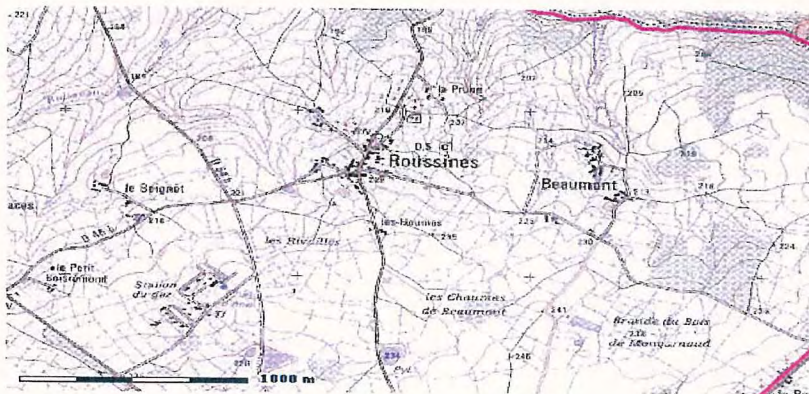


Carte communale

Commune de ROUSSINES



Carte Cassini



IGN / BDOrtho - SCAN25 (Reproduction interdite)

Rapport de présentation

*Vu pour être annexé à la délibération
du 28 janvier 2010
Le Maire,*

Philippe

Gourlay

SOMMAIRE

I PREAMBULE.....	3
II LE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....	4
1. INTRODUCTION.....	4
1.a) Situation.....	4
1.b) Contexte supra-communal.....	4
1.c) Données de cadrage.....	5
2. DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE.....	5
2.a) La démographie.....	5
Évolution de la population.....	5
Taux de variation de la population.....	5
Répartition de la population par tranche d'âge.....	6
2.b) Le logement.....	6
2.c) Trame urbaine et habitat.....	7
2.d) Les services à la population.....	8
2.e) Le patrimoine.....	8
2.f) Conclusions sur la dimension sociale.....	9
3. DIMENSION ECONOMIQUE.....	10
3.a) Les dessertes du territoire.....	10
3.b) L'emploi.....	10
3.c) Les entreprises et les secteurs d'activité.....	10
3.d) L'agriculture.....	11
Évolution du nombre d'exploitations.....	11
Évolution de la Surface Agricole Utilisée.....	11
Évolution du nombre d'exploitants par tranches d'âge.....	12
Productions agricoles.....	12
3.e) Le tourisme.....	13
3.f) Conclusions sur la dimension économique.....	13
4. DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE.....	14
4.a) Les éléments de géomorphologie.....	14
4.b) Le paysage.....	14
4.c) Patrimoine naturel.....	15
4.d) Risques, nuisances et pollutions.....	15
4.e) Les mesures prises en faveur de l'environnement.....	15
4.f) Conclusions sur la dimension environnementale.....	16
III LE PROJET COMMUNAL.....	17
1. ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE.....	17
2. CONTRAINTES LOCALES.....	17
2.a) Contraintes techniques.....	17
2.b) Contraintes naturelles.....	18
2.c) Contraintes réglementaires.....	18
3. CHOIX D'URBANISME.....	18

IV LE ZONAGE.....	19
1. LA ZONE CONSTRUCTIBLE « U » DITE « ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT ».....	19
1.a) le Bourg et ses extensions : Les Houmes, La Prune, Le Bas-Pays.....	20
1.b) les villages et hameaux de : Le Joux, Nougerette, Le Petit Montmartin- Les Cosses, La Grange Gouru, Les Terrières.....	20
1.c) le secteur de Saint Benoit avec : La Boussinière, La Ganne, Le Pécher, La Gargouille/Les Fonds Breaux.....	20
2. LA ZONE INCONSTRUCTIBLE « N » DITE « ZONE NATURELLE ».....	21
3. LA ZONE CONSTRUCTIBLE « Ue » DITE « ZONE URBAINE RESTREINTE, D'HABITAT EXISTANT DIFFUS ».....	22
4. LA ZONE A DITE « ZONE D'ACTIVITÉS ».....	22
5. BILAN DU ZONAGE PROPOSÉ.....	23
V LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	24
VI LE PLAN DES SERVITUDES ET ANNEXES.....	24
1. SERVITUDES.....	24
2. AUTRES INFORMATIONS REPORTÉES DANS LES ANNEXES.....	25
ANNEXES :.....	26
I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	27
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS).....	27
RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES D'URBANISME.....	27
II LA RÉGLEMENTATION DES CARTES COMMUNALES	28
LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE.....	28
a Le Rapport de Présentation.....	28
b Le document graphique ou zonage.....	28
c Les annexes.....	29
LA PROCÉDURE.....	29
a La prescription.....	29
b Le porter à connaissance.....	29
c La concertation.....	29
d L'association des personnes publiques.....	29
e L'élaboration de la carte communale	29
f L'enquête publique.....	30
g L'approbation.....	30
III LA MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	30
IV L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES.....	31

I PREAMBULE

En l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, les communes sont soumises à la 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 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 la **règle de constructibilité limitée**, applicable depuis 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. Cette règle a comme objectif d'éviter le "**mitage**", c'est-à-dire la dissémination des constructions et leur étalement dans les secteurs agricoles ou naturels.

La loi dite « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » de Décembre 2000 puis la loi dite « **Urbanisme et Habitat** » de Juillet 2003 ont 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 ROUSSINES, 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.

Conscient également de l'existence d'une certaine pression foncière en dehors des parties urbanisées de la commune et de la nécessité d'éviter une gestion de l'espace au coup par coup, le conseil municipal de ROUSSINES a décidé fin 2005 de se doter d'un outil permettant une gestion sereine de l'urbanisation. Cet outil permettra d'éviter toute situation conflictuelle au niveau des constructions et sera le résultat d'une volonté d'équilibre et d'une adéquation sur le long terme entre les objectifs de développement de la collectivité, la satisfaction des besoins des habitants et la préservation des espaces agricoles et naturels.

La présente Carte communale a été élaborée conjointement par la commune de ROUSSINES et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La Carte communale a permis aux élus au travers d'un véritable projet communal de programmer et d'organiser l'urbanisation, de maîtriser l'extension des réseaux, de planifier les aménagements nécessaires au développement de la commune au plus près de ses besoins, de ses moyens et de ses enjeux, et enfin d'ouvrir des terrains à la construction dans le cadre des zonages en cohérence avec les principes édictés par la loi.

La commune a été accompagnée dans sa démarche par un groupe de travail partenarial, placé sous la présidence de M. le Maire, regroupant des élus membres de la commission d'urbanisme, des 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) ainsi que des personnes publiques associées (Chambre d'Agriculture, Conseil Général,).

II LE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1. INTRODUCTION

1.a) Situation

La commune de ROUSSINES est située dans le sud du département, à 3 km au Nord de Saint Benoît du Sault, à près de 20 km d'Argenton/Creuse, 35 km de Le Blanc, 45 km de Châteauroux.

Elle se situe géographiquement à la limite Sud de la "Petite Brenne" et Nord du "Boischaut sud", à une altitude moyenne de 229 mètres.

Elle appartient au pays Val de Creuse – Val d'Anglin et à la Communauté de Communes de « La Marche Occitane ».

1.b) Contexte supra-communal

La commune de ROUSSINES fait partie de l'arrondissement du Blanc et du canton de Saint Benoît du Sault.

La commune est membre des EPCI suivants:

- ↳ syndicat mixte du contrat de Pays Val de Creuse – Val d'Anglin ;
- ↳ Communauté de Communes de « La Marche Occitane » ;
- ↳ syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre ;
- ↳ syndicat mixte pour la collecte et le traitement des ordures ménagères de la zone ouest du département de l'Indre ;
- ↳ syndicat intercommunal pour la mise en œuvre du CRAR des cantons de St Benoit du Sault et Bélâbre ;
- ↳ syndicat d'électrification de la région d'Argenton ;
- ↳ syndicat des eaux de la vallée d'Abloux ;
- ↳ syndicat de voirie du canton de Saint Benoît du Sault ;
- ↳ syndicat pour le R.P.I. Chazelet-Luzeret-Roussines-Saint Civran-Sacieres Saint Martin ;
- ↳ syndicat intercommunal pour la construction et la gestion du collège de Saint Benoît du Sault ;
- ↳ syndicat intercommunal de transports scolaires de Saint Benoît du Sault ;
- ↳ syndicat de ramassage scolaire d'Argenton sur Creuse.

Les communes limitrophes de ROUSSINES sont :

- Au Nord : Saint-Civran (sans document d'urbanisme) et Sacieres Saint Martin (dotée d'une Carte communale) ;
- A l'Est : Saint-Gilles (sans document d'urbanisme) et Parnac (dotée d'une Carte communale) ;
- A l'Ouest : Dunet (sans document d'urbanisme) ;
- Au Sud : Saint-Benoît du Sault et Chaillac, dotées respectivement d'un Plan d'Occupation des Sols et d'un Plan Local d'Urbanisme approuvés.

1.c) Données de cadrage

La commune mesure à peu près 6 km d'Est en Ouest et 5,5 km du nord au sud, pour une superficie d'environ 2200 hectares, dont près de 300 hectares en boisements divers.

La densité communale est de 17 habitants au km², chiffre inférieur à la moyenne cantonale (22 hab/km²) et départemental (34 hab/km²).

