



COMMUNE DE
PREAUX

Carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

approuvée par D.C.M. en date du 28 février 2005

*Vu pour être annexé à la délibération
Le Maire,*

Colson



Cabinet Jean-Charles DAYOT

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29
E-Mail : cabinet.dayot@dayot.geometre-expert.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL	3
Le milieu physique	3
Le milieu humain	6
OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT	11
Principes	11
Objectifs	11
Choix retenus	11
CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE	14
Le zonage	14
Les annexes	15
CARACTERISTIQUES DES ZONES	16
La zone U	16
La zone N	16
MISE EN ŒUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME	18
Les étapes de l'Application du Règlement d'Urbanisme dans la commune de Préaux	18
Les règles d'urbanisme applicables	18
ANNEXES	20
Règlement National d'Urbanisme	21
Fiches d'information	32
L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles : charte départementale	39
La règle de réciprocité	41
Recommandations architecturales applicables à la zone U	42
Démolitions soumises à autorisation	44

PREAMBULE

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

Les diverses demandes de permis de construire sont donc instruites en fonction du **Règlement National d'Urbanisme** qui donne à la commune les 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 1^{er} 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, la Conseil Municipal de PREAUX a donc décidé de se doter d'un outil adapté à ses problèmes d'urbanisme et de développement.

La **loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains** (loi SRU) du 13 décembre 2000 a institué de nouveaux documents de planification, notamment la carte communale qui répond aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de PREAUX, 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 aux tiers de plein droit.

La présente **carte communale** a été élaborée conformément aux nouvelles dispositions des articles L.124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le milieu physique

Présentation historique, géographique et institutionnelle

Préaux vient des mots près ou préau qui étaient une portion de jardin non cultivée et laissée en pâture. La commune rurale de Préaux se situe au nord-ouest du département de l'Indre, en limite de celui de l'Indre-et-Loire, à 8 km au sud d'Ecueillé, le chef-lieu de canton et à 10 km au nord-est de Châtillon-sur-Indre, ville plus importante la plus proche traversée par la RN143 qui relie Tours à Châteauroux.

Préaux est membre de la Communauté de Communes du Pays d'Ecueillé, composée de 9 communes : Ecueillé, Frédille, Géhée, Heugnes, Jeu-Maloches, Pellevoisin, Préaux, Selles-sur-Nahon et Villegouin. Elle exerce les compétences obligatoires relatives à l'aménagement de l'espace et aux actions de développement économique.

Le territoire communal s'étend sur 7,5 km d'est en ouest et 7,5 km du nord au sud au maximum, et couvre une superficie de 3250 ha.

Le bourg, implanté au bord de la rivière de l'Indrois, se situe au sud-ouest du territoire communal et est bien relié aux communes avoisinantes par deux routes départementales de faible trafic qui le traversent : la RD13 suivant un axe nord-est/sud-ouest et la RD64 suivant un axe nord-ouest/sud-est.

Au-delà du bourg, on observe un habitat diffus qui se compose de petits hameaux plus ou moins importants, de structure ancienne et rurale, qui regroupent un certain nombre d'exploitations et d'installations agricoles, dans certains cas toujours en activité ou alors totalement reconverties et réaffectées à l'habitat non agricole. Les hameaux les plus importants sont composés de plus de trois habitations : les Bourdins, les Reboisières, la Courandrie, Dardoux, les Péreaux et la Basse Méchinière).

Hydrographie et relief

Le relief de Préaux se caractérise par un plateau entaillé du sud-est au nord-ouest de la commune, par la rivière de l'Indrois. Il varie de 179 m au nord-est à 127 m à l'est, au niveau de l'Indrois.

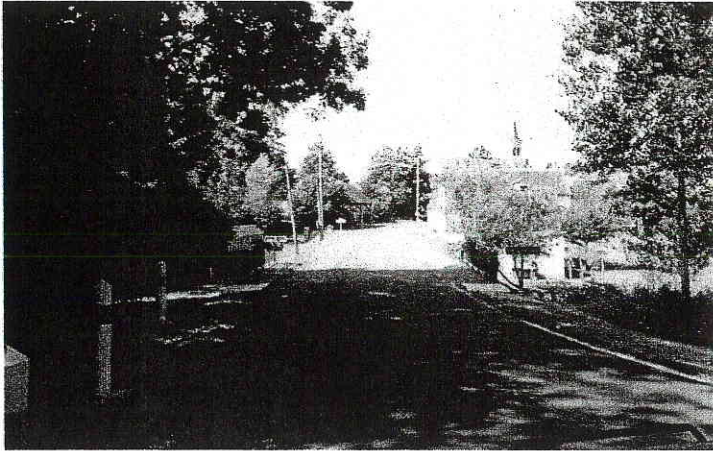
Le territoire communal se compose de trois bassins versants :

- celui de l'Indrois, seule rivière traversant le territoire communal,
- celui du Calais, ruisseau qui borde le territoire au nord,
- celui de la Cailleterie, qui se déverse dans un ruisseau qui ne se situe pas sur le territoire communal.

La majeure partie des eaux de surface présente pour exutoire final, soit l'Indrois, soit le Calais.

On remarque la présence de nombreuses étendues d'eau, dont les plus importants sont les étangs des Terriers de Grandmont, les étangs de la Loge, l'étang d'Igneray et l'étang de Guibouët.

Le réseau hydrographique de l'Indrois façonne le relief du territoire en donnant des vallonnements parfois marqués et offrant des points de vue inattendus.



Passage sur l'Indrois à l'entrée du village par la route d'Ecueillé (RD13)

Lecture du paysage

Le territoire communal se situe dans la région naturelle de la Gâtine Sud Tourangelle-Boischaut Nord. Elle se caractérise par un contraste permanent de plateaux et de vallées (du fait de la présence de nombreuses rivières) en Touraine comme en Berry, avec des paysages généralement ouverts, témoignant de l'évolution et de la régression d'un pays bocager, dont il subsiste un bocage avec de grands ensembles forestiers.

Préaux se situe dans la sous-région naturelle de la Gâtine de Loches et plus exactement dans le sous-ensemble de la Gâtine de Montrésor, dans laquelle l'habitant du Boischaut Nord de l'Indre a l'impression d'être en Touraine. Cette gâtine inclut dans sa partie méridionale le plateau d'Ecueillé (vaste étendue céréalière). Les Brandes de Préaux en constituent une sous-unité faite de buttes et cuvettes de taille souvent décamétrique reposant sur un substrat d'argiles à silex fortement remanié plus ou moins recouvert de limons des plateaux. La vocation initiale de polyculture-élevage de cette gâtine tend à s'orienter vers la céréaliculture. Le paysage de Préaux s'apparente davantage à celui d'un openfield avec de nombreux bois entrecoupés de zones humides (étangs) qui occupent les légères dépressions donnant des paysages variés. Le paysage de la vallée de l'Indrois est bien lisible avec son liseret de haies.

