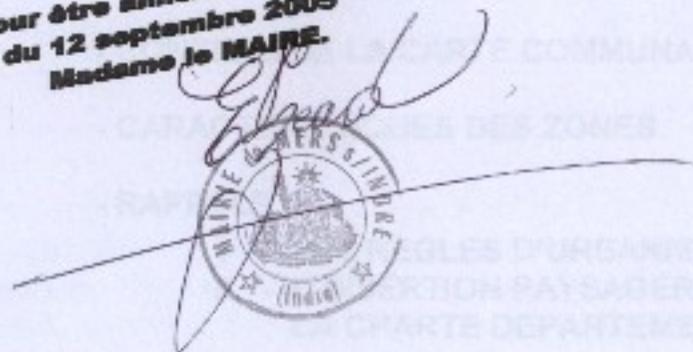


CARTE COMMUNALE

Commune de MERS sur Indre

Vu pour être annexé à la DCM
du 12 septembre 2005
Madame le MAIRE.



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

Le Conseil Municipal de la commune de MERS sur Indre a décidé par une délibération en date du 24 Mars 2004 de prescrire l'élaboration d'une Carte Communale sur son territoire en remplacement du Guide d'Application du Règlement National d'Urbanisme (GARNU).

Plusieurs raisons ont conduit les élus à entreprendre cette démarche et notamment :

D'une part l'arrivée à expiration du GARNU en Août 2004. Ce document de planification, approuvé par arrêté préfectoral en 1991 puis prorogé à deux occasions (1995 et 2000) a permis de gérer jusqu'à ce jour et de façon cohérente et satisfaisante les autorisations d'urbanisme.

D'autre part la volonté des élus qui n'ont pas souhaité en l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, voir les diverses demandes d'autorisation de construire, être à nouveau instruites en fonction du **Règlement National d'Urbanisme** qui, s'il donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions non souhaitées, n'assure pas, par sa trop grande généralité, une maîtrise suffisante des problèmes de développement et d'aménagement.

De plus **le principe de constructibilité limitée**, applicable depuis Octobre 1984, 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.

Enfin l'existence d'une certaine pression foncière en dehors des parties urbanisées de la commune et la nécessité d'éviter une gestion de l'espace au coup par coup, ont conduit le Conseil Municipal de MERS sur Indre à retrouver un outil simple, adapté aux problèmes d'urbanisme locaux, aux enjeux et aux besoins de la collectivité et du territoire, et répondant à leurs objectifs de développement et d'aménagement.

La loi de décembre 2000 dite « Solidarité et Renouveau Urbain » (SRU) a rénové les documents de planification et propose entre autre la **CARTE COMMUNALE** qui répond aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de MERS sur Indre, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

La présente Carte Communale a été élaborée conjointement par la commune de MERS sur Indre et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - DONNEES GENERALES

Située à 10 kilomètres environ au Nord-Est de NEUVY Saint Sépulcre son chef-lieu de canton, la commune de MERS sur Indre s'étend sur une superficie d'environ 2560 hectares, dont près de 560 hectares de boisements, dans le quart Sud-Est du département de l'Indre, à moins de 15 kilomètres de La CHÂTRE, sous-préfecture, et un peu plus 25 Km de CHATEAUROUX. Sa densité en 1999 était de 23 habitants au km² (22 hab./km² pour le canton et 34 hab./km² pour le département).

La commune de MERS sur Indre appartient au pays de « La Châtre en Berry », mais ne fait partie à ce jour d'aucun établissement public de coopération intercommunale de type communauté de communes.

La RD 943 traverse le Nord du territoire communal. Cet axe routier majeur et structurant du département (Châteauroux/La Châtre, avec un trafic moyen annuel en 2003 de 5800 véhicules/jour dont plus de 11% de poids lourds) fournit à la commune une bonne accessibilité aux principaux pôles économique et d'emplois. Le reste du réseau viaire assure principalement les liaisons et dessertes locales intercommunales. On peut ainsi citer : en Nord-Sud la RD 41 (Ardentes/Sarzay), en Est-Ouest les RD 69 (Montipouret/Lys St Georges) et RD 38 (St Août/Neuvy). On note aussi la présence d'un important réseau de voies et de chemins communaux qui quadrille tout le territoire de la commune.

