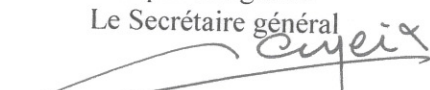


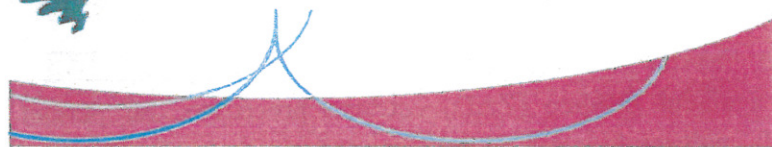
Commune de PRISSAC

Zone d'Aménagement Différé

Note de présentation

Vu pour être annexé à mon arrêté *n°*
36-2017-06-07-013 du **7 JUIN 2017**
Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire général


Nathalie VALLEIX



Commune **MAIRIE DE PRISSAC**

Place du 8 mai

36370 PRISSAC

Téléphone : 02 54-25-00-10

Télécopie : 02 54-25-09-66

Courriel : mariedeprissac@orange.fr

TROIS CHATEAUX - TROIS MUSEES - TROIS RIVIERES

COMMUNE DE PRISSAC

DEMANDE DE CREATION

D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT

DIFFEREE



PREAMBULE

La création d'une zone d'aménagement différée (ZAD) est une procédure qui permet aux collectivités locales de s'assurer la maîtrise foncière de terrains. A l'origine les ZAD avaient été créées pour limiter les spéculations foncières lors de l'annonce de projets immobiliers, mesure plutôt destinée aux zones urbaines. La ZAD est créée par l'État sur proposition des collectivités locales, après étude du dossier en commission.

Aujourd'hui et surtout en zone rurale, la ZAD permet à la collectivité d'acquérir en priorité, dans une zone préalablement définie, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale. Cette priorité passe par un droit de préemption sur les biens immobiliers en cours d'aliénation « en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'intérêt général ».

Le Code de l'urbanisme donne la possibilité à une collectivité qui n'est pas dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une Carte communale, d'exercer un droit de préemption dans l'intérêt général et en vue d'objectifs précis sur des secteurs qu'elle aura identifiés comme stratégiques pour mettre en œuvre une politique de développement et d'aménagement, dans le cadre de l'intérêt général et en vue d'objectifs précis (cf article L300-1).

Pour cela elle doit après délibération de son Conseil municipal proposer au représentant de l'État la création, par arrêté, d'une zone d'aménagement différé ou ZAD (cf. article L212-1 et suivants).

À l'intérieur du périmètre délimité par la ZAD et à compter de la publication de l'acte la créant, la collectivité peut alors exercer un droit de préemption pendant une période de 6 ans renouvelable. À chacune des transactions sur du bâti ou du foncier qui sont effectuées au sein de la zone retenue, elle est destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) émise par les notaires. Elle bénéficie alors d'un droit de priorité pour réaliser l'acquisition du bien et se substituer à l'acheteur (cf. article R213-4 et suivants).

Cette acquisition doit être motivée et être en accord avec les principes énoncés dans le cadre de la loi, tels que :

« mise en œuvre dans l'intérêt général d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, d'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, de développement des loisirs et du tourisme, de réalisation d'équipements collectifs, de lutte contre l'insalubrité, de renouvellement urbain, de sauvegarde ou de mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels. » (Cf. article L300-1).

PROJET DE ZAD

PRESENTATION DU SITE

La commune de Prissac compte 671 habitants sur un territoire de 62 km², soit une densité de 10,7 habitants/km². Elle est constituée d'un centre bourg autour duquel gravitent 19 hameaux. Elle est traversée par la Départementale 10 qui rejoint Le Blanc à St Benoit du Sault. Trois rivières serpentent sur la commune dont deux, La Sonne et l'Abloux, se rejoignent au hameau de la Rochechevreux avant de se déverser dans l'Anglin.

