

Commune de **PARNAC**

RÉVISION NOTE de présentation

*Approuvée
par délibération du
Conseil municipal du 24 janvier 2014
et par
Arrêté préfectoral du 12 mars 2014*



Le Maire,

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE COMPLÈMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le conseil municipal de PARNAC a décidé par délibération du 9 octobre 2009 de procéder à une révision de sa carte communale approuvée par une délibération du conseil municipal en date du 1er décembre 2006 et un arrêté préfectoral en date du 5 janvier 2007.

Depuis l'approbation de la carte communale initiale et au bénéfice de celle-ci, certaines évolutions significatives sont à apporter. Elles concernent notamment la population, les logements et une acquisition foncière par la commune, qui se révèle très importante pour son développement en terme d'urbanisme.

Concernant l'évolution de la population et au regard des trois derniers recensements il est constaté un « *ralentissement* » de la chute de population :

1990 : 650 habitants (- 55 habitants),

1999 : 562 habitants (- 88 habitants),

2010 : 534 habitants (- 33 habitants).

Ce « *ralentissement* » trouve principalement son explication dans un solde migratoire qui s'inverse et devient positif.

Sur la période 1999-2009, le parc de logements progresse de plus d'une trentaine d'unités. La part de résidences principales reste stable. Celle des résidences secondaires avoisine les 20 %, signe du caractère touristique de la commune. Avec moins de 14 %, la part des logements vacants se situe dans la moyenne locale.

La commune a vu la création de 20 logements entre 2006 et 2010 soit une moyenne de quatre nouveaux logements par an, signe d'un certain dynamisme communal, qui a permis ainsi l'apport d'une population extérieure et le renouvellement d'un parc ancien.

Enfin, la commune a acquis, par le biais d'un achat réalisé dans le cadre de la zone d'aménagement différé (ZAD), la parcelle dite du « *Pré du Château* ». Cette maîtrise foncière communale va permettre un renforcement cohérent de la zone agglomérée du Bourg sur à peu près 1,2 hectare de cette parcelle d'environ 5,7 hectares.

Cette volonté communale était déjà connue lors de l'élaboration de la carte communale initiale : la ZAD, créée en 1995, avait été remodelée dans cette optique lors de l'élaboration de la carte communale. Les élus confirment aujourd'hui leur engagement à développer le Bourg. Néanmoins, seule la partie Sud de la parcelle est proposée à l'urbanisation en raison, à la fois d'une forte sensibilité paysagère, mais aussi du souhait de maîtriser les coûts d'équipements.

Cette extension s'est accompagnée d'une réduction significative de l'ordre de 4,1 hectares de la zone constructible initialement délimitée sur le Bourg. Il s'agit en l'occurrence de secteurs nettement moins centraux, nécessitant des investissements lourds pour être aménagés, et où la présence de constructions pourrait impacter le caractère patrimonial et emblématique de cette partie de la commune. Les terrains, à vocation agricole (90 % sont déclarés à la PAC), ont été reclassés en zone naturelle non constructible.

La révision de la carte communale s'est faite au cours de plusieurs réunions de travail et d'échanges de novembre 2009 à septembre 2012 en partenariat avec les services de l'État (Sous-Préfecture, STAP, DDT), du Conseil Général et la participation de la Chambre d'agriculture. Une réunion de concertation avec les agriculteurs a été organisée le 22 février 2010 afin de connaître leurs souhaits d'évolution professionnelle et ainsi ne pas risquer de compromettre ces évolutions au vu du futur document d'urbanisme. Les propositions d'extension des zones constructibles ont par ailleurs été confirmées par les techniciens de la Chambre d'agriculture en Janvier 2013.

Il est important de souligner que la proposition de création des 3 zones constructibles résulte exclusivement de l'évolution de structures agricoles, avec l'abandon de toute activité et de toute possibilité d'une reprise potentielle des sites et/ou des bâtiments. Elle va permettre l'évolution et la reconversion d'un bâti jusqu'à présent « figé » par des contraintes réglementaires ou de nuisances liées à la présence des installations agricoles. La délimitation de ces zones a été calée sur l'enveloppe de la partie actuellement urbanisée de ces villages, en y intégrant éventuellement les espaces interstitiels libres (« dents creuses »).