Le substrat géologique de MERS sur Indre est constitué :

- au Nord de l'Indre, d'une base calcaire du jurassique moyen recouverte pour partie de dépôts tertiaires de l'éocène, dépôts sablo-gréseux (avec galets de quartz et chailles),
- au Sud de l'Indre, des formations de la fin du tertiaire / début du quaternaire d'épandages de sables, graviers et galets (dite formation d'Ardentes),
- dans la partie centrale, de formations les marnes et argiles du jurassique inférieure, que le réseau hydrographique de l'Indre et de ses affluents entaillent et façonne, alors que l'on trouve dans le fond des vallées et des talwegs, des alluvions et colluvions récentes.

Les sols sont de types bruns à bruns lessivés, avec une texture superficielle dans la partie Nord plutôt de limon sableux et de limon argilo-sableux au Sud. Ils sont globalement humides et avec de bonnes réserves en eaux. Dans l'ensemble le potentiel agronomique est moyen à bon.

La commune est irriguée d'Est en Ouest puis du Sud vers le Nord par l'Indre, qui sinue et s'écoule en fond de vallée en de multiples bras et méandres. De nombreux ruisseaux alimentent la rivière : venant du Sud « La Vauvre » et son affluent des « Presles », et le « Boucaud », et venant du Nord « Le Ris ». On relève également la présence de nombreuses mares et d'étangs, grands et petits, tant sur les zones de plateau, que dans les talwegs ou dans la vallée. Tout le réseau hydrographique appartient au bassin de l'Indre.

Le relief de la commune se caractérise :

- dans sa partie Nord par un plateau légèrement vallonné, globalement incliné Nord-Sud qui passe de 245 à 200 mètres.

Le paysage y est ouvert, marqué par un grand parcellaire et la régression du bocage, sauf à l'approche des villages.

De grands boisements marquent très fortement le paysage de leur présence (forêt domaniale de Bellevue, bois de Chanteloube, de Marsat), et forment souvent la limite de l'horizon.

Seul le ruisseau du « Ris » crée un événement marquant dans le relief et le paysage.

L'habitat est plutôt regroupé autour de quelques villages (le Ris, le Tarde), en liaison avec les voies de communication ou des positions stratégiques.

- dans sa partie centrale par la vallée de l'Indre et les coteaux qui la bordent.

. la vallée, très plate (dénivelé de 170 à 165 mètres) relativement large, elle forme un ample champ d'expansion pour les crues.

Elle a un paysage compartimenté, de bocage et de rypisylve, de prairies de pâtures de fond de vallées. L'occupation humaine est rare, à l'exception d'un ou deux moulins et de quelques points de franchissement de la rivière.

on note entre les coteaux une forte dissymétrie ;

. le versant Nord, plutôt « abrupt », avec un dénivelé de 50 à 60 mètres en à peine quelques centaines de mètres, formant un replat dominant et une ligne franche de crête avec le plateau ; la pente est souvent boisée ; l'occupation humaine y est rare, à l'exception du château du Magnet et dans une moindre mesure du village de la Forêt ; les points de vue, à partir d'un réseau viaire de crêtes, sont remarquables et dominants, avec des ouvertures sur le lointain et sur un paysage typique et emblématique du « Boischaud Sud ».

. le versant Sud, plus ouvert, aux formes plus douces, plus amples et ondoyantes, largement façonné par le réseau hydrographique ; il remonte progressivement (altitude de 170 à 200 mètres) vers une ligne de crête au forme moins franche, ligne de partage des eaux entre l'Indre et la Creuse.

Le paysage est fortement marqué par le relief (petits valons et talwegs), les boisements et le domaine de l'eau (ruisseaux, étangs, mares) ; il est cloisonné par le bocage qui fractionne, rythme et anime continuellement les points de vues et les axes de circulation même si sur les secteurs de replats le parcellaire s'agrandit et les vues s'ouvrent sous l'influence de pratiques agricoles en mutation.

L'essentiel de l'habitat se concentre sur cette partie du territoire communal : avec le Bourg et ses extensions, La Cacoterie, Le Mez, Le Magnoux, et les villages de Tézé et du Courtioux ; on note encore un certain nombre d'installations et de bâtiments agricoles dispersés sous la forme de petites fermes et écarts.