La commune de Préaux possède un patrimoine forestier significatif.

Il s'agit de propriétaires privés au nombre d'une trentaine environ avec des surfaces variables représentant au total 450 ha.

Cette forêt est constituée :

- de taillis sous futaie
- de chênes, bouleaux, châtaigniers, trembles et charmes
- les chênes des futaies sont de qualité moyenne, voire bonne localement

Sur un plan cygénétique, la zone est classée dans le massif de Chaumes, attenant au massif de Champ d'Oiseau.

Soumis à un Plan Simple de Gestion, pour les surfaces supérieures à 25 ha d'un seul tenant et étendu selon le décret 2003/941 du 30 septembre 2003, ce patrimoine forestier est en cours de certification. Environ 20 % des propriétaires privés à ce jour adhèrent à cette démarche.

Géologie

La carte géologique couvrant le secteur de Préaux, montre 4 unités distinctes :

- une formation de calcaires à silex datée du Turonien, localisée sur les versants de l'Indrois et du Calais ;
- une formation constituée d'argile blanche à silex sur le plateau de la commune ;
- une formation de limons des plateaux sur la partie est de la commune, la plus élevée topographiquement, limitée au nord par les écarts « la Haute Bouterie », à l'ouest par la « Coifferie » et au sud par « le Bois des Arpents » ;
- une formation d'alluvions récentes dans les zones inondables de l'Indrois et du Calais.

Pédologie

De manière générale, les sols rencontrés sur la commune sont de type bruns ou bruns lessivés sur le plateau de la commune, ils deviennent hydromorphes ou humides sur les versants et les lits de rivières. Une exception est faite à cette généralité sur les limons des plateaux (à l'est de la commune) où des sols hydromorphes ou humides sont alors décrits.

Patrimoine bâti

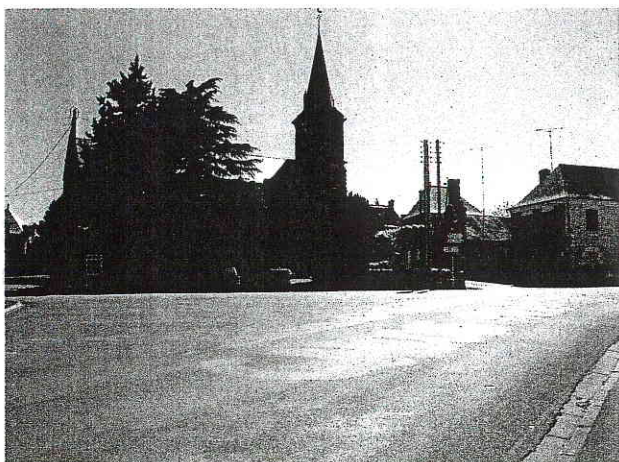
Dans ce paysage varié, on rencontre de nombreux écarts ou hameaux qui regroupent plusieurs habitations, ainsi que de nombreuses habitations isolées, parsemées dans l'espace agricole. Il s'agit de corps de ferme en activité, d'un bâti agricole ancien restauré par des non agriculteurs, des maisons récentes ou du bâti agricole désaffecté.

Le patrimoine bâti ancien, qu'il soit dans l'espace agricole ou dans le bourg, présente le plus souvent un caractère architectural intéressant.

Outre ce bâti, la commune de Préaux possède les monuments remarquables suivants :

- **l'église de Préaux**, située dans le cœur du bourg :

Datant du 19^{ème} siècle, elle reproduit les caractéristiques de l'architecture néo-romane. Les matériaux utilisés, comme la pierre de taille, proviendraient d'une carrière située sur la commune.



L'église de Préaux, au cœur du bourg

- **le château de Préaux :**

Situé à proximité du bourg, le château aurait été construit sous Philippe Auguste vers 1180-début 1200 par Guillaume Raoul de Préaux (5^{ème} enfant d'Osbert III seigneur de Préaux). Le village s'est implanté

ensuite à proximité. Le château fut réédifié puis restauré à deux époques (16^{ème} et 19^{ème} siècles). La terre de Préaux s'est toujours transmise dans cette famille jusqu'en 1976, année du décès de la comtesse de Préaulx. Aujourd'hui, ce domaine est toujours privé.

Le milieu humain

La population

L'analyse démographique de la commune de Préaux repose sur les données fournies par l'INSEE suite au recensement de la population en 1999. Elle fait aussi référence aux recensements antérieurs afin d'avoir une meilleure vision de l'évolution démographique de la commune sur une période significative.

En 1999, Préaux compte 184 habitants, soit une densité très faible de 6 habitants au km² (la moyenne départementale est de 34 habitants au km²). On observe une diminution constante de cette densité depuis 1982 où elle était de 8 habitants au km².

La perte démographique se poursuit depuis 1975. La commune a ainsi perdu plus de 25% de sa population depuis 1982. Après une forte diminution entre 1975 et 1982, la chute avait été ralentie sur la période 1982-1990 avec un taux de variation de la population de -1,15%, dû principalement à une forte diminution du déficit migratoire. Entre 1990 et 1999, la perte démographique s'est de nouveau accentuée avec un taux de variation de la population passant à -2,31%, ceci dû à une augmentation du solde migratoire, devenant à nouveau plus important que le déficit naturel. A titre comparatif, pour la période 1990-1999, les données communales (perte de 19% de sa population) sont globalement plus inquiétantes que celles du canton (perte de 5,8%) ou que celles du département (perte de 2,7%).

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION				Total	France
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	Région 90-99	Entière
Taux de variation annuel	-4.01 %	-1.15 %	-2.31 %	0.32 %	0.37 %
dû au mouvement naturel	-1.50 %	-0.68 %	-0.81 %	0.20 %	0.36 %
dû au solde migratoire	-2.51 %	-0.47 %	-1.40 %	0.12 %	0.01 %

Source : INSEE, RGP 1999

Les 20-59 ans (la tranche d'âge dite « active ») représentent la tranche qui a le plus augmenté (elle est passée de 42,7% à 47,3% de la population totale) entre 1990 et 1999, et constitue la tranche dominante, mais reste inférieure à la moyenne du département.

