



Direction
Départementale
de l'Équipement

Indre

Service
Urbanisme
Habitat

Vu pour être annexé
à la DCM du 19/03/2003
LE MAIRE



Commune de
PRISSAC

CARTE COMMUNALE



Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

- **INTRODUCTION**
- **PRESENTATION DE LA COMMUNE**
 - I - DONNEES GENERALES**
 - II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**
- **OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT**
- **CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE**
- **CARACTERISTIQUES DES ZONES**
- **RAPPELS**
 - I - LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES**
 - II - L'INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES**
LA CHARTE DEPARTEMENTALE
- **MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME**
- **ANNEXES**
 - I - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**
 - II - FICHES D'INFORMATION**

INTRODUCTION

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

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

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

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

La loi dite « **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rbains » du 13 Décembre 2000 a institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de PRISSAC, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

La présente **CARTE COMMUNALE** a donc été élaborée conjointement par la commune de PRISSAC et Madame la Préfète de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

Située à environ 50 km au Sud-Ouest de CHÂTEAUROUX, à peine 12 km à l'Est de BELABRE chef-lieu de canton, mais également à 25 km du BLANC sous préfecture et à 20 km d'ARGENTON sur Creuse ; la commune de PRISSAC d'une superficie d'environ 6280 ha s'étend en limite des deux régions naturelles agricoles de la Brenne au Nord, et plus spécifiquement de la Petite Brenne, et du Boichaut Sud dans sa partie méridionale. Elle fait partie intégrante du Parc Naturel Régional de la Brenne.

La commune est traversée par deux axes principaux, la RD10 du Nord-Ouest au Sud-Est, Le Banc/Bêlabre/St Benoît, classée en 2^{ème} catégorie avec un trafic moyen journalier annuel d'environ 1020 véhicules, la RD 29 du Nord-Est au Sud-Ouest, St Gaultier/Argenton/Luzeret/Dunet/Chaillac avec un trafic moyen journalier annuel d'environ 640 véhicules vers Luzeret et de seulement 270 vers Chaillac. Trois autres voies de moindre importance relient le Bourg aux communes voisines, au Nord vers Oulches par la RD32, à l'Est vers Sassierges-St-Martin par la RD54 et à Ouest vers Lignac par la RD55.

Avec 738 habitants PRISSAC est la deuxième commune du canton (soit 22%) derrière BELABRE (1029 habitants). Commune rurale, la densité atteignait en 1999 12 habitants au km², identique à celle du canton (34 hab./km² pour l'Indre).

D'une façon général l'habitat sur la commune est dispersé, et en dehors du Bourg de PRISSAC, on rencontre nombre de hameaux et d'écarts, de fermes et de sièges d'exploitation agricole isolés. Cet habitat diffus se concentre plutôt sur le Sud, le plateau Nord et celui entre Sonne et Abloux étant très largement sous-urbanisés, et se localise de préférence sur les rebords des plateaux à la limite de la rupture de pente. En dehors de quelques moulins, il n'y a pas de bâtis dans les vallées, surtout sur l'Anglin et l'Abloux.

Le relief de la commune de PRISSAC se caractérise par un plateau fortement entaillé par un réseau hydrographique orienté Est-Ouest, composé de l'Anglin, de l'Abloux et de la Sonne, alimentés par de nombreux ruisseaux et talwegs qui remontent plus ou moins loin et de façon abrupte. L'inclinaison générale est Nord-Nord-Ouest, avec comme points hauts au Sud 200m (Vavre), à l'Est 185m (Le Chatelier), au Nord-Est 165m (Bois de Corollans) et un point bas à l'Ouest 105m sur l'Anglin (la Grande Roche). Par ailleurs, le relief du plateau est de plus en plus mouvementé et les déclivités fortes, à mesure que l'on progresse vers le Sud et après chaque interfluves : au Nord de la Sonne des ondulations amples et souples (altitude entre 145 & 165m), entre Sonne et Abloux les formes restent amples mais le mouvement général est plus marqué, notamment pour le versant Sud (altitude entre 150 & 185m), enfin le plateau est davantage chahuté dans entre Abloux et Anglin, du fait de rivières au pouvoir d'érosion plus important, d'un interfluve plus serré et de plus de déclivité (altitude entre 145 & 200m).