2.DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

2.a) La démographie

Évolution de la population

1962 : 510 habitants		1982 : 487 habitants	-2
1968 : 525 habitants	+15	1990 : 450 habitants	-37
1975 : 489 habitants	-36	1999 : 392 habitants	-58
		2006 : 387 habitants	-5

La commune de ROUSSINES connaît son maximum de population vers les années 1860 avec près de 760 habitants. Depuis 1968 la population ne va cesser de diminuer pour atteindre 387 habitants en 2006.

Cette dépopulation est identique à presque toutes les communes rurales françaises, marquées par l'effet de la première guerre mondiale, et depuis le début du siècle par l'évolution des structures et de l'économie agricole et l'exode qui en découle. L'évolution des comportements sociaux, avec le développement des modes de déplacement et de transport le long d'axes structurants, conduisant à une attractivité et un rapprochement des pôles d'emplois et de services, participent également à ce phénomène.

Taux de variation de la population

Période	Taux de variation	Solde Naturel	Solde Migratoire
1968 - 1975	- 1,01 %	- 0,51 %	- 0,50 %
1975 - 1982	- 0,06 %	- 0,44 %	+ 0,38 %
1982 - 1990	- 0,98 %	- 0,90 %	- 0,08 %
1990 - 1999	- 1,49 %	- 0,47 %	- 1,02 %
1999 - 2006	- 0,2 %	- 0,8 %	+ 0,6 %

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

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

SOURCE INSEE
RGP 68-75-82-90-99-06

L'évolution constatée sur la période 1975/1982 (avec un solde migratoire positif) ne perdure pas, et il faut attendre le début des années 2000 et le recensement de 2006, pour voir apparaître à nouveau un renversement de tendance significatif, là encore du fait d'un solde migratoire largement positif. Toutefois, cet apport de population ne compense pas le déficit du solde naturel qui tend à s'accroître. Il convient néanmoins de noter que sur la période 2005/2007 le nombre des naissances (14) est supérieur à celui des décès (11), et pourrait laisser entrevoir une amélioration globale, par l'arrivée de jeunes ménages.

A titre comparatif sur la période 1990/1999 les données de référence du canton de St Benoit et du département de l'Indre sont globalement moins défavorables, ROUSSINES ayant notamment un solde migratoire défavorable. Sur la dernière période, l'évolution de la commune est semblable à celle du canton, mais malgré un meilleur solde migratoire elle reste en deçà de celle du département.

		Taux de variation	Solde Naturel	Solde Migratoire
1990/1999	Canton	- 0,81 %	- 0,85 %	+ 0,04 %
	Département	- 0,30 %	- 0,29 %	- 0,01 %
1999/2006	Canton	- 0,2 %	- 0,8 %	+ 0,6 %
	Département	+ 0,4 %	- 0,3 %	+ 0,4 %

SOURCE INSEE RGP 99-06

Répartition de la population par tranche d'âge

Structure par âge	1982	1990	1999	2006	Canton 06	Indre 06
0 à 14 ans	17,7%	13,4%	16,0%	17,8%	12,2%	15,1%
15 à 29 ans	18,3%	22,0%	12,5%	13,0%	9,3%	13,8%
30 à 59 ans	35,1%	35,6%	42,6%	41,4%	38,2%	39,1%
60 à 74 ans	16,6%	17,7%	18,1%	16,3%	22,7%	17,2%
75 ans et plus	12,3%	11,3%	10,8%	11,5%	17,6%	14,8%

SOURCE INSEE / RGP 82-90-99-06

L'évolution de la structure par âge entre 1982 et 2006 avec :

- ↳ une baisse de la part représentant les tranches d'âges jeunes (36% à 30,8%), avec cependant une progression sensible des 0-14 ans,
- ↳ une progression de la tranche intermédiaire (35,1% à 41,4%),
- ↳ et une certaine stabilité de la tranche des plus de 75 ans

présente dans l'ensemble un bilan globalement satisfaisant, où il est envisageable que l'arrivée de jeunes ménages ne soit pas étranger à cette évolution.

En comparaison avec les structures de 2006 du canton et du département, la structure communale a une répartition plus favorable pour les tranches d'âge jeune et intermédiaire, et moins vieillissante, ce qui tend à renforcer un "frémissement" positif des tendances démographiques.

Enjeu 1. Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles.

Enjeu 2. Permettre la réalisation d'équipements publics nouveaux assurant le bon accueil et l'intégration des nouvelles populations.

2.b) Le logement

Parc de Logements	1982	1990	1999		2006		Canton 06	Indre 06
Résidences principales	170	168	158	74,2 %	162	71,7%	66,6%	79,4 %
Résidences secondaires	26	38	33	15,5 %	33	14,6%	23,6 %	10,6 %
Logements vacants	23	23	22	10,3 %	31	13,7%	9,8 %	10,0 %
TOTAL	219	229	213	100 %	226	100%	100 %	100%

SOURCE INSEE / RGP 82-90-99-06

Sur la période 1982/2006 le parc total de logements fluctue de façon modérée, avec une légère hausse sur la dernière période, qui fait suite à la progression constatée fin 1990, et qui fait le pendant à la baisse démographique constatée entre 1990/1999.

Au regard détaillé du parc, on constate que les logements vacants après être restés stables progressent en nombre et en pourcentage entre 1999/2006. Le taux est très sensiblement supérieur aux deux référents.

Si le nombre de résidences principales ne varie que très peu entre 1982/2006, leur part est par contre en diminution (77,6% à 71,7%), ce qui reste cohérent avec le bilan démographique, et elle se situe entre les deux référents.

Au regard du territoire cantonal, ROUSSINES dispose donc d'un parc de résidences principales plus important, de nettement moins de résidences secondaires, et une proportion de logements vacants plus élevée.

Le parc s'est renouvelé entre 1998/2008 : le nombre de logements commencés, en constructions neuves ou changement de destination est de l'ordre d'une quinzaine de logements (*source permis de construire*) soit un peu plus de 9% du parc de résidences principales ; mais il reste encore globalement ancien, car 55% ont été construites avant 1948 (canton 62,4% / département 43,7%).

Le parc de résidences principales était constitué uniquement de maisons individuelles (canton 95%, département 81%), et une majorité des occupants, soit 82%, était propriétaires de leur logement (canton 78% / département 66%).

Entre 1999/2006, le niveau de confort de ces mêmes résidences principales s'est amélioré puisque 94,4% disposent d'une salle bain contre 88,6% précédemment (canton 93,3% / département 96,8%).

Avec 2 logements locatifs sociaux le parc présente un taux d'équipement faible de 1,3% au 01/07/2009 (canton 6,7% / département 16,8%).

Enjeu 3. Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitations des constructions existantes.

Enjeu 4. Permettre la poursuite d'une diversification de l'offre en logement, notamment par réalisation de logements locatifs.

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer qu'il existe une certaine demande et un besoin mesuré de foncier à rendre disponible sur la commune, du fait essentiellement de l'attrait et de la qualité de son cadre de vie, d'un coût de l'immobilier peut-être moindre, mais sachant que la faiblesse du bassin d'emploi local et des services induiront une augmentation des déplacements.

Aussi les besoins locaux en renouvellement ou pour de nouvelles installations, doivent pouvoir être satisfaits dans le cadre d'une ouverture raisonnée et raisonnable à l'urbanisation, sachant que la carte communale est un document évolutif dans le temps dont les limites pourront être ajustées le moment venu et en tant que de besoins. Il conviendra de faire en sorte que cette offre soit suffisamment diversifiée et variée pour répondre aux différents souhaits et demandes potentielles de la population et des élus.

Les « ressources » encore disponibles en réhabilitation/restauration doivent également être encouragées, ne serait-ce que pour la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti existant, souvent riche et de qualité.

2.c) Trame urbaine et habitat

D'une façon générale l'habitat présent sur la commune de ROUSSINES est très dispersé. Ainsi on trouve une quinzaine de villages et de hameaux et quelques écarts (moins de 4 bâtiments). De ce fait, il est possible de distinguer les grandes entités suivantes :

- ↳ le Bourg,
- ↳ les secteurs de : Montbroux, Beaumont, La Boussinière, La Ganne, La Grange au Goulu, Chabannes, Le Petit Montmartin, Le Grand Montmartin, Le Meslier, La Grange Dauphin, La Nougerette, Le Joux, Les Places, Le Beignet.

On dénombre en 2000 environ 41 sites et implantations agricoles encore actifs.

Suite à l'arrêt d'exploitations agricoles une part importante de ce bâti ancien, s'il n'a pas été démoli compte tenu dans certains cas de sa vétusté, a fait l'objet de restauration et réhabilitation, voire de changement de destination, permettant ainsi le maintien et la valorisation du patrimoine rural et architectural de la commune.

Cette dispersion traditionnelle et ancienne du bâti, combinée à une imbrication de l'activité agricole n'est pas sans conséquence ni incidence sur les choix contemporains d'urbanisation et de développement. Ceux-ci doivent s'inscrire dans des logiques visant à réduire l'éparpillement des constructions modernes, à préserver la qualité paysagère ainsi que le caractère attractif de la commune, tout en évitant les conflits d'usage et de voisinage entre agriculteurs et néo-ruraux.

Enjeu 5. Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.

Enjeu 6. Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée.

Enjeu 7. Densifier de façon raisonnable les autres secteurs urbanisés déjà constitués.

Enjeu 8. Conserver la cohérence et la silhouette urbaine des secteurs bâtis.