Intégrée au territoire Parc naturel régional de la Brenne, elle est située au sud-ouest du département de l'Indre à 50 kms de Châteauroux, ville préfecture, à l'ouest de Bêlâbre et à l'est de Chaillac et à une heure de Limoges et Poitiers. Elle dépend du canton de Saint Gaultier. Elle est dotée d'une carte communale.

Elle accueille le siège de la CDC Marche Occitane Val d'Anglin (MOVA) dont elle dépend avec 17 autres communes. Dans cette collectivité, elle est la troisième par son importance démographique derrière Chaillac (1 103 habitants) et Bêlâbre (1 038 habitants). Elle détient une position intermédiaire entre deux bassins de vie, en effet elle est située à égale distance de deux villes de centralité que sont Le Blanc (27 kms) et Argenton-sur-Creuse (20 kms). Avec Le Blanc, la commune développe des liaisons sanitaires du fait de l'hôpital, des liaisons liées à l'emploi et à des partenariats ayant trait au tourisme et au développement territorial grâce à son adhésion active au contrat du PNR. Avec Argenton les échanges sont liés à la scolarisation des enfants au lycée et au fait qu'elle est ville de passage vers le chef-lieu qu'est Châteauroux. Des échanges se font également avec St Benoît du Sault, commune sur laquelle est implanté le collège fréquenté par les enfants du secondaire et un supermarché utilisé par les habitants de Prissac.

Le secrétariat de mairie ouvert tous les jours est complété d'une agence postale et grâce à une coopération avec la commune de Lignac, une école maternelle et une école primaire organisées en RPIE offrent les possibilités d'une scolarisation de proximité pour les jeunes enfants. La commune de Prissac conserve par ailleurs les commerces de base (boulangerie, boucherie/traiteur, épicerie, restaurant, bar/presse) et des services de soins tels que pharmacie, dentiste, cabinet secondaire de kinésithérapie et sage-femme, soins infirmiers. Tous les artisans liés au bâtiment sont présents sur la commune ainsi que des agriculteurs, plutôt présents sur les hameaux. Il reste malgré tout, encore deux fermes exploitées au centre bourg.

L'habitat se caractérise au centre bourg par :

- Le cœur de bourg, village ancien et compact marqué par le tracé d'une nouvelle voie ouverte à la fin du XIX^e siècle,
- Un habitat mitoyen en îlots tournés vers des jardins et potagers,

- Des pavillons récents en périphérie, le long des voies d'accès au village

Dans les 19 hameaux et lieux-dits, l'habitat est construit en réseau au milieu du bocage.

PROJET COMMUNAL

Une ZAD a été créée à Prissac par arrêté préfectoral le 21 Juin 2002. Elle a expiré le 5 juin 2016. Elle recouvrait pratiquement la totalité du bourg, allant :

- au nord, de la Picholerie (zone entrée route de la Lande) à la Fosse du Pêcher et se poursuivant jusqu'au stade,
- au sud, du carrefour de la Rte de St Benoit à l'étang Rémy Louveau (non compris) et remontant au-dessus la « Ligne » (ancienne ligne ferroviaire) jusqu'au stade. Elle intégrait des espaces boisés bordant la voie de chemin de fer sur sa droite.

Sa création a permis à la commune de se constituer des réserves foncières pour la mise en œuvre de l'agrandissement du cimetière, de l'aménagement d'un musée porteur de trois histoires : le machinisme agricole, la Poste et l'imprimerie, d'un terrain destiné à accueillir les bâtiments techniques de la commune et d'une maison ayant servi à l'installation d'un salon de coiffure.

Depuis la date d'expiration de l'arrêté, la ZAD est devenue caduque. Une ZAD permettra à la collectivité d'exercer une vigilance particulière sur les mutations des propriétés dans le bourg pour procéder à des acquisitions "ciblées".