On rencontre sur la commune de PRISSAC les premières terrains sédimentaires au contact direct du socle et des terrains éruptifs du Massif Central, dont les formations sont toutes proches : Dunet, Chaillac, St Benoît, Roussines. Ils s'échelonnent et se localisent, des plus récents au plus anciens, de la façon suivante :

Sables et limons des plateaux : composés par des dépôts d'argiles sableuses, contenant une forte proportion de graviers de quartz. Ces formations se retrouvent sur la partie haute des plateaux, principalement au Nord de la Sonne, puis entre la Sonne et l'Abloux et enfin entre l'Abloux et le ruisseau de la Font de la Goutte.

Argiles et grès sidérolithiques : composés par des dépôts irréguliers d'argiles plus ou moins durcies par la silice, mélangées de sables, de graviers siliceux, de silex, renfermant également par places des amas de minerai de fer pisolithique. Ces formations constituent l'essentiel des versants et contre forts des vallées de l'ensemble du réseau hydrographique.

Calcaires oolithiques à grain fin dans la vallée de la Sonne et calcaires brun à entroques et à silex, situés principalement en aval et à la confluent de la Sonne, de l'Abloux et de l'Anglin.

Argiles du Lias supérieur : formées d'argiles et de marnes argileuses, souvent fossilifères, présentes essentiellement dans les vallées de l'Abloux et de l'Anglin.

Globalement les sols rencontrés sur PRISSAC sont plutôt pauvres, souvent humides et de qualité médiocre, avec un potentiel agricole moyen. Les « Terres de Brandes » recouvrent l'essentiel de la commune, avec une variante « Sable de Brenne » en limite Nord, les sols d'alluvions récentes sont présents le fond des vallées, et une large bande de sols « Argilo-calcaire » occupent une part importante du versant Nord de la vallée de la Sonne.

Outre les variations du relief, le paysage de PRISSAC se caractérise par

Une très forte présence des cours d'eau et de leurs vallées. Ces ensembles restent relativement peu accessibles et discrets (pas de routes en fond ou en crête), mais chaque fois qu'un cheminement en permet l'approche et le franchissement, et quelque soit la taille des sites rencontrés, on est surpris par leur qualité « naturel », par leur capacité « émotionnelle », par la force des formes, des compositions et de l'association des différents composants et motifs paysagers.

Par ailleurs et bien que d'accès difficile, nombre d'étangs sont visibles au Nord de la vallée de la Sonne, on est en effet en limite de la Petite Brenne, ou Brenne des bois et des étangs.

L'importance du végétal. Le **bocage** marque très fortement les paysages, que se soit sous forme native et « pittoresque » sur nombre de secteurs, ou sous forme plus lâche ou résiduelle suite à des regroupements ou des remembrements. Dans ces zones, le maillage plus large des haies et « bouchures », ou encore des arbres isolés, reste un motif déterminant, qui contribue à structurer et découper un horizon en plans successifs et jamais lointains, saufs sur quelques points hauts.

Les boisements, avec environs 1400 ha et plus de 22% de la surface communale, sont eux aussi très présents : soit de façon dense, dans la continuité des grands ensembles forestiers sur tout le Nord (forêt de la Luzeraize, bois des Ris et des Corollans) et jusqu'aux les versants ouverts du Nord de la vallée de la Sonne, mais également sur les pentes et coteaux escarpés de l'Anglin et surtout de l'Abloux.

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La Démographie

Durant tout le 19^{ème} siècle, la population a oscillé entre 2000 et 2100 habitants. En 1901 on recensé 1960 habitants, et depuis la population va diminuer régulièrement pour atteindre son minimum en 1999 avec 738 habitants, soit une perte de 62 %. Ce phénomène de dépopulation est général dans la plupart des communes rurales. L'évolution des comportements sociaux et les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural sont vraisemblablement à l'origine de cette dépopulation.

1962 : 1077 habitants)		1982 : 857 habitants)	- 35 habitants
1968 : 966 habitants)	- 111 habitants	1990 : 771 habitants)	- 86 habitants
1975 : 892 habitants)	- 74 habitants	1999 : 738 habitants)	- 33 habitants

Le ralentissement constaté dans la diminution du taux de variation annuelle de la population entre 1990-1999, comme sur la période 1975-1982, résulte d'un excédent migratoire relativement important. Par compte le solde naturel reste négatif et élevé, même s'il tend à s'infléchir un peu. On peut donc envisager que l'apport de population s'est pas faite pour l'essentiel sur la base de ménages jeunes, ce qui à terme n'a pas conduit à une augmentation des naissances par rapport aux décès.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-1.14 %	-0,58 %	-0,56 %
1975-1982	-0,63 %	-1,23 %	+0,60 %
1982-1990	-1,25 %	-1,13 %	-0,12 %
1990-1999	-0,48 %	-0,88 %	+0,40 %