Enjeu 9. Envisager une maîtrise foncière de certains terrains stratégiques pour le développement de la commune en instaurant des zones d'exercice d'un droit de préemption.

2.d) Les services à la population

Concernant les commerces et services, comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de ROUSSINES ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer d'un nombre significatif de services et commerces.

L'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, la dispersion de l'habitat sur la commune, la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs rendent très précaires l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité et de première nécessité viable.

On peut entre autres noter la présence d'une association pour le maintien au domicile des personnes âgées, de chambres d'hôtes. Il y a également une colonie de vacances, une école primaire et maternelle, 1 entreprise de terrassement, 1 centre d'exploitation et d'entretien des routes, 2 infirmières, 1 plombier, 1 peintre, 1 charpentier-couvreur et une bibliothèque ouverte à tout public et gratuite.

Enjeu 10. Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de pérenniser et renforcer les services et les activités à la population.

2.e) Le patrimoine

L'église Saint Sulpice : L'analyse architecturale révèle dans l'église de Roussines l'existence de parties anciennes qui remontent peut être au début du XIII^{ème} siècle. Ultérieurement l'édifice fût vouté d'ogives et sa construction remaniée. C'est au XV^{ème} siècle, selon toute probabilité, que furent réalisées les peintures murales qui recouvraient alors toute la surface intérieure. Victimes de l'humidité, mais aussi de travaux de réfection entrepris en 1877 – 1878, elles ont été heureusement préservées sur les voûtains des troisième et quatrième travées. Une campagne de restauration récente a rendu à Saint Sulpice de Roussines sa couverture de tuiles et son clocher en bardeaux.

En plan, l'église se présente comme un rectangle à quatre travées, la dernière fermée par un chevet plat. Le portail, très simple, est formé de trois voussures composant un arc brisé et reposant sur des chapiteaux à crochets. Dans la nef, les nervures de la voûte, dont les moulures sont d'un dessin très ferme, prennent appui sur des colonnes engagées, par l'intermédiaire de chapiteaux à gros boutons fleuris ou ornés de masques. Les fenêtres sont assez petites, sauf celles de la première travée et la baie polylobée du chevet. Toutes sont occupées par des vitraux de la fin du XIX^{ème} siècle, oeuvres d'ateliers de Tours et de Bourges.

Le décor peint, classé en 1908, assure à l'édifice une juste notoriété. Sur le mur sud de la nef, une scène assez étrange représente sans doute une procession vive. Dans le chœur, en revanche, on reconnaît bien le Christ en Majesté accompagné du Tétramorphe et d'anges musiciens. La troisième travée propose une représentation très originale d'un thème développé dans les traités moraux du Moyen Age, puis illustré par les miniaturistes, celui des Sept péchés capitaux. Ils s'incarnent ici en des personnages aux attributs divers chevauchant des animaux difformes mais symboliques, au milieu d'un gracieux décor de rinceaux.

La présence d'un religieux désignant le cortège des Vices rappelle qu'il s'agit là d'un lieu commun de la prédication populaire de l'époque.

L'église de Roussines abrite une statue en bois polychrome, récemment restaurée, de Notre Dame de Lorette que l'on peut dater du XVII^{ème} siècle. Elle témoigne d'une dévotion qui tire son origine d'une pieuse légende forgée en Italie vers 1470. Selon cette ancienne croyance, la maison que la Sainte Famille avait habitée à Nazareth (la Santa Casa) aurait été ensuite transportée par des anges à Lorette, ville située à 30 km d'Ancône, et devenue, à partir du XVI^{ème} siècle, le siège d'un important pèlerinage. Selon une autre interprétation, très plausible, les pierres de la maison auraient fait partie, en 1294, de la dot d'Ithamar Angeli, épouse de Philippe d'Anjou, qui les aurait fait transporter à Lorette, d'où la confusion avec les « anges ».

La vierge de Roussines est clairement identifiée par l'inscription « N-D de Lorette » dans un cartouche. Elle correspond au type iconographique traditionnel associé à ce vocable, représentant Marie couronnée et l'Enfant avec, dans le registre inférieur, la Santa Casa prolongée d'un campanile et portée par des anges.

D'autres traces de ce culte s'observent en Bas-Berry, dans l'église de la Motte Feuilly en particulier. La statue de Roussines, enterrée pendant la Révolution et assez détériorée alors, fut de nouveau proposée à la dévotion des fidèles, à partir de 1875, sous le vocable de « Notre Dame des familles », grâce à l'action énergique de l'abbé Duroisel. Une confrérie fut fondée et approuvée, tandis que des reproductions étaient largement diffusées dans la France entière. Les dons recueillis servirent aux oeuvres de la paroisse et à la restauration de l'église.

Par ailleurs, et au-delà d'une présence et d'une occupation avérée protohistorique (tumulus) et gallo-romaine (habitats, villas), mais également médiévale (habitats, maisons-fortes), à mettre en relation avec la mitoyenneté et le rayonnement de l'abbaye de St Benoît, il existe sur la commune un bâti rural/agricole, composé de fermes, dépendances, hameaux, d'édifices vernaculaires et banaux, très important et très significatif, et dans de nombreux cas d'une grande qualité, dans sa composition, son architecture, son implantation et son intégration aux sites et aux paysages. Et pour ne citer que quelques exemples : La Grange Gouin, Montmartin, Le Meslier, Chabannes, Joux, Montbroux, Beaumont.

Du fait également de la présence de ressources minières (fer notamment) et de la proximité du village de CHENIERS, il est possible de repérer localement les vestiges de sites métallurgiques parfois très anciens.

Enjeu 11. Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Enjeu 12. Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

2.f) Conclusions sur la dimension sociale

Les enjeux de la carte communale de ROUSSINES au niveau social sont donc :

- ☞ *Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles.*
- ☞ *Permettre la réalisation d'équipements publics nouveaux assurant le bon accueil et l'intégration des nouvelles populations.*
- ☞ *Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitations des constructions existantes.*
- ☞ *Permettre la poursuite d'une diversification de l'offre en logement, notamment par réalisation de logements locatifs.*
- ☞ *Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.*
- ☞ *Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée.*
- ☞ *Densifier de façon raisonnable les autres secteurs urbanisés déjà constitués.*
- ☞ *Conserver la cohérence et la silhouette urbaine des secteurs bâtis.*
- ☞ *Envisager une maîtrise foncière de certains terrains stratégiques pour le développement de la commune en instaurant des zones d'exercice d'un droit de préemption.*
- ☞ *Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de pérenniser et renforcer les services et les activités à la population.*
- ☞ *Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.*
- ☞ *Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.*

3.DIMENSION ECONOMIQUE

3.a) Les dessertes du territoire

La commune de ROUSSINES est bordée par la RD 1, St Benoit/Argenton, traversée par la RD 10 qui joint Saint Benoît à Prissac/Bélâbre/Le Blanc et par la RD 46 qui rejoint Saint Benoît à Saint Civran .

Il est possible de rejoindre l'Autoroute A20 , Paris/Toulouse, à Parnac (≈ 10 km), Vigoux (≈ 13 km), Argenton (≈ 17 km) ou encore à Mouhet (≈ 13 km).

La gare ferroviaire la plus proche est située à Argenton.

Outre les transports scolaires, une ligne de transport en commun à la demande (Tilly/St Benoit/Argenton), organisée par le Conseil Général, passe par ROUSSINES, avec possibilités de correspondances SNCF.

Enjeu 13. Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...).

3.b) L'emploi

	1975	1982	1990	1999	2006	Canton 06	Indre 06
Population active	165	178	196	162	149	--	--
Taux d'activité *	41,5%	44,4%	50,5%	51,9%	52,2%	44,8 %	51,3 %
Taux d'emploi **		0,63	0,60	0,64	-	--	--
Taux de chômage	3%	8,4%	8,7 %	13%	8,1%	9,2 %	9,7 %

* : le nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans

SOURCE INSEE / RGP 75-82-90-99-06

** : la population active au lieu de travail sur la population active ayant un emploi au lieu de résidence

Sur la période 1975/2006 le nombre d'actifs progresse jusqu'à 1990, puis accuse une baisse qui place ce nombre en fin de période en dessous de celui de 1975. Cela suit la logique d'évolution de la population.

On constate néanmoins que le taux d'activité est en augmentation et dépasse largement la moyenne cantonale et est proche de celle du département.

Le taux d'emploi reste relativement stable, conséquence du peu d'emplois présents sur la commune et d'un nombre d'actifs travaillant hors de la commune de plus en plus nombreux.

Le voisinage bénéfique que représente le "bassin d'emplois" de St Benoit (usine "Sitram" entre autres) explique en partie cette situation : une population active, résidant sur ROUSSINES et travaillant à St Benoit. À titre d'exemple, en 1999, plus de 57% des actifs migrants de la commune allaient travailler à St Benoit. Ils étaient 10% à aller sur l'agglomération castelroussine, et autant sur celle d'Argenton.

3.c) Les entreprises et les secteurs d'activité

Secteurs	01/01/99		31/12/06		Taille	01/01/99		31/12/06	
Agricole	40	71,4%			0 salarié	11	68,8%	7	46,7%
Industriel	2	12,5%	2	13,3%	1 à 5 salariés	4	25,0%	8	53,3%
Bâtiments	3	18,8%	5	33,4%	6 à 9 salariés	1	6,2%	0	---
Commerces	2	12,5%	2	13,3%	10 et plus	0	---	0	---
Services	9	56,2%	6	40,0%					
TOTAL	16	100%	15	100%	TOTAL	16	100%	15	100%

Avertissement : Certaines évolutions entre les deux dates peuvent résulter d'un changement dans la nomenclature et la classification.

