

Commune de P A U L N A Y

***Vu pour être annexé
à la DCM du 23/03/2007
LE MAIRE***

Note de Présentation

Complément au Rapport de Présentation



Révision de la Carte Communale



Note de Présentation à l'Enquête Publique



Le conseil municipal de PAULNAY a décidé par une délibération en date du 17 mars 2006 de réviser sa Carte Communale, approuvée par délibération du 05 septembre 2003 et par arrêté préfectoral du 29 septembre 2003.

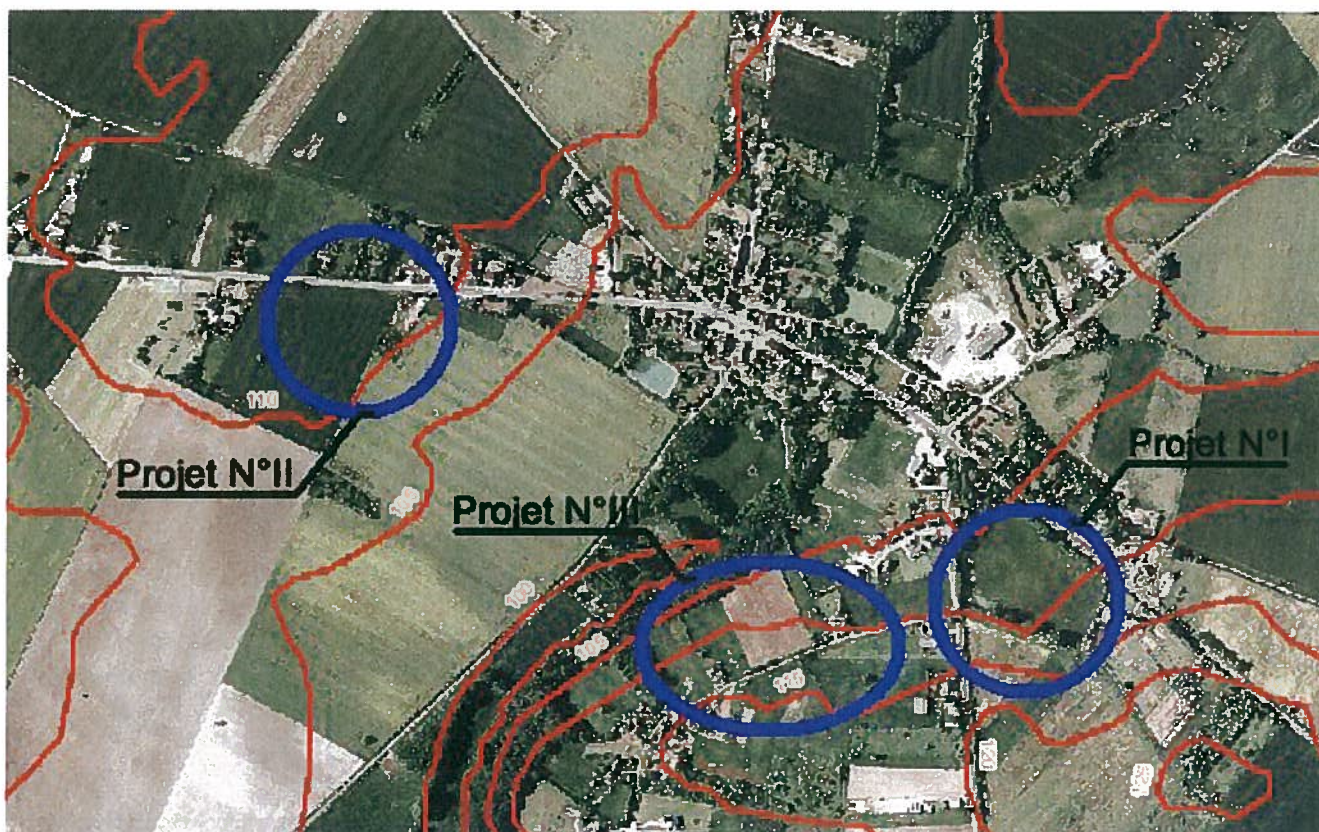
La procédure de révision des cartes communales a été instaurée par la loi de Décembre 2000 "*Solidarité et Renouvellement Urbain*" puis ajustée par celle de Juillet 2003 "*Urbanisme & Habitat*".

Cette révision, introduite par l'article R124-4, permet aux communes dotées d'une carte communale de réviser le zonage de la carte communale après enquête publique.



L'évolution que la commune se propose d'effectuer dans le cadre de cette révision porte sur :

- ↳ d'une part l'**extension de la zone constructible sur deux secteurs de la commune**,
 - l'un à destination d'habitation (*projet I*),
 - l'autre d'activité (*projet II*)
- ↳ d'autre part sur l'**adaptation des limites de la zone constructible sur un secteur** (*projet III*).





Sur le Bourg la disponibilité en terrains constructibles relevant de la collectivité s'est amenuisée notamment au niveau du lotissement communal de la Carterie pour lequel il ne reste plus de lots libres à la vente.

Par ailleurs, un besoin avéré de foncier à des fins d'activité artisanale et commerciale a été identifié pour répondre au souhait du maintien d'un artisan local sur le territoire communal. Les conditions d'installation dans des bâtiments inadaptés ne permettent pas la mise aux normes de l'entreprise, ainsi que la croissance de son activité.

Au cours de la période 1999/2005, il n'y a pas eu de pression immobilière particulièrement forte sur la commune, le nombre de logements qui ont été commencés se situant au alentour de 5/6.

Le dernier recensement effectué en 2005 confirme cette situation, puisque le nombre total de logements fléchi quelque peu, le parc passant de 275 à 270 logements. Cependant on notera que la part des résidences principales reste stable à 60%, alors que celle des résidences secondaires a tendance à progresser (18,9% à 23%), et celle des logements vacants à diminuer (20,7% à 17%).

On notera aussi que pour la première fois depuis de nombreuses années la population de la commune s'est stabilisée, et ce qui ne peut que renforcer la volonté de la commune de poursuivre une politique visant à faciliter tout à la fois l'accueil de nouveaux ménages et le maintien de la population locale.

1968 :	568 habitants	- 125 habitants
1975 :	472 habitants	- 96 habitants
1982 :	440 habitants	- 32 habitants
1990 :	382 habitants	- 58 habitants
1999 :	354 habitants	- 28 habitants
2005 :	356 habitants	+ 2 habitants

Source INSEE - RGP

Une partie de ce phénomène trouve certainement son origine dans la politique communale, mais tient aussi à une qualité et un cadre de vie appréciés et recherchés.

Face à cette nouvelle situation, qui bien évidemment demandera à être confirmée dans les prochaines années, les élus ont réaffirmé leur ambition politique de maintenir et d'accompagner cette dynamique et donc d'offrir de nouvelles possibilités de développement.

Cette démarche s'appuie toujours sur la volonté :

- ↳ d'assurer un développement équilibré et diversifié de l'espace,
- ↳ en disposant d'une offre foncière, variée et raisonnée,
- ↳ tout en renforçant et confortant le rôle de pôle central du Bourg.

Par ailleurs, la stratégie de développement économique retenue par la commune qui vise à aider au maintien d'activités et d'emplois en milieu rural au travers de petites unités intégrées au tissu et à la vie de la commune, participe à un aménagement cohérent de l'espace, et n'est pas en contradiction avec les objectifs de la Communauté de communes, responsable du développement économique.