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

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

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

Les données cantonales relèvent à un moindre degré de cette logique, alors que celles du département sont moins favorables.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,41 %	-0,97 %	+0,56 %
Département	-0,30 %	-0,29 %	-0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

Parallèlement, on observe sur la période 1975-1999, une diminution sensible de la part des -20 ans (24,2% contre 20,1%, avec toutefois en 1999 un ressort pour les -15 ans), mais également une diminution des +60 ans (40% contre 35,5%, mais un recul toujours en 1999 des +75 ans), au profit d'une augmentation de la tranche intermédiaire des 20-59 ans (36% contre 44,5%). Le tableau ci-dessous relève une répartition proche de celle du canton, et moins favorable que celle du département.

POPULATION TOTALE						
Structure par âge	1975	1982	1990	1999	Canton * 1990	Département 1990
0 à 15 ans	18,3 %	14,8 %	11,3 %	15,2 %	14,6 %	15,8 %
15 à 19 ans	5,9 %	6,4 %	6,6 %	4,9 %	4,4 %	6,9 %
20 à 59 ans	35,9 %	39,0 %	41,5 %	44,4 %	44,3 %	49,9 %
60 à 75 ans	26,9 %	25,4 %	20,5 %	21,0 %	22,4 %	16,4 %
75 ans ou +	13,0 %	14,4 %	20,1 %	14,5 %	14,3 %	11,0 %

* Communes rurales du canton

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

La Population Active

Si globalement le nombre d'actifs s'est élevé entre 1975-1990 (de 238 à 286) avec un maximum de 301 en 1982, il reste stable durant la dernière période. Comme la population diminue le taux d'activité (nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans) progresse en conséquence de 32,6% à 45,7%.

Parallèlement, on note un accroissement du travail hors des limites de la commune : si en 1982, 207 personnes y travaillaient (74%), ce chiffre n'est plus que de 169 en 1990 (66%) et de 137 (55%) en 1999. Le taux d'emploi (nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi) passe donc de 0,85 à 0,76 puis 0,71. Si ces indices ne reflètent pas encore une trop forte dépendance de la commune pour son emploi, leur évolution n'est pas en soit favorable.

En 1990 comme en 1999 Saint Benoît capte un peu moins de 10% des actifs travaillant hors de la commune et Chaillac un peu plus de 3%, par compte l'attractivité du pôle d'Argenton augmente de 2,4 à 7,6%, ainsi que celle de Bélâbre/Le Blanc de 4 à 6%. Le bassin d'emploi castelroussin représentait en 1999 moins de 3,5% des migrations alternantes domicile-travail.

Le chômage atteignait en 1990, 10,5% de la population active (30 personnes). En 1999, 36 demandeurs d'emplois, soit environ 12,6% des actifs, étaient inscrits à l'ANPE, parmi lesquels 15 hommes et 22 personnes âgées de 25 à 49 ans.

LES LOGEMENTS

Durant la période 1975/1999, le parc total de logements en passant de 571 à 512 diminue d'un peu plus de 10%, alors qu'ils progressent dans le canton légèrement (+4%), et plus fortement dans le département (+19%).

PARC de LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999		Canton *	Indre
résidences principales	346	333	322	327	63,9 %	61,5 %	78,9 %
résidences secondaires	161	115	118	127	24,8 %	25,6 %	11,1 %
logements vacants	64	87	100	58	11,3 %	12,9 %	10,0 %
TOTAL LOGEMENTS	571	535	540	512	100 %	100 %	100 %

* Communes rurales du canton

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Toutefois, on relève des fluctuations propres à chaque type de logements : grande diminution en nombre mais une augmentation de la part des résidences principales dans le parc total (de 60,6 à 63,9 %), baisse en volume et de la part des résidences secondaires (de 28,2 à 24,8 %), enfin, après une progression constante entre 1975-1990 les logements vacants retrouvent en 1999 un niveau moindre et une part identique. En 1999 la répartition du parc sur la commune de PRISSAC apparaît légèrement plus favorable que celle du canton, mais moins satisfaisante que pour le département avec moins de résidences principales et plus de secondaires (attrait touristique et maison en « attente » de la retraite).

Compte tenu du volume moyen de constructions neuves réalisées (21 logements sur 12 ans), mais aussi du nombre d'opérations financées dans le cadre de réhabilitation ou rénovation ANAH/PAH, notamment avec l'OPAH de la Brenne (environ 65 logements en 10 ans soit près de 13% du parc), il n'y a eu au cours des dernières années un renouvellement profond du parc de logement. Il y a eu sans doute aussi une « réaffectation » de logements anciens et vacants vers de la résidence principale et secondaire, et globalement un certain nombre de « disparitions sèches ».