Les propositions d'extensions de zones constructibles existantes se font, quant à elles, dans une logique de la continuité du bâti existant et des formes urbaines, sans urbanisation linéaire, et en évitant une consommation excessive de l'espace. Elles prennent également de façon plus réaliste et objective la logique et la fonctionnalité des unités foncières.

A l'exception du secteur du « Pré du Château » dont l'aménagement se fera sous forme d'opérations d'ensemble sur le long terme (voir ci-après une proposition de scénario possible), les autres secteurs ouverts à l'urbanisation ne nécessiteront aucune dépense supplémentaire à la charge de la collectivité notamment pour l'extension des réseaux. Il s'agit d'une optimisation et d'une rentabilisation de l'existant.

Les choix de développement retenus dans le cadre de la modification de la carte communale ont pris en compte les enjeux environnementaux notamment la préservation des zones naturelles. L'objectif est d'assurer leur préservation, même en l'absence de zones réglementaires environnementales sur la commune (NATURA 2000, ZNIEFF).

Les évolutions proposées dans le cadre de cette procédure de révision de la carte communale se répartissent selon les domaines suivants :

- Suite à la cessation d'activités agricoles, **délimitation des espaces urbanisés existants** sur les secteurs construits de : La Boissière, l'Age et Mazotin.
- **Adaptations des limites des zones constructibles existantes** notamment sur les secteurs du : Bourg, La Rauderie, Le Verger, Les Landes, Le Fay, La Grande Pièce de la Chaume, La Chaume au Picot.
- **Identification et traitement des bâtiments et constructions épars** présents dans la zone naturelle dite « N » de la carte communale, zone qui ne permet pas en l'état la réalisation d'annexes non contiguës aux bâtiments existants. La **réalisation de micro-zonages** ou « pastillages » dénommés « Ue » vise à identifier ces secteurs et à modifier le zonage afin d'y permettre la réalisation des dites annexes.

Cette révision trouve donc son origine dans l'émergence de nouveaux projets de constructions ainsi que dans la volonté de la collectivité de compléter et diversifier les disponibilités de l'offre foncière. Les élus souhaitent ainsi répondre au mieux aux différentes aspirations et demandes d'une population de « *natifs ou d'étrangers* » à la commune désirant y demeurer ou s'y installer.

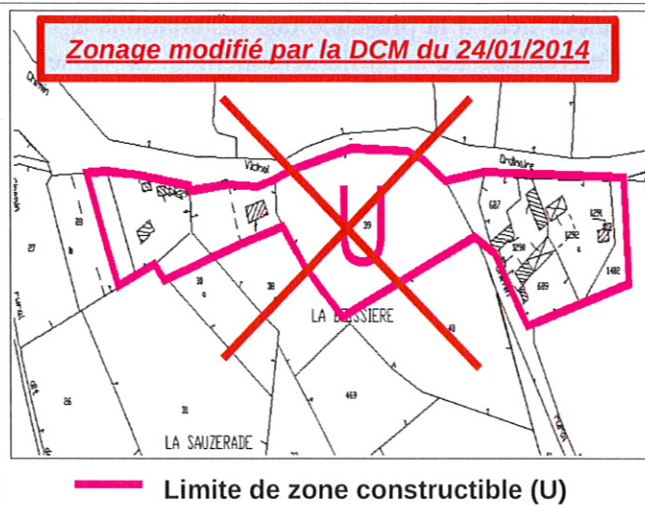
Au travers de cette procédure, les élus témoignent à nouveau leur objectif de favoriser le développement de la commune en confortant et en élargissant de façon raisonnée les possibilités d'urbanisation autour de zones déjà largement constituées.

Par ailleurs, la prise en compte et la valorisation d'un important patrimoine bâti rural de qualité, notamment au travers de réhabilitation, ré-affectations, changements de destination des bâtiments situés en zone naturelle de la Carte Communale, font partie intégrante de la stratégie de développement de la commune et justifient son traitement dans le cadre de cette procédure.