Les élus réunis en séance de Conseil municipal souhaitent la création d'une nouvelle ZAD afin que la commune puisse disposer d'un dispositif lui permettant de créer des services collectifs ou d'agir pour la densification de l'habitat en centre bourg afin de pouvoir intervenir au titre :

- ✓ du tourisme, pour ce faire, il est proposé de délimiter une zone autour de l'étang Rémy Louveau, qui constitue une réserve touristique à valoriser, sachant que la commune a le projet d'y installer un équipement léger destiné au pique-nique ou regroupements familiaux et une aire de service pour les campings-caristes. Ce projet a été retenu dans le Contrat de Ruralité récemment élaboré sur le territoire de la CDC de la Marche Occitane Val d'Anglin.
- ✓ des services à la population, en conservant des possibilités foncières autour du cimetière pour un éventuel agrandissement, sachant que la commune est relativement vieillissante et que nombre de natifs de la commune expatriés demande à être incinérés sur leur commune de naissance,
- ✓ d'un projet urbain prospectif, en réservant :
 - le centre bourg, pour des projets collectifs dont une réflexion envisagée pour un projet d'habitat adapté aux personnes vieillissantes afin de leur éviter le déracinement lié à l'hébergement en établissement, le réaménagement du cœur de bourg afin de fluidifier la circulation, créer des zones de rencontres pour faciliter les échanges et le recours aux commerces locaux et la construction d'un local pour les associations.

- deux zones susceptibles d'accueillir des opérations immobilières autour du foyer logement et de la salle des fêtes pour participer à la densification de l'habitat entre le foyer et le centre bourg, et une autre zone autour du musée tel que préconisé par l'étude réalisée par les étudiants en architecture de l'école de Nancy permettant d'accueillir de nouveaux arrivants. Un contact a déjà été pris avec le bailleur social gestionnaire du Foyer pour une opération immobilière de type location/vente sur l'une des deux parcelles ciblées.
- ✓ d'un pôle économique en lien avec les la CDC de la MOVA détentrice de cette compétence. La création d'un espace de télétravail partagé avait été envisagée dans la cadre du programme de développement porté par le PNR Brenne. Présentement les connexions Internet sont encore insuffisantes pour avancer sur ce dossier. L'installation de la fibre optique traversant la commune pourra permettre de reprendre ce dossier.

INTERET ET INSERTION DU PROJET DANS LE CONTEXTE LOCAL

La création de cette ZAD devrait permettre à la commune d'envisager la maîtrise du foncier pour répondre aux besoins et aux objectifs communaux suivants :

- renforcer la politique touristique portée collectivement par les communes du Parc de la Brenne,
- adapter les équipements publics aux besoins locaux,
- adapter et améliorer le cadre de vie de la population,
- favoriser la venue de nouveaux arrivants sur la commune en suscitant la création d'une offre de logements favorable à la densification de l'habitat et donc en limitant l'emprise environnementale,
- assurer un développement cohérent et harmonieux du village,
- saisir toute opportunité de développement économique et commercial.

