



**Direction
Départementale
de l'Équipement**

Indre

**Service
Urbanisme
Habitat**

Commune de TENDU

CARTE COMMUNALE



Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

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

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

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

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

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

La présente **CARTE COMMUNALE** (qui succède à l'ex-GARNU : Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme) a donc été élaborée conjointement par la commune de TENDU et Madame la Préfète de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

Situation

La Commune de TENDU est située à 20 km au Sud de CHATEAUROUX, et à moins de 10 km au Nord d'ARGENTON sur Creuse, chef-lieu de canton. Elle est traversée du Nord au Sud par deux axes importants : l'autoroute A20 et la liaison ferroviaire PARIS-TOULOUSE, et bordée au nord par la RN 151. Sa superficie est d'environ 4200 hectares pour une densité de 11 habitants au km² (53 pour le canton et 34 pour le département),.

A la frontière de plusieurs grandes entités paysagères, géologiques et agricoles, le territoire de la Commune regroupe différentes physionomies.

Au Nord-Est, de vastes exploitations céréalières formées au XIX^{ème} siècle constituent l'extrême Sud de la Champagne Berrichonne, avant d'aborder le bocage typique des contreforts du Massif Central. Des fermes de grande qualité architecturale (la Tête, la Feuillée), ponctuent le paysage largement dégagé, au relief peu marqué, avec dans les lointains le rappel d'une forte présence forestière. La vocation agricole de ce secteur a toujours été préservée.

Le Nord-Ouest de la Commune cache un certain nombre d'étangs, en liaison avec le réseau hydrographique du Bouzanteuil (qui couvre 38% du territoire communal), qui rappellent que la Queue de Brenne, prolongement de la Brenne, s'étend jusqu'au Bois de la Guerderie et de Rocherolles au Sud de la Commune de TENDU. Originellement siège d'une agriculture tournée vers la polyculture et l'élevage, mais actuellement en mutation dans ses pratiques, cette partie regroupe les seuls véritables hameaux de TENDU : les Crépins, les Grandes & Petites Maisons Neuves, Lothiers-Gare, où s'est développé un parc résidentiel contemporain.

Ces zones correspondent à des dépôts géologiques du tertiaire (Eocène supérieur), composées de sables argileux grisâtres, donnant des terres sablonneuses de couleur gris sale. Ces épandages détritiques reposent sur une surface calcaire marquée par une érosion karstique, qui marque le paysage notamment par des dépressions de dissolution, les « mardelles », et qui peut aller jusqu'à la formation de gouffres. Sur la partie Nord-Ouest la présence d'alluvions et de colluvions de fonds de vallées du quaternaire explique le caractère humide et la tendance « brennoise » de certains secteurs, avec des terres de moindre qualité (Brandes de Lothiers, de la Grandes Feuillée).

Au Sud, la Vallée de la Bouzanne (dont le réseau hydrographique couvre 62% du territoire communal), premier relief accusé depuis VIERZON, est un événement marquant du paysage local. Elle est formée de pentes ourlées de forêts qui cernent des prairies occupant les fonds de vallée. Site inscrit, elle recèle un patrimoine architectural de qualité (dont deux monuments inscrits), sur des propriétés conséquentes.

Géologiquement cette zone appartient aux formations du secondaire (Jurassique moyen ou Dogger), avec des calcaires à entroques et silex, et des calcaires oolithiques, qui constituent le principal niveau aquifère et l'une des principales ressources en eau de la région.

Le bourg de TENDU traversé par l'ancienne RN 20, s'était jusqu'à un passé encore récent essentiellement développé à l'Est de cette voie, même si des constructions s'étaient installées le long de cet axe.

Les grandes propriétés, agricoles au Nord-Est et celles liées aux châteaux au Sud, limitent les possibilités actuelles d'extension du bourg dans ces deux directions.