PRÉSENTATION DES PROJETS

Projet N°I : « L'Effe » / Terrain à destination d'habitation.

Constitué d'une seule unité foncière d'environ 2,3 ha, le terrain objet du projet est situé dans le quart sud-est du Bourg ; il est bordé au nord-est par la RD925 (*Châtellerault-Azay/Mézières-Châteauroux*), à l'ouest par la RD43 (*St Michel en Brenne*) et dans sa partie sud par un chemin rural d'exploitation, partiellement carrossable mais qui sera à aménager.

La commune possède la maîtrise foncière du terrain, et elle souhaite réaliser une opération (*acquisition/location*) sur quatre à cinq lots.

L'esquisse d'un projet d'aménagement et d'organisation a d'ailleurs été proposée par l'architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Indre (*cf. document joint*).

Plusieurs principes avaient été préalablement posés et notamment :

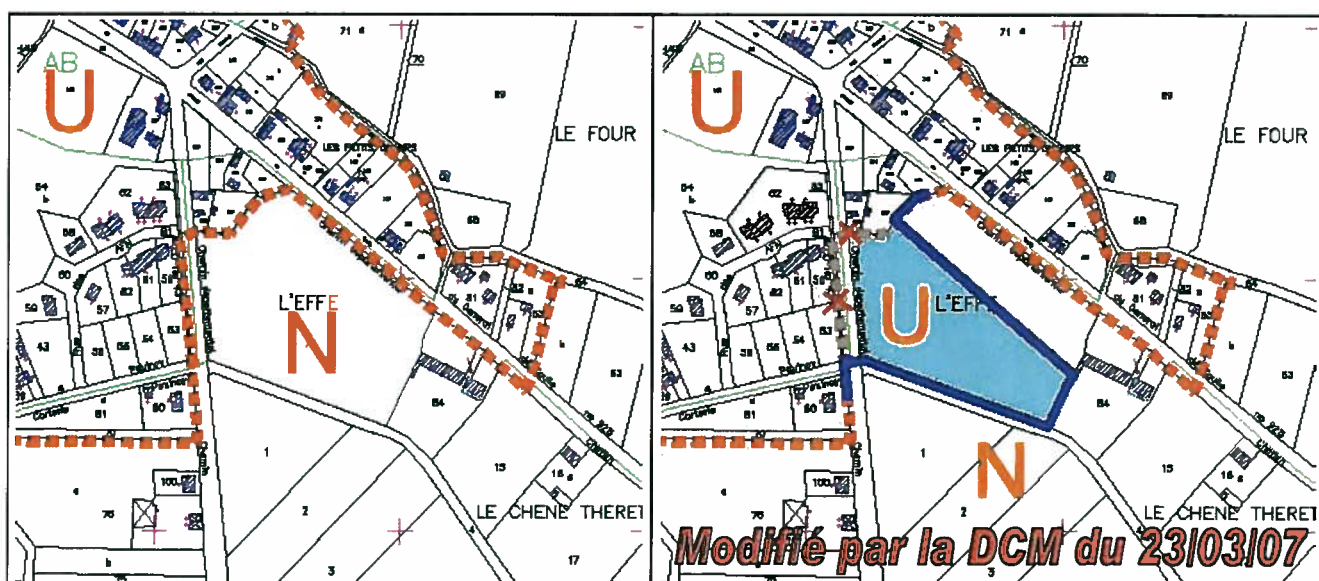
- ↳ conserver les structures végétales existantes le long des RD et du chemin d'exploitation,
- ↳ préserver la logique d'une « prairie » et d'une « coupure verte » en entrée de Bourg,
- ↳ ne pas créer de nouvelles sorties sur la RD925,
- ↳ assurer en tant que de besoin le traitement du pluvial de cette zone,
- ↳ privilégier un regroupement et une organisation des constructions en partie haute,
- ↳ poursuivre la protection des milieux et la rentabilisation des investissements publics, par le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Le projet d'extension de la zone tel qu'il est envisagé (*sur $\approx 2/3$ de la surface totale*), assure une protection optimale du paysage, une préservation au regard des nuisances, des risques et de la sécurité, facilite le traitement du pluvial, imposera peu d'aménagement et d'extension de réseaux.

Au travers d'une maîtrise et d'un projet communal, il peut assurer une gestion économe de l'espace, une bonne intégration architecturale et constructive des bâtiments dans le site (*organisation spatiale, implantation, volumétrie, matériaux, couleurs*).

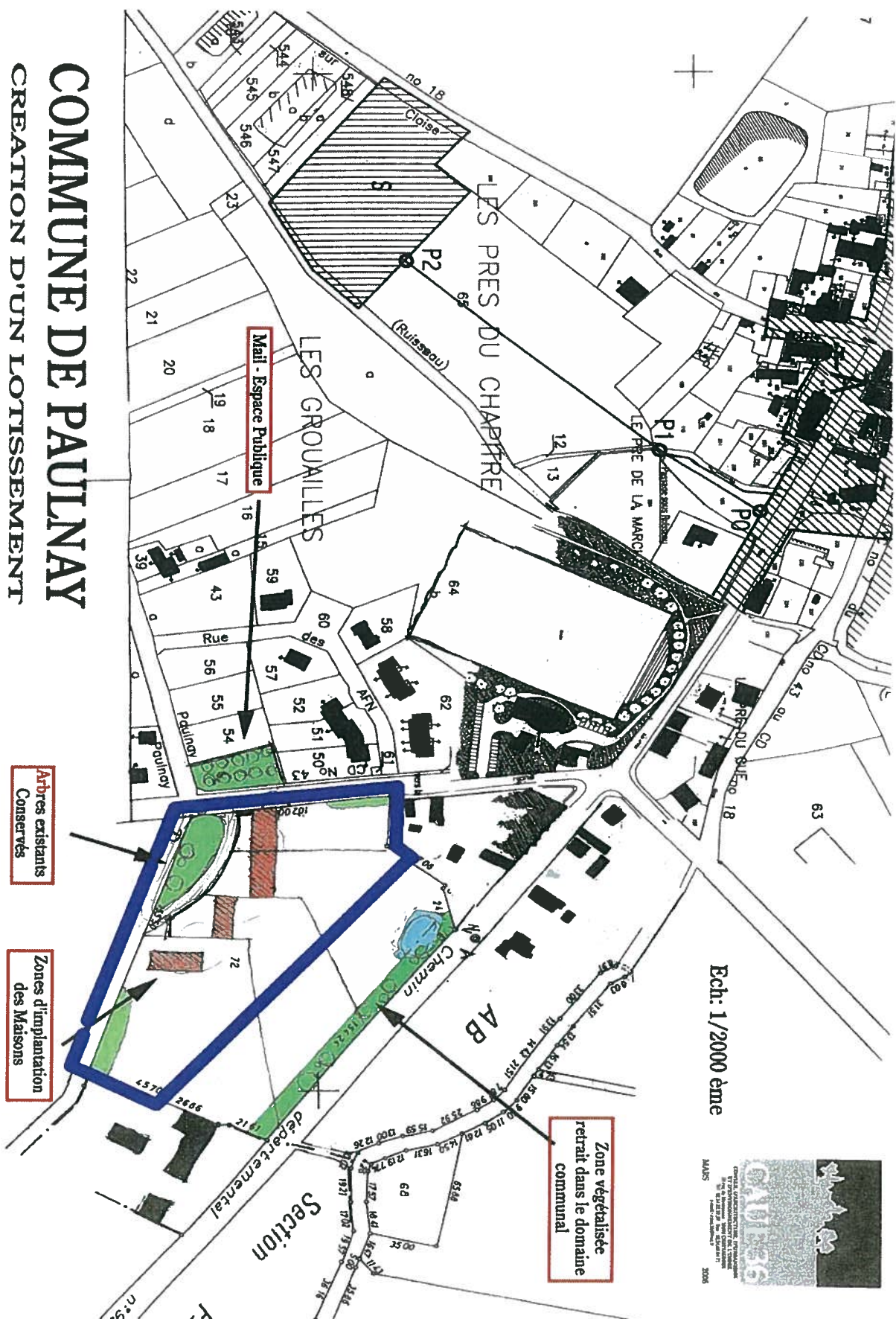
En terme d'urbanisme, le secteur s'inscrit dans la continuité, l'évolution et l'environnement du nouveau quartier déjà existant, dans la logique et le fonctionnement global du Bourg.