SOURCE : Fichiers SIRENE

Entre 1999/2006 la structure du tissu économique de la commune de ROUSSINES n'évolue pas. Le secteur agricole représente et garde même en 2006 une part encore prépondérante. Hors secteur agricole, celui des commerces et des services demeure majoritaire, malgré la baisse constatée pour ces derniers, au profit du BTP.

Les établissements présents demeurent de petites unités relativement peu génératrices d'emplois, même si l'on note un basculement significatif sur la tranche des entreprises comptant « 1 à 5 salariés ».

Enjeu 14. Maintenir les activités présentes sur la commune tout en leur permettant un développement harmonieux avec les secteurs dédiés à l'urbanisation et en évitant les conflits d'usage et de voisinage.

3.d) L'agriculture

ATTENTION : *Le nombre restreint d'exploitations recensées (secret statistique), ainsi que le mode de domiciliation des sièges d'exploitations peuvent rendre difficile une interprétation objective et certaine.*

Évolution du nombre d'exploitations

Exploitations	1979	1988	2000		Canton 2000	Indre 2000
Professionnelles	28	32	23	56,1%	70,7%	62,6%
Autres	44	24	18	43,9%	29,3%	37,4%
TOTAL	72	56	41	100%	100%	100%
100 hectares et +	0	0	6	14,6%	34,4%	28,2%

(Unité : nombre) (C : secret statistique)

SOURCE : RGA 79-88-00

La commune de ROUSSINES, située dans la région agricole du Boischaud Sud, dispose d'un potentiel agronomique relativement moyen : moins de 10% des sols sont considérés comme très bons et 25% comme bons, plutôt localisés sur des sols hydromorphes bruns lessivés avec une couche de limons sablo-argileux, contre 30% qualifiés de moyens et près de 40% de faibles à très faibles, sur des sols bruns avec sables limoneux.

Les capacités productives et la valeur agricole des terres tout en étant moyennes, n'en représentent pas moins un capital économique pour la commune, qu'il convient de maintenir.

L'agriculture a perdu entre 1979 et 2000 presque la moitié de ses exploitations, tous types confondus, évolution proche de celle du canton et du département (-43% et 46%). Cette baisse est principalement le fait de la disparition des "petites" exploitations non professionnelles, mais qui, comparées aux référents, représentaient encore en 2000 presque 45% du total

La part des exploitations de 100 hectares et plus n'apparaît qu'en 2000 et reste très faible.

Évolution de la Surface Agricole Utilisée

SAU moyenne	1979	1988	2000	Canton 2000	Indre 2000
Professionnelles	54	58	77	118	109
Autres	8	10	12	16	14
TOTAL	62	68	89	87	73
100 hectare et +	0	0	125	171	168

(Unité : hectare) (C : secret statistique)

SOURCE : RGA 79-88-00

La surface agricole utilisée moyenne par les exploitations, tous types confondus, progresse lentement, et ce principalement du fait des exploitations dites "professionnelles", mais elles restent également très en deçà des données de référence.

Évolution du nombre d'exploitants par tranches d'âge

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton 2000	Indre 2000
moins de 40ans	9	14	13	30,24%	26,9%	23,8%
de 40ans à 54 ans	28	19	15	34,88%	43,5%	43,9%
55ans et plus	35	24	15	34,88%	29,6%	32,3%
TOTAL	72	57	43	100%	100%	100%
dont à temps complet	28	25	22	51,16%	68,0%	55,0%

(Unité : hectare)

SOURCE : RGA 79-88-00

La diminution du nombre d'exploitants (*chef d'exploitation/co-exploitant*) suit à l'identique celle du nombre des exploitations.

Il est possible de constater un rajeunissement significatif de l'âge des exploitants, même si les "55 ans et plus" étaient encore largement représentés en 2000. L'évolution des exploitations agricoles devra se faire principalement au travers de cette tranche d'âge, la tranche des "40/54 ans" apparaissant à l'époque comme sous-représentée.

Toutefois, la part d'exploitants travaillant à plein temps sur l'exploitation progressait (39% à 51%) sans pour autant atteindre le niveau cantonal ou départemental.

Productions agricoles

	1979	1988	2000		Canton 2000	Indre 2000
Surface agricole utilisée	1870	2075	1986	----	----	----
Surfaces labourées	553	603	1336	67,2%	76,4%	83,9%
<i>dont céréales</i>	256	208	162	8,1%	19,5%	39,6%
Surfaces fourragères	1592	1828	1732	87,2%	61,2%	36,1%
<i>dont toujours en herbe</i>	1299	1459	636	32%	23,5%	15,8%
Nombre de bovins	1365	1732	2536			
<i>dont vaches</i>	704	786	1086			
Nombre d'ovins	1313	1566	626			

(Unité : hectare & nombre)

SOURCE : RGA 79-88-00

Depuis 1979 la surface agricole utilisée reste globalement stable.

En 2000, la situation est la même qu'en 1979, les terres labourables représentent 67% environ de la surface agricole utilisée (SAU), part moins importante que les deux référents (canton 76%, Indre 84%). Les surfaces vouées aux céréales enregistrent une baisse (14% à 8%) et restent largement en deçà des référents (canton 19%, Indre 39%).

Les surfaces fourragères se maintiennent et augmentent même légèrement (canton 61%, Indre 36%), avec une part de surfaces toujours en herbes en baisse de moitié mais qui représente encore 32% de la SAU largement au-dessus des référents (canton 23,5%, Indre 16%).

Entre 1979/2000, l'effectif bovin progresse de 1365 têtes à 2536 têtes. Il ne concerne plus que 25 exploitations contre 71 en 1979, soit une taille moyenne des cheptels qui passe de moins de 20 bêtes à 100 bêtes, signe tout à la fois d'une spécialisation, avec intensification et modernisation des méthodes d'élevage et de production.

A la même période, on note également la présence d'élevage d'ovins avec deux fois moins d'exploitations (cheptel moyen par exploitation 16 bêtes).

Tous ces éléments confirment le caractère et des orientations technico-économiques des exploitations tournées essentiellement vers l'élevage bovin de type allaitant.

Enjeu 15. Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles.

Enjeu 16. Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter les possibilités d'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...).

Enjeu 17. Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat.

3.e) Le tourisme

Même si la commune de ROUSSINES possède un capital touristique certain, lié notamment à la qualité de ses sites et à certains de ses édifices, à l'exemple de l'église St Sulpice, celui-ci reste à ce jour relativement peu exploité et "discret", voire d'initié. La présence du village de Saint Benoit centralise et "gomme" peut-être le potentiel communal.

La commune ne dispose pas à ce jour d'autre structure de restauration ou d'hébergement privé à destination du public.

Par contre, mais dans la logique et la continuité urbaine de Saint Benoit, il existe une structure d'accueil, d'une certaine importance et très bien équipée, propriété de la ville de Bondy (93), qui permet de recevoir des enfants durant les vacances d'été ainsi que des classes vertes.

En dehors du sentier de Grande Randonnée de Pays des Vallées de la Creuse et de l'Anglin, la commune n'a pas aujourd'hui de réseau balisé spécifique et identifié.

Enfin, mais toujours à proximité de St Benoit, une petite structure privée, « Le Jardin des Merveilles » (botanique, exposition, musée, hébergement) constitue un point attractif touristique local.

Enjeu 18. Protéger les paysages et le cadre de vie de ROUSSINES pour maintenir le potentiel attractif et économique touristique de la commune.

Enjeu 19. Permettre le développement des activités de loisirs et sportifs sur la commune, au bénéfice des habitants et des touristes.

3.f) Conclusions sur la dimension économique

Les enjeux de la carte communale de ROUSSINES au niveau économique sont donc :

- ☞ *Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...).*
- ☞ *Maintenir les activités présentes sur la commune tout en leur permettant un développement harmonieux avec les secteurs dédiés à l'urbanisation et en évitant les conflits d'usage et de voisinage.*
- ☞ *Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles.*
- ☞ *Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter les possibilités d'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...).*
- ☞ *Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat.*
- ☞ *Protéger les paysages et le cadre de vie de ROUSSINES pour maintenir le potentiel attractif et économique touristique de la commune.*
- ☞ *Permettre le développement des activités de loisirs et sportifs sur la commune, au bénéfice des habitants et des touristes.*

4. DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

4.a) Les éléments de géomorphologie

Le relief de ROUSSINES se caractérise par un vaste plateau, incliné Sud-Est / Nord-Ouest, dont l'altitude varie en moyenne de 245 mètres à 170 mètres, 140 mètres en fond de vallées. Son socle, constitué à près de 70% de roches métamorphiques et cristallines, premiers contreforts du Massif Central (gneiss), et d'une bande de dépôts sédimentaires au Nord-Ouest, prémices du Bassin Parisien (calcaires jurassiques du Lias), est très largement entaillé par un réseau et un chevelu hydrographique important qui converge vers l'Anglin : au Sud, ruisseau du Portefeuille, au Nord celui du Chinan et de ses affluents (ruisseaux de l'Étang Neuf, des Vallées, de Monbroux), qui alimente l'Abloux.

Enjeu 20. Protéger le potentiel agronomique de la commune.