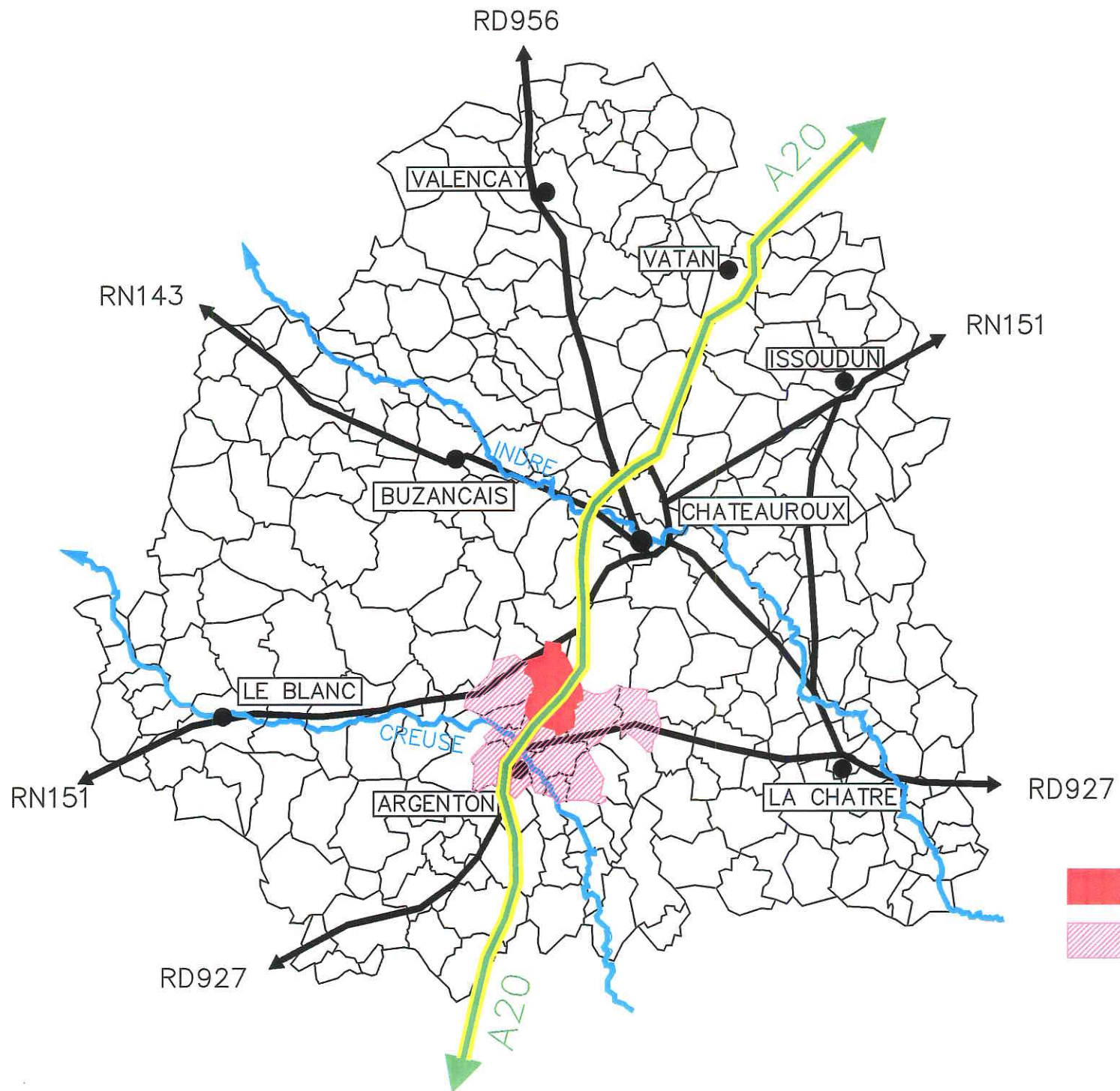
Evolution récente



La mise en service de l'autoroute A20 a fortement modifié la structure urbaine et le développement du bourg.

La déviation du trafic de transit a donné à l'ancienne RN 20 un rôle de desserte locale, mais cette chaussée sur-dimensionnée n'est plus en rapport avec les besoins en circulation du secteur. Des projets d'aménagement sont envisagés pour requalifier mais aussi sécuriser cette voie.