Le patrimoine immobilier de résidences principales est donc moins ancien : 92% en 1990 et 65% en 1999 (canton 69% et 43% département) et présente plus de confort : 25% de logements sans confort en 1990 contre 12% en 1999 (canton 10% et 5,5% département). Il est constitué essentiellement de maisons individuelles, occupé à plus de 70% par des propriétaires (canton 74% et 63% département), et avec 13 logements, le parc locatif social représentait 4% du parc début 2001 (canton 4,5% et 17,4% département).

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer que s'il existe une demande et une pression immobilière sur la commune de PRISSAC, elles sont relativement modestes et doivent pouvoir être satisfaites dans le cadre d'une ouverture foncière à l'urbanisation modérée et 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 les « ressources » en réhabilitation/restauration seront épuisées.

L'Activité Economique

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

Secteurs	01/01/1994		01/01/2000		Taille	01/01/1994		01/01/2000	
Agriculture	35	47,3 %	56	54,9 %	0 salarié	54	73,0 %	79	77,5 %
Industrie	2	2,7 %	3	2,9 %	1 à 5 salariés	16	21,6 %	19	18,5 %
Bâtiment, Génie civil	9	12,2 %	10	9,8 %	6 à 9 salariés	3	4,0 %	2	2,0 %
Commerces	6	8,1 %	10	9,8 %	10 à 19 salariés	1	1,4 %	2	2,0 %
Services	22	29,7 %	23	22,6 %	plus de 20 salariés	0	-----	0	-----
TOTAL	74	100 %	102	100 %	TOTAL		100 %	102	100 %

SOURCE : Fichiers SIRENE

Globalement le nombre d'établissements présents sur la commune reste stable (l'évolution du secteur agricole résultant d'une prise ne compte différente dans les fichiers et le système statistique entre les deux dates). Néanmoins, l'agriculture demeure l'activité majoritaire, et l'on relève également la place relativement importante du secteur tertiaire (commerces et services).

PRISSAC dispose encore d'un volume de population permanente suffisant permettant le maintien d'un minimum de services et d'un tissu économique de proximité et première nécessité. L'éloignement relatif des autres pôles attractifs peut également favoriser ce maintien, mais comme pour toutes les communes rurales, cet équilibre reste précaire et les capacités d'intervention de la collectivité dans ce domaine restreintes.

Les établissements présents demeurent de petites unités peu génératrices d'emplois, toutefois plus de 22% des entreprises emploient tout de même au moins 1 salarié.

L'Agriculture

La commune de PRISSAC est classée dans la zone agricole de Brenne, et plus spécialement dans la « Petite Brenne ». Un remembrement a eu lieu récemment dans la partie Sud de la commune.

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 le nombre d'exploitations agricoles passe de 116 à 52, soit une perte de plus 55% (-51% pour le département de l'Indre). En 2000 62 exploitants et coexploitants sont recensés dont 43 travaillant à temps complet soit 69% (56% pour l'Indre).

Cependant, cette diminution s'accompagne d'une évolution positive de la structure par âge, marquée par un fort rajeunissement des exploitants : la part des moins 40 ans passe 13% en 1979 à 32,3% en 2000, et la part des plus de 54 ans de 49% en 1979 à 25,8% en 2000, la tranche intermédiaire restant stable (38% en 1979 et 41,9% en 2000).

Age des exploitants	1970	1979	1988	2000		Département 2000
moins de 40 ans	(*)	14	18	20	32,3 %	23,8 %
de 40 à 54 ans	58	41	29	26	41,9 %	43,9 %
55 ans et plus	76	53	32	16	25,8 %	32,3 %
TOTAL	134	108	79	62	100 %	100 %

(*) tranche d'âge non disponible en 1970, effectif cumulé sur la suivante

SOURCE RGA 1970-79-88-99-2000

Si durant la période 1970/1979, on note une légère diminution de la surface agricole utilisée, depuis cette date elle reste stable autour de 4400 hectares, avec une évolution de la surface moyenne par exploitation de 34 à 85ha (de 32 à 73ha pour l'Indre).

Parallèlement la structure des exploitations évolue puisque que celles de moins de 35ha ne représentent plus que 38% en 1988 contre 62% en 1970, et celles de plus de 50ha passent de 28% en 1970 à presque 40% en 1988. En 2000, 17 exploitations dépassaient les 100ha (8 en 1970) avec une surface moyenne de 144ha. A la même date, seulement 111ha des terres disposaient d'un système de drainage, et aucun système d'irrigation n'était présent.