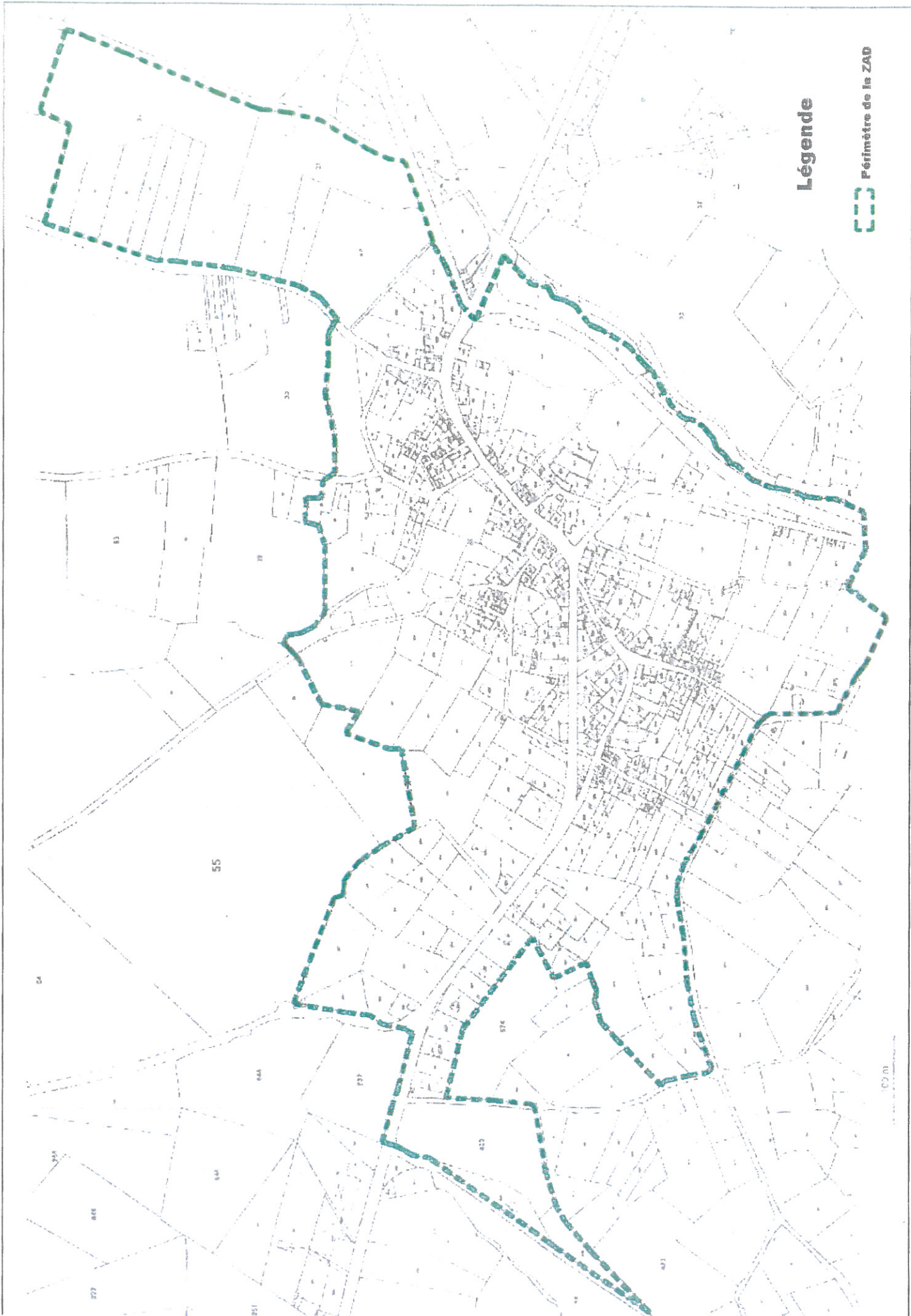
Le projet s'inscrit dans un périmètre restreint autour du bourg. Il est proposé en ayant exclu les parcelles agricoles pouvant être exploitées.

En conséquence, le Conseil municipal de PRISSAC demande par délibération la mise en place pour une période 6 ans renouvelable d'une procédure de ZAD sur les zones délimitées sur le plan joint-ci dessous.

Lorsque des mutations se feront, la commune, aura la possibilité de se porter acquéreur sur la base du droit de préemption ainsi instauré.

LE PERIMETRE

Le périmètre pressenti est concentré autour du bourg conformément au plan cadastral et à la vue aérienne joints.



Légende

 Périmètre de la ZAD



Légende

 Périmètre de la ZAD

**Mairie de PRISSAC
(INDRE)**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers municipaux : 14
Présents : 10
Absents : 4

L'An deux mil dix-sept le sept mars, à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune de Prissac, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Gilles Touzet.

Date de la convocation : 3 mars 2017.