➤ **1 : Délimitation de zones constructibles sur les espaces urbanisés de :**
LA BOISSIERE, L'AGE, MAZOTIN

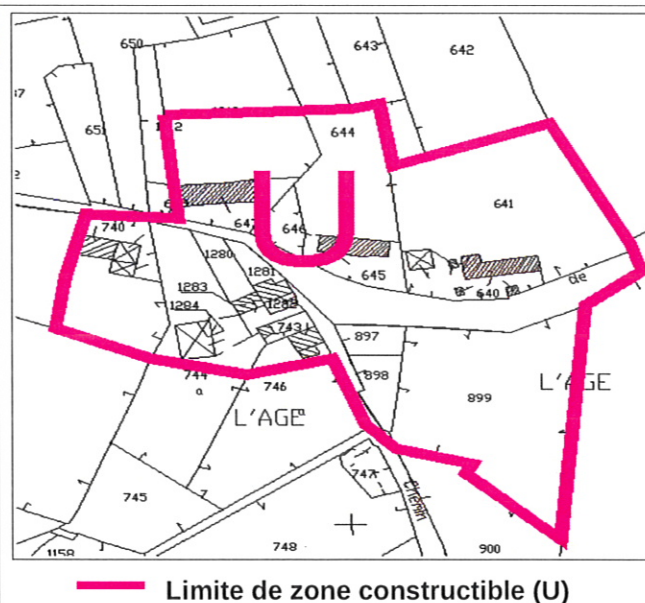
1- 1 - Hameau de La Boissière

Considérant qu'il n'existe plus sur ce secteur de siège d'exploitation agricole, que les réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité sont présents, qu'il n'y a pas d'incidence majeure, il est proposé de créer une zone « U » englobant le bâti existant et d'y inclure la parcelle D1-39 située entre les deux. D'une superficie d'environ 1 hectare, ce terrain, à ce jour cultivé, a l'avantage d'être proche de Saint Benoît. Il pourrait accueillir plusieurs constructions.



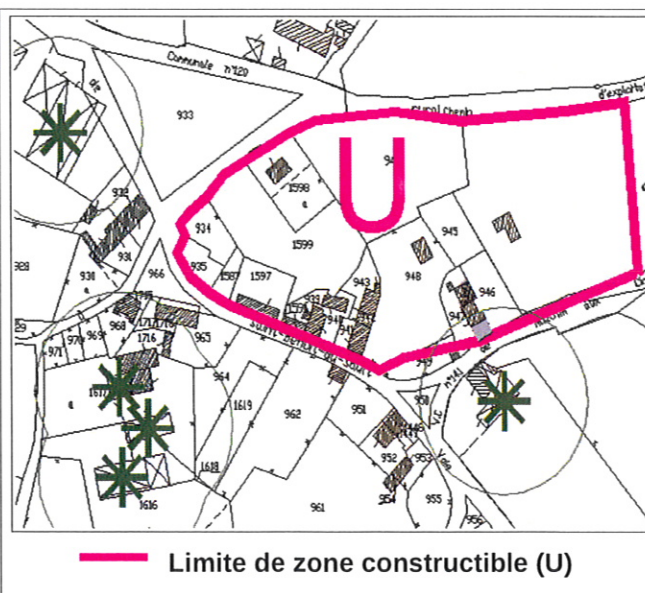
1- 2 - Hameau de L'Age

Une exploitation agricole concernant un élevage ovin est répertoriée sur les parcelles C3-652 et 1387 ; le tracé d'un périmètre de 50 mètres autour de celle-ci et correspondant à la distance d'éloignement requise par le règlement sanitaire départemental a permis, après validation par la Chambre d'agriculture, de définir précisément la zone « U » à retenir. On ne note pas d'incidence agricole ou paysagère. La zone se cale sur les limites des unités foncières bâties. Une extension sur le quart sud-est, permet d'offrir à l'urbanisation environ 0,5 hectare de terrains constructibles.



1- 3 - Mazotin

Ce hameau présente de nombreuses installations agricoles (*étoiles vertes sur le plan*) imbriquées avec les bâtiments de "tiers". Afin de « caler » une zone constructible « U », une réunion a été organisée en Février 2010 en présence des agriculteurs de la commune. Après recensement des évolutions professionnelles souhaitées de ces derniers, un tracé de zone constructible est proposé. Cette création intègre environ 1 hectare de « dents creuses », et permettra ainsi d'accueillir plusieurs constructions au sein du village.