Globalement, la population continue de vieillir, avec une diminution importante des moins de 20 ans : ils ne représentent plus que 12,5% de la population totale (20,6% pour le département).

En 1999, la part des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter pour atteindre 40,2% de la population totale, ceci dû surtout à une forte progression de la part des plus de 75 ans qui représente 16,8% de la population totale (contre seulement 11,4% pour le département).

POPULATION				Total	France
	1982	1990	1999	Région 1999	Entière
Population totale	249	227	184		
<i>Evolution inter-censitaire</i>		-22	-43		
0 à 15 ans (%)	13.7 %	13.7 %	8.2 %	-17.4 %	-
15 à 19 ans (%)	5.6 %	5.7 %	4.3 %	6.6 %	24.6 %
20 à 59 ans (%)	48.2 %	42.7 %	47.3 %	52.6 %	54.1 %
60 à 75 ans (%)	18.9 %	25.1 %	23.4 %	14.5 %	13.6 %
75 ans ou + (%)	13.7 %	12.8 %	16.8 %	8.8 %	7.7 %
Nb d'habitants/ km ²	8	7	6	62	101
Etrangers (%)	0.4 %	0.0 %	0.0 %	4.0 %	5.6 %
Habitait la même commune au RGP précédent		82 %	76 %		

Source : INSEE, RGP 1999

La population active

En 1999, parmi les 184 habitants de la commune, 79 personnes sont actives, soit près de 43% de la population totale, contre 38,7% en 1990. A noter que la population active ne cesse de diminuer depuis 1975 où 131 personnes étaient actives.

Le taux d'activité (nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans) a aussi progressé de 44,9% à 46,7%.

La population active ayant un emploi a diminué, quant à elle, de manière plus forte, ce qui a entraîné une hausse du taux de chômage (il est passé de 4,5% en 1990 à 16,4% en 1999, taux supérieur à celui du département).

En 1999, 56% de la population active ayant un emploi travaille dans la commune de résidence, ce qui signifie que la commune reste tout de même un centre d'emplois malgré la présence de bassins d'emploi proches plus attractifs. Leur attractivité est en effet de plus en plus réelle puisque 75% de la population ayant un emploi travaillait dans la commune en 1982. Ces chiffres reflètent d'une part la dépendance et l'ouverture de Préaux pour son emploi vers un bassin plus large, et d'autre part l'augmentation des migrations alternantes domicile-travail.

Le logement

En 1999, la commune compte 143 logements, soit une augmentation de 1 logement par rapport à 1990. A noter qu'une maison neuve a été construite depuis 5 ans, route de Grattegeline.

Le nombre de logements vacants qui n'avait cessé d'augmenter depuis 1982 pour atteindre 22,4% du parc de logement en 1999 (nettement supérieur à la moyenne du canton qui est de 12,6%), a tendance à diminué d'après le dernier recensement effectué par la commune en 2004. Ainsi, 11 logements vacants ont été réhabilités en résidence principale ou en résidence secondaire depuis 1999. Par contre, suite à des décès, 2 habitations classées résidences principales sont devenues vacantes. Il s'agit de petits logements qui seraient à réhabiliter.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales et secondaires avait diminué avec l'augmentation du nombre de logements vacants, les résidences principales représentant 60% du parc de logement. Le dernier recensement de la commune en 2004 fait état d'un accroissement du nombre de résidences principales et secondaires suite aux réhabilitations et à la construction nouvelle.

Par conséquent, le parc de logement se rajeunit, même si encore 86% des habitations ont été construites avant 1949 (ce taux est de 49% pour le département).

PARC DE LOGEMENT			Total Région 1999	France Entière
	1962	1990	1999	
Nombre de logements	138	142	143	
Rés principales	100 (72.5 %)	89 (62.7 %)	86 (60.1 %)	84.5 %
Rés secondaires	20 (14.5 %)	27 (19.0 %)	25 (17.5 %)	8.3 %
Logements vacants	18 (13.0 %)	26 (18.3 %)	32 (22.4 %)	7.2 %
Année de construction :				
Avant 1949		128 (90.1 %)	123 (86.0 %)	38.5 %
1949-1974		8 (5.6 %)	7 (4.9 %)	29.0 %
1975-1981		2 (1.4 %)	4 (2.8 %)	13.7 %
1982-1989		4 (2.8 %)	5 (3.5 %)	9.8 %
1990-1999			4 (2.8 %)	9.0 %

Source : INSEE, RGP 1999

En 1999, la quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (98,8%). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, mais on observe une progression de la location qui représente 22% des résidences principales en 1999.

En 2000, une enquête de la Direction Régionale de l'Équipement faisait état d'une faible augmentation des logements sociaux, représentant seulement 4,7% des résidences principales contre 2,2% en 1990, tous étant des maisons individuelles.

D'après les données communales, il y avait en 2003 trois logements locatifs appartenant à la commune (dont un est annexé au commerce multiservice), deux logements locatifs appartenant à la Communauté de Communes du Pays d'Ecueillé et quatre logements locatifs appartenant à la SA HLM.

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 Préaux 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'activité économique

D'après les données des fichiers SIRENE de 1999, près de 65% des établissements concernaient le domaine agricole, ce qui signifie que l'agriculture est l'activité économique dominante de la commune.

Les commerces et services représentent quant à eux près de 46% du nombre total d'établissements liés à l'activité économique.

On relève également la présence d'une entreprise industrielle et d'une liée au bâtiment et travaux publics.

Ces établissements demeurent majoritairement de petites unités peu génératrices d'emplois puisque près de 92% des entreprises n'emploient pas de salariés. Seules trois entreprises emploient de 1 à 5 salariés.

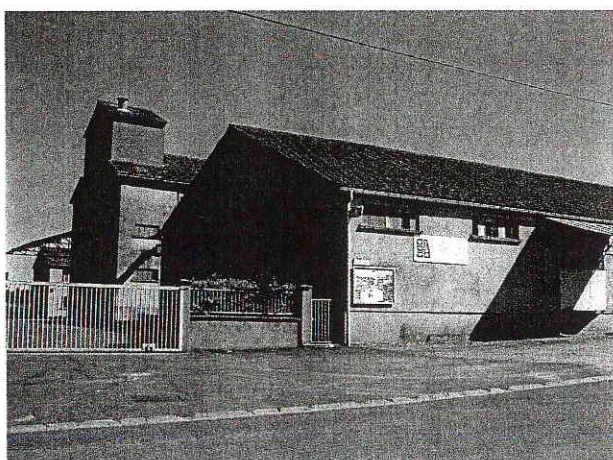
A noter la présence des **silos de la société Villemont au cœur du bourg**. Il s'agit d'une entreprise classable en régime déclaratif au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement car il y a dépôt de produits agro-pharmaceutiques. Une distance d'isolement de 40 m par rapport aux premières habitations est ainsi préconisée par la D.R.I.R.E. Cette installation est concernée également par du stockage de substances et produits solides et liquides très toxiques, du stockage d'engrais simples solides à base de nitrates, du stockage de céréales et d'un dépôt d'engrais liquide.