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La Démographie

Après avoir atteint un maximum avec 1150 habitants au début des années 1900, les recensements de population ont montré depuis une baisse régulière et constante du nombre d'habitants et ce jusqu'aux années 1980 où la commune comptait alors moins de 440 habitants. À partir de cette période on note un renversement de tendance très spectaculaire et inhabituel pour une commune rurale de ce secteur du département puisqu'au recensement de 1999 la population était de 584 habitants, ce mouvement se confirmant depuis.

| | | | |
|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| 1962 : 653 habitants | | 1982 : 439 habitants | - 69 habitants |
| 1968 : 565 habitants | - 88 habitants | 1990 : 459 habitants | + 20 habitants |
| 1975 : 508 habitants | - 57 habitants | 1999 : 584 habitants | +125 habitants |

Les comportements sociaux et les mutations des structures et de l'économie agricole, liées à l'exode rural sont à l'origine de cette première période de dépopulation. Par contre le retournement constaté sur les vingt dernières années est certainement à rechercher dans des circonstances locales bien particulières : attractivité, cadre de vie, accessibilité, présence et développement de services, disponibilités et politiques foncières et immobilières.

L'étude des taux de variation de la population sur la période 1968/1999 reflète très exactement cette évolution : dégradation sur la première période (de -1,13% à -2,59%), puis redressement (-+0,71% à +2,71%). Cette amélioration est principalement le fait d'une hausse majeure du solde migratoire, accompagnée d'une amélioration sensible solde naturel. On peut assurément envisager qu'une partie de l'apport de population s'est fait sur la base de jeunes ménages.

| Période | Taux de Variation | Naturel | Migratoire |
|-----------|-------------------|---------|------------|
| 1968-1975 | -1,13 % | -0,34 % | -0,79 % |
| 1975-1982 | -2,59 % | -0,15 % | -2,44 % |
| 1982-1990 | +0,71 % | -0,39 % | +1,10 % |
| 1990-1999 | +2,71 % | -0,24 % | +2,95 % |

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

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

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

A titre comparatif les données communales sont nettement plus favorables que celles du département ou du canton, même si ce dernier présente également un solde migratoire positif, mais dans proportions moindres.

| 1990-1999 | Taux de Variation | Naturel | Migratoire |
|-------------|-------------------|---------|------------|
| Canton | -0,15 % | -0,78 % | +0,63 % |
| 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 | Indre1999 |
| 0 à 14 ans | 20,9 % | 12,6 % | 12,3 % | 18,0 % | 13,1 % | 14,9 % |
| 15 à 19 ans | 9,1 % | 8,2 % | 6,1 % | 5,5 % | 5,6 % | 5,7 % |
| 20 à 59 ans | 40,1 % | 48,3 % | 50,5 % | 48,8 % | 49,1 % | 50,1 % |
| 60 à 74 ans | 22,2 % | 20,0 % | 18,7 % | 18,5 % | 20,4 % | 17,9 % |
| 75 ans ou + | 7,7 % | 10,9 % | 12,4 % | 9,2 % | 11,8 % | 11,4 % |

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Sur la période 1975/1990, on observe une forte diminution des tranches d'âges jeunes (-20 ans) qui passent de 30% à un peu moins de 18,5%, pour remonter en 1999 à 23,5% (grâce aux -15 ans) ; sur la même période les plus 59 ans se stabilisent autour de 31%, puis baissent légèrement pour atteignent un peu moins de 28%.

A titre comparatif les données communales sont plus favorables que celles du département ou du canton : -19 ans 20,6% et 18,7%, et plus de 59 ans 29,3% et 32,2%.

Entre 1982/1999, un certain nombre d'indicateurs confirme ces grandes tendances, et notamment l'indice de jeunesse (*part de -19 ans par rapport aux +60 ans*) qui passe de 0,37 à 0,85 (département 0,70, canton 0,58).

La Population Active

Entre 1975/1999, le nombre d'actifs suit l'évolution de la population et augmente en passant d'un peu plus de 400 à près de 480. Le taux d'activité (*nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans*) progresse fortement de plus de 43% à près de 52% (département 51,3%, canton 50%).