Enjeu 21. Limiter l'urbanisation autour des zones de relief, humides, des cours d'eau et des fonds de vallées.

4.b) Le paysage

Les paysages de la commune de ROUSSINES s'inscrivent dans toute la variété de ceux rencontrés dans le « Boischaud méridional ».

« Le boischaud méridional » : un secteur au relief de plateaux rythmés par le découpage d'innombrables petits vallons et vallées. L'occupation humaine et les activités agricoles ont façonné cet espace et engendrés des paysages préservés jusqu'à une époque récente.

La forte présence d'une trame bocagère même si des variations existent en fonction de la nature des sols et des pratiques agricoles, reste le principal élément d'identification du Boischaud. ».

Le relief, très marqué et découpé par de nombreuses petites vallées et un réseau hydrographique de vallons et talwegs, anime et façonne nettement le paysage. Il alterne les parties légèrement ondulées des hauts de plateaux, les pentes parfois abruptes de coteaux et de côtières, les vallons plus ou moins resserrés.

Les basculements de relief sont souvent francs et marqués, mais il y a une continuité dans les transitions paysagères qui demeurent toujours logiques et cohérentes, du fait notamment d'une continuité dans la trame végétale et dans les modes d'occupation des sols très liés à l'élevage où dominent les prés et les prairies.

Le paysage reste en effet très marqué et dépendant de la composante végétale (presque 15% du territoire communal). S'il existe à l'échelle de la commune quelles masses boisées importantes (Bois de Chinan, Petit Bois de Roussines, de Mongarnaud, des coteaux du Portefeuille), la présence d'une trame bocagère de haies et bouchures souvent dense, mais aussi de petits boqueteaux, de brandes, de rypisylve de fond de vallée, de vergers, participe à la "végétalisation et au "verdissement" invariable et massif des paysages.

Même si des zones de cultures et de labours apparaissent et ouvrent les paysages, notamment sur les terres planes de haut de plateaux, "la forêt linaire", associée aux zones de prairies permanentes, assure et maintient la cohérence et la continuité dans la perception et la qualité des paysages de ROUSSINES.

Si l'élevage principalement bovin a produit et maintenu jusqu'à nos jours ces types paysages, les difficultés rencontrées par la filière, ainsi que le développement des cultures, tendent à les modifier fortement.

Depuis les routes et les chemins de lignes de crêtes, les points de vues peuvent porter sur des horizons ouverts et parfois très reculés. Il est par ailleurs très rare que le regard soit "enfermé" et vienne à être "bloqué", même lors de l'approche des vallées ou du franchissement des points bas.

Les paysages urbains, la composition et l'agencement des espaces publics des villages, la valeur d'un bâti rural au travers de ses volumes, de son architecture, de ces sites d'implantation sont également des valeurs fortes et identitaires que l'on retrouve régulièrement et qui participent la qualité et l'image attractive, non seulement de tout le territoire communale, mais bien au-delà.

Enjeu 22. Protéger le patrimoine paysager naturel et bâti de la commune.

4.c) Patrimoine naturel

La commune de ROUSSINES comporte un certain nombre de zones naturelles identifiées qui sont protégées dans le cadre du site Natura 2000 de la "Vallée de l'Anglin et de ses affluents" (directives européennes *Habitats/Espèces d'intérêt communautaires*).

Deux secteurs sont ainsi répertoriés : l'un au Nord, sur la vallée du Chinan et de ses affluents (ruisseaux de l'Étang Neuf, des Vallées, de Monbroux), l'autre au Sud sur la vallée du Portefeuille.

Des espèces animales emblématiques et protégées ont été localisées : amphibiens et reptiles (sonneur à ventre jaune, cistude), invertébrés (cuivré des marais, écaillé chiné, lucane cerf-volant), poissons (chabot).

Des habitats naturels caractéristiques sont également présents : prairies humides et prairies mésophiles, forêts de ravins (chênaie-charnaie), aulnaies-frênaies en linaire.

La commune dispose également d'autres espaces naturels hors sites Natura 2000, associant entre autres des landes, des boisements, des zones humides, des zones rocheuses, ...

Par ailleurs, ROUSSINES fait partie des communes situées en amont du bassin des affluents de l'Anglin, et la qualité des cours d'eau qui la traversent est de bonne, voire de très bonne qualité.

Enjeu 23. Protéger le patrimoine naturel de la commune.

4.d) Risques, nuisances et pollutions

La commune de ROUSSINES n'est pas réellement soumise à des risques naturels ou technologiques exceptionnels ou majeurs.

On peut relever cependant :

- ↳ les risques liés aux grandes canalisations de transport de gaz qui traversent la commune en Nord/Sud : artères du Centre, de Sologne, de Guyenne, et vers l'Est : artère du Centre-Est.
- ↳ les risques liés à la présence du poste de sectionnement et de la station de compression de Gaz de France, installation classée au titre de la protection de l'environnement, avec notamment la mise en place d'une zone tampon de sécurité non aedificandi autour du site.
- ↳ les risques liés à la présence des lignes de transport électrique (présence également d'un poste source).
- ↳ les risques concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, localisés principalement au Nord-Ouest sur les terrains sédimentaires, ainsi qu'à l'Est et au centre-Est sur le plateau.
- ↳ les nuisances ou les conflits de voisinage liés aux sièges d'exploitations agricoles, surtout lorsqu'ils sont situés à proximité d'habitations ou de zones construites où résident des tiers (pollutions olfactive, sonore, visuelle, trafic, ...) et pour lesquels des distances d'éloignement réciproque sont applicables.
- ↳ la commune n'est pas impactée par la protection des ressources en eau liée aux captages d'alimentation en eau potable.

Enjeu 24. Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.

4.e) Les mesures prises en faveur de l'environnement

Les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont situées soit dans la logique d'un comblement des "dents creuses" soit dans le prolongement ou à proximité immédiate de périmètres déjà urbanisés. Elles visent essentiellement à la densification du bourg et de secteurs déjà constitués, en préservant les espaces naturels (environnementaux ou agricoles) et l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les secteurs d'urbanisation sont conformes au Schéma Directeur d'Assainissement, approuvé le 08/02/06, notamment sur les secteurs d'assainissement collectif sur le bourg de ROUSSINES, du village de Montbroux et la Grange au Goulu, le reste du territoire communal restant en zone d'assainissement non collectif.

4.f) Conclusions sur la dimension environnementale

Les enjeux de la carte communale de ROUSSINES au niveau environnemental sont donc :

- ☞ *Protéger le potentiel agronomique de la commune.*
- ☞ *Limiter l'urbanisation autour des zones de relief, humides, des cours d'eau et des fonds de vallées.*
- ☞ *Protéger le patrimoine paysager de la commune.*
- ☞ *Protéger le patrimoine naturel de la commune.*
- ☞ *Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.*

III LE PROJET COMMUNAL

1. ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

Ce document traduit une volonté de la commune de ROUSSINES d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L121-1 du code de l'urbanisme qui impose à tous les documents d'urbanisme : **le principe d'équilibre** entre développement urbain/rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages, **le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents 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 **principaux enjeux** de la carte communale sont donc les suivants :

☞ *Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation et à l'accueil de nouvelles familles en :*

- *poursuivant la diversification de l'offre en logement, notamment par réalisation de logements locatifs,*
- *favorisant les réhabilitations des constructions existantes, ayant un intérêt architectural ou patrimonial,*
- *limitant la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire,*
- *densifiant de façon raisonnable et équilibrée les secteurs déjà urbanisés et constitués, et en conservant les cohérences et silhouettes urbaines,*
- *protégeant les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances*

☞ *Préserver les qualités agronomiques et le potentiel économique des secteurs agricoles en :*

- *séparant les zones à vocation agricole des zones d'habitat,*
- *protégeant l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole,*
- *éloignant les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières, odeurs...).*

☞ *Maintenir les activités économiques présentes sur la commune tout en :*

- *leur permettant un développement sans contrainte mais contrôler,*
- *évitant les conflits d'usage et de voisinage avec les secteurs dédiés à l'urbanisation.*

☞ *Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle, et donc le potentiel économique, en :*

- *pérennisant et renforçant les services et les activités à la population,*
- *permettant la réalisation d'équipements publics nouveaux, assurant le bon accueil et l'intégration des nouvelles populations*
- *envisageant une maîtrise foncière de certains terrains stratégiques pour le développement en instaurant un droit de préemption,*
- *protégeant le patrimoine naturel, paysager et environnemental de la commune,*
- *limitant l'urbanisation autour des zones de relief, humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, ou sur des sites et des paysages de qualité ou visuellement sensibles.*

2. CONTRAINTES LOCALES

Outre les enjeux de la carte communale, **plusieurs types de contraintes** ont du être pris en compte :

2.a) Contraintes techniques

☞ **Existence et capacité des réseaux** de 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, et que toute extension de réseaux relève de la compétence de la collectivité et doit être règlementairement financée directement par cette dernière.

- ☞ **Lisibilité des zones urbaines construites** pour les automobilistes. Il est important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers, puisque ce type d'urbanisation génère des problèmes de sécurité routière : entrées de bourg peu denses mais limitées à 50 km/h.
- ☞ Existence d'un **Schéma Directeur d'Assainissement autonome** approuvé.