Dans l'intérêt général et de façon durable, il permettra à la commune d'accueillir ou de maintenir sur place des ménages, dans de bonnes conditions et dans un cadre attractif, sans préjudice majeur pour l'environnement et pour un coût raisonnable.



COMMUNE DE PAULNAY

CREATION D'UN LOTISSEMENT



Ech: 1/2000 ème



Projet N°II : « La Colinerie - Route d'Azay » / Terrains à destination d'artisan/commerce.

Les terrains qui font l'objet du projet de classement en zone artisanale sont situés en sortie de Bourg, le long de la RD 925 en direction d'Azay, sur le côté sud de la voie. L'ensemble est composé de plusieurs parcelles d'une superficie d'un peu plus d'un ha (à l'échance d'un développement et d'une occupation maximale).

Certaines parcelles appartiennent et sont déjà occupées par l'entreprise située de l'autre côté de la RD, qui regroupe à ce jour une station service (*une des rares qui reste entre Châteauroux & Azay*) et un garage de réparation d'automobiles et de machines agricoles.

Pour continuer à développer son activité, l'entreprise cherche d'une part à mettre aux normes la station service mais également à construire de nouveaux bâtiments plus fonctionnels et mieux adaptés. Compte tenu des réglementations en vigueur, mais aussi d'un certain nombre des contraintes et nuisances occasionnées par ce type d'établissement, imbriqué dans une zone résidentielle, une délocalisation semble à terme inéluctable.

Le redéploiement de l'activité (*et notamment la séparation réparation d'automobiles et de machines agricoles*) avec un basculement de l'autre côté de la voie est la solution envisagée par l'entreprise et soutenue par la collectivité.

Dans un premier temps, seule la partie de la zone la plus proche du Bourg sera occupée. Mais un accès regroupé a été étudié lors de l'étude sur l'aménagement des entrées de Bourg, afin d'assurer la sécurité des riverains, des utilisateurs de la zone et de ceux circulant sur la voie.

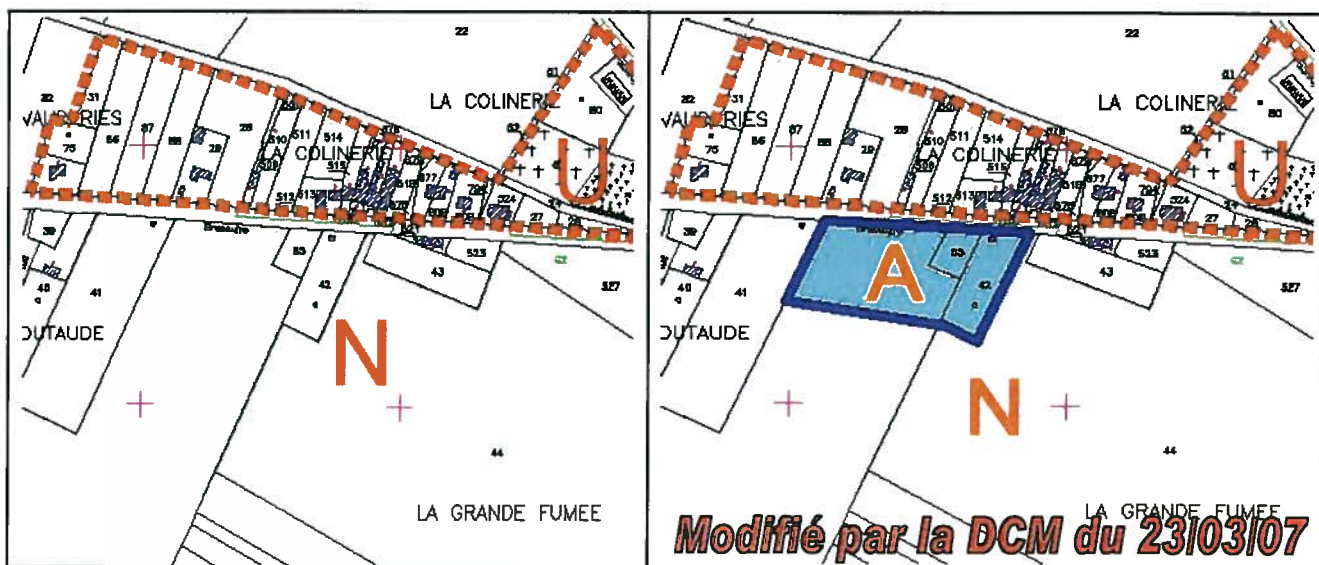
Compte tenu du contexte d'entrée de Bourg et du caractère encore partiellement agricole sur ce côté de la voie, une attention toute particulière devra être portée sur les constructions qui seront réalisées dans la zone. Des prescriptions spécifiques sur l'implantation, l'orientation, les volumes, les couleurs et les matériaux pourront être exigées pour garantir une bonne intégration visuelle des bâtiments au site. (*Il est recommandé de consulter préalablement à tout projet l'un des services ou organismes de conseil en matière d'architecture : PNR, CAUE, SDAP, DDE*)

Il serait également indispensable que la collectivité étudie et valide un projet d'aménagement et de développement d'ensemble, en recherchant notamment un fonctionnement cohérent et une logique d'organisation pour en assurer une bonne perception de la zone (*notamment dans la localisation des aires de stockage et de stationnement*). Cette démarche permettant aussi d'éviter une gestion au coup par coup et un « pilotage à vue », toujours négative et néfaste.

L'équipement et le raccordement de la zone aux différents réseaux ne posent pas de difficulté.

Pour la zone résidentielle, le déplacement de l'activité devrait réduire les nuisances actuelles.

Le maintien de l'entreprise permettra de pérenniser une activité et des emplois sur la commune.



Projet N°III : « La Carterie » / Adaptation des limites de la zone constructible.