Le détournement d'une clientèle potentielle de passage et la réduction des temps de déplacement vers des centres plus attractifs, ont enlevé un volume d'activités au commerce local et rendu difficile et incertain le maintien de certains services. Des opérations de revitalisation et de reconquête du bâti et du foncier devraient permettre de redynamiser et redonner vie au centre bourg

En accompagnement et en prévision de la mise service de l'autoroute A20, et selon la volonté exprimée par les élus, l'ouverture à la construction de terrains communaux dans cadre du précédent document d'urbanisme, a créé à l'Ouest de cette infrastructure une nouvelle zone d'urbanisation. Bien qu'en dehors de la continuité de développement traditionnel du bourg, ce « quartier » récent constitue déjà l'un des secteurs d'extension complémentaire du noyau ancien, dont il conviendrait toutefois d'atténuer la rupture géographique et psychologique que représente l'autoroute, par des aménagements de liaisons appropriés et structurants.



-  Commune de TENDU
-  Canton d'ARGENTON/CREUSE

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La Démographie

Comme la plupart des communes rurales, TENDU a perdu depuis la fin du siècle dernier près de la moitié de ses habitants. En effet, la commune a atteint son maximum en 1891, avec 785 habitants, alors que son niveau est au plus bas en 1975 avec 417 habitants. L'évolution des comportements sociaux et les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural sont vraisemblablement à l'origine de cette dépopulation.

Cependant, le recensement de 1982 marque une augmentation inter-censitaire notable qui, même si elle est tempérée par un léger recul entre 1982/1990 et une relative stabilité entre 1990/1999, semble démontrer que le phénomène est enrayé.

1968 : 483 habitants)	- 21 habitants		
1975 : 417 habitants)	- 66 habitants	1990 : 446 habitants)	- 19 habitants
1982 : 465 habitants)	+ 48 habitants	1999 : 451 habitants)	+ 5 habitants

L'étude des taux de variation de la population, montre que le solde migratoire a été le facteur essentiel de cette évolution. En revanche, l'apport de population ne semble avoir pour l'instant qu'un impact relatif sur la natalité.

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-2,08 %	+0,09 %	-2,18 %
1975-1982	+1,56 %	-0,10 %	+1,66 %
1982-1990	-0,52 %	-0,27 %	-0,25 %
1990-1999	+0,12 %	-0,15 %	+0,27 %

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

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

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

A titre comparatif les données sur le canton d'Argenton/Creuse et le département sont moins favorables.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,05 %	-0,52 %	+0,48 %
Département	-0,30 %	-0,29 %	-0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 90-99

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

POPULATION TOTALE						
Structure par âge	1975	1982	1990	1999	Canton 1999	Département 1999
0 à 15 ans	16,4 %	20,8 %	17,5 %	13,5 %	14,2 %	14,9 %
15 à 19 ans	6,7 %	6,7 %	8,1 %	9,1 %	5,5 %	5,7 %
20 à 59 ans	45,5 %	45,7 %	50,0 %	49,0 %	48,2 %	50,1 %
60 à 75 ans	24,8 %	18,6 %	14,3 %	17,3 %	18,7 %	17,9 %
75 ans ou +	6,5 %	8,2 %	10,1 %	11,1 %	13,5 %	11,4 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Sur la période 1975/1999, on note globalement : une stabilité relative des tranches d'âges jeunes (23,1% à 22,6%, avec un transfert entre les 0/15 ans et les 15/19 ans), une augmentation pour la tranche intermédiaire 20/59 ans (45,5% à 49,0%) et une tendance à la réduction des plus de 60 ans (avec toutefois presque un doublement pour les plus de 75 ans).

Les mouvements migratoires de 1975/1982 et dans une moindre mesure de 1990/1999 ont d'une certaine façon tempérés un vieillissement de la population sans pour autant renverser les tendances lourdes constatées sur le département. L'indice de jeunesse (part des 0/19 ans par rapport aux plus de 59 ans) est ainsi passé de 1,02 en 1982 à 0,80 en 1999.