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

NOMBRE D'ETABLISSEMENTS AU 1/01/99			
Par secteur		Par taille	
Total	37		37
agriculture	24 (64.9 %)	0 salariés	34 (91.9 %)
industrie	1 (2.7 %)	1 à 5 salariés	3 (8.1 %)
batiment, génie civil	1 (2.7 %)	6 à 9 salariés	0 (0.0 %)
commerce, répar., transp.	2 (5.4 %)	10 à 19 salariés	0 (0.0 %)
activiés financ. & immob.	1 (2.7 %)	20 à 49 salariés	0 (0.0 %)
services	5 (13.5 %)	50 à 99 salariés	0 (0.0 %)
éducation, santé, social	1 (2.7 %)	100 salariés & +	0 (0.0 %)
administration	2 (5.4 %)		

Source : fichiers SIRENE

Comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de Préaux possède des commerces et services répondant juste aux besoins immédiats de la population. La proximité de Châtillon-sur-Indre, la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs rendent très précaires l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité viable.



La société VILLEMONT située dans le bourg

L'agriculture

D'après les données du recensement agricole de 2000, on constate que la superficie agricole utilisée sur le territoire est de 2099 ha, soit 64,5% de la superficie totale de la commune, le reste du territoire étant surtout occupé par les massifs boisés.

Globalement, la surface agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, a diminué de 468 ha entre 1988 et 2000.

Le nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer depuis 1979. Leur nombre est passé de 50 en 1979 à 28 en 2000, soit une diminution de 44% (-46% pour le département).

Sur la même période, la superficie agricole moyenne est passée de 48 ha en 1979 à 61 ha en 2000 (de 41 ha à 73 ha pour l'Indre). Pour les exploitations professionnelles, la surface moyenne est passée de 58 ha à 82 ha (de 64 ha à 109 ha pour l'Indre). La taille des exploitations est donc caractéristique des régions du Boischaut Nord et est inférieure à celle rencontrée dans la Champagne Berrichonne.

En 2000, on recensait tout de même 6 exploitations de plus de 100 ha, soit 21% des exploitations (28% pour l'Indre), avec une surface moyenne de 128 ha (168 ha pour l'Indre), en diminution par rapport à 1988.

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	40	33	18	58	64	82
Autres exploitations	10	13	10	8	5	24
Toutes exploitations	50	46	28	48	48	61
Exploitations de 100 ha et plus	c	4	6	c	138	128

Source : Recensement agricole 2000 / AGRESTE

Le nombre de chefs d'exploitation a bien diminué entre 1988 et 2000 (il est passé de 52 à 33), ceci dû principalement à des départs en retraite. Les jeunes de moins de 20 ans conservent une place non négligeable dans l'effectif des chefs d'exploitation : ils représentent 30,3% de l'effectif, soit une proportion supérieure à celle du département.

En 2000, les terres labourables représentent 1404 ha, soit 81,6% de la superficie utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Ce taux a tendance à diminuer depuis 1979.

Les surfaces consacrées aux céréales recouvrent 700 ha, soit près de 50% des terres labourables. Ce taux diminue puisqu'il était de 65% en 1979.

La surface fourragère (759 ha en 2000 dont 308 ha de prairies naturelles) continue de diminuer depuis 1979, mais est désormais plus importante que la céréaliculture.

Les jachères représentent quant à elles 9,4% des terres labourables, contre 12,2% en 1988.

En 2000, les superficies drainées représentaient 585 ha (alors qu'elles étaient inexistantes en 1979) et aucune surface significative était irriguée.

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	50	46	28	2 401	2 187	1 719
Terres labourables	44	38	23	2 026	1 847	1 404
dont céréales	44	32	20	1 332	971	700
Superficie fourragère principale	47	40	22	901	809	759
dont superficie toujours en herbe	39	34	14	361	329	308
Oléagineux	5	16	9	17	149	119
Protéagineux	c	0	0	...	0	0
Légumes frais et pommes de terre	c	0	0	0	0	0
Vignes	31	26	7	11	7	2
Cultures permanentes entretenues	3	0	0	1	0	0
Jachères	15	14	19	134	226	133

Source : Recensement agricole 2000 / AGRESTE

L'élevage est encore bien présent dans les exploitations. Tandis que l'élevage de volailles a fortement diminué entre 1988 et 2000 (l'effectif passant de 1051 à 412), on observe une poursuite de l'accroissement de l'effectif bovin dans la même période (passant de 839 à 947 têtes), avec toutefois une diminution du nombre de vaches. Enfin, l'effectif caprin a augmenté de 161 en 1988 à 317 têtes en 2000, avec le même nombre d'exploitations.

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	42	29	15	841	839	947
dont total vaches	41	29	14	531	512	472
Total volailles	40	30	13	1 382	1 051	412
Vaches laitières	34	21	6	430	319	219
Total équidés	7	7	8	29	41	114
Chèvres mères	9	6	8	133	161	317
Brebis mères	6	c	c	56	c	c
Truies mères	21	6	c	73	42	c
Porcs à l'engraissement, verrats	9	15	c	52	37	c
Poulets de chair et coqs	11	11	10	144	255	94
Dindes et dindons	c	c	0	c	c	0

Source : Recensement agricole 2000 / AGRESTE

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Principes

Ce document traduit la volonté de la commune de Préaux 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 L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui impose à tous les documents d'urbanisme :

- le **principe d'équilibre** entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages,
- le **principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents modes d'habitat,
- le **principe du respect de l'environnement** en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine.