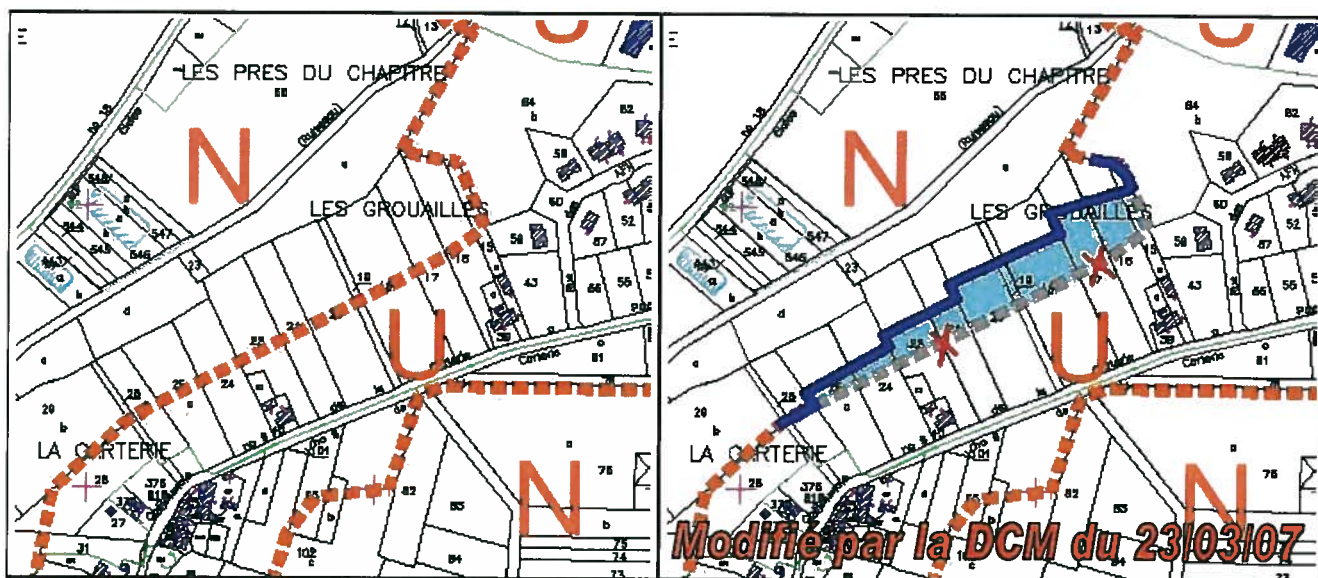
Dans le cadre de la procédure de révision de son document, la commune a également souhaité rectifier certaines limites de la zone urbaine précédemment arrêtée.

L'objectif est en effet de mieux « caler » cette limite avec la réalité des unités foncière et de leur utilisation, dans la mesure où les terrains en question sont susceptibles de recevoir des annexes et dépendances aux constructions existantes.

Cette disposition devrait aussi faciliter les conditions techniques et architecturales d'implantation des nouvelles constructions, sans porter préjudice au site et à l'environnement.

En effet la logique du relief, de la préservation de la vallée et de la végétation qui ont présidé et guidé au parti pris et au choix de l'urbanisation de ce secteur ainsi qu'à la délimitation initiale de la zone, sont préservées.

L'adaptation mineure envisagée consiste donc à déplacer la limite de la zone U vers le fond des parcelles, par le déclassement d'environ 5000 m² de terrain situé en zone N, sans conséquence majeure pour cette dernière.



Les choix de développement et les orientations retenus par les élus pour l'extension de ces zones constructibles, qui restent relativement modestes, n'ont pas d'incidence ou d'impact significatif sur le patrimoine paysager, architectural, environnemental ou agricole du territoire.

Enfin, le projet de révision la carte communale répond strictement au principe de la loi qui permet aux élus, dans le cadre d'une démarche cohérente et raisonnée de définir les secteurs constructibles d'une commune et d'étendre ainsi de façon réglementaire la partie urbanisable.





Suite à l'enquête publique, et pour tenir compte des compléments demandés par la commune sur la délimitation des modifications proposées à l'enquête publique, le Conseil municipal dans sa délibération d'approbation de la révision en date du 23 Mars 2007 a décidé de :

- ↳ l'extension limitée de la zone constructible d'habitation sur « L'Effe »,
 - ↳ la rectification de la limite de la zone constructible d'habitation sur « La Carterie »,
 - ↳ l'extension limitée de la zone constructible d'activité sur « La Colinerie ».
- le reste du zonage présenté à l'enquête restant inchangé.



MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

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

➤ L'Élaboration de la Carte Communale.

Par une Délibération du Conseil Municipal de PAULNAY en date du 25 Janvier 2002, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale.

L'entrée en vigueur de la loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 Décembre 2000 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**, document se substituant au GARNU.

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de réunions de travail d'Octobre 2002 à Décembre 2002, en collaboration avec les services de l'État, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivant.

- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de PAULNAY en date 31 Janvier 2003 a arrêté le projet la Carte Communale.
- ☐ L'Enquête Publique s'est déroulée du 05 Mai 2003 au 07 Juin 2003.
- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de PAULNAY en date du 05 septembre 2003 a approuvé la Carte Communale.
- ☐ L'accord de Madame La Préfète sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 29 septembre 2003.

Les effets de la règle de constructibilité limitée ont été suspendus. La Carte Communale approuvée est devenue le document d'urbanisme opposable aux tiers et de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, et elle a été tenue à la disposition du public.

La délibération d'approbation de la Carte Communale précisait que la commune n'avait pas souhaité assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire, certificat d'urbanisme,...). Celles-ci sont donc toujours délivrées par le Maire au nom de l'État, les services de la DDE assurant l'instruction des autorisations.

➤ Les Évolutions de la Carte Communale.

Révision de 2007

Par cette révision, les élus souhaitent d'abord répondre à la diminution de la disponibilité en terrains constructibles relevant de la collectivité. En effet la commune ne dispose plus à ce jour de lots libres à la vente sur son lotissement de « La Carterie ».

Les données récentes sur l'évolution de la population montrent que pour la première fois depuis de nombreuses années celle-ci s'est stabilisée. Aussi, même s'il n'y a pas de pression immobilière importante sur la commune, le Conseil municipal désire néanmoins renforcer et poursuivre sa politique du logement visant à faciliter le « parcours résidentiel », tout à la fois par l'accueil de nouveaux ménages que par le maintien de la population locale.

Par l'inscription en zone constructible des terrains communaux de « L'Effe », démarche qui s'appuie sur l'esquisse d'un projet d'aménagement et d'organisation portant sur quatre à cinq lots, la Commune reconduit une diversification de l'offre foncière en terrains constructibles dans la proximité immédiate du centre Bourg.

Dans un deuxième temps, la stratégie de développement économique de la Commune vise au maintien d'activités et d'emplois en milieu rural au travers de petites unités intégrées au tissu et à la vie locale. Pour cela elle propose le classement en zone artisanale de terrains situés en sortie de Bourg le long de la RD 925, afin de permettre entre autres le redéploiement d'une entreprise installée sur la commune.

La révision a été menée conjointement et selon les mêmes modalités que son élaboration :

- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de PAULNAY en date du 17 Mars 2006 a prescrit la révision de la Carte Communale.
- ☐ L'Enquête Publique s'est déroulée du 20 Novembre 2006 au 19 Décembre 2006.
- ☐ Le Conseil Municipal de PAULNAY a approuvé la révision de la Carte Communale le 23 Mars 2007.
- ☐ L'Arrêté Préfectoral approuvant la Carte Communale révisée est intervenu le 20 Juin 2007.