Structure des exploitations	1970	1979	1988		Département 1988
moins de 10 ha	47	40	13	16,7 %	27,2 %
de 10 à 35 ha	36	14	17	21,8 %	23,3 %
de 35 à 50 ha	13	15	17	21,8 %	11,6 %
plus de 50 ha	38	39	31	39,7 %	37,9 %
TOTAL	134	108	78	100 %	100 %

SOURCE RGA 1970-79-88-99

Plus de 85% des surfaces ont toujours été dédiées aux fourrages, avec en 2000 environ 55% consacrées aux prairies naturelles (respectivement 36% et 43% dans l'Indre). Toujours en 2000, les 700ha de cultures se répartissaient essentiellement entre les céréales (85%) et les oléagineux (15%) (respectivement 69% et 29% dans l'Indre)

En 2000, 70% des exploitations pratiquent l'élevage bovin contre 61% en 1970 (respectivement 42% et 67% dans l'Indre), avec plus de 4300 bêtes, soit une augmentation de plus 75% du nombre de têtes depuis 1970 (17% pour l'Indre). Plus de 40% correspondent à des vaches allaitantes de races charolaise et limousine, et l'on note également quelques élevages laitiers d'une taille respectable (environ 310 bêtes). On trouve également traditionnellement sur la commune un important cheptel de brebis mères d'environ 5000 têtes sur 37 exploitations en 2000. On dénombre aussi 5 exploitations pratiquant l'élevage caprin (250 bêtes) et 11 l'élevage porcin (270 bêtes). Toujours en 2000, deux élevages ont fait l'objet d'une déclaration en installations classées et avaient un plan d'épandage des effluents d'élevage, et dans les années avenir, d'autres exploitations seront soumis à ce classement.

L'élevage essentiellement extensif se révèle être une composante d'importance de l'agriculture, et plus largement de l'économie générale et de la vie de la commune de PRISSAC, malgré les difficultés que rencontre actuellement cette activité et sa filière.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

La Commune de PRISSAC est confrontée, comme beaucoup de communes rurales, aux problèmes de désertification et de ralentissement de son activité agricole. Toutefois, l'étude d'urbanisme engagée a permis une réflexion prospective des diverses actions à entreprendre sur le moyen et le long terme, pour maintenir et redynamiser le tissu local.

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

Les objectifs poursuivis par les élus sont les suivants :

- Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- Assurer le développement du Bourg, tout en renforçant son rôle de pôle central.
- Eviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie - eau...) et des services (ramassage scolaire - collecte des ordures ménagères...).
- Poursuivre, dans le cadre de la protection des milieux et de la rentabilisation des investissements publics, une politique volontariste et exemplaire de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitation.
- Se soustraire à l'application parfois délicate du principe de constructibilité limitée, en vigueur depuis le 1er Octobre 1984, et établir une règle du jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.

Le parti d'urbanisme adopté a été d'encourager au maximum la densification des noyaux bâtis existants :

- En évitant l'urbanisation linéaire et privilégiant un développement en épaisseur et la restructuration d'un tissu parfois lâche,
- En favorisant plutôt l'expansion du Bourg et de sa périphérie, et en confortant la reprise du bâti ancien,
- En ouvrant à l'urbanisation que des zones immédiatement ou potentiellement raccordables au réseau d'assainissement collectif,
- En maintenant et préservant une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité des zones ouvertes à la construction.

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

Existence et capacité de divers réseaux

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

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

Présence de contraintes

Elles constituent des limites à la construction. Elles sont soit naturelles (présence de bois - zones inondables et secteurs humides - pentes...) soit artificielles :

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

Protection du milieu agricole

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

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. La participation de la Chambre d'Agriculture à l'élaboration de la Carte Communale., a permis de détecter, autour du Bourg et des hameaux, les exploitations à préserver de tout voisinage habité. En outre, la délimitation et la recherche de zones d'extension de l'urbanisation tiennent compte des secteurs remembrés durant l'opération de restructuration foncière.

Potentialités de réhabilitation

La Commune est dotée d'un patrimoine bâti ancien de qualité avec encore des possibilités de réhabilitation. Ce facteur a participé également au choix et à la taille des zones constructibles. Ainsi, l'un des volets du parti d'urbanisme adopté est de favoriser une reprise et une valorisation de ce potentiel en admettant notamment la restauration, l'extension et le changement de destination des bâtiments agricoles, sous réserve du respect des règlements sanitaires et des règles d'éloignement.