Sur la période 1982-1999 le taux d'emploi (*nombre d'emplois offerts dans la commune / nombre d'actifs résidents ayant un emploi*) est par contre passé de 0,38 à 0,21.

Si en 1975 près de 62% des actifs travaillés sur place, ils sont à peine 33% en 1999. A cette même date presque 58% des actifs qui travaillaient hors de la commune avant un emploi sur l'agglomération castelroussine, 9% à La Châtre et moins de 6% à Neuvy.

La commune reste donc très dépendante pour l'activité, et joue plutôt un rôle d'accueil.

En 1999 le chômage touchait 12,5 % de la population active (département 10,2%, canton 9,7%), soit 31 personnes, dont 13 hommes et 25 personnes âgées de 25/50 ans.

Les Logements

Durant la période 1975/1999, le parc total de logements en passant de **254** à **296** progresse régulièrement.

| PARC de LOGEMENTS | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | | Canton | Indre |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| résidences principales | 161 | 167 | 186 | 225 | 76,0 % | 68,7 % | 79,0 % |
| résidences secondaires | 49 | 69 | 64 | 60 | 20,3 % | 19,6 % | 11,2 % |
| logements vacants | 44 | 21 | 26 | 11 | 3,7 % | 11,7 % | 9,8 % |
| TOTAL LOGEMENTS | 254 | 257 | 276 | 296 | 100 % | 100 % | 100 % |

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

Cette progression suit logiquement et parallèlement l'augmentation de la population constatée précédemment.

Ainsi entre 1975/1999, on relève un accroissement du nombre des résidences principales et de leur part dans le parc total (63% à 76%) ; une relative stabilité du nombre des résidences secondaires, mais leur part tend à diminuer entre 1982/1999 (27% à 20%) ; enfin pour les logements vacants une baisse en volume et en part (17% à 4%).

A titre comparatif la structure du parc communal se rapproche pour les résidences principales du département, pour les résidences secondaires du canton, mais diffère des deux pour sa faible part de logements vacants.

Compte tenu du volume moyen de constructions neuves réalisées (environ 30 logements commencés entre 1990/1997 et près de 25 sur la période 1998/2003), le parc de logement s'est donc fortement renouvelé.

Les constructions neuves commencées se faisant pour l'essentiel au profit de résidences principales neuves, il y a certainement eu également un transfert et un glissement entre les logements vacants et les résidences secondaires vers les résidences principales, par le biais de rénovation/réhabilitation.

Les résidences principales construites avant 1949 représentent plus de 68% du parc de 1999 (département 42%, canton 63%). Le parc est constitué à 100% de maisons individuelles, occupées à plus de 77% par des propriétaires (63% département, canton un peu plus 74%), le parc locatif social représente plus de 5% du parc des résidences principales (département 17,4%, canton plus de 7%).

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 demande certaine et une dynamique immobilière et foncière sur la commune de MERS sur Indre, notamment du fait de sa capacité d'attraction et d'accueil, de la qualité de son cadre de vie et des services présents, et, malgré un certain éloignement, de son rattachement au bassin d'emploi, d'activités et de services castelroussin.

Aussi les besoins locaux en renouvellement ou pour de nouvelles installations, doivent pouvoir être satisfaits dans le cadre d'une ouverture foncière à l'urbanisation. 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 comme des élus, misant sur l'attrait de la commune.

Les « ressources » en réhabilitation/restauration même si elles apparaissent moindres 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.

L'Activité Économique

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

| Secteurs | 01/01/1997 | | 01/01/2002 | | Taille | 01/01/1997 | | 01/01/2002 | |
|-----------------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | | | | | | | | | |
| Agriculture | 22 | 42,3 % | 23 | 31,1 % | 0 salarié | 37 | 71,2 % | 60 | 81,1% |
| Industrie | 1 | 1,9 % | 5 | 6,7 % | 1 à 5 salariés | 13 | 25,0 % | 10 | 13,5 % |
| Bâtiment, Génie civil | 5 | 9,6 % | 11 | 14,9 % | 6 à 9 salariés | 1 | 1,9 % | 3 | 4,0 % |
| Commerces | 10 | 19,2 % | 15 | 20,3 % | plus de 10 salariés | 1 | 1,9 % | 1 | 1,9 % |
| Services | 14 | 27,0 % | 20 | 27,0 % | | | | | |
| TOTAL | 52 | 100 % | 74 | 100 % | TOTAL | 52 | 100 % | 74 | 100 % |