La délibération d'approbation précise que la commune n'a pas souhaité assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme, elles seront donc toujours délivrées par le Maire au nom de l'État, et les services de la DDE assureront l'instruction des autorisations.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Indre



Direction
Départementale
de l'Équipement

Indre

Service
Urbanisme
Habitat

*Vu pour être annexé
à la DCM du 05/09/2003
Le MAIRE*

Commune de
PAULNAY

CARTE COMMUNALE



Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

- INTRODUCTION

- PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

- OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

- CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

- CARACTERISTIQUES DES ZONES

- RAPPELS

I - LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES

II - L'INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES LA CHARTE DEPARTEMENTALE

- MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

- ANNEXES

I - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

II - FICHES D'INFORMATION

INTRODUCTION

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

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

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

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

La loi dite « **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rbains » du 13 Décembre 2000 a institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de PAULNAY, 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 PAULNAY et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

Située à près de 6 km de MEZIERES EN BRENNE chef-lieu de canton, à moins de 25 Km du BLANC, à environ 50 Km de CHATEAUROUX, la commune de PAULNAY s'étend sur une superficie de 3850 hectares au Centre Ouest du département. Proche du département d'INDRE et LOIRE (moins de 10 Km), elle fait partie de la BRENNE et du Parc Naturel Régional, auquel elle adhère depuis sa création en décembre 1989. Sa densité en 1999 était d'un peu plus de 9 habitants au km², ce qui reste faible (12 hab./km² pour le canton, 34 hab./km² pour le département).

A part la RD 925, MEZIERES EN BRENNE-AZAY LE FERRON mais aussi CHATEAUROUX/A20-CHATELLERAULT/A10, au trafic moyen journalier annuel de 1750 véhicules, la commune de PAULNAY ne dispose pas d'un réseau de routes d'importance. On peut citer cependant au départ du Bourg les RD43 vers (DOUADIC, MURS) RD18 vers (VILLIERS, MARTIZAY), RD43c vers le hameau du Tronçay.

Le relief de PAULNAY se caractérise par un plateau légèrement incliné Nord/Sud, avec une altitude variant de 150 mètres à 90 mètres, plus plat dans sa partie haute.

Le réseau hydrographique, composé d'un chevelu relativement dense organisé autour des ruisseaux du Narçay et de Fonteneau, s'écoule selon la même direction vers La Claise. Dans la partie centrale de la commune il façonne le relief du territoire en donnant des vallonnements parfois marqués et offrant des points de vues inattendus. On relève sur leurs cours, surtout en partie sud, de nombreux étangs et retenus, révélateur des terrains brennoux.

Le substrat de la commune de PAULNAY est d'origine sédimentaire essentiellement calcaire. Sa décomposition ainsi que les apports et les dépôts successifs ont conduit à trois grandes catégories de sols :

- terres limoneuses, « bornais du BOISCHAUT NORD », lourd à l'Ouest et léger à l'Est, à bon potentiel, sur les 2/3 Nord,
- terres argileuses, « terres fortes de DOUADIC & ARPHEUILLES », à bon potentiel, sur le Nord du 1/3 restant,
- terres sableuses de BRENNE », à faible potentiel, en partie Sud.

L'habitat se répartit de façon assez inégale sur le territoire.

L'essentiel se localise sur la partie centrale de la commune soit en étoile autour du Bourg le long des axes de communication, soit dans des hameaux plus ou moins importants, de structure ancienne et rurale, qui regroupent un certain nombre d'exploitations et d'installations agricoles, dans certain cas toujours en activité ou alors totalement reconverties et réaffectés à l'habitat non agricole.

Par compte, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, et de façon plus marqué dans le Nord de la commune, l'habitat en relation directe avec les structures agricoles tend à se disperser sous forme de grosses propriétés au milieu de leur domaine.

Sans posséder de véritables spécificités ou particularités marquantes, l'habitat n'en reste pas moins souvent de qualité, mais ils est surtout très bien intégré aux paysages tant par ces volumes, par ces couleurs que par sa situation et l'organisation de son bâti, même dans la cas des bâtiments des gros domaines qui jalonnent l'espace. Des constructions récentes et contemporaines, d'habitations diffuses ou d'extensions d'installation agricoles, viennent parfois perturbés cet ensemble.

Les paysages que l'on rencontre sur PAULNAY sont rarement clos ou fermés, car les ondulations du relief permettent une multiplication et une diversité de points de vues, souvent de qualité, sans jamais toutefois permettre de grandes ouvertures sur des horizons lointains.

Compte tenu d'un relief plus plat et de structures agricoles avec un parcellaire au maillage très lâche, l'appréhension du Nord de la commune est peut-être plus « monotone », que dans la partie Sud, où les paysages de la Brenne commencent à ce faire jour.

Le végétal, qui représente près de 10% de la surface communale, est toujours présent et anime également les paysages, soit en « accompagnement » des fonds de vallées (peupleraies) et des zones humides d'étangs (friches et landes), mais aussi des hameaux et des fermes isolées (vergers, jardins, haies), soit directement sous forme de bois et boisements plus ou moins importants.

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LA DEMOGRAPHIE

Comme la plupart des communes rurales, PAULNAY a perdu près de 340 habitants depuis 1962 soit près de 50 %.

En effet, la commune a atteint en 1962, 693 habitants, et ne compte que 354 habitants en 1999. L'évolution des comportements sociaux et les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural sont à l'origine de cette dépopulation.

Toutefois, même, si l'on note un « tassement » dans les baisses enregistrées durant les derniers recensements de population, le phénomène ne semble pas complètement enrayé.

1962 : 693 habitants)		1982 : 440 habitants)	- 32 habitants
1968 : 568 habitants)	- 125 habitants	1990 : 382 habitants)	- 58 habitants
1975 : 472 habitants)	- 96 habitants	1999 : 354 habitants)	- 28 habitants

L'étude des taux de variation de la population confirme cette évolution, puisque entre 1975 et 1999 il est passé de -0,99% à -0,84%, après cependant une très forte chute sur la période 1982/1990 où l'aggravation du solde migratoire a accentuée la chute constante du solde naturel. Par compte sur la dernière période un revirement des tendances du solde migratoire compense le dégradation du solde naturel.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1975-1982	-0,99 %	-0,68 %	-0,31 %
1982-1990	-1,75%	-1,03 %	-0,72 %
1990-1999	-0,84 %	-1,17 %	+0,33 %

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

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

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

A titre comparatif les données communales sont globalement plus inquiétantes que celles du canton ou du département.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,54 %	-0,95 %	+0,41 %
Département	-0,30 %	-0,29 %	-0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

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

POPULATION TOTALE						
Structure par âge	1975	1982	1990	1999	Canton	Département
0 à 14 ans	19,2 %	13,4 %	12,0 %	12,1 %	13,1 %	14,9 %
15 à 19 ans	8,3 %	9,3 %	4,7 %	5,1 %	4,6 %	5,7 %
20 à 59 ans	40,1 %	46,9 %	45,0 %	42,4 %	44,2 %	50,1 %
60 à 74 ans	22,7 %	18,6 %	25,7 %	26,6 %	21,9 %	17,9 %
75 ans ou +	9,7 %	11,8 %	12,6 %	13,8 %	16,1 %	11,4 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

On note une diminution constante des tranches d'âges jeunes qui passent de 27,5% à 17,2% sur la période 1975/1999, et sur la période 1982/1999 une baisse relative pour la tranche intermédiaire 20/59 ans de 46,9 % à 42,4 % et une augmentation forte de celles de plus de 60 ans qui passent de 30,4% à 40,4%

On peut donc raisonnablement envisager que l'apport de population sur la période 1990/1999 n'est pas totalement le fait d'une population jeune.