Objectifs

Les objectifs poursuivis par les élus sont donc les suivants :

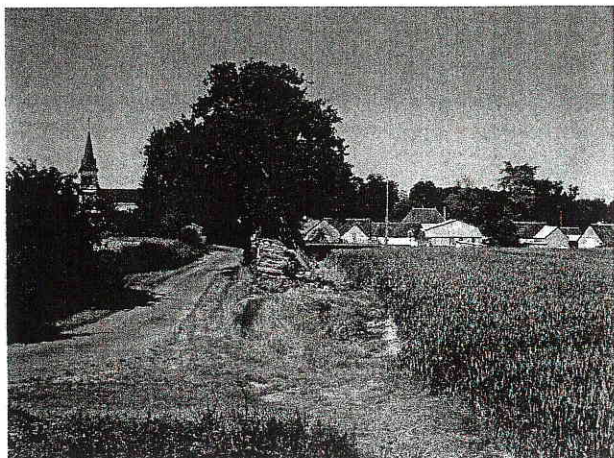
- Réfléchir aux enjeux de la commune et prendre parti sur son avenir en assurant une vision globale et prospective de la gestion de son territoire.
- Assurer un développement équilibré et diversifié de son espace.
- Disposer d'une offre foncière, variée et raisonnée, permettant la satisfaction d'aspirations et de motivations multiples.
- Préserver les atouts et le capital que représentent les paysages, les sites, les milieux naturels, urbains ou architecturaux.
- 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, eaux, etc.) 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 1^{er} octobre 1984, qui n'autorise le développement que sur les seules parties actuellement urbanisées des bourgs et des hameaux.

Choix retenus

Les choix retenus par la commune pour son développement sont les suivants :

- 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 préservation des sites, l'émergence et la création de nouvelles « unités de vie » :
 - . dans le bourg, au niveau de l'entrée sud-est du bourg, le long de la RD64
 - . dans le bourg, au niveau de l'entrée sud-ouest du bourg, entre la RD13 et le chemin communal
 - . dans le bourg, au lieu-dit « le Parc », près du cimetière
 - . à proximité du bourg, au lieu-dit « la Croix Saint-Cernin », le long de la RD64
 - . au nord du bourg, au lieu-dit « Pièce du Colombier »



Secteur constructible au « Parc », près du cimetière

- Maintenir et préserver une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité, dans et autour des zones constructibles, notamment en préservant la vallée de l'Indrois
- Prendre en compte le risque de nuisances lié à la présence des silos situés dans le bourg, en appliquant un périmètre de protection
- Préserver l'espace agricole du mitage urbain en créant pas de nouvelles zones constructibles au niveau des écarts et hameaux (sauf dans le hameau de la Courandrie) et en privilégiant en premier la réhabilitation du bâti ancien
- Définir des sites dans lesquels la démolition du bâti existant est soumise à autorisation (cf. annexes du rapport de présentation)

La définition de zones urbaines constructibles a été guidée par la prise en compte de plusieurs facteurs :

- Existence et capacité de divers réseaux

La capacité des réseaux est une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain.

- Présence de contraintes

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

- . la nécessité d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers. Ce mode d'urbanisation génère une multiplication d'accès individuels dangereux, tant pour les habitants que pour les utilisateurs circulant sur la voie. Il convient donc soit de privilégier la densification du tissu existant,

soit d'organiser de façon rationnelle et unique l'accès aux parcelles 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 l'activité agricole reste un atout du tissu économique et social de la commune.

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

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

La commune est dotée d'un patrimoine bâti ancien de qualité qui recèle des capacités de réhabilitation. Ce facteur a largement conditionné le choix et la taille des zones constructibles. Ainsi, afin de favoriser une reprise et une valorisation de ce potentiel seront admis la restauration, l'extension et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve du respect des règlements sanitaires et de la règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural : cf. annexes du rapport de présentation).

- 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 le patrimoine naturel et l'identité de Préaux.

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la Carte Communale comporte :

- le présent Rapport de présentation
- le zonage : documents graphiques (plans)
- les annexes : documents graphiques (plans)

Le zonage : documents graphiques

Deux types de zones ont été délimités sur l'ensemble du territoire communal :

La zone U dite zone urbaine

Cette zone correspond :

- aux parties actuellement urbanisées
- à des parties partiellement urbanisées ou en cours d'urbanisation
- à des zones mitoyennes du tissu bâti existant
- à des secteurs en devenir qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement de la commune

Il s'agit des secteurs suivants :

- **le bourg de Préaux**
- **le lieu-dit « la Croix Saint-Cernin »**
- **le secteur situé au lieu-dit « Pièce du Colombier »**
- **le hameau de la Courandrie**

La délimitation retenue de cette zone et élaborée lors des réunions de travail, englobe donc l'enveloppe du bâti actuel ainsi que les extensions de la zone urbaine définies en fonction de plusieurs facteurs :

- des besoins de la commune et des objectifs de développement défendus par les élus
- des possibilités économiques
- de l'existence et la capacité des divers réseaux
- des aspects environnementaux et paysagers
- des problèmes de sécurité routière
- des problèmes de proximité par rapport aux exploitations et installations agricoles

La zone N dite zone naturelle

Elle recouvre tout le reste du territoire communal et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés) soit aux secteurs 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.

Les annexes : documents graphiques

Sur ce plan, sont reportées les principales servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. La commune de Préaux est concernée par les servitudes suivantes :

- un **plan d'alignement** sur la RD13 dans la traverse du bourg de PREAUX. Sur les parties de bâtiments frappés par cette servitude d'alignement, aucun travaux confortatif ne peut être admis.
- la **liaison troposphérique** Mareuil-sur-Cher / Signal de Sauvagnac (servitude PT2). Dans la zone spéciale de dégagement du faisceau hertzien figurée par une bande de 500 mètres, il est interdit de créer des obstacles dont la hauteur excède les cotes : NGF 195 entre la limite communale nord et le lieu-dit « la Bodellerie » et NGF 200 entre le lieu-dit « la Bodellerie » et la limite communale sud.

Sur ce document seront également retranscrits à titre indicatif :

- le réseau d'alimentation en **eau potable**.
- les **sites archéologiques** connus et répertoriés par la DRAC au 11 février 2004. Il est indispensable que la DRAC soit consultée pour toutes les demandes d'autorisation d'occuper le sol et projets de travaux de toute nature sur et aux abords des sites indiqués (article 111-3-2).

CARACTERISTIQUES DES ZONES

La zone U dite zone urbaine

Le bourg de Préaux, les secteurs de « la Croix Saint-Cernin », de « Pièce du Colombier » et de « la Courandrie » 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 équipements collectifs**

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

La société VILLEMONT, située dans le bourg, faisant l'objet d'une déclaration au titre des Installations Classées pour la protection de l'environnement, fera l'objet d'un périmètre de protection de 40 m autour de ses bâtiments, dans lequel les nouvelles constructions seront interdites.