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

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

* **PLAN DES ANNEXES** Sur ce plan sont reportés à titre indicatif un certain nombre d'informations et notamment :

- **les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif**.
- le site « **Natura 2000** » proposé au classement à la Directive Habitat Européenne, la limite de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (« **ZICO** »), les **sentiers de randonnées** inscrits au schéma départemental.
- **les principales servitudes d'utilité publique** affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles concernent :

➤ **La protection des Monuments Historiques** avec inscription à l'Inventaire Supplémentaire

- L'Eglise de PRISSAC (08 Décembre 1928),
- L'ancienne Commanderie de Charpagne (24 Octobre 1927),
- Le Château de La Garde Giron (11 Janvier 1989),
- La chapelle de Vouhet à Dunet (28 Février 1928).

Tous les projets de travaux ou de constructions compris dans un périmètre de 500 mètres autour de ces édifices et situés dans le champ de visibilité des monuments, ou ceux situés dans le périmètre du site sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

* *Service gestionnaire de ces deux servitudes : Service Départemental de l'Architecture,
Cité administrative
36020 CHATEAUROUX*

➤ **La présence des lignes HT EDF (ORANGERIE-EGUZON 225 KV et La FERRANDE-EGUZON 90 KV).**

Servitude d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage, d'élagage ou abattages d'arbres (Loi du 15 Juin 1906).

* *Service gestionnaire de la servitude : EDF, Energie Aquitaine, DTE
83 Bld Pierre 1er, BP 150
33492 LE BOUSCAT Cedex*

➤ **Les plans d'alignement :**

Il existe un plan d'alignement sur la RD32, dans la traverse du Bourg du 18 Mai 1865. Sur les parties de bâtiments frappés par cette servitude d'alignement, aucun travaux confortatif ne peut être admis.

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

* PLAN DES ZONES

Sur l'ensemble de la commune, trois grands types de zones ainsi que deux sous-secteurs, ont été délimités.

□ La zone U dite **zone urbaine**.

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles partiellement ou en cours d'urbanisation, et enfin à des secteurs mitoyens qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement de la commune.

➤ Il s'agit du **Bourg** et des hameaux de **Le Chatelier**, **Les Aubris** et **Le Carré**.

□ La zone UE dite **zone d'urbanisation future**

Elle est destinée à l'extension naturelle et cohérente du **Bourg**, plutôt sous forme d'aménagement d'ensemble, sur des terrains dont le niveau d'équipement ne permet pas actuellement une ouverture immédiate à la construction.

➤ Elle est localisée à l'Ouest du Bourg (Riaux de Brousse, Pacage de la Croix, Vignes des Mouches) sur des terrains relevant déjà pour partie d'une maîtrise foncière communale. L'utilisation cohérente de cet espace fera l'objet d'une réflexion globale, et son urbanisation sera envisager que dans le cadre d'une organisation et d'un parti pris d'aménagement fort et fonctionnel.

□ La zone A dite **zone d'activité**

Elle est destinée à l'accueil de petites unités tournées essentiellement vers l'artisanat local, afin d'offrir à celui-ci des possibilités d'extension ou de délocalisation par rapport à des implantations actuelles en zone d'habitation.

➤ Un secteur a été réservé à cet usage, en limite du Nord-Est du Bourg, sur le chemin de La Lande, avec un accès relativement facile à la RD29. Compte tenu du relief, le site présente entre autres l'avantage de préserver la vue et la perspective d'arrivée sur le Bourg depuis la RD.

□ La zone N dite **zone naturelle**

Elle englobe le reste de la Commune et correspond soit aux secteurs à vocation agricole prédominante, soit aux zones à préserver en raison de paysages sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité, zones boisées notamment.

□ La zone Na dite **zone naturelle à vocation de loisirs et tourisme**

Elle concerne des sites dont la vocation actuelle ou future est très largement orientée vers le tourisme et les loisirs, et que les élus ont souhaité voir mentionnés dans leur document d'urbanisme, compte tenu de leur importance dans le développement et les projets potentiels d'aménagement de la Commune.

➤ Sont ainsi répertoriés et localisés : l'ensemble camping/stade, le terrain du motocross, le plan d'eau communal, au Nord sur la RD32 le terrain d'ULM et le site lié au projet de la discothèque.

CARACTERISTIQUES DES ZONES

- **ZONE U** dite « **ZONE URBAINE** »

Le Bourg et les hameaux de Le Chatelier, Les Aubris et Le Carré, classés en zone U sur le document graphique, sont les **secteurs constructibles** de la commune.