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

SOURCE : Fichiers SIRENE

Entre 1997/2002 le tissu économique de la commune connaît une progression significative en volume et dans sa structure. Ainsi le nombre d'établissement passe de 52 à 74 ; la part de l'agriculture diminue alors que celles des activités tertiaires (services à la population & commerces) et du secteur secondaire (industrie & BTP) sont en forte augmentation.

Cette évolution est là encore inhabituelle dans les communes rurales. MERS sur Indre possède un volume suffisant de population permanente pour disposer, maintenir et développer des services et commerces répondant aux besoins immédiats des habitants. La proximité de l'agglomération de Châteauroux, l'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs ne semblent pas à ce jour compromettre l'existence et la présence d'un tissu commercial et de services de proximité viable et pérenne.

L'Agriculture

Avertissement : Le nombre parfois restreint d'exploitations et le mode de domiciliation des sièges d'exploitations peuvent rendre difficile les interprétations.

La commune de MERS sur Indre est classée dans la zone agricole du « Boischaut sud », avec un classement en terres argilo-calcaires, en terres du « Plateau de St Août » ou en terres limoneuses de « Bordure de Brenne », ayant dans l'ensemble un potentiel agronomique moyen à bon.

Entre les recensements agricoles de 1979/2000 on note une diminution de la superficie agricole utilisée (SAU) qui passe d'un peu moins de 1500 ha à un peu plus de 1100 ha.

En 2000, les terres labourables représentent 68% de la SAU (73% en 1979), et les prairies environ 31% (26% en 1979). Sur la même période, la part des surfaces fourragères diminue légèrement (59 à 55%), celle des céréales de façon plus significative (39 à 30%). Les cultures d'oléagineux enregistrent à l'opposé une forte croissance (moins de 2% à près de 11%).

En 2000, près de 38% de la SAU était drainée, et aucune surface n'était irriguée.

Les exploitations

| Les Exploitations | Nombre | | | S. A. U. moyenne utilisée (ha) | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------|-----------|-----------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Exploitations professionnelles | 23 | 14 | 9 | 53 | 67 | 92 |
| Autres exploitations | 23 | 31 | 22 | 11 | 11 | 14 |
| Total des Exploitations | 46 | 45 | 31 | 32 | 28 | 36 |
| Exploitations de 100 ha et plus | (*) | (*) | 4 | (*) | (*) | 139 |

(*) Données couvertes par le secret statistique

SOURCE RGA 79-88-99

La commune comptait au recensement agricole de 2000, 31 exploitations agricoles, dont 9 dites « professionnelles », contre 45 en 1988 et 46 en 1979, soit une diminution globale de près d'un tiers (Indre -46%, canton -42%).

Sur la même période 1979/2000 la superficie moyenne par exploitation progresse très légèrement de 32 à 36 ha (Indre 41 à 73 ha, canton 32 à 51 ha). Par contre pour les exploitations professionnelles elle passe de 53 à 92 ha (Indre 156 à 168 ha, canton 56 à 91 ha).

En 2000, on recensait 4 exploitations de plus de 100 ha soit 13% des exploitations (Indre 28%, canton 33%), avec une moyenne d'environ 138 ha (Indre 168 ha, canton 148 ha).

Les exploitants

| Age des exploitants | 1979 | 1988 | 2000 | | Canton | Département |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| moins de 40 ans | 4 | 5 | 9 | 28,1 % | 21,8 % | 23,8 % |
| de 40 à 54 ans | 29 | 21 | 11 | 34,4 % | 41,7 % | 43,9 % |
| 55 ans et plus | 13 | 21 | 12 | 37,5 % | 36,5 % | 32,3 % |
| TOTAL | 46 | 47 | 32 | 100 % | 100 % | 100 % |
| dont à temps complet | 25 | 17 | 10 | % | | |

SOURCE RGA 79-88-2000

On note un rajeunissement des exploitants, ainsi en 2000 près de 30 des chefs d'exploitations ont moins de 40 ans contre 9% en 1979. Toutefois la part des 55 ans et plus progresse, passant de 28% à 37%.