Un examen attentif devra 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 (naturels ou bâtis), notamment 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 tissu existant. Préalablement à tout projet sur l'ensemble du territoire communal, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès des organismes de conseil en matière d'**architecture** : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

Des recommandations architecturales pour les constructions nouvelles situées dans la zone U sont annexées au rapport de présentation. Elles n'ont pas de valeur réglementaire puisque c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

La zone N dite zone naturelle

Cette zone couvre la majeure partie du territoire communal. Elle a une **vocation agricole prédominante** (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité) mais elle correspond aussi aux secteurs 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.

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 et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement

- **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) et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement

- **les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole ou piscicole**, sous réserve de l'accord des services compétents

- **le changement de destination d'une construction en vue de son affectation**, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distances imposées 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 collectif, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales**

- **les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs** (lagunage, terrains de sports par exemple)

- **les 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 côtés maximum**, sous réserve du respect des règles sanitaires

Par ailleurs, les règles de réciprocité (cf. annexes du rapport de présentation) 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.

MISE EN ŒUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

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

Par délibération du Conseil Municipal de Préaux en date du 5 décembre 2003, la Commune a décidé la **mise à l'étude** d'une Carte Communale.

L'entrée en vigueur de la **loi relative à la Solidarité et au Renouveau 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 de janvier 2004 à juin 2004, en collaboration avec les personnes publiques associées suivantes : la Direction Départementale de l'Équipement, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement, et la Chambre d'Agriculture.

- Une Délibération du Conseil Municipal de Préaux en date du 19 octobre 2004 a **arrêté le projet** de la Carte Communale.
- **L'enquête Publique** s'est déroulée du 13 décembre 2004 au 14 janvier 2005.
- Une Délibération du Conseil Municipal de Préaux en date du 28 février 2005 a **approuvé la Carte Communale**.
- En vertu de l'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat, le Préfet dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception en préfecture de la carte communale qui lui a été transmise par la commune, pour se prononcer explicitement sur l'approbation de cette dernière.
- Les différentes **mesures de publicité** et d'insertion ont été faites.

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

La Carte Communale approuvée est opposable aux tiers et elle est tenue à la disposition du public. La Carte Communale peut être révisée selon les mêmes modalités que son élaboration (élaboration conjointe : Mairie / Services de l'Etat, enquête publique, approbation conjointe : DCM / Arrêté préfectoral).

Lors de la délibération d'approbation de la Carte Communale, la commune a choisi que la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme, et, notamment les permis de construire, revienne au maire au nom de la Commune. Une Convention sera alors signée entre le Maire et les services de la DDE sur les modalités d'instruction des autorisations.

Les règles d'urbanisme applicables

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Préaux sont les règles générales du Code de l'Urbanisme (article 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 (article 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, etc.

Ainsi, tout projet pourra être interdit en application du Règlement National d'Urbanisme, dont les principaux articles ont trait (cf. annexes dans le rapport de présentation) :

- **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** : article R 111-14-2 et R 111-21
- **à la défense des intérêts communaux** : article R 111-13

Le territoire communal n'étant pas desservi 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 1 000 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, tranchées filtrante, terre,...) et les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdus, puits désaffecté, cavité naturelles ou artificielle sont interdits.

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 des organismes de conseil en matière d'architecture (S.D.A.P., C.A.U.E., D.D.E.).

ANNEXES

Règlement National d'Urbanisme

Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme

La Procédure Réglementaire des Cartes Communales

Introduction

Contenu

Elaboration / Révision

La Réglementation des Permis de Construire

Localisation / Desserte

Implantation / Volume

Aspect

Dispositions diverses

La Procédure d'Enquête Publique

Fiches d'information

Permis de Construire

Déclaration de Travaux

Certificat d'Urbanisme

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

La règle de réciprocité

Recommandations architecturales applicables à la zone U

Hauteur maximum des constructions

Règles particulières

Démolitions soumises à autorisation

Règlement National d'Urbanisme

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 des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre 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 L 111-1-1.

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 L 111-1 du code de l'urbanisme.

- Article L 124-2

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1.

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. L 110 et L 121-1, 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 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 1^{er} du livre 1^{er} 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 R 121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.

- Article R 124-5

Conformément à l'article L 112-2 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 23/04/1983, 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 R 121-1.

- 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 3 500 habitants et plus, au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R 5211-41 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 1^{er} jour où il est effectué.

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 de 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 des 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 à 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 l'habitation 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 publiées par décret pris à l'initiative conjointe du Ministre chargé de l'Urbanisme s'il s'agit d'autres voies ;

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

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

- Article R 111-6

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

- Article R 111-7

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

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

- Article R 111-8

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

- Article R 111-9

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

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

- Article R 111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène général 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 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'obligations 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 des eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient 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'équipements 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 2^{ème} et 3^{ème} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 prenne 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 prenne 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 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 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 111-5 A 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 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.

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.

Fiches d'information

Les différentes 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

DELAÏ D'INSTRUCTION

Le délai l'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 (800m² de S.H.O.B. pour une construction agricole, 2 000 m² pour les serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieure à 4 m)

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 :
 - ...être situé dans une zone urbaine
 - ...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
 - ...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 PC158 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.

DELAI 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 de 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.

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 division.

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.

DELAJ 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 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.

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

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, chênements, 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'il 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 particulier 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.

Règle de réciprocité

Article L.111-3 du Code Rural :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

Recommandations architecturales applicables à la zone U

Hauteur maximum des constructions

1- Hauteur relative

. La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 3 m,

2- Hauteur plafond

. Ce sont celles des habitations individuelles rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles.
. Lorsque le niveau du rez-de-chaussée est supérieur à 0,60 m, le soubassement devra être traité de la même façon que le reste de la construction.
. Toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.

Règles particulières

1- Volumes

. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux immeubles voisins. Ainsi, les constructions doivent traduire le rythme parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.
. Les réalisations importantes, présentant un long linéaire de façade doivent autant que possible, rappeler par des décrochements de toiture et des dispositions de façade, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité dans le paysage urbain, à l'échelle de la rue et du quartier.

2- Matériaux et couleurs, sont interdits :

. Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pan de bois ;
. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
. Les matériaux provisoires en périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé...
. L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
. Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails ponctuels d'architecture.

3- Constructions annexes

. Accolées à la construction principale ou visible du domaine public, elles seront réalisées avec des matériaux semblables à ceux utilisés pour la construction principale de manière à ne pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant,
. Lorsqu'elles sont en retrait et non visibles du domaine public elles pourront être réalisées avec des matériaux différents. Toutefois, elles feront l'objet d'un traitement soigné.