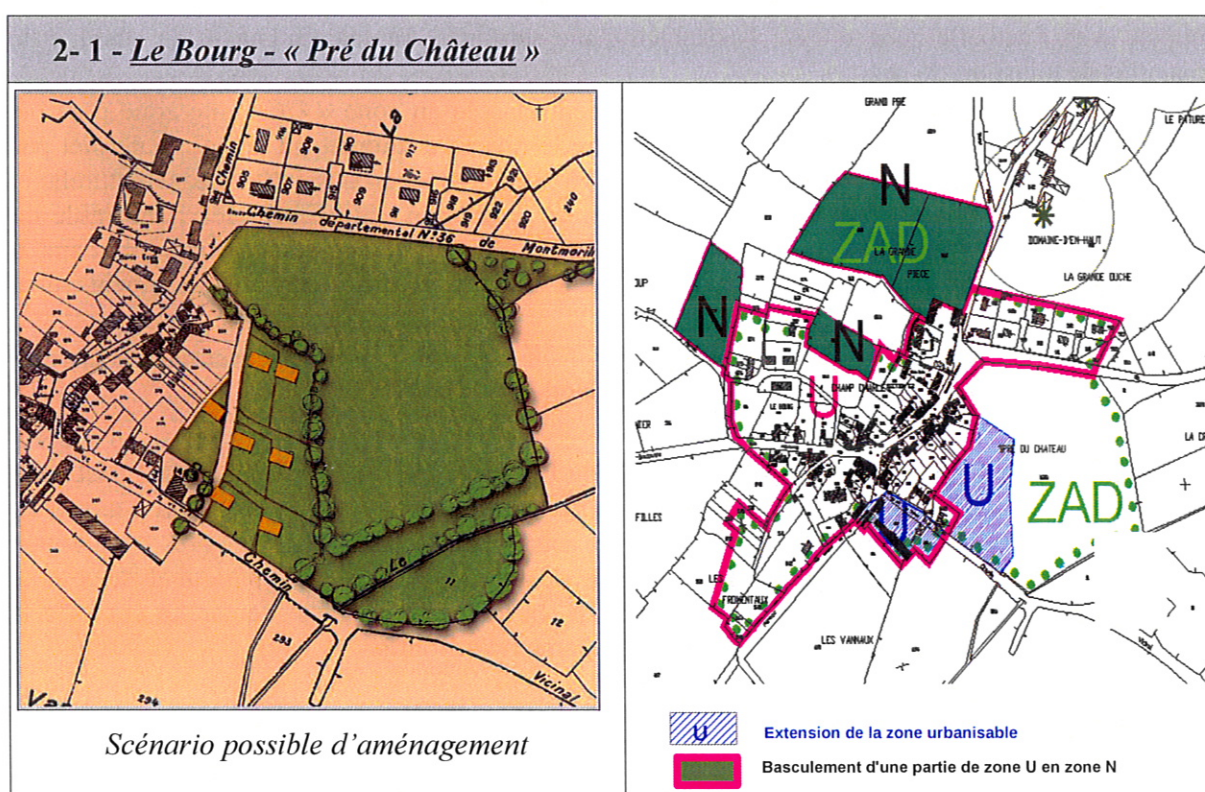


➤ 2 : Adaptations des limites des zones constructibles

La révision permet aux élus de proposer et d'ouvrir à la construction des terrains nus, localisés dans des hameaux et villages suffisamment importants et constitués pour justifier cette urbanisation.

Par ailleurs, ils mettent à profit la procédure pour adapter certaines délimitations, arrêtées lors de l'élaboration de 2006, afin d'admettre la construction de dépendances, d'annexes et autres installations, directement liées aux habitations existantes, en tenant compte de la réalité et de la logique du fonctionnement de ces unités foncières. Dans ce cas, les extensions interviennent dans le prolongement des zones « U » déjà actées, sans entraîner de réelles possibilités de construction pour de nouvelles habitations.