Cette zone comprend des terrains bâtis ou non dont le niveau d'équipement en infrastructure permet de satisfaire, dans les meilleurs délais toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires et/ou législatives particulières liées à l'activité, à la destination, au site,.... :

- **les constructions nouvelles à destination 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, leur implantation et leur extension devant plutôt se faire dans les zones d'activités prévues à cet effet.

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

La volonté communale affichée de desservir la totalité de la zone urbaine par le réseau d'assainissement collectif, conduira au raccordement quasi obligatoire de toutes les nouvelles constructions.

En raison de la qualité et de l'homogénéité du bâti du Bourg et des hameaux, 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 dans le tissu existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès d'un des services ou organismes de conseil en matière d'architecture, et notamment dans le périmètre des monuments protégés.

Par ailleurs, il conviendra de toujours veiller à conserver des bandes de terrains non aedificandi permettant l'accès et la desserte de la future zone d'urbanisation (zone UE).

- ZONE UE dite « **ZONE URBANISATION FUTURE** »

Cette zone comprend des terrains situés à l'Ouest du Bourg, dont le niveau d'équipement ne permet pas actuellement une ouverture immédiate à la construction.

Dans le cadre d'un renforcement cohérent de la zone agglomérée, elle occupe une situation privilégiée pour son développement.

Elle est donc réservée à l'extension future du Bourg, à priori sous forme d'aménagement d'ensemble. Les modes d'occupation et d'utilisation des sols admis seront identiques à ceux de la zone U et se feront dans les mêmes conditions, une fois les réseaux et les aménagements réalisés. Ils devront également ne pas compromettre le développement ultérieur et donc s'inscrire dans un aménagement global et logique de la zone.

La maîtrise foncière communale pourrait être complétée par la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) et les aménagements des dessertes et des réseaux par la mise en œuvre de la Participation Financière pour la Réalisation de Voie Nouvelle.

- ZONE A dite « **ZONE D'ACTIVITES** »

Sont admis sur la zone délimitée, principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires et/ou législatives particulières liées à l'activité, à la destination, au site,.... :

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

Afin d'éviter des risques de conflits et de nuisances, tout projet non lié à ce type d'occupation du sol pourra être interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Compte tenu du contexte naturel et paysager, une attention toute particulière sera portée sur les projets qui y seront réalisés. Leurs intégrations visuelles mais aussi leurs implantations, leurs volumes devront être analysés et motivés au regard de la préservation du paysage et du site, mais également d'un fonctionnement cohérent et logique au niveau de la zone. Il serait indispensable que la collectivité étudie et valide un projet d'aménagement et de développement d'ensemble, afin d'éviter une gestion au coup par coup, toujours négative et néfaste.

- **ZONE N** dite « **ZONE NATURELLE** »

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

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires et/ou législatives particulières liées à l'activité, à la destination, au site,.... :

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

Par ailleurs, les règles de réciprocité par rapport aux installations agricoles, classées ou non, s'appliqueront tant aux installations et constructions neuves qu'à l'aménagement des bâtiments existants. Les demandes pourront faire l'objet d'un examen au cas par cas et nécessiter l'avis des services compétents.

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

Comme pour les autres zones, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le respect de l'environnement, ainsi que sur l'aspect, l'intégration et la qualité de toutes constructions et installations.

- ZONE Na dite « ZONE NATURELLE DE LOISIRS ET TOURISME »

Cette zone correspond aux sites dont la vocation actuelle ou future est très largement orientée vers le tourisme et les loisirs, et qui sont susceptibles de recevoir des installations et des aménagements en rapport avec les destinations souhaitées par les élus. A savoir : l'ensemble camping/stade, le terrain du motocross, le plan d'eau communal, le terrain d'ULM et le site de la discothèque.

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou des prescriptions réglementaires et/ou législatives particulières liées à l'activité, à la destination, au site,.... :

- les constructions, installations, travaux, équipements liés et nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion des aménagements notamment pour l'accueil du public.
- les constructions à usage d'habitation et leur annexes situées à leur proximité immédiate, strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone.

Comme pour les autres zones, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le respect de l'environnement, ainsi que sur l'aspect, l'intégration et la qualité de toutes constructions et installations.

RAPPELS

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

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

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

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

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

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

A cet effet, il est recommandé de se référer au Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune.

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

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) principalement dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, ou bien du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), ou du Paysagiste conseil ou de l'Architecte conseil de la DDE.

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

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

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

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

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

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

Sont autorisés en COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en FACADES :

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

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

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

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

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

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

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

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

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

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de PRISSAC en date du 25 Janvier 2000, la Commune a décidé la mise à l'étude d'un Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme (G.A.R.N.U.).