2.b) Contraintes naturelles

- ☞ **Préservation** des paysages, de l'architecture locale et du bâti traditionnel, ainsi que des zones naturelles ou présentant un intérêt environnemental ou patrimonial (zone Natura 2000).
- ☞ Présence de **talus ou de pentes importantes** rendant impossible, coûteux ou difficile l'urbanisation.
- ☞ Présence de **zones humides**, talwegs, ruisseau, ru non permanent, rendant impossible l'urbanisation.
- ☞ Préservation des silhouettes du bourg et des hameaux, mais aussi du paysage en général, compte tenu du relief et des nombreux points de vues lointains et en covisibilité, notamment avec le site emblématique de Saint Benoit et du Portefeuille (secteur sur lequel un projet de création de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) est en cours d'étude).

2.c) Contraintes réglementaires

- ☞ **Proximité d'installations et d'exploitations agricoles**, en respectant les distances d'éloignement réciproque à mettre en place vis à vis des habitations :
 - *pour un élevage : un périmètre de 50 à 100 mètres, autour de toutes les installations de l'exploitation, variant selon le nombre d'animaux et le type d'élevage.*
 - *un périmètre défini selon des seuils de bruit autour des installations agricoles générant des nuisances (silos).*

Ces distances d'éloignement permettent d'éviter les conflits de voisinage tout en garantissant les capacités de développement et le potentiel économique agricole.

- ☞ Présence de **sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.
- ☞ Présence d'une servitude de **transport d'énergie électrique**.
- ☞ Présence d'une servitude de **transport de gaz**
- ☞ Présence d'une servitude de **protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles**

3. CHOIX D'URBANISME

Le **parti d'urbanisme** adopté a été :

- ☞ Encourager une densification du bourg et des villages déjà largement constitués et structurés, en privilégiant des extensions dans la logique d'un renforcement de l'enveloppe urbaine.
- ☞ Créer dans le respect des contraintes évoquées ci-dessus, de nouveaux secteurs d'urbanisation sur des secteurs potentiellement attractifs.
- ☞ Créer quelques nouvelles possibilités de construire sur certains villages ou hameaux dans un souci de diversification de l'offre et une démarche visant prioritairement à combler les « dents creuses ».
- ☞ Préserver certaines zones de toute construction neuve, au regard des risques de conflits d'usages et de voisinage, voire de risques, ou par choix de préservation d'espace naturel et/ou paysager.

IV LE ZONAGE

RAPPEL de la RÉGLEMENTATION

En application du Code de l'Urbanisme et des articles

L124-2 :

« *Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.* »

R124-1 :

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

En conséquence de quoi :

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

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

C'est par définition la zone constructible de la commune.

Elle correspond d'une part :

- ↳ à l'enveloppe et aux limites urbaines actuelles, désignée réglementairement par "partie actuellement urbanisée" ou PAU, et qui à ce titre intègre :
 - les parties déjà construites,
 - les terrains libres, "dents creuses" et autres parcelles, inclus à l'intérieure de la PAU,
 - voire les terrains immédiatement mitoyens du tissu bâti existant, et pouvant être considérés comme appartenant à la PAU ;

et d'autre part

- ↳ aux extensions de la PAU, conjointement arrêtées dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune, et qui à ce titre intègre :
 - les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, avec des terrains permettant la réalisation de nouvelles constructions, d'habitations entre autres, et qui sans la carte communale ne peuvent être considérés comme constructibles.

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

Pour ROUSSINES les secteurs suivants sont concernés :

- *le Bourg et ses extensions : Les Houmes, La Prune, Le Bas-Pays*
- *les villages et hameaux de : Le Joux, Nougerette, Le Petit Montmartin-Les Cosses, La Grange Gouru, Les Terrières, ,*
- *le secteur de Saint Benoît du Sault et ses extensions : La Boussinière, La Ganne, Le Pécher, La Gargouille/Les Fonds Breaux*

1.a) le Bourg et ses extensions : Les Houmes, La Prune, Le Bas-Pays

L'essentiel de la délimitation de la zone constructibilité a été de conforter son organisation, en intégrant le bâti existant et les "dents creuses", en évitant une extension de type linéaire.

Le soucis de maintenir des ruptures et des "respirations", au sein du Bourg et entre le Bourg et ses extensions, mais également de protéger les points de vues privilégiés, sur le paysage et l'église, de préserver les zones de jardins et de vergers, se manifeste par l'inconstructibilité de tout un secteur autour de l'église, ou le long de certains axes.

Faute d'équipement suffisant, et compte-tenu de la configuration foncière favorable, plusieurs secteurs propices à un développement cohérent et en "épaisseur" du Bourg, au travers d'opération d'aménagement d'ensemble, ne sont pas pour l'instant ouvert à l'urbanisation.

Dans ces deux cas la collectivité a d'ailleurs mis en place un outil de maîtrise foncière, par le moyen d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), lui permettant, en cas de mutation d'acquérir du foncier, afin de mettre en œuvre et de mener à bien ses objectif de préservation et de développement.

1.b) les villages et hameaux de : Le Joux, Nougerette, Le Petit Montmartin-Les Cosses, La Grange Gouru, Les Terrières

Le Joux : la délimitation arrêtée s'est attachée à ne pas basculer l'urbanisation de l'autre côté de la RD, pour des raisons de sécurité, de cohérence et pour ne pas développer un habitat linéaire, à préserver l'activité agricole, ainsi que les paysages et l'organisation du village, tout en optimisant la présence des réseaux.

Nougerette : bien qu'éloigné, ce village dispose de plusieurs terrains propices à la construction, sans aucune contrainte particulière, réglementaire, technique ou de préservation. La délimitation vise néanmoins à maintenir la cohérence et la silhouette globale du village, et bien évidemment en évitant des basculements inappropriés sur des terres ou vers des installations agricoles.

Le Petit Montmartin-Les Cosses : il s'agit sur ce secteur de conforter et renforcer une zone bâtie ancienne et déjà constituée (habitations/activités), sans accentué l'effet linéaire de l'urbanisation, et donc en travaillant et favorisant un développement le long et de part et d'autre du chemin rural, dans une position visuellement moins pénalisante et prégnante, et en restant à distance des installations agricoles.

La Grange Gouru : pour cette zone, très caractéristique et de qualité, mais à ce jour très fortement marquée par l'activité agricole, parfois "invasive et désordonnée", l'objectif a été pour les élus de qualifier et de valoriser ce village. D'une part par un classement en zone « Ue », afin de permettre la restauration, le changement de destination et l'évolution d'une partie du bâti existant vers des affectations autres, et d'autre part par un classement en zone « U », pour ouvrir quelques terrains à la construction neuve, sur un secteur présentant peu de sensibilité paysagère et n'entrant pas en concurrence avec l'activité agricole.

La Gargouille/Les Terrières : cette zone a été créée pour répondre à un projet de création d'une aire de petits passages, voire de terrains familiaux, pour l'accueil et/ou la sédentarisation des gens du voyage, réalisé avec le concours de l'État, afin notamment de remédier à des problèmes de salubrité et de sécurité. Ce classement en zone « U » dans le cadre de la carte communale, permet de lever réglementairement l'inconstructibilité et d'admettre ce projet, mais aussi de répondre aux objectifs de solidarité, de mixité sociale dans l'habitat et de diversité urbaine (cf. loi Solidarité et Renouveau Urbain de décembre 2000) pour satisfaire et prendre en compte, sans ségrégation, les besoins de toutes les catégories de la population.

1.c) le secteur de Saint Benoît avec : La Boussinière, La Ganne, Le Pécher, La Gargouille/Les Fonds Breaux

Il s'agit d'un ensemble de secteurs, totalement intégrés au fonctionnement et à l'organisation spatiale et urbaine de Saint Benoît, et qui, pour l'essentiel, ont été délimités dans cette logique de proximité, voire de "faubourgs" du chef lieu de canton, qui reste objectivement très contraint et limité dans ses disponibilités foncières, et à la recherche de zones d'extension. Saint Benoît offre par ailleurs à ces secteurs un bon niveau de services et d'équipements de proximité, dont les habitants actuels, et futurs, peuvent bénéficier.

La Boussinière : il s'agit du secteur presque totalement construit situé dans la continuité urbaine de l'entrée Nord de St Benoît. Le principe du zonage est de stopper les constructions le long de la RD1, qui produisent une urbanisation linéaire et d'étalement inappropriée, et dont la multiplication des accès entraîne des problèmes de sécurité, au vue des vitesses pratiquées sur cet axe rectiligne et roulant. À ce titre, l'accès aux

terrains disponibles, inclus dans la zone « U » et situés au Nord de la voie communale N°4, se fera uniquement à partir de cette voie, par l'arrière des parcelles.

La Ganne : au regard de l'urbanisation existante sur les deux communes, de part et d'autres de la voie, et du niveau d'équipement, le secteur est logiquement classé en zone constructible, en y incluant les parcelles encore libres. Par contre, du fait de la présence d'un chenil et des règles sanitaires d'éloignement applicables, une extension en "épaisseur" n'est malheureusement pas, à ce jour, envisageable.

Le Pécher : ce secteur déclaré constructible comprend :

- d'une part les différents bâtiments, équipements et installations liés à la présence de la colonie de vacances de la ville Bondy,

- d'autre part un secteur aujourd'hui "nu", mais toujours "accolé" à l'urbanisation existante de St Benoit, dans une totale continuité et mitoyenneté. Cette zone est destinée à recevoir un projet conduit par les collectivités visant à la création d'une MARPA, Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées. Il s'agit d'une structure non médicalisée d'accueil de personnes âgées autonomes, dans des logements individuels, qui propose des services collectifs (restauration, lingerie, téléassistance, ...), des espaces de vie communs.