4- Toitures

. Les constructions doivent être principalement couvertes par des toitures à 2 versants égaux, de pente au moins égale à 36°.
. Sont autorisés les toits dits « à la Mansart ».
. Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bandeaux bitumineux, tuiles de béton coloré...) sont interdits.

- . Pour les constructions à usage d'habitation et tous les bâtiments principaux sur rue, la couverture devra être réalisée en ardoise (naturelle ou synthétique) ou en tuile, d'aspect plat, de couleur rouge vieillie.
- . Pour les autres constructions, des matériaux différents seront admis à l'exclusion de la tôle ondulée, du fibrociment non teinté, du papier goudronné... ;
- . Des dispositions différentes, spécialement pour les toitures, pour des motifs d'architecture, techniques, sont possibles sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

5- Ouvertures et baies

- . Les ouvertures dans les combles seront constituées par des lucarnes.
- . Les châssis de toit pourront être acceptés aux conditions suivantes :
 - . Être encastrés dans le plan de toiture, faire l'objet d'une composition,
 - . Être posés dans le sens de la hauteur,
 - . Leurs dimensions ne doivent pas excéder 0.80m en largeur et 1.00m en hauteur.
- . Il ne pourra être construit plus d'un niveau d'ouvertures dans la toiture correspondant à un niveau de comble aménageable.

6- Clôtures

- . Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- . Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximum de 2m ;
- . Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture du point de vue du style et de la hauteur.
- . Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.
- . Les plaques préfabriquées en béton, les plaques de fibrociment, les briques creuses ou parpaing non enduits, la tôle ondulée, etc. sont interdits.

7- Installations techniques

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement leur assurant la meilleure intégration visuelle possible. Elles ne peuvent être établies qu'à au moins 3m des façades sur voie. Les matériaux, enduits et peinture de couleur violente ou blanc pur ainsi que les matériaux d'aspect brillants sont interdits.

8- Les immeubles à conserver ou à restaurer

- . Les constructions en ouvrage en pierre apparente devront être conservées dans leur état d'origine. Le matériau utilisé devra se rapprocher le plus possible de la pierre d'origine de la construction. Il est interdit de peindre la pierre. Les anciens scellements, trous, pierres fissurées... devront être remplacés par des pierres saines soigneusement ajustées. Les bandeaux moulurés, etc.... seront respectés et restaurés.
- . Que ce soit pour le ravalement d'un immeuble en maçonnerie ou une chaux claire avec du sable légèrement grenu, l'enduit sera gratté et non projeté. Si l'on ne peut réaliser ces enduits traditionnels et si on emploie des techniques plus contemporaines, il conviendra de veiller à leur coloration et leur aspect afin qu'ils se rapprochent le plus possible de ceux des matériaux traditionnels.
- . La mise en place de caravanes ou de mobile homes ne répond pas aux spécifications ci-dessus. Seul leur garage en est autorisé à condition de les rendre invisibles depuis la voie publique et les autres parcelles.

Démolitions soumises à autorisation

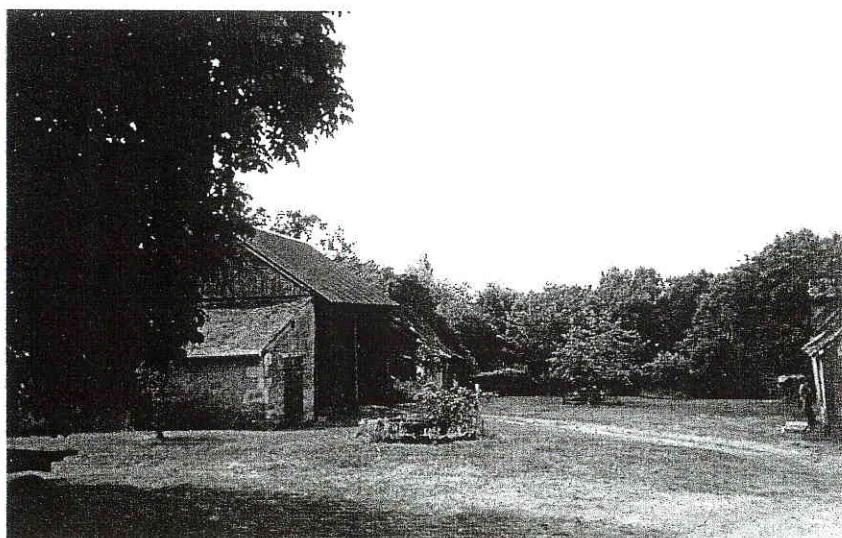
En application des nouvelles dispositions issues de la loi dite « Urbanisme Habitat » du 2 juillet 2003, il est défini six périmètres dans lesquels les démolitions sont soumises à autorisation.

Ces sites ont été retenus pour leur caractère exceptionnel, aussi bien pour le bâti en lui-même que pour son cadre paysager et son insertion dans l'environnement. Les six lieux-dits concernés sont présentés ci-après, accompagnés de photos :

- 1- Le Colombier : pigeonnier et bâtiments adjacents
- 2- Les Bourdins : ensemble de maisons paysannes typiques
- 3- La Basse Méchinière : ensemble de maisons paysannes typiques
- 4- La Courandrie : grange et corps de ferme typique
- 5- La Ferme : ensemble de maisons paysannes typiques
- 6- Le Buisson Vert : ensemble de maisons paysannes typiques