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

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de plusieurs réunions de travail durant les années 2000-2001, en collaboration avec les services de l'État, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivants.

- Une Délibération du Conseil Municipal de PRISSAC en date du 15 Octobre 2002 a arrêté le projet de la Carte.
- L'Enquête Publique s'est déroulée du 07 Janvier 2003 au 07 Février 2003.
- Une Délibération du Conseil Municipal de PRISSAC en date du 19 Mars 2003 a approuvé la Carte Communale.
- L'accord de Monsieur Le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 28 Mai 2003.
- 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'État, enquête publique, approbation conjointe : DCM / Arrêté préfectoral).

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

ANNEXES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

- ① **Les Dispositions Générales du Code de l'Urbanisme.**
- ② **La Procédure Réglementaire des Cartes Communales**
 - Introduction
 - Contenu
 - Elaboration / Révision
- ③ **La Réglementation des Permis de Construire**
 - Localisation / Desserte
 - Implantation / Volume
 - Aspect
 - Dispositions diverses
- ④ **La Procédure d'Enquête Publique**

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

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

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

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

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales (Extrait)

➤ Introduction

* Article L 124-1

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

* Article L 124-2

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

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

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

➤ Contenu

* Article R 124-1

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

Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

* Article R 124-2

Le rapport de présentation :

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

* Article R 124-3

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

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

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

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

➤ Elaboration / Révision

* Article R 124-4

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

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

* Article R 124-5

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

* Article R 124-6

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

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

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

*** Article R 124-7**

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

*** Article R 124-8**

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

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

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

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

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

③ La Réglementation des Permis de Construire (Extrait)

➤ Localisation / Desserte

* Article R 111-2

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

* Article R 111-3 : abrogé

* Article R 111-3-1

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

* Article R 111-3-2

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

* Article R 111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

*** Article R 111-5**

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

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

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

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par Préfet, sur proposition du Directeur Départemental de l'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 générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre de ces dispositifs.

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

*** Article R 111-11**

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

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

*** Article R 111-12**

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

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

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

*** Article R 111-13**

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

*** Article R 111-14 : abrogé**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-15**

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

➤ **Implantation / Volume**

*** Article R 111-16**

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

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

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

*** Article R 111-17**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-18**

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

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

*** Article R 111-19**

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

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

*** Article R 111-20**

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

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

➤ Aspect

*** Article R 111-21**

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

*** Article R 111-22**

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

*** Article R 111-23**

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

*** Article R 111-24**

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

➤ **Dispositions diverses**

*** Article R 111-25**

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

*** Article R 111-26**

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

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

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

* Article R 111-26-2

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

④ La Procédure d'Enquête Publique (Extrait)

* Article R 123-11

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES 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

DÉLAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction est de :

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

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

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

DURÉE DE VALIDITÉ

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 À UN ARCHITECTE

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

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

Cette loi ne s'applique pas :

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

COMPOSITION DU DOSSIER

- ↳ Imprimé de demande PC 157 ou PC 158 dûment rempli et signé.
- ↳ Plan de situation.
- ↳ Plan de masse de la construction.
- ↳ Schéma des façades à créer ou à modifier, ou photographies faisant apparaître l'état existant et les modifications projetées.
- ↳ Vues en coupe du terrain :
 - précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.
 - indiquant le traitement des espaces extérieurs.
- ↳ Deux documents photographiques au moins permettant :
 - de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain.
 - d'apprécier la place qu'il y occupe.Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et sur le plan de masse.
- ↳ Un document graphique permettant d'apprécier :
 - l'insertion du projet de construction dans l'environnement.
 - l'impact visuel du projet.
 - le traitement des accès et des abords.
- ↳ Une notice :
 - décrivant le paysage et l'environnement.
 - exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès et de ses abords.

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

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF - PC 158 BIS

CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

DÉLAI 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.

DURÉE DE VALIDITÉ

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

REMARQUE

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

DÉCLARATION DE TRAVAUX EXEMPTÉS 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.

DÉLAI 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.

DURÉE DE VALIDITÉ

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

PROROGATION, MODIFICATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

CERTIFICAT D'URBANISME - AM 390

NATURE DE L'ACTE

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

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

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

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

Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire dans deux cas :

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

REMARQUES

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

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

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

DÉLAI D'INSTRUCTION

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

DURÉE DE VALIDITÉ

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

PROROGATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - AM 395

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

NATURE DE L'ACTE

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

DÉLAI 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.