L'ensemble des évolutions présentées tient compte des principes fondamentaux et des multiples contraintes ayant présidé à la mise en œuvre du document : présence des réseaux, installations agricoles, zones inondables et/ou humides, sites de qualité (architecturale, paysagère, urbaine, naturelle, environnementale,...) ou encore accessibilité et sécurité des accès, ...



Dans le cadre du droit de préemption instauré par la ZAD, la commune est entrée en possession de la parcelle cadastrée B1-1688 (environ 5,7 hectares). Par le biais d'une convention avec la SAFER, ce terrain est aujourd'hui simplement mis à disposition d'un agriculteur. Par contre la commune exprime le souhait d'aménager une partie de cette parcelle.

Ce terrain vierge de toute construction, permet d'avoir depuis la RD 36 une vue dégagée sur les façades des bâtiments anciens du centre Bourg et une belle perspective visuelle du château (maison forte du XV^{ème} siècle entourée de fossés, et modifiée au XVIII^{ème} siècle). Le terrain est d'ailleurs inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques généré par l'église Saint-Martin. L'entrée Est du Bourg est inscrite à l' "itinéraire de découverte" de l'autoroute A20.

C'est pourquoi, le principe fondamental retenu pour l'aménagement de cette parcelle est d'une part d'ouvrir à l'urbanisation uniquement la partie basse, sur environ 1,2 hectare, et d'autre part de "coller" et d'intégrer les futures constructions au plus près de la silhouette actuelle du Bourg, préservant ainsi l'espace naturel et les points de vues emblématiques sur le château.

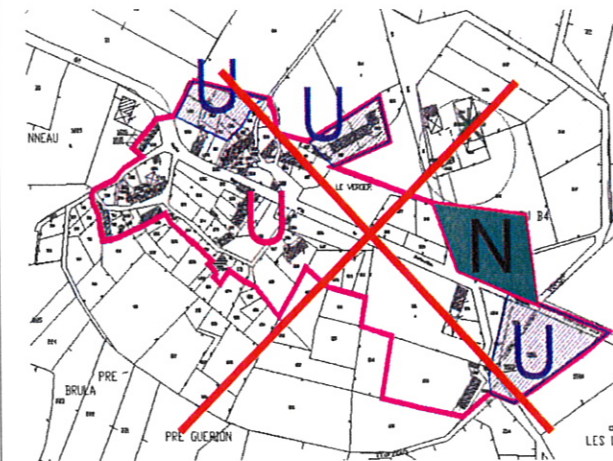
2 - 3 : Le Verger – Les Landes





- En présence d'une exploitation agricole à vocation caprine qui s'est récemment agrandie, afin de ne pas compromettre cette activité et lui permettre une éventuelle extension, il a été procédé à un déclassement d'environ 0,6 hectare de la zone « U » actuelle en « N ».

- Les réajustements proposés englobent le bâti existant et harmonisent l'enveloppe urbaine du hameau sans impacter le paysage et le milieu naturel.

- La zone « U » est étendue à la parcelle B1-561, à ce jour cultivée, avec interdiction de sortie directe sur la RD conformément à l'avis du gestionnaire de la voie. Cette nouvelle surface, d'environ 0,5 hectare, pourrait permettre la construction d'au moins deux habitations.

Zonage modifié par la DCM du 24/01/2014



-  Limite de zone constructible (U)
-  Extension de la zone urbanisable
-  Basculement d'une partie de zone U en zone N
-  Exploitation agricole

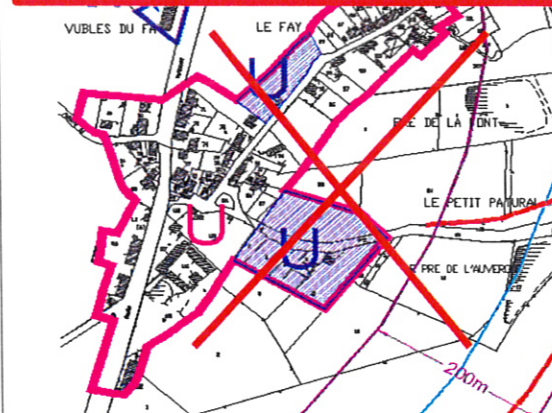
2 - 4 : Le Fay

- Une modification du tracé actuel à l'Ouest et le long de la voie menant à "La Bergère" est proposée. Elle prolonge, sur un espace agricole d'environ 0,6 hectare, la zone constructible entre les deux tracés de la zone « U » initiale. Les réseaux sont présents, l'accès se fait sur la voie communale.