Le Cheptel

Entre 1979 et 2000, l'effectif bovin mixte reste stable (750 à 700 têtes), mais il ne concerne plus que 11 exploitations en 2000, contre 34 en 1979 et la taille moyenne des cheptels passe de 21 bêtes à 64 bêtes, signe d'une intensification et d'une modernisation des méthodes d'élevage et de production.

On note également sur la commune la présence constante d'élevages d'ovin, environ 550 bêtes pour une douzaine d'exploitations, ainsi que des élevages de volailles.

Même si elle a subi des mutations et transformations, et reste en retrait par rapport aux moyennes cantonales et départementales l'agriculture demeure très présente, diversifiée et un élément économique majeur pour la commune, au-delà de son impact ou de sa gestion sur l'espace.

OBJECTIFS ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Ce document traduit la volonté de la commune de MERS sur Indre 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 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 donc les suivants :

- Réfléchir aux enjeux communaux, prendre parti sur son avenir, assurer une vision globale et prospective de la gestion de son territoire.
- Assurer un développement équilibré et diversifié de son espace.
- Disposer d'une offre foncière, variée et raisonnée, permettant la satisfaction d'aspirations et de motivations multiples.
- Préserver et mettre en valeur les atouts et le capital que représentent les paysages, sites, milieux naturels, urbains ou architecturaux.
- Développer l'attractivité de ce potentiel patrimonial, et valoriser les ressources historiques et culturelles de la commune.
- Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitations.
- Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- Eviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie - eau...) et des services (ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères,...) et rationaliser et optimiser leurs fonctionnements.
- Établir une règle de jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.
- Palier aux difficultés d'application et d'interprétation du principe de constructibilité limitée qui n'autorise le développement que sur les seules parties actuellement urbanisées des bourgs et des hameaux des communes non dotées de document d'urbanisme.

Le parti d'urbanisme adopté a été d'une part :

- De favoriser plutôt l'extension du Bourg, afin de privilégier un renforcement et une identification de son rôle central, et en y proposant du logement locatif.
- D'encourager une densification mesurée de quelques noyaux existants, lorsque cela ne fragilise et ne banalise pas le patrimoine, en privilégiant une densification et une restructuration en épaisseur du tissu urbain, et en gardant l'entité des hameaux.
- De planifier de façon raisonnée, par un choix rationnel et dans le respect des contraintes de préservations des sites, l'émergence et la création de nouvelles zones d'urbanisation, de nouvelles « unités de vie ».
Afin de pouvoir obtenir la maîtrise foncière des terrains stratégiques pour le développement du Bourg. La commune s'est dotée en Avril 2000 d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) lui donnant l'opportunité d'exercer un droit de préemption au profit de la collectivité. ZAD qu'elle envisage de modifier pour prendre en compte les nouvelles orientations de son document de planification.
- Maintenir et préserver une « ambiance » naturelle et un cadre de vie de qualité, dans et autour des zones constructibles.

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, secteurs humides, pentes...), soit réglementaires (zones inondables, périmètre de protection,...), ou encore de principes comme :

- la nécessité d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers. Ce mode d'urbanisation génère une multiplication d'accès individuels dangereux, tant pour les habitants que pour les utilisateurs circulant sur la voie. Il convient donc soit de privilégier la densification du tissu existant, soit d'organiser de façon rationnelle et unique l'accès aux voies dans le cadre des opérations d'aménagement et de lotissements.

- la présence d'établissements agricoles générant des nuisances pour le voisinage.

Protection du milieu agricole

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

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

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

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

A cet effet les élus mettent en œuvre, en accompagnement de l'élaboration de la carte communale, des mesures de préservation des bâtiments présentant un intérêt, en instaurant, en application de l'article 57 de la Loi Urbanisme et Habitat (CU : L430-1), des périmètres à l'intérieur desquels il y aura « l'obligation d'obtention d'un permis de démolir pour démolir tout ou partie d'un bâtiment ».