LA POPULATION ACTIVE

Le nombre d'actifs est passé de 154 à 123 entre 1975/1999, avec une « pointe » à 200 en 1982 (*Cf. tranche d'âge 20-59 ans de la même année*), et le taux d'activité (nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans) a légèrement progressé de 41% à 46%.

Parallèlement, on note un accroissement du travail hors des limites de la commune : si en 1982, 108 personnes y résidaient et y travaillaient (61%), ce chiffre passe à 75 (58%) en 1990 et n'est plus que de 49 (40%) en 1999. Dans le même temps, le taux d'emploi (nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi) passe de 1,10 à 0,78. Ces indices reflètent d'une part la dépendance et l'ouverture de PAULNAY pour son emploi vers un bassin plus large, et d'autre part l'augmentation des migrations alternantes domicile-travail.

Ainsi en 1999 les communes situées sur la RD925 drainées 25% des migrations alternantes, celles de la vallée de l'Indre 27%, celle de l'Agglomération de CHATEAUROUX 19%, les communes limitrophes de Brenne 16% et celles d'Indre et Loire 8%.

Le chômage atteignait en 1990, 11,1% la population active soit 16 personnes (canton 10% et département 10,2%). En 1999, 21 demandeurs d'emplois, soit environ 14,6% des actifs, étaient inscrits à l'ANPE (canton 12,8% et département 11,8%), parmi lesquels 10 hommes et 14 personnes âgées de 25 à 49 ans.

LES LOGEMENTS

Durant la période 1975/1999, le parc total de logements en passant de 236 à 273 progresse légèrement. Cette progression globale recouvre une évolution variable selon le type de logement, puisque le volume et la part des résidences principales baissent (de 174 à 166 logements et de 73,7% à 60,4% du parc) alors que les résidences secondaires mais également les logements vacants progressent en nombre (respectivement 24 à 52 & 38 à 57) mais aussi en proportion (10,2% à 18,9% & 16,1% à 20,7%). En comparaison avec les valeurs cantonales et départementales la part des résidences principales est faible et celle résidences secondaires élevé.

PARC de LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999		Canton	Indre
résidences principales	174	162	162	166	60,4 %	67,4 %	79,0 %
résidences secondaires	24	30	63	52	18,9 %	20,2 %	11,2 %
logements vacants	38	43	49	57	20,7 %	12,4 %	9,8 %
TOTAL LOGEMENTS	236	235	274	275	100 %	100 %	100 %

SOURCE INSEE – RGP 75-82-90-99

Compte tenu du volume moyen de constructions neuves réalisées (environ 20 logements entre 1982/1989 et 5 logements entre 1990/2001), le parc de logement s'est toutefois renouvelé. De même le nombre d'opérations financées en réhabilitation ou rénovation (ANAH/PAH) dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la BRENNE entre 1995/1999 a touché plus de 20 logements.

Globalement, il y a certainement eu sur la commune une partie des logements anciens qui ont été « réaffectées » ou ont « glissée » vers des résidences secondaires ou des logements vacants.

Les résidences principales construites avant 1948 représentent plus de 75% du parc de 1999 (canton 70% et département 49%), 9% de ces logements étaient sans confort (canton 9% et 5,5% département). La parc est constitué de maisons individuelles, occupées à plus de 78% par des propriétaires (canton 73% et 63% département), et avec 7 logements, le parc locatif social représentait un peu plus de 4% du parc début 2001 (canton 7% et 17,4% département).

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

L'ACTIVITE ÉCONOMIQUE

A partir du nombre d'établissements recensés, le tableau ci-dessous révèle les caractéristiques essentielles et l'évolution de l'économie locale entre 1997 et 2002.

Secteurs	01/01/1997		01/01/2002		Taille	01/01/1997		01/01/2002	
Agriculture	30	63,8%	29	63,0%	0 salarié	35	74,5%	34	73,9%
Industrie	2	4,3%	1	2,2%	1 à 5 salariés	11	23,4%	10	21,7%
Bâtiment, Génie civil	4	8,5%	4	8,7%	6 à 9 salariés	0	--	1	2,2%
Commerces	4	8,5%	4	8,7%	10 à 19 salariés	0	--	0	--
Services	7	14,9%	8	17,4%	plus de 20 salariés	1	2,1%	1	2,2%
TOTAL	47	100 %	46	100 %	TOTAL	47	100 %	46	100 %

SOURCE : Fichiers SIRENE

Avec 60%, le secteur agricole reste l'activité économique dominante de la commune. Les commerces et les services viennent, ensuite avec un peu plus de 25%. On relève également la présence significative d'une entreprise de menuiserie industrielle et d'une de BTP.

Les établissements présents demeurent majoritairement de petites unités peu génératrices d'emplois puisque près de 71% des entreprises emploient moins de 1 salarié et plus de 95% moins de 6 salariés.

La structure du tissu économique de la commune reste stable et le nombre d'établissements présents ne progresse pas de manière significative.

Comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de PAULNAY ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces qualifiés, et ceux présents répondent juste aux besoins immédiats de la population. La proximité de MEZIERES en Brenne et d'AZAY le Ferron, et la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs rendent très précaire l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité et de premières nécessités viable.

L'AGRICULTURE

La commune de PAULNAY est située à la limite des zones agricoles du Boischaut Sud et de La Brenne.

Le territoire communal, à l'exception des grands domaines déjà constitués, a été très largement remembré dans les années 1970. Ce remembrement ancien a été relativement « dur » et n'a pas bénéficié de toutes les techniques souhaitables de traitement et de prise en compte des milieux naturels, notamment pour l'hydraulique et les haies.

Les superficies agricoles

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 on note une légère augmentation de la surface agricole utilisée qui passe de 2094 ha à 2252 ha.

En 2000, avec 2142 ha les terres labourables représentent plus de 95% de la superficie agricole utile.

Les surfaces consacrées aux céréales et aux oléagineux recouvrent 1232 ha soit 58% des terres labourables.

La surface fourragère, 675 hectares dont 108 hectares de prairies naturelles, ont diminué fortement depuis 1988.

Les jachères représentent 16 % des terres labourables.

Sur la période 1988/2000, on constate :

- le maintien des surfaces céréalières (aux alentours de 36%),
- une très forte diminution des surfaces fourragères (de 46% à 16%),
- une part croissante de surfaces consacrées aux oléagineux (environ 20%).

Pendant cette même période, la mécanisation s'est maintenue, voire légèrement intensifiée au niveau de la puissance de traction.

En 2000, les superficies drainées représentaient 134 ha, et aucune surface significative n'était irriguée.