- Une extension de la zone « U » d'environ 1,3 hectare à l'Est du hameau est retenue afin d'inclure une grange qui fait l'objet d'une demande de changement de destination en logement. Les terrains au nord de la voie sont à ce jour cultivés.

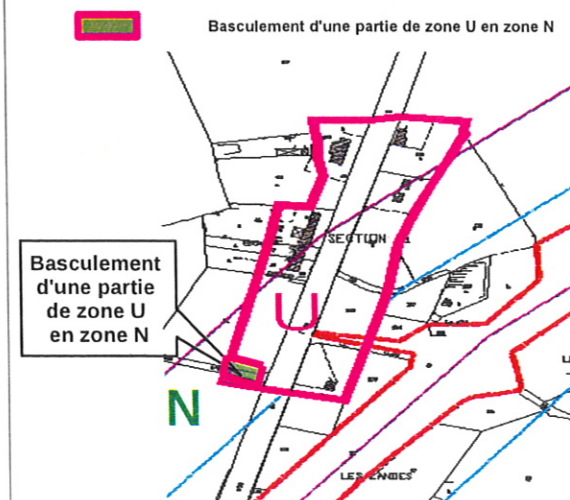
Le financement des extensions de réseaux nécessaires feront l'objet d'une participation voirie et réseaux (PVR).

Zonage modifié par la DCM du 24/01/2014



-  Limite de zone constructible (U)
-  Extension de la zone urbanisable

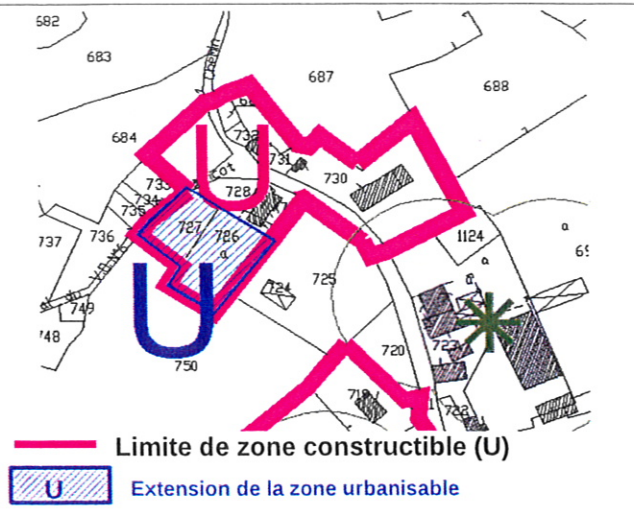
- Une rectification et un recalage du tracé de l'ancienne zone « U » au Sud du Fay en cohérence avec le chemin sont proposés.



2 - 5 : *La Grde Pièce de la Chaume*

L'extension proposée d'environ 0,2 hectare se fait dans le prolongement de la zone constructible initialement définie. Cette ouverture à l'urbanisation n'a pas d'incidence paysagère ou agricole, et les équipements nécessaires sont présents.

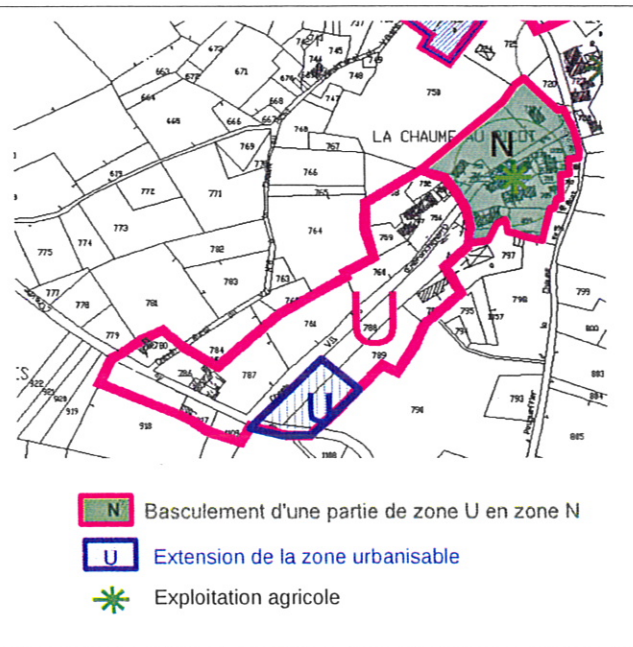
Cette extension de la zone « U » offrira pour le hameau une possibilité supplémentaire d'habitation.