L'ensemble du zonage retenu prend en compte le maintien et la préservation du caractère et de la qualité de la topographie du site naturel et du vallon.

La Gargouille/Les Fonds Breaux : la délimitation de la zone constructible s'est prioritairement attachée à conforter l'existant (intégration des "dents creuses"), à sécuriser les accès aux parcelles (par des voies secondaires), à préserver les vues, les paysages, le relief (vue sur le Portefeuille et le site de St Benoit).

- La configuration foncière très propice à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble cohérent et structuré, du secteur situé le long de la RD46 et faisant face à la colonie de Bondy, a été pour les élus déterminante dans le choix de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Ils l'ont à ce titre intégré à la zone de préemption (ZAD) au profit de la collectivité, marquant ainsi leur volonté d'organiser et maîtriser un secteur stratégique et potentiellement favorable au développement non seulement communal, mais également de la commune de St Benoit.

2. La zone inconstructible « N » dite « zone naturelle »

C'est par définition *la zone non constructible* de la commune.

Elle englobe l'essentiel du territoire communal et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux : zones boisées et/ou humides, ruisseaux, ... À ce titre elle doit être protégée de toute urbanisation dispersée ou non compatible avec la vocation de la zone.

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

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

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

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

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

Toutefois, le Conseil d'État a estimé « *qu'une construction peut être considérée comme une extension d'une habitation existante dès lors qu'elle est attenante à celle-ci* ».

En conséquence et à ce jour, dans les zones définies comme inconstructibles, en l'occurrence les zones « N » d'une carte communale, il est réglementairement impossible d'autoriser la construction et l'installation des garages, piscines, abris de jardins et autres annexes qui ne seraient pas contigus et accolés à une construction existante.

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

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

- ↳ soit **aucun zonage particulier** n'est proposé
c'est alors la règle générale qui s'appliquera de façon stricte, à savoir que "*toutes les constructions non accolées à un bâtiment existant*" sont refusées.
- ↳ soit envisager **un zonage spécifique**, « Ue » considéré alors comme constructible par le Code, rendant ainsi possible les constructions non accolées à un bâtiment existant, et permettant une "*vie normale*" pour ces secteurs habités, notamment pour ceux n'ayant plus de vocation, d'activité ou d'interaction agricole.

Dans ce cas, et par convention une **zone constructible restreinte** est définie autour des bâtiments existants diffus qui ont été repérés lors de l'étude.

Ce « **pastillage** » n'a pas pour objectif rechercher l'ouverture à l'urbanisation de grands terrains nus pour la construction d'habitations ou d'installations nouvelles, dans des zones et des secteurs qui n'y ont à priori pas vocation, mais bien celui de permettre une gestion courante, avec la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions déjà existantes.

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

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

Si certains hameaux ont aussi été placés, en totalité ou en partie, en zone « Ue » c'est en toute connaissance, et ce malgré l'importance certaine de leur bâti. En effet, à l'exemple de Beaumont, Le Meslier ou encore La Grange Gouru, ils "cumulent" plusieurs contraintes : un caractère architectural, urbain et patrimonial très marqué, dans un relief souligné et/ou des sites emblématiques, entraînant des co-visibilités fortes et sensibles. Données auxquelles s'ajoutent très souvent des obligations d'éloignement liées à la présence d'installations agricoles, conjuguées au refus du mitage et de l'étalement des constructions. Dans certains cas même, face à une activité agricole quelque peu "*invasive et désordonnée*" les élus ont souhaité entamer un processus de re-qualification et de valorisation des villages. Aussi, pour ne pas pénaliser, voire figer ces villages déjà très contraints, et notamment y permettre la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions déjà existantes, la délimitation d'une zone constructible restreinte demeure la meilleure réponse réglementaire et légale possible.

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

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

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

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

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

Pour ROUSSINES deux secteurs ont été délimités.

- La station de compression de gaz naturel

Il s'agit d'un site déjà connu et répertorié, d'une emprise d'environ 22 ha, sur lequel existe les bâtiments et installations de GRTgaz (ex GDF), susceptibles d'évolution et de développement. De fait, cette délimitation ne représente donc pas une "nouveau" mais une confirmation, et sa délimitation ne crée pas de contrainte ou d'incidence particulière qui ne soit pas identifiée à ce jour.

La construction d'habitation n'est envisageable sur cette zone que si elle est liée et indispensable à l'activité propre et au fonctionnement des installations. Et par ailleurs, compte tenu des risques liés à ce type d'installation, aucune construction de quelque type ne peut être admise à proximité, dans une zone tampon de sécurité non aedificandi autour du site.

- La zone de « Le Vergnaud »

Il s'agit d'un secteur, d'une superficie totale d'environ 2,6 ha, situé en bordure de la RD10, en direction de Saint Benoît.

Il existe déjà une entreprise qui occupe déjà le tiers de cette zone. Zone qui bénéficie de tous les équipements nécessaires, et sur laquelle l'implantation d'une ou deux activités artisanales n'induirait aucune difficulté technique, n'affecterait ou n'apporterait aucun préjudice particulier ou notable, soit environnemental, soit paysager.

5. Bilan du zonage proposé

La commune de ROUSSINES couvre une superficie totale d'environ 2.200 hectares.

Dans le cadre du zonage proposé par la carte communale, la zone urbaine constructible « U » couvre environ 50 hectares (2,3 % du territoire communal).

Moins de 15 % de cette surface correspond à une véritable extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

En effet, le reste de la zone concerne les parties déjà construites de la commune (habitations, jardins, espaces publics, équipements, ...), voire quelques terrains libres et "dents creuses" inclus à l'intérieur de la partie urbanisable, ou bien encore des terrains nus immédiatement mitoyens du tissu bâti existant. Terrains qui en l'état actuel, sauf erreur manifeste d'interprétation et tous autres interdits purement réglementaires ou techniques par ailleurs exclus, peuvent d'ores et déjà être considérés comme constructibles.

La zone urbaine constructible restreinte ou d'habitat existant et diffus, dite « Ue », concerne pour sa part un peu plus de 25 hectares (1,2 % du territoire).

Les zones d'activités « A », occupé quasiment en totalité, s'étendent sur moins de 25 ha (1,2 %).

Enfin la zone dite non-constructible « N » de la carte communale couvre le reste de la commune soit environ 2.100 hectares (95,4 % du territoire).

Le document proposé pourrait offrir un potentiel constructible avoisinant un total de 35 à 40 terrains : 10 à 12 pour le Bourg, approximativement autant pour les villages, et environ 15 à 20 pour le secteur de St Benoît ; nonobstant les possibilités de réhabilitations/réaffectations de logements vacants ou lors de changements de destination.

Au regard du rythme de la construction constaté cours des 10 dernières années (1,5 logement par an), des phénomènes (malheureusement difficilement quantifiables sur de trop petits volumes, mais qui néanmoins restent avérés) de :

- renouvellement naturel d'un parc ancien et/ou obsolète,
- décohabitation régulière et généralisée des ménages (qui induit une progression du nombre de logement),
- rétention certaine du foncier, même en milieu rural,

le potentiel ouvert à la construction dans le cadre de la carte communale peut sans problème ni difficulté absorber et accueillir, dans les 5 à 10 prochaines années, un apport supplémentaire de population, évalué et escompté par les élus, à 2 à 3 ménages par an.

V LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'extension des zones qui ont été définies à partir et dans la continuité des secteurs déjà construits ont fait l'objet d'un examen attentif, notamment au titre de la protection de l'environnement.

Ainsi, les zones ont été définies au regard et en tenant compte de :

- ☞ la proximité des zones humides et des cours d'eau :
absence de toute urbanisation nouvelle dans les vallons et vallées (trame bleue).
- ☞ la préservation du patrimoine paysager et architectural de la commune :
absence de toute urbanisation nouvelle dans les villages et secteurs présentant un intérêt (projet ZPPAUP),
- ☞ la préservation du patrimoine naturel environnemental :
absence de toute urbanisation nouvelle dans ou à proximité des zones Natura 2000 (trame verte).
- ☞ la capacité des sols à supporter un assainissement individuel :
prise en compte du Schéma directeur d'assainissement,
- ☞ la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (odeurs, bruit, poussières, trafic, ...) :
prise en compte notamment des distances d'éloignement réciproque par rapport aux exploitations agricoles,
- ☞ la proximité des activités pouvant présenter des risques :
absence de toute urbanisation nouvelle à proximité notamment des installations de transports et du poste de sectionnement de gaz.

La carte communale de ROUSSINES et les orientations envisagées par la commune auront donc peu d'impact sur l'environnement et sur les paysages.

VI LE PLAN DES SERVITUDES ET ANNEXES

Le dossier de la carte communale de ROUSSINES comporte un plan dit des « annexes et servitudes ».

Sur ce plan sont retranscrites les principales servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal, servitudes d'utilité publique pouvant constituer des limites aux modes d'occupation et d'utilisation des sols.

Toutefois elles sont reportées à titre informatif, car elles relèvent uniquement de la responsabilité des différents gestionnaires, seuls habilités à émettre un avis, et de façon non exhaustive, car elles sont les seules connues et répertoriées à ce jour par les services de la DDE.