La Population Active

La population active de la commune augmente régulièrement, passant d'un peu moins de 170 actifs en 1975 à plus de 200 en 1999, le taux d'activité (nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans) progresse de la même façon de 48,7% à 58,2%. Ce dernier chiffre est situé au dessus de la moyenne cantonale (49,1%) et la moyenne départementale (51,3).

L'évolution de la part des actifs ayant un emploi et travaillant dans la commune est significative puisqu'elle passe d'environ 63% en 1975 à 26% en 1999.

A titre indicatif, en 1990 si environs 38% des actifs de TENDU travaillaient sur place, en 1999 ils ne sont plus que 30%. Toujours en 1999, 37% avaient un emploi dans l'agglomération de CHATEAUROUX (30% en 1990) et 8% dans celle d'ARGENTON (16% en 1990). Les emplois offerts sur la commune étaient occupés à 65% par des résidents de la commune (70% en 1990).

Au cours des recensements on note également une perte du potentialité des emplois offerts sur la commune. Ainsi le rapport : « nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi », passe de 0,83 en 1982 à 0,46 en 1999.

Le chômage atteignait en 1990, 4,7% de la population active (9 personnes). Fin 1999, 23 demandeurs d'emplois, soit environ 11,5% des actifs (12% pour le canton et 11,5% pour le département), étaient inscrits à l'ANPE, dont 11 hommes et 13 personnes âgées de 25 à 49 ans.

Toutes ces indications sont significatives et tendent à caractériser un type de bourg que l'on pourrait qualifier de « résidentiel ». Cette tendance risque de s'accroître avec l'habitude de la « pratique » de l'autoroute, qui bien sûr induit une réduction des temps de parcours et des déplacements, mais également facilite l'acceptation sociale, culturelle et économique des déplacements migratoires quotidiens domicile/travail.

Les Logements

Si durant la première période 1975/1982 le parc total de logements progresse (208 à 250), depuis cette date on note un renversement avec une baisse sensible (250 à 238).

PARC de LOGEMENTS	1975	1982	1990	1999		Canton	Indre
résidences principales	159	179	173	186	78,2 %	79,9 %	79,0 %
résidences secondaires	35	35	24	22	9,2 %	9,7 %	11,2 %
logements vacants	14	36	51	30	12,6 %	10,4 %	9,8 %
TOTAL LOGEMENTS	208	250	248	238	100 %	100 %	100 %

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Toutefois on relève des fluctuations propres à chaque type de logements. Cette évolution ne touche que très peu les résidences principales, car même si elles marquent « une pause » entre 1982/1990, elles progressent très nettement sur l'ensemble de la période. Par contre, les résidences secondaires enregistrent une baisse importante, alors qu'après avoir atteint un maximum en 1990 les logements vacants régressent.

Une analyse plus fine permet d'avancer une explication dans ces variations et l'on peut penser qu'il y a des phénomènes de « vases communicants » qui se produisent entre mode d'occupation. Compte tenu du volume de construction neuves réalisées et qui permet un renouvellement certain du parc (moins ancien et avec plus de confort), il y a très probablement une part de « réaffectation » des logements secondaires et depuis peu des logements vacants vers de la résidence principale (mais les opérations financées dans le cadre de réhabilitation ou rénovation ANAH/PAH restent à ce jour encore peu nombreuses). On suppose également qu'un certain nombre de « disparitions sèches » correspondent à du bâti vétuste.

Le patrimoine immobilier de résidences principales est constitué à 95% de maisons individuelles, occupé à près de 75% par des propriétaires, et avec seulement 6 logements, le parc locatif social représentait début 2000 à peine plus de 3% du parc.

Globalement on peut donc estimer au vu de ce premier examen, qu'il existe une réelle demande et un marché foncier et immobilier actif sur la commune de TENDU.