Présents : Mmes. Chatonnet, Forget, Petit, Vannier, Mrs. Biardeau, Léon, Mayaud, Jouot, Renaud, Touzet.

Absent (s) : Mmes Berthelot (excusée), Daniel (excusée), Pavageau (excusée 1 pouvoir donnée à Mme Chantonnet), M. Porter

Secrétaire : Mme Petit

DELIBERATION N° 11-2017-0703-6

Objet : Création d'une « Zone d'Aménagement Différé » sur lequel s'exerce le droit de préemption

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que le développement de la commune de Prissac nécessite qu'une vigilance particulière soit portée aux mutations de propriétés situées à l'intérieur du périmètre reporté sur le document graphique ci-joint.

Afin d'organiser de manière rationnelle l'urbanisation du bourg, son aménagement et d'en renforcer sa vocation, tout en continuant d'assurer un développement cohérent, il apparaît opportun que la commune se dote d'un droit de préemption, qui lui permette de saisir toutes opportunités d'acquisition au sein de ce périmètre. Elle pourra ainsi se créer une réserve foncière dans la continuité du bâti existant pour mener des opérations d'aménagement et la réalisation d'équipements d'intérêt général.

Pour répondre aux objectifs susvisés, il convient que la commune puisse exercer un droit de préemption sur les propriétés immobilières et foncières concernées.

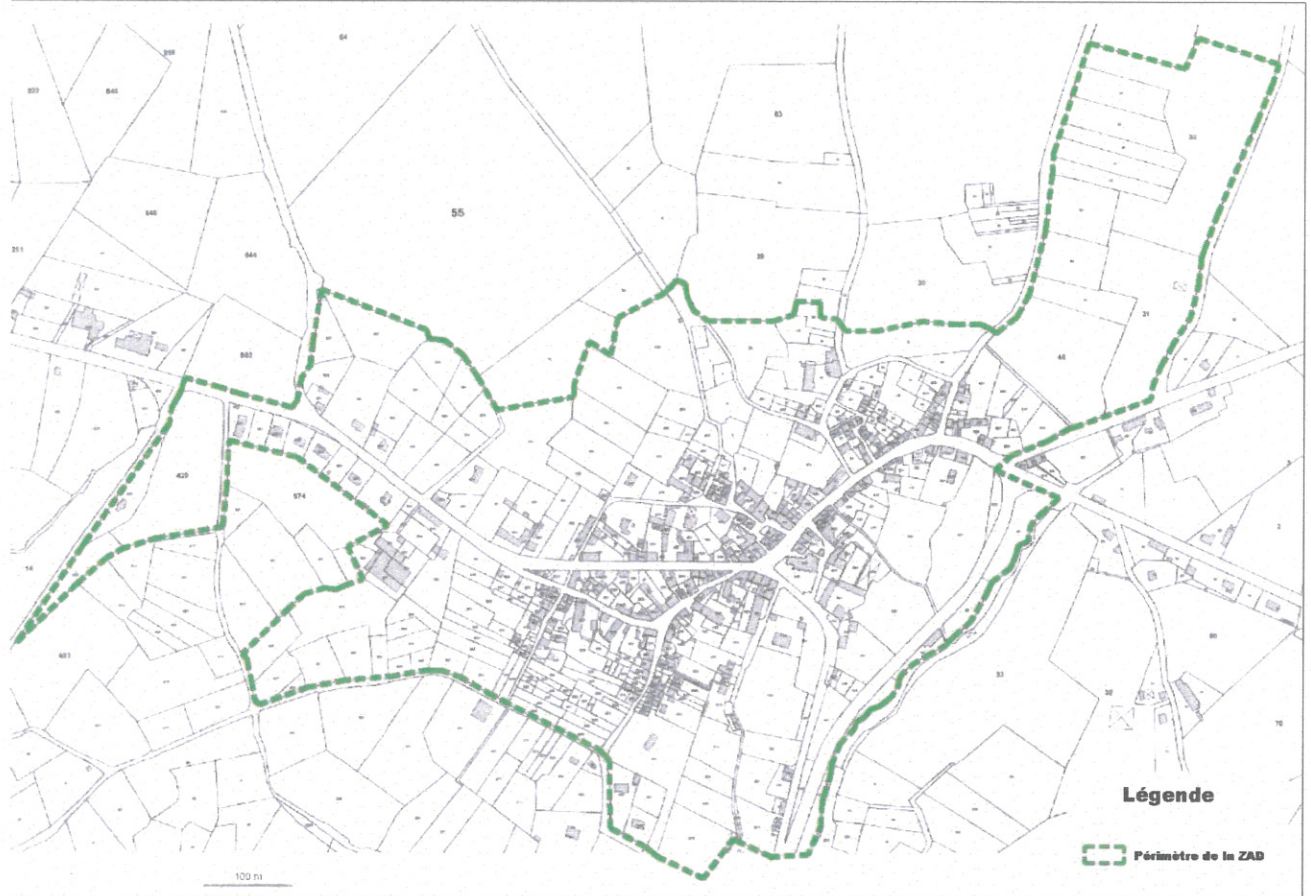
A cet effet, après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- De demander à Monsieur le Préfet que soit créée une ZAD en application des articles L 210.1, L 212.1 et suivants, L 221-1 et suivants du code de l'urbanisme sur le secteur dont le périmètre est défini sur le plan annexé ;