Elles concernent essentiellement :

1. Servitudes

☞ Monument historique – Église Saint-Sulpice	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
☞ Circulation routière – Servitude de visibilité sur les voies publiques	Conseil Général de l'Indre
☞ Télécommunication – Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles	Direction des Travaux Maritimes de Brest
☞ Gaz – Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz	GRTgaz
☞ Servitude relative transport d'énergie électrique	ERDF
☞ Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Indre.	Préfecture de l'Indre

2. Autres informations reportées dans les annexes

Sur le plan ont également été reportés à titre strictement indicatif un certain nombre de renseignements et de données réglementaires, techniques ou informatives.

Elles affectent elles aussi le territoire communal et en constituant comme les servitudes des limites aux modes d'occupation et d'utilisation des sols, elles ont orienté les choix d'urbanisation. On peut ainsi relever :

- ↳ Les sites archéologiques de la Direction Régionale de Affaires Culturelles ;
- ↳ Le réseau d'alimentation en eau potable Syndicat des eaux de la vallée de l'Abloux ;
- ↳ Les Sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée ;
- ↳ Secteurs NATURA 2000
- ↳ Schéma directeur d'assainissement

Carte communale

Commune de **ROUSSINES**

ANNEXES :

- 1. Le Règlement National d'Urbanisme**
- 2. La réglementation des cartes communales**
- 3. La mise en œuvre de la carte communale**
- 4. L'insertion paysagère des bâtiments agricoles**

I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

Les dispositions générales du code de l'urbanisme (extraits)

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

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

Rappel des principales règles d'urbanisme

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol admis dans les différentes zones de la carte communale de ROUSSINES seront autorisés sous réserve du respect des règles édictées par le Règlement National d'Urbanisme (*articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme*), 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 sur des motifs se référant aux réseaux, au mitage et à la protection du milieu agricole et naturel, à la protection de l'environnement ou encore à la défense des intérêts communaux, en application du Règlement National d'Urbanisme et des articles ayant trait :

* à la localisation et la desserte des constructions (R111-2 à R111-15),

* à l'implantation et le volume des constructions (R111-16 à R111-20),

* à l'aspect des constructions (R111-21 à R111-24).

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), ou bien du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE), ou bien du Paysagiste conseil ou de l'Architecte conseil de la DDE.

II LA RÉGLEMENTATION DES CARTES COMMUNALES

Applicable à l'élaboration ou la révision des Cartes communales

Le contenu de la Carte communale

a Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation doit :

- Analyser l'état initial de l'environnement,**
- Exposer les prévisions de développement et quantifier les besoins qui en découlent,**
- Expliquer les choix retenus** ainsi que les motifs qui ont conduit à la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,
- Évaluer les incidences de la Carte communale sur l'environnement.**

Le rapport de présentation est le document qui expose de façon simple et claire le projet et la stratégie de la commune.

b Le document graphique ou zonage

Le **document graphique** est la pièce maîtresse de la Carte communale car **la seule opposable au tiers**. Il permet de localiser à la parcelle les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Il délimite les zones où :

- . **les constructions sont admises** (*généralement dénommées « U », voire « Ue »*) ;
- . **les constructions ne sont pas admises** (*généralement dénommées « N »*), à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.

En temps que de besoin il peut également déterminer :

- . **les zones réservées à l'implantation d'activités** (*généralement dénommées « A »*),
- . **les secteurs dans lesquels la reconstruction** à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

c Les annexes

Les annexes ne sont pas un élément obligatoire d'un dossier de carte communale.

Cependant les informations qu'elles contiennent accompagnent avantagement le document final. En centralisant et en indiquant les servitudes d'utilité publique, les contraintes supra-communales ou locales, ou toutes autres informations utiles et repérées lors des phases d'étude, ces informations explicitent et justifient souvent les limitations objectives et les prescriptions réglementaires à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles apportent également une aide substantielle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les annexes peuvent également identifier les procédures complémentaires mise en œuvre parallèlement à la Carte communale, comme les périmètres où la commune a instauré un droit de préemption, ceux à l'intérieur desquels l'obligation d'obtention d'un permis de démolir ou celle d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage sont requis.

La procédure

a La prescription

La mise en œuvre des procédures relève de la compétence directe du maire ou du président de l'EPCI lorsque ce dernier a dans ses compétences l'élaboration des documents d'urbanisme.

b Le porter à connaissance

Le porter à connaissance ne constitue pas un passage obligé des procédures d'élaboration ou de révision d'une Carte communale.

Toutefois le préfet peut porter à la connaissance du maire ou du président de l'EPCI, sur leur demande ou de sa propre initiative, les informations nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme, dont notamment, les plans ou schémas avec lesquels la Carte communale devra être compatible, ainsi que les éléments et études en sa possession (servitudes, études techniques en matière de risques ou d'environnement, etc....)

En plus de ces éléments régaliens, si des enjeux majeurs sont identifiés et détectés sur le territoire communal, le préfet peut transmettre au maire ou au président de l'EPCI « le point de vue l'État ». Ce document apporte la contribution des services de l'État à l'élaboration de la Carte communale en proposant une vision de l'aménagement du territoire.

c La concertation

Les textes n'imposent pas au maire ou au président de l'EPCI la mise en place de modalités particulières de concertation avec la population durant les phases d'étude d'une élaboration ou d'une révision d'une CC. La population prend connaissance du document lors de l'enquête publique et peut alors s'exprimer et formuler des observations et requêtes auprès du commissaire enquêteur.

d L'association des personnes publiques

Aucune association des personnes publiques associées ou des services de l'État n'est obligatoire ou formalisée lors de l'élaboration ou d'une révision d'une CC.

Toutefois rien ne s'oppose à ce que le maire ou le président de l'EPCI s'entoure des organismes ou services qu'il juge utile de faire participer, ou à ce qu'il recueille les avis de ceux qu'il estime devoir consulter.

Pareillement rien n'interdit au préfet, s'il l'estime nécessaire et selon les enjeux, de demander la participation voir l'association de ses services à toute ou partie de la procédure.

e L'élaboration de la carte communale

A l'exception du contenu de la carte communale et de son passage obligé à enquête publique, aucune obligation réglementaire ou de forme n'est imposée au maire ou au président de l'EPCI pour conduire l'élaboration du projet de la carte communale.

Légalement compétent, il dispose de toute latitude pour diriger la production de son document. Il peut le réaliser en interne avec ses propres services, faire appel à un prestataire privé, ou encore demander par voie de convention la mise à disposition gratuite des services de la Direction Départementale de l'Équipement.

Il reste entièrement libre pour associer ou non les services de l'État à l'élaboration de la carte communale, pour solliciter l'aide ou l'avis de tout organisme ou personne, pour mener une éventuelle concertation avec la population avant l'enquête publique.

f L'enquête publique

Le maire, suite à la désignation d'un commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif, prend un arrêté précisant l'objet, la date d'ouverture, la durée de l'enquête publique, qui ne peut être inférieure à 1 mois.

Un avis d'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci.

A l'expiration de l'enquête, le commissaire dispose d'un mois pour établir un rapport et rédiger un avis motivé. Le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public.

g L'approbation

La Carte communale est un document d'urbanisme approuvé conjointement par la commune et l'État.

Le projet de carte communale peut éventuellement être modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique ou pour toutes autres raisons, sous réserve toutefois que ces modifications n'aient pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du document ou à remettre en cause les fondamentaux et principes ayant guidé son élaboration.

La Carte communale est approuvée par délibération du Conseil municipal, puis transmise au préfet pour approbation. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour approuver la Carte communale par arrêté.

Si le préfet s'oppose à l'approbation du document, il doit notifier à la commune une décision motivée de refus. Passé le délai des deux mois, et sans réponse du préfet, la Carte communale est réputée approuvée tacitement.

III LA MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

Les étapes de l'élaboration de la carte communale de ROUSSINES

Par délibération du conseil municipal de ROUSSINES en date du 19 Octobre 2005, la commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte communale.

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

Après la reprise du travail précédent, à l'obtention des diverses informations et documents nécessaires, l'élaboration de la Carte communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges des mois d'avril et mai 2008, en collaboration avec les services de l'Etat : 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.

Les principales étapes ayant conduit au dossier final sont les suivantes :

- La Carte communale de ROUSSINES a été relancée à la demande de la commune le 15/04/2008.
- Le projet de la Carte communale a été arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 19/09/2008.
- L'enquête publique relative au projet de la Carte communale, fixée par un arrêté municipal en date du 9/11/2009, s'est déroulée du 23/11/2009 au 23/12/2009.
- Une délibération du conseil municipal de ROUSSINES en date du 28/01/2010 a approuvé la Carte communale, et la commune n'a pas souhaité assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire, certificat d'urbanisme, lotissement, ...). Celles-ci seront donc délivrées par le Maire au nom de l'État, les services de la DDE assurant l'instruction des autorisations.
- L'accord de Monsieur le Préfet sur la Carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 30/07/2010.
- Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

Le contrôle de légalité ayant été assuré, la Carte communale est opposable aux tiers, et elle est tenue à la disposition du public. Les effets de la règle de constructibilité limitée sont suspendus. La Carte communale devient donc le document d'urbanisme opposable et de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La Carte communale pourra être révisée selon les mêmes modalités que son élaboration (élaboration conjointe de la révision : Mairie/ services de l'État, passage à enquête publique, et approbation conjointe : DCM / Arrêté préfectoral).

IV L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS 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 M. 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 COUVERTURES :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits : 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)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)
- Vert Kaky (RAL 1019 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.