Les exploitations

	Nombre d'Exploitations			Superficie Agricole moyenne utilisée (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	33	29	18	62	84	111
Autres exploitations	23	22	06	02	04	43
Total des Exploitations	56	51	24	37	49	94
Exploitations de 100 ha et plus	4	8	7	134	153	207

SOURCE RGA 79-88-99

La commune comptait au recensement agricole de 2000, 24 exploitations agricoles (dont 18 dites « professionnelles »), contre 51 en 1988 et 56 en 1979, soit une diminution de près de 60% (-46% pour l'Indre).

Sur la même période la superficie moyenne est passée 37ha en 1979 à 94ha en 2000, soit une multiplication par 2,5 (de 41ha à 73ha pour l'Indre). Pour les exploitations professionnelles la moyenne est passée de 62ha à 111ha (de 156ha à 168ha pour l'Indre).

En 2000, on recensait 7 exploitations de plus de 100ha soit 30% des exploitations (28% pour l'Indre), avec une moyenne de 207ha (168ha pour l'Indre).

Les Exploitants

En 2000, 48% des chefs d'exploitations ont moins de 55 ans, et 52% ont plus de 55 ans. Si la part des jeunes de moins de 40 ans (24%) se situe dans la moyenne du département, celle des plus de 55 ans est par compte élevé. Des départs en retraite sont donc envisageables dans les prochaines années, et s'il n'y a pas de repreneurs, l'agrandissement va se poursuivre.

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton	Département
moins de 40 ans	12	8	6	24,0 %	22,3 %	23,8 %
de 40 à 54 ans	19	13	6	24,0 %	46,1 %	43,9 %
55 ans et plus	25	30	13	52,0 %	31,6 %	32,3 %
TOTAL	56	51	25	100 %	100 %	100 %

SOURCE RGA 79-88-99-2000

Le Cheptel

Entre 1979/2000, l'effectif bovin (allaitant et laitier) reste globalement stable entre 900 et 1200 têtes et concentré sur moins de 10 exploitations. Si dans les années antérieures des élevages caprins et ovins étaient présents, en 2000 ces types de production ont diminués très sensiblement, malgré l'appartenance depuis 1998 de la commune à l'aire d'AOC du fromage de chèvre de Valençay, et la mise en place récente d'un « Label Mouton de Brenne ».

La pisciculture est aussi présente sur la commune de PAULNAY.

Le chapitre agricole a été rédigé à partir de la Note fournie par la Chambre d'Agriculture de l'Indre, antenne du Blanc, et d'après les résultats du Recensement Général de l'Agriculture de 1979, 1998 et 2000.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Ce document traduit une volonté de la commune de PAULNAY 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 espace agricoles et protection des espaces naturels et des paysages, **le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents mode d'habitat, **le principe du respect de l'environnement** en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine.

Les objectifs poursuivis par les élus sont donc les suivants :

- ☐ Réfléchir aux enjeux de la Commune et prendre parti sur son avenir en assurant une vision globale et prospective de la gestion de son territoire.
- ☐ Assurer un développement équilibré et diversifié de son espace.
- ☐ Disposer d'une offre foncière, variée et raisonnée, permettant la satisfaction d'aspirations et de motivations multiples.
- ☐ Préserver les atouts et le capital que représentent les paysages, les sites, les milieux naturels, urbains ou architecturaux.
- ☐ Développer l'attractivité du potentiel patrimonial, et valoriser les ressources historiques et culturelles de la commune.
- ☐ Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitations.
- ☐ Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- ☐ Eviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie - eau...) et services (ramassage scolaire - collecte des ordures ménagères).
- ☐ Etablir une règle de jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.
- ☐ Se soustraire à l'application parfois délicate du principe de constructibilité limitée, en vigueur depuis le 1er Octobre 1984, qui n'autorise le développement que sur les seules parties actuellement urbanisées des bourgs et des hameaux.

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

- ☐ Encourager une densification mesurée du Bourg, lorsque cela ne fragilise et ne banalise pas le patrimoine, en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain.
- ☐ Planifier de façon raisonnée, par un choix rationnel et dans le respect des contraintes de préservations des sites, l'émergence et la création de nouvelles zones d'urbanisation, de nouvelles « unités de vie ».
- ☐ Maintenir et préserver une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité, dans et autour des zones constructibles.

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

☐ Existence et capacité de divers réseaux

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

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

☐ Présence de contraintes

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

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

☐ Protection du milieu agricole

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

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

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

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

☐ Préservation de la qualité des paysages et des sites

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

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

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

*** PLAN DES ANNEXES**

Sur ce type de plan sont reportés **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. La commune de PAULNAY est essentiellement concernée par :

➤ **La protection des Monuments Historiques avec :**

◆ **Un monuments classé :** Église Saint-Étienne 24 février 1910.

Tous les projets de travaux ou de constructions situés dans le périmètre des sites et des monuments sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France .

** Service gestionnaire de cette servitude : Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine,
Cité administrative
36020 Châteauroux.*

➤ **Les plans d'alignement.**

Il existe un plan d'alignement sur la RD925 et sur la RD18 (direction Martizay) dans la traverse du Bourg de PAULNAY. Sur les parties de bâtiments frappés par cette servitude d'alignement, aucun travaux confortatif ne peut être admis.

** Service gestionnaire de cette servitude : Direction Départementale de l'Équipement, Subdivision du BLANC
16 rue Villebois-Mareuil
36000 Le Blanc*

Sur ce document sont également retranscrits à titre indicatif un certain nombre d'informations et notamment :

- le **réseau d'alimentation en eau potable** et le **réseau d'assainissement collectif**.
- les **Sites Archéologiques** connus et inventoriés par la Direction Régionale Affaires Culturelles au 01/04/2003.
- le site d'exploitation des **carrières** de Clion.

* **PLAN DES ZONES**

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

☐ **La zone U dite zone urbaine.**

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

➤ **Le Bourg de PAULNAY, le quartier de la COLINERIE et le hameau de LUCHET.**

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

Elle prend également en compte les aspects environnementaux et paysagers, les problèmes de sécurité routière et de voisinage/proximité par rapport aux exploitations et installations agricoles.

☐ **La zone A dite zone d'activité**

Située au sud du Bourg le long de la RD925 la zone d'activité « LES MIROUX » englobe un certain nombre de terrains aménagés et équipés dans le cadre d'une logique économique et d'un fonctionnement en intercommunalité, et partiellement occupés par une entreprise.

Son extension a également été envisagée tout en bénéficiant des aménagements et des accès actuellement réalisés.

Elle est destinée à offrir des possibilités d'agrandissement à l'entreprise déjà présente, mais aussi à la délocalisation et à l'accueil d'unités artisanales ou de petites entreprises locales.

Afin de pouvoir obtenir la maîtrise foncière des terrains en cas de mutation, la commune envisage l'établissement d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) lui donnant l'opportunité d'exercer un droit de préemption au profit de la collectivité

☐ **La zone N dite zone naturelle**

Elle recouvre tout le reste de la Commune et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien directe avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité : zones boisées et/ou humides, ruisseaux ou encore secteurs d'étangs.