L'Activité Economique

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

Secteurs	01/01/1994		01/01/1999		Taille	01/01/1994		01/01/1999	
Agriculture	20	51,3 %	25	49,0 %	0 salarié	25	64,1 %	40	78,4 %
Industrie	2	5,1 %	4	7,8 %	1 à 10 salariés	13	33,3 %	10	19,6 %
Bâtiment, Génie civil	3	7,7 %	3	5,9 %	10 à 50 salariés	1	2,6 %	1	2,0 %
Commerces	3	7,7 %	7	13,7 %	plus de 50 salariés	0	----- %	0	----- %
Services	11	28,2 %	12	23,6 %					
TOTAL	39	100 %	51	100 %		39	100 %	51	100 %

SOURCE : Fichiers SIRENE

Globalement le nombre d'établissements présents sur la commune progresse. L'agriculture reste stable et demeure l'activité majeure, et on note la place relativement importante du secteur tertiaire (commerces et services), confirmation des caractéristiques particulières de la Commune en terme d'étape le long de l'axe routier. Près de 80% des établissements n'ont pas de salariés, et une seule entreprise en a plus de 10.

Au vue de ces chiffres, il semble que globalement sur la période 1994/1999 l'impact de l'autoroute A20, n'a pas eu d'incidence négative sur le nombre d'établissements présents sur la commune. Il est toutefois clair et logique que depuis sa mise en service complète et notamment pour certains types services et de commerces les conséquence économiques sont moins favorables.

L'Agriculture

La commune de TENDU est classée dans la zone agricole de la Petite Brenne, tout en étant limitrophe de celle du Boischaut Sud, et à proximité de la zone de Champagne.

Entre les recensements agricoles de 1970/2000 le nombre d'exploitants agricoles passe de 36 à 24, soit une perte d'un tiers (-51% pour le département de l'Indre), avec en 2000 16 exploitants travaillant à temps complet soit 67% (56% pour l'Indre). Cette diminution s'accompagne d'une évolution de structure importante puisqu'en 1970 près de 50% des exploitants avaient plus de 55 ans contre seulement 21% en 2000 (51% et 32% pour l'Indre). Par compte, le « rajeunissement » constaté entre 1970 et 1988, ne s'est pas maintenu sur la dernière période les exploitants de moins de 40 ans ne représentent que 12% en 2000 contre 30% en 1988 (22,5% en 1988 et 23,8% en 2000 pour l'Indre).

Age des exploitants	1970	1979	1988	2000		Département 2000
moins de 40 ans)	7	9	3	12,5 %	23,8 %
de 40 à 54 ans)18	17	10	16	66,5 %	43,9 %
55 ans et plus	18	10	11	5	21,0 %	32,3 %
TOTAL	36	34	30	24	100 %	100 %

SOURCE RGA 1970-79-88-99-2000

Durant la période 1970/2000, on note une diminution de la surface agricole utilisée qui passe de 2208 ha à 1964 ha, avec une évolution de la surface moyenne par exploitation de 61 à 103ha (de 32 à 73ha pour l'Indre). Parallèlement la structure des exploitations évolue de façon importante puisque que celles de moins de 35ha ne représentent plus que 14% en 1988 contre près de 44,5% en 1970, inversement celles de plus de 50ha passent de près de 41,5% en 1970 à près de 61% en 1988. En 2000, 7 exploitations dépassaient les 100ha avec une surface moyenne de 183ha, 19 pratiquées au moins une culture et 14 de l'élevage bovins. A la même date, 557ha des terres disposées d'un système de drainage, mais qu'aucun système d'irrigation n'était présent.

Structure des exploitations	1970	1979	1988		Département 1988
moins de 10 ha	10	7	4	14,3 %	27,2 %
de 10 à 35 ha	6	2	0	---	23,3 %
de 35 à 50 ha	5	6	7	25,0 %	11,6 %
plus de 50 ha	15	19	17	60,7 %	37,9 %
TOTAL	36	34	28	100 %	100 %

SOURCE RGA 1970-79-88-99

Entre 1970/2000, la part des terres labourables dans la surface agricole utilisée progresse de 71 à 90% (75 à 84% pour l'Indre), et les cultures céréalières diminuent de 55 à 45% (61 à 47% pour l'Indre) au profit des oléagineux (colza/tournesol) qui passent de 3 à 20% (5 à 20% pour l'Indre). La surface toujours en herbe baisse de façon très importante -71% (-36% pour l'Indre).