Précise :

- que la commune de Prissac soit désignée comme titulaire du droit de préemption ;
- que le droit de préemption sera exercé pendant une période de six ans renouvelable.

Périmètre de la « *Zone d'Aménagement Différé* »
sur lequel s'exerce le droit de préemption



Approuvée par DCM du 7/03/2017

Fait à Prissac, le 12 avril 2017
Pour le Maire, Le Maire Adjoint
Jacqueline BERTHELOT

Certifié exécutoire
Transmis à la Sous-préfecture le 13/04/2017
Publié, affiché ou notifié le 13/04/2017
Pour le Maire Le Maire adjoint, Jacqueline BERTHELOT





PRÉFET DE L'INDRE

Direction départementale des territoires de l'Indre
Service Planification, Risques, Eau et Nature

ARRETE N° 036-2017-06-07-03 du **7 JUIN 2017**
Création d'une zone d'aménagement différé
sur la commune de PRISSAC

Le Préfet de l'Indre,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 212-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 212-1 et suivants, R 213-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal de Prissac en date du 7 mars 2017 sollicitant la création d'une zone d'aménagement différé sur une partie du territoire communal ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 18 mai 2017 ;

Considérant l'intérêt pour la commune de se doter d'un droit de préemption, afin d'organiser de manière rationnelle l'urbanisation du bourg, son aménagement et d'en renforcer sa vocation tout en continuant d'assurer un développement cohérent ;

Sur proposition de Madame le Secrétaire général de la préfecture de l'Indre,

- ARRETE -

ARTICLE 1 - Une zone d'aménagement différé est créée sur la commune de Prissac selon le périmètre délimité dans la note de présentation annexée au présent arrêté.

ARTICLE 2 - La commune de Prissac est désignée comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

ARTICLE 3 - La commune de Prissac pourra déléguer son droit de préemption, en application de l'article L 213-3 et de l'article R 213-1 du code de l'urbanisme, à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation pourra porter sur une ou plusieurs parties de la zone concernée ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

ARTICLE 4 - À compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, le droit de préemption est ouvert pendant une période de six ans renouvelable.

ARTICLE 5 - Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et d'une mention (aux frais de la commune) dans deux journaux diffusés sur l'ensemble du département.

ARTICLE 6 - Madame le Secrétaire général de la préfecture, Monsieur le Maire de Prissac, Monsieur le Directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire général,



Nathalie VALLEIX

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).