2 - 6 : *La Chaume au Picot*

Lors de l'élaboration de la carte communale, une exploitation agricole avait été incluse dans la zone U par erreur. Le tracé proposé rectifie le zonage en tenant compte d'une distance d'éloignement réciproque de 50 mètres autour de l'exploitation et reclasse celle-ci dans la zone N de la carte communale.

Pour être en cohérence avec la morphologie du hameau, une extension de la zone urbanisable d'un peu moins de 0,2 hectare est proposée au Sud-Est. La commune dispose de la maîtrise foncière de ces parcelles et aucune extension de réseaux ne sera nécessaire en vu de leur urbanisation.



Au total entre la délimitation de zones nouvelles constructibles et l'adaptation des limites de celles existantes ce sont environ 7 hectares de terrains libres qui basculent en zone « U » constructible et environ 4,5 hectares qui sont réaffectés en zone « N » non constructible.

➤ 3 : *Identification des bâtiments et constructions présents dans la zone « N »*

Dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement de la commune, l'objectif des élus au travers de cette proposition a été double :

➤ Identifier, promouvoir, maintenir et entretenir un important patrimoine bâti rural, souvent de qualité, notamment au travers de réhabilitations, ré-affectations, changements de destination des bâtiments abandonnés ou délaissés par l'agriculture.

Les élus ne peuvent négliger dans leur stratégie de développement, une réalité et une logique pouvant assurer un mode de reconquête et de réoccupation de l'espace ; réalité et logique renforcées par une demande forte sur un créneau immobilier attractif et prisé.

➤ Admettre une « *vie ordinaire* » pour les habitations contemporaines, déjà présentes en zone « N » mais considérées comme des « *tiers* » à l'activité agricole, notamment en acceptant la réalisation de garage, piscines, abris divers et de toute autre annexe ou dépendances qui leur seraient utiles et liées.

Dans le cadre d'une gestion courante de l'existant, ce type « *d'extension* » doit pouvoir bénéficier d'autorisations d'utilisation et d'occupation du sol délivrées dans un cadre totalement réglementaire.

Or, comme l'impose la loi de façon très stricte mais claire (*cf jugement du Conseil d'État*), celles-ci ne pourraient être admises en zone « N » que si elles sont contiguës ou attenantes au bâti existant. Ce qui ne correspond pas dans la pratique à la majorité des demandes et des besoins.

L'identification et la délimitation dans la zone « N » de ces « *micro-zones* » urbaines dénommées « *Ue* » (urbain existant) permettent alors de répondre à ces deux objectifs.

La mise en œuvre de ce « *pastillage* » n'a pas pour objectif de bénéficier de terrains à bâtir supplémentaires ni d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de terrains nus pour la réalisation de nouvelles habitations dans des zones et des secteurs qui n'y ont pas vocation.

Les « *micro-zones* » ont été définies en « collant » au plus près de la réalité du terrain et de la logique fonctionnelle des unités foncières. Elles l'ont été dans le respect des contraintes et des principes appliqués à l'ensemble du territoire communal, et notamment : de ne pas compromettre la présence et l'activité agricole et de respecter les distances d'éloignement réciproque (les secteurs ont été définis en partenariat avec la chambre d'agriculture) ; de ne pas induire de « mitage » et de dispersion ; de préserver les paysages et les zones naturelles, la cohérence urbaine, les fronts bâtis, la qualité architecturale ; de ne pas transgresser d'autres réglementations ; de toujours avoir une desserte suffisante et adaptée pour les réseaux.