Entre 1979/2000 et d'une façon globale, de moins en moins d'exploitations pratiquent l'élevage bovin de 21 à 14, caprin 8 à 3, ovin 9 à 3 ou porcin 8 à 3. Si cette diminution s'accompagne d'une réduction du nombre d'ovins présents 553 à 163, l'intensification des méthodes d'élevage et de production conduisent à une augmentation des effectifs : bovins de 797 à 1011, caprins de 131 à 243, porcins de 104 à 1656.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

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

Les objectifs poursuivis par les élus sont les suivants :

- Réfléchir aux enjeux de la Commune et prendre parti sur son avenir en assurant une vision globale et prospective de la gestion du territoire.
- Grâce à la présence d'un échangeur sur le territoire communal, « profiter » de cette infrastructure autoroutière pour anticiper les conséquences et retombées économiques et sociales et accompagner le développement de la Commune.
- Assurer un développement équilibré du bourg, en renforçant son rôle de pôle central de la Commune.
- Préserver le patrimoine culturel et l'intérêt naturel que représente la Vallée de la Bouzanne, site inscrit.
- Eviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie - eau...) et des services (ramassage scolaire - collecte des ordures ménagères).
- Etablir une règle de jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.
- Se soustraire à l'application parfois délicate du principe de constructibilité limitée, en vigueur depuis le 1er Octobre 1984, qui n'autorise le développement que sur les seules parties actuellement urbanisées des bourgs et des hameaux.

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

- En évitant le phénomène d'urbanisation linéaire et en privilégiant la densification et la restructuration d'un tissu parfois lâche et peu dense.
- En favorisant plutôt le développement du Bourg et de sa périphérie, en confortant concrètement une tendance au retour vers le centre.
- En maintenant et préservant autant que faire se peut une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité, dans et autour des zones ouvertes à la construction.

Un patrimoine architectural de qualité



Château de ROCHEROLLE



Château de MAZIERES (M.H. inscrit)



Château de PRUNGET (M.H. inscrit)



Château du BROUTAY

Une grande diversité de paysages



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

❑ Existence et capacité de divers réseaux

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

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

❑ Présence de contraintes

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

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

❑ Protection du milieu agricole

Afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles et d'éviter un morcellement progressif des terres, la zone support de l'activité agricole a été protégée, car dans la commune l'activité agricole demeure un atout et des éléments du tissu économique et social. En outre, la délimitation et la recherche de zones d'extension de l'urbanisation tiennent compte des secteurs remembrés durant l'opération de restructuration foncière.

❑ Potentialités de réhabilitation

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

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

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

* PLAN DES ANNEXES

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

- **les réseaux d'alimentation en eau potable et la zone d'assainissement collectif du bourg proposée par le Schéma Directeur d'Assainissement.**
- **le recul de 100 mètres imposé par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme** le long de l'autoroute A20.
- **le classement les infrastructures de transports terrestres relevant de la loi sur le bruit** : autoroute A20, ligne SNCF.
- **les principales servitudes d'utilité publique** affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles concernent essentiellement :

➤ **La protection des Monuments Historiques :**

- Le Château de Prunget : inscrit le 14 Mars 1927, et le Château de Mazières : inscrit le 05 Avril 1988

➤ **La protection des Monuments Naturels :**

- La Commune est concernée pour partie par le site inscrit le 16 Février 1970 de "la Vallée de la Bouzanne".
Tous les projets de travaux ou de constructions compris dans un périmètre de 500 mètres autour de ces édifices et situés dans le champ de visibilité des monuments, ou ceux situés dans le périmètre du site sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

➤ **Les canalisations de transport de gaz :**

- La Commune est traversée par l'ouvrage de transport suivant : artère Roussines/Château-Landon (Ø 500 mm)
Le diamètre de cette canalisation impose une bande de servitude de 10 mètres (axée sur la conduite). Dans cette bande, il ne peut être procédé, sans accord préalable de G.D.F., à la modification du profil du terrain, à des constructions, à des plantations d'arbres ou de poteaux, à l'édification de murets.