CARACTERISTIQUES DES ZONES

- **ZONE U** dite « *ZONE URBAINE* »

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

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

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

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

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

En raison de la qualité des sites, et notamment du secteur protégé au titre des monuments classé, mais aussi de l'homogénéité du bâti en général, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou rénovation, et sur leur insertion et intégration dans le paysage et le tissus existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès du service gestionnaire dans le secteur protégé (*Architecte des Bâtiments de France*) et pour le reste du territoire après d'un des autres organismes de conseil en matière d'architecture (*Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)*, *l'Architecte du Parc Naturel Régional de la Brenne*, *le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)*, *les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement*).

- ZONE A dite « ZONE D'ACTIVITES »

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

- **les constructions et installations à caractère artisanal, commercial et de service et leurs annexes**
- **les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**, nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations et équipements

Afin d'éviter des risques de conflits (nuisances) avec des secteurs d'habitat, tout projet non lié à ce type d'activités sera interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Les accès devront être obligatoirement regroupés et limités. Ils ne seront autorisés par le gestionnaire de la voie, que si leurs caractéristiques présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Compte tenu du contexte naturel et paysager du secteur, il conviendra de poursuivre l'effort notable d'intégration des implantations ainsi que le développement et le fonctionnement cohérent et logique au niveau de l'ensemble de la zone.

- ZONE N dite « ZONE NATURELLE »

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

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

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

- **les constructions et installations liées et nécessaire à l'exploitation sylvicole ou piscicole**, sous réserve de l'accord des services compétents
- **les constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant** nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels par le public (sites d'observation, observatoires,...), ou celles réalisées dans le cadre des actions (scientifiques, pédagogiques,..) de mise en valeur et de découverte de la BRENNE, et compatibles avec les objectifs de développement et de préservation de la Charte du Parc Naturel Régional
- **le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation**, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distance imposée par les différentes réglementations en vigueur
- **les annexes à l'habitation**, type garage, abri de jardin, hangar par exemple, sous réserve qu'elles soient édifiées à proximité d'une habitation existante
- **les équipements d'utilité publique, ceux d'intérêt collectifs, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales**
- **les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs** (lagunage, terrains de sports, par exemple)
- **les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées** (activités nuisantes, carrières, par exemple)
- **les abris de jardin** sous réserve que leur superficie totale n'excède pas 15 m² par unité foncière
- **les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole**, fermés sur 3 cotés maximum

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

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

RAPPELS

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de PAULNAY sont les règles générales du Code de l'Urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26-2).

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol admis dans les différentes zones seront autorisés sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26-2), notamment en matière de voirie et de sécurité, d'alimentation en eau et assainissement, d'aspect extérieur, d'implantation,.....

Ainsi, tout projet pourra être interdit en application du Règlement National d'Urbanisme, dont les principaux articles ont trait :

- * aux réseaux (voirie : article R 111-4 - eau et assainissement : article R 111-8 à R 11-12)
- * au mitage et à la protection du milieu agricole et naturel : article R 111-14-1
- * à la protection de l'environnement : articles R 111-14-2 et R 111-21
- * à la défense des intérêts communaux : article R 111-13

Par exemple, dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, il conviendra de veiller aux problèmes sanitaires engendrés par des constructions (nouvelles, rénovations, changement de destination) réalisées sur des terrains exigus (moins de 1000 m²), sachant que l'autorité compétente en matière d'assainissement est en droit d'exiger tous compléments d'informations sur la méthode d'assainissement autonome choisie, d'en valider la mise en œuvre et d'en contrôler ultérieurement le bon fonctionnement.

En tout état de cause une installation d'assainissement autonome doit posséder un dispositif de 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 PNR 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.

L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles

Charte départementale du 20 Juin 2000

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

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

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

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

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

Sont autorisés en COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en FACADES :

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

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

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

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

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

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

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

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

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

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de PAULNAY en date du 25 Janvier 2002, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale.

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

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de réunions de travail d'Octobre 2002 à Décembre 2002, en collaboration avec les services de l'Etat, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Equipeement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivant.

- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de PAULNAY en date 31 Janvier 2003 a arrêté le projet la Carte Communale.
- ☐ L'Enquête Publique est prévue du 05 Mai 2003 au 07 Juin 2003.
- ☐ Une Délibération du Conseil Municipal de PAULNAY en date du 05 septembre 2003 a approuvé la Carte Communale.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 29 Septembre 2003.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été faites.

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

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

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

La délibération d'approbation de la Carte Communale précise que la commune n'a pas souhaité assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire, certificat d'urbanisme....) Celles-ci sont donc délivrées par le Maire au nom de l'État.

ANNEXES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

① Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme.

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales

Introduction

Contenu

Elaboration / Révision

③ La Réglementation des Permis de Construire

Localisation / Desserte

Implantation / Volume

Aspect

Dispositions diverses

④ La Procédure d'Enquête Publique

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

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

*** Article L 110**

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

*** Article L 121-1**

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

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

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

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales (Extrait)

➤ Introduction

*** Article L 124-1**

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

*** Article L 124-2**

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

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

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont tenues à la disposition du public. Elles doivent être compatibles avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCT), du Schéma de Secteur, de la Charte du Parc Naturel Régional, du Plan de Déplacement Urbain et du Programme Local de l'Habitat.

➤ Contenu

*** Article R 124-1**

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

Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

*** Article R 124-2**

Le rapport de présentation :

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

*** Article R 124-3**

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

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

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

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

➤ Elaboration / Révision

*** Article R 124-4**

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

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

*** Article R 124-5**

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

*** Article R 124-6**

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

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

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

*** Article R 124-7**

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

*** Article R 124-8**

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

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

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

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

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

③ La Réglementation des Permis de Construire (Extrait)

➤ Localisation / Desserte

*** Article R 111-2**

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

*** Article R 111-3 : abrogé**

*** Article R 111-3-1**

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

*** Article R 111-3-2**

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

*** Article R 111-4**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

*** Article R 111-5**

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

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

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

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

*** Article R 111-6**

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

*** Article R 111-7**

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

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

*** Article R 111-8**

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

*** Article R 111-9**

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

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

*** Article R 111-10**

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

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

*** Article R 111-11**

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

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

*** Article R 111-12**

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

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

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

*** Article R 111-13**

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

*** Article R 111-14 : abrogé**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-15**

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

➤ Implantation / Volume

*** Article R 111-16**

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

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

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

*** Article R 111-17**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-18**

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

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

*** Article R 111-19**

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

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

*** Article R 111-20**

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

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

➤ Aspect

*** Article R 111-21**

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

*** Article R 111-22**

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

*** Article R 111-23**

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

*** Article R 111-24**

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

➤ Dispositions diverses

*** Article R 111-25**

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

*** Article R 111-26**

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

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

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

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

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

④ La Procédure d'Enquête Publique (Extrait)

*** Article R 123-11**

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 (BLEU)

CHAMP D'APPLICATION

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 158 (JAUNE)

CHAMP D'APPLICATION

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 OU 158

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction est de :

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

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

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

MODIFICATION

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

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

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

Cette loi ne s'applique pas :

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF - PC 158 BIS

CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

REMARQUE

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

DECLARATION DE TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 156

CHAMP D'APPLICATION

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

Remarque : Les clôtures ne sont pas soumises à autorisation.

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION, MODIFICATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

CERTIFICAT D'URBANISME - AM 390

NATURE DE L'ACTE

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

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

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

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

Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire dans deux cas :

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

REMARQUES

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - AM 395

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

NATURE DE L'ACTE

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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