrée en vigueur de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 ayant institué de nouveaux documents de planification, a conduit de fait à la prise en compte des nouvelles modalités réglementaires, imposées notamment pour le contenu et la procédure de validation de la carte communale.

L'élaboration de la carte communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges en collaboration avec les services de l'Etat : direction départementale de l'équipement, direction départementale de l'agriculture et de la forêt, service départemental de l'architecture et du patrimoine, et avec la participation de la chambre d'agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivants :

Calendrier des étapes réglementaires :

- ☐ La carte communale de Moulins-sur-Céphons a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2004
- ☐ Le projet de zonage de la carte communale a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 31 juillet 2009
- ☐ L'enquête publique relative au projet de la carte communale est prévue du 20 octobre 2009 au 30 novembre 2009 par un arrêté municipal en date du 18 septembre 2009
- ☐ Une délibération du conseil municipal de Moulins-sur-Céphons en date du 9 avril 2010 a approuvé la carte communale.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 5 Mai 2010
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

La carte communale approuvée est opposable aux tiers et elle est tenue à la disposition du public.

La carte communale peut être révisée selon les mêmes modalités.

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

Commune de Moulins-sur-Céphons

Annexes :

1. Règlement national d'urbanisme
2. Rappel sur la procédure réglementaire des CC
3. Rappel sur les caractéristiques des zones
4. L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles



I REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

1 L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2 La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3 Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

2 Rappel des règles générales d'urbanisme, du RNU

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Moulins-sur-Céphons 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 de ces normes, 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.

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

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

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

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

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

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

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	
Dispositions	Codification
SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.	R. 111-2 R.111-3
ARCHÉOLOGIE Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.	R.111-4
SÉCURITÉ DES VOIES ET ACCÈS – STATIONNEMENT Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer : a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ; b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2eme alinéa de l'article R.111-5 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne	R.111-5 R. 111-6

pour la circulation sera la moindre.	
ESPACES VERTS – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.	R. 111-7
DESSERTE EN EAU – ASSAINISSEMENT L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du CGCT. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics. 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'installation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérés comme assurés. 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. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux 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 système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée, notamment à un pré traitement approprié.	R. 111-8 R. 111-9 R. 111-10 R. 111-11 R. 111-12

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un pré traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.	
SURCROÎT DE DÉPENSES PUBLIQUES Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements public nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.	R. 111-13
MITAGE – ATTEINTE AUX ACTIVITÉS AGRICOLES OU AUX MATÉRIAUX DE CARRIÈRES En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa 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 compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques; c) 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.	R. 111-14
ENVIRONNEMENT Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.	R. 111-15
IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. 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.	R. 111-16 R. 111-17

Lorsqu'il existe une obligation de construire au 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. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. 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'article R.111-18, 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. Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de PLU a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.	R. 111-18 R. 111-19 R. 111-20
ASPECT DES CONSTRUCTIONS Le projet 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. 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 prescriptions particulières. 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. 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 prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.	R. 111-21 R. 111-22 R. 111-23 R. 111-24

II RAPPEL SUR LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES

1 Le contenu de la CC

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

Le rapport de présentation doit :

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

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

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

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

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

Voir article R124-2 du CU.

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

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

- **les constructions sont admises** (*généralement dénommées « U »*) ;
- **les constructions ne sont pas admises** (*généralement dénommées « N »*),

à l'exception :

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

En temps que de besoin il peut également déterminer :

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

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

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

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

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

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

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

2 La procédure

2.a La prescription

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

2.b Le porter à connaissance

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

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

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

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

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

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

2.c La concertation

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

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

2.d L'association des personnes publiques

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

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

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

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

Voir article R124-5 du CU.

2.e L'élaboration de la CC

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

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

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

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

2.f L'enquête publique

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.g L'approbation

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

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

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

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

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

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

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

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

III L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES

1 Charte départementale du 20 Juin 2000

Dans le cadre de l'application de cette charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (chambre d'agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, architecte conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de M. le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les prescriptions suivantes :

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

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

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

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

Sont autorisés en COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en FACADES :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)
- Vert Kaky (RAL 1019 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.