* Service gestionnaire de cette servitude : GAZ DE FRANCE Région Centre Ouest,
Direction Production Transport - Service Gestion/Logistique
16021 ANGOULEME CEDEX

Le bâti traditionnel



La MAISON DIEU



La GRANDE METAIRIE



La FERME de la PORTE

* PLAN DES ZONES

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

La zone U dite **zone urbaine**.

Elle correspond soit aux parties urbanisées, partiellement urbanisées ou en cours d'urbanisation soit aux secteurs mitoyens ouvert à l'urbanisation :

du **Bourg**,

et des différents villages et hameaux

proches : **Les Communaux-L'Aveneau**, nouvelle zone de développement à l'Ouest du bourg au-delà de l'autoroute et le long de l'ex-RD 30, avec notamment le lotissement communal, ou bien

lointains : **Les Grandes Maisons Neuves/Les Grands Champs, Lothiers Gare, Les Crépins et Le Cerisier**, ensembles essentiellement situés dans le quart Nord-Ouest de la Commune.

Ses choix de développement ont été guidés par le souci de conforter en priorité les pôles urbanisés existants en évitant notamment la proximité des axes routiers importants.

L'Est et le Sud du territoire communale n'ont fait l'objet d'aucune réservation pour des zones constructibles nouvelles en raison de leur caractère et potentiel agricole et/ou naturel.

La zone N dite **zone naturelle**

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

CARACTERISTIQUES DES ZONES

- **ZONE U** dite « *ZONE URBAINE* »

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

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

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

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

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

En raison de la qualité et de l'homogénéité du bâti dans certains hameaux et partie du bourg, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions et sur leur insertion.

Les bâtiments utilitaires



GRAILLET



Le BOURG



La TUILERIE

- ZONE N dite « **ZONE NATURELLE** »

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

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

- **les constructions à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support l'exploitation ou prolongeant l'acte de production**, sous réserve du respect des règles sanitaires ou (et) de la réglementation sur les installations classées et qu'elles soient groupées autour des bâtiments existants
- **la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes**, sous réserve de la présence de réseaux suffisants (voirie, eau) et du respect des règles sanitaires (assainissement autonome)
- **le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation**, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distance imposée par les différentes réglementations en vigueur
- **les annexes à l'habitation**, type garage, abri de jardin, hangar par exemple, sous réserve qu'elles soient édifiées à proximité d'une habitation existante
- **les équipements d'utilité publique ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales**
- **les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs** (lagunage, terrains de sports, par exemple)
- **les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées** (activités nuisantes, carrières, par exemple)
- **les abris de jardin** sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m²
- **les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole**, fermés sur 3 cotés maximum

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

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

RAPPELS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont autorisés en COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en FACADES :

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

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

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

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

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

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

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

MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URNANISME

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

➤ Le G.A.R.N.U. ou Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme.

Par Délibération du Conseil Municipal du 06 Novembre 1996, la Commune décide la mise à l'étude du document.

L'élaboration d'un Guide d'Application du R.N.U. (G.A.R.N.U.) s'est faite au cours de réunions de travail en 1996/1997, en collaboration avec les services de l'Etat, Préfecture, Direction Départementale de l'Equipeement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture.

Par une DCM du 30 Juin 1997, la Commune de TENDU adopte le G.A.R.N.U., et un arrêté préfectoral du 07 Août 1997 entérine le document.

Etabli en application de l'ex-article L111-1-3 du Code de l'Urbanisme, ce document a permis durant une période de 4 ans de suspendre les effets de la règle de constructibilité limitée, les autorisations de construire étant délivrées sur la seule base du Règlement National d'Urbanisme et conformément aux modalités d'application arrêtées en commun par la Commune et l'Etat.

➤ La Carte Communale.

L'entrée en vigueur de la loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 Décembre 2000, dite loi SRU, a institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement.

Les décrets d'application publiés fin mars 2001 ont préciser les modalités d'établissement des documents, ainsi que leur contenu et les procédures.