Préservation de la qualité des paysages et des sites

Compte tenu d'une qualité globale des sites naturels, des paysages relativement ouverts notamment en vue lointaine, de l'attrait pour la qualité de vie de la commune, une vigilance accrue et une attention toute particulière ont été apportées à l'occasion de la délimitation des zones constructibles, afin notamment de ne pas dénaturer « l'atmosphère rurale » de MERS sur Indre.

Dans le cadre de l'article 59 de la Loi Urbanisme et Habitat, (CU : L442-2), les élus ont ainsi défini des secteurs de préservation et de mise en valeur de leurs paysages, où il y aura « l'obligation d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ».

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

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

PLAN DES ANNEXES

Sur ces plans sont reportés **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. A ce jour elles concernent uniquement :

➤ **La protection des forêts soumis au régime forestier.**

Une partie du massif forestier présent sur la commune appartient à la forêt domaniale de « Bellevue ». A ce titre elle est soumise au régime forestier, et une servitude définit certaines interdictions dans un périmètre de 500 m. L'entretien, la gestion et l'exploitation relèvent de l'Office National des Forêts.

Service gestionnaire de la servitude : Office National des Forêts

1 Av. de la Brauderie, Cantrelle

36000 CHÂTEAUROUX

➤ **La voie ferrée Châteauroux-La Châtre :**

À ce jour la ligne est fermée à tous trafics. Toutefois tant que son déclassement n'est pas effectif; tous projets de travaux ou de plantations situés à moins de 2 m du domaine public ferroviaire doivent être soumis à l'accord préalable du gestionnaire.

Service Gestionnaire de la servitude : SNCF REGION LIMOGES 25 Rue Chinchauvaud

87036 LIMOGES

Sur ces plans sont reportés à titre indicatif un certain nombre d'informations et notamment :

- le **Recul de 75 mètres le long de la RD943**, classée voie à grande circulation
- le **Recul de 100 mètres le long de la de la RD943**, classée axe bruyant (*Arrêté préfectoral du 09 août 2001*)
- le **Réseau d'alimentation en eau potable**
- le **Réseau d'assainissement collectif**
- les **Sites archéologiques recensés**
- la **Limite de la zone inondable** (*dossier technique du Plan de Prévention des Risques d'Inondation - 12/2004*)

Dans le dossier d'enquête publique conjointe ont également été reportés les plans :

- le **Projet des périmètres de préservation et de mise en valeur des paysages**
- le **Projet des périmètres d'obtention de permis de démolir**

PLAN DES ZONES

Sont retranscrits à titre indicatif :

- le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) établi en Avril 2002 et les modifications envisagées,
- les Sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée,
- le Recul de 75 mètres le long de la RD943.

Trois types de zones ont été reportés :

La zone U dite « **zone Urbaine** »

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles partiellement ou en cours d'urbanisation, zones mitoyennes du tissu bâti existant, et enfin à des secteurs « en devenir » qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune. Il s'agit des secteurs suivants :

➤ **Le Bourg de Mers sur Indre et ses extensions : La Cacoterie, Le Mez, Le Magnoux, les villages et hameaux de : La Forêt, Le Relais, Le Tarde, Le Ris, Tézé Les Vallées et du Courtioux**

La délimitation retenue et élaborée lors des réunions de travail, englobe l'enveloppe du bâti actuel, les extensions de la zone urbaine définies en fonction notamment des besoins pragmatiques et avérés d'extension de la commune, des possibilités économiques et de la capacité d'extension des équipements, ainsi que les objectifs de développement défendus par les élus. Elle prend également en compte les aspects environnementaux et paysagers, les problèmes de sécurité routière et de voisinage/proximité par rapport aux exploitations et installations agricoles.

La zone N dite « **zone Naturelle** »

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 directe avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité : zones boisées et/ou humides, ruisseaux,....., soit les zones à risques (vallée de l'Indre).

La zone A dite « **zone d'Activité** ».

Un secteur a été retenu au Sud-Est à la sortie du Bourg le long de la RD69 en direction de Montipouret. Les terrains ont été récemment acquis par la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption établi par la ZAD.

Cette localisation permet de ne pas porter atteinte au milieu agricole, au site, de préserver le Bourg d'éventuelles nuisances, tout en profitant de la proximité des équipements et réseaux.

Intégrée à la logique et la stratégie communale, cette zone est destinée