RAPPEL de la RÉGLEMENTATION

En application du Code de l'Urbanisme et des articles

L 124-2 :

« Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

R 124-1 :

« La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. »

En conséquence de quoi :

La carte communale ne dispose pas de règlement spécifique, c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour la délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol.

1. La zone constructible « U » dite « zone urbaine de développement »

C'est par définition ***la 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'intérieur de la PAU,
- voire les terrains immédiatement mitoyens du tissu bâti existant, et pouvant être considérés comme appartenant à la PAU ;

et d'autre part

↳ aux extensions de la PAU, conjointement arrêtées dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement de la commune, et qui à ce titre intègre :

- les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, avec des terrains permettant la réalisation de nouvelles constructions, d'habitations entre autres, et qui sans la carte communale ne peuvent être considérés comme constructibles.

La zone « U » accueille les constructions et installations neuves, les extensions, les restaurations, les changements de destination, les annexes et autres abris, destinées notamment à l'habitation, aux différents services et équipements, aux commerces, voire à l'artisanat (sous réserve de ne pas engendrer de nuisances), à l'exclusion des constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles.

2. La zone inconstructible « 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 des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux : zones boisées et/ou humides, ruisseaux, À ce titre elle doit être protégée de toute urbanisation dispersée ou non compatible avec la vocation de la zone.

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

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

mais sont également admis, même pour les "non-agriculteurs" :

- ↳ l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Outre les règles imposées par le règlement national d'urbanisme, les constructions devront respecter les normes et prescriptions édictées par toutes les autres réglementations et législations en vigueur, et notamment celles relatives aux distances réciproques d'éloignement entre les installations agricoles (existantes ou à créer) et les opérations réalisées par des tiers (extensions, changements de destination).

Toutefois, 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 la construction et l'installation des garages, piscines, abris de jardins et autres annexes qui ne seraient pas contigus et accolés à une construction existante.

3. La zone constructible « Ue » dite « zone urbaine restreinte, d'habitat existant diffus »

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

- ↳ soit **aucun zonage particulier** n'est proposé
c'est alors la règle générale qui s'appliquera de façon stricte, à savoir que "*toutes les constructions non accolées à un bâtiment existant*" sont refusées.
- ↳ soit envisager **un zonage spécifique**, « Ue » considéré alors comme constructible par le Code, rendant ainsi possible les constructions non accolées 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 diffus qui ont été repérés lors de l'étude.

Ce « **pastillage** » n'a pas pour objectif de rechercher l'ouverture à l'urbanisation de grands terrains nus pour la construction d'habitations ou d'installations 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.

Même si le Règlement National d'Urbanisme autorise les constructions et installations dans toutes les zones identifiées comme constructibles dans la Carte communale, et ce quel que soit leur intitulé, la surface délimitée autour des bâtiments existants dans les zones « Ue » dites de "constructibilité restreinte" n'est normalement pas suffisante pour réaliser des constructions ou des installations importantes et hors de proportions. La logique de la définition de ces zones n'est pas d'induire un « mitage » et une consommation excessive de l'espace, totalement incompatible avec la loi.

Pour PARNAC c'est environ une cinquantaine de sites plus ou moins importants, allant de la construction individuelle isolée au groupement de quelques constructions, voire dans certains cas aux hameaux, disséminés dans toute la zone naturelle et agricole de la commune, qui ont ainsi été identifiés et délimités.

Il convient également de rappeler que ces zones possèdent très souvent un potentiel non négligeable d'anciens bâtiments agricoles à réhabiliter et restaurer, qui fait l'objet et correspond à une demande certaine et un créneau immobilier attractif. De plus, ce parc est susceptible dès à présent, de répondre et de satisfaire une part des besoins en logements de la commune, tout en assurant un mode de reconquête et de réoccupation de l'espace et du territoire, phénomène que les élus ne peuvent négliger dans leur stratégie de développement.

4. La zone A dite « zone d'activités »

C'est par définition **la zone constructible réservée à l'implantation d'activités artisanales, voire industrielles**, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations liées aux activités.

Compte tenu des nuisances possibles et du caractère même de la zone, la construction d'habitation, même liée à une activité, n'est pas envisageable sur cette zone.