A l'expiration de validité légale du G.A.R.N.U., la Commune de TENDU a décidé en Juin 2001 de le reconduire, avec quelques modifications, dans la forme d'une Carte Communale et selon les modalités imposées par la nouvelle réglementation.

La mise au point du zonage et du règlement de la Carte Communale s'est faite, en collaboration avec les services déjà impliqués dans l'élaboration du précédent document d'urbanisme, au cours de deux réunions en Juin et Juillet 2001. L'actualisation du document s'est déroulée durant les mois Juillet et d'Août 2001.

- Une Délibération du Conseil Municipal de TENDU en date du --/--/ 2001 a arrêté le projet de la Carte Communale.
- L'Enquête Publique s'est déroulée du --/--/ 2001 au --/--/ 2001.
- Une Délibération du Conseil Municipal de TENDU en date du --/--/ 2001 a approuvé la Carte Communale.
- L'accord de Madame La Préfète sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du --/--/ 2001.
- Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été faites.

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

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

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

Sauf décision contraire lors de la délibération d'approbation de la Carte Communale, la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme, et notamment les permis de construire, revient au maire au nom de la Commune. Une convention sera alors signé entre le Maire et les services de la DDE sur les modalités d'instruction des autorisations.

ANNEXES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

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

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

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

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

② La Procédure Réglementaire des Cartes Communales (Extrait)

➤ Introduction

* Article L 124-1

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

* Article L 124-2

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

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

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

➤ Contenu

* Article R 124-1

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.
Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

* Article R 124-2

Le rapport de présentation :

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

*** Article R 124-3**

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

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

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

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

➤ Elaboration / Révision

*** Article R 124-4**

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

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

*** Article R 124-5**

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

*** Article R 124-6**

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

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

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

*** Article 124-7**

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

*** Article 124-8**

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

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

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

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

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

③ La Réglementation des Permis de Construire (Extrait)

➤ Localisation / Desserte

* Article R 111-2

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

* Article R 111-3 : abrogé

* Article R 111-3-1

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

* Article R 111-3-2

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

* Article R 111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

*** Article R 111-5**

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

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes :

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

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

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

*** Article R 111-6**

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

*** Article R 111-7**

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

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

*** Article R 111-8**

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

*** Article R 111-9**

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

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

*** Article R 111-10**

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

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

*** Article R 111-11**

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

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

*** Article R 111-12**

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

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

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

*** Article R 111-13**

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

*** Article R 111-14 : abrogé**

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

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

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

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

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

* Article R 111-15

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

➤ Implantation / Volume

* Article R 111-16

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

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

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

* Article R 111-17

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

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

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

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

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

*** Article R 111-18**

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

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

*** Article R 111-19**

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

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

*** Article R 111-20**

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

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

➤ Aspect

*** Article R 111-21**

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

*** Article R 111-22**

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

*** Article R 111-23**

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

*** Article R 111-24**

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

➤ **Dispositions diverses**

*** Article R 111-25**

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

*** Article R 111-26**

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

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

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

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

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

④ La Procédure d'Enquête Publique (Extrait)

*** Article 123-11**

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 (BLEU)

CHAMP D'APPLICATION

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 158 (JAUNE)

CHAMP D'APPLICATION

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 157 OU 158

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction est de :

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

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

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

MODIFICATION

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

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

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

Cette loi ne s'applique pas :

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

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

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF - PC 158 BIS

CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

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

REMARQUE

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

DECLARATION DE TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE - PC 156

CHAMP D'APPLICATION

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

Remarque : Les clôtures ne sont pas soumises à autorisation.

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION, MODIFICATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

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

CERTIFICAT D'URBANISME - AM 390

NATURE DE L'ACTE

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

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

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

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

Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire dans deux cas :

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

REMARQUES

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

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

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

DUREE DE VALIDITE

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

PROROGATION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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

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

LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - AM 395

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

NATURE DE L'ACTE

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

DELAI D'INSTRUCTION

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

COMPOSITION DU DOSSIER

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