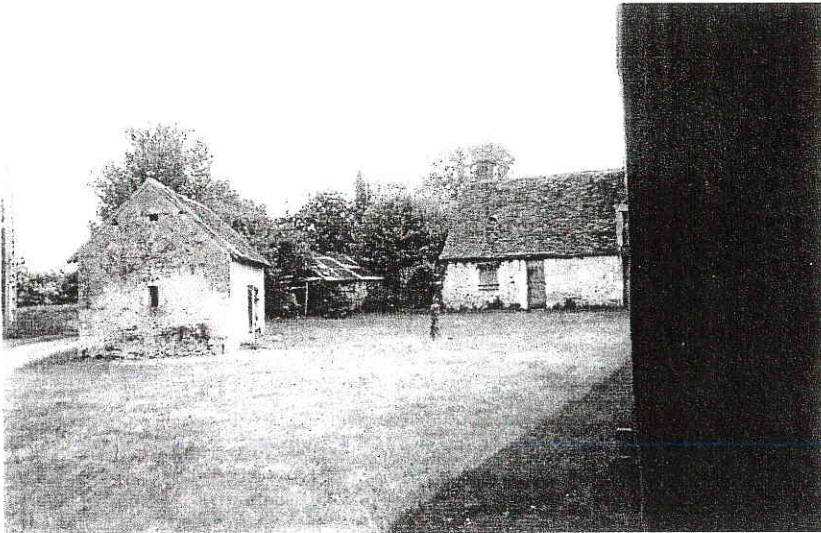
1. Le Colombier



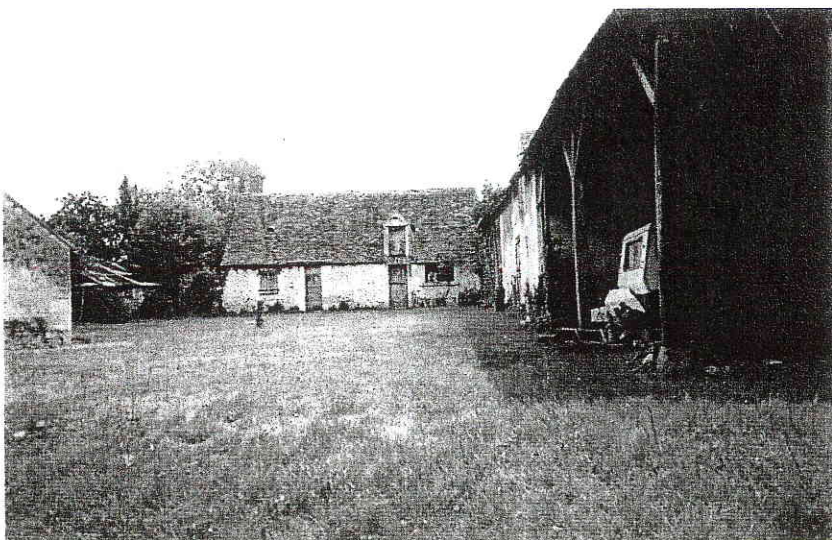
2. Les Bourdins



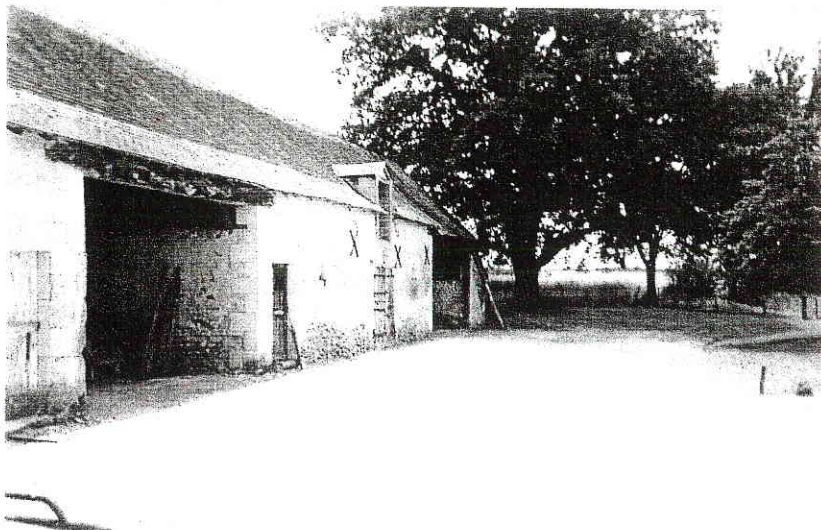
2. *Las Bourdins (suite)*



3. *La Basse Méchinière*



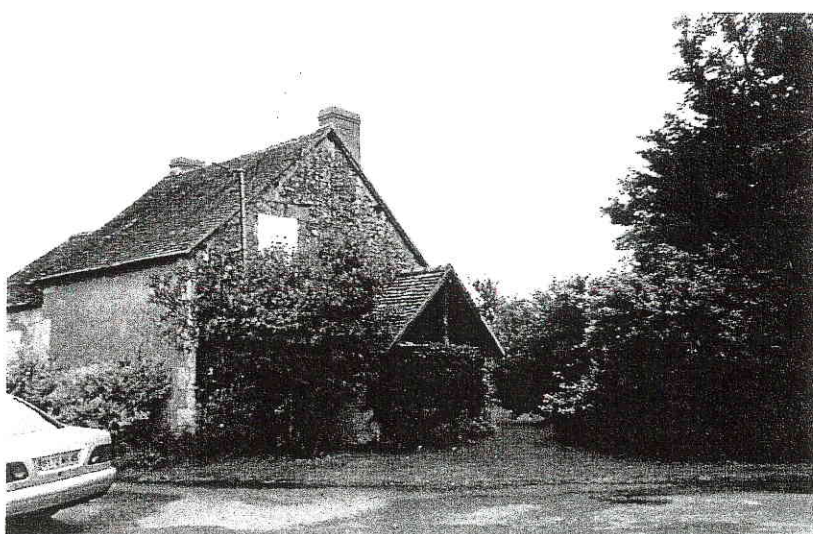
3. *La Basse Méchinière (suite)*



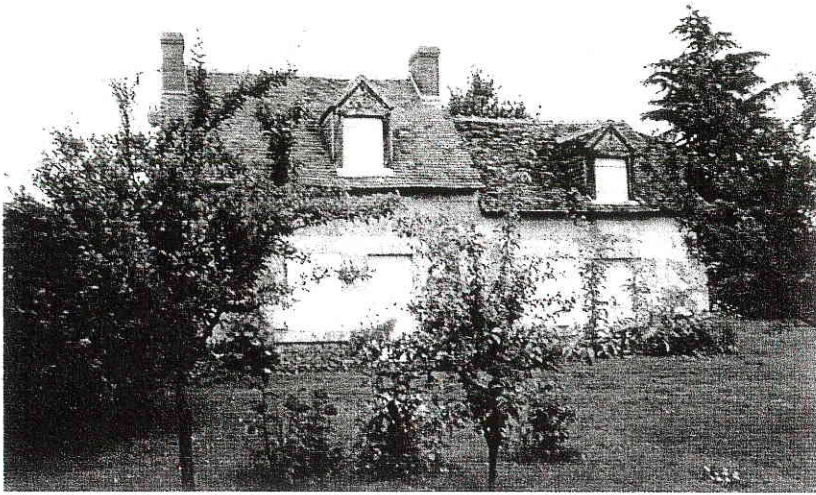
4. La Courandrie



5. La Ferme



6. Le Buisson Vert



6. *Le Buisson Vert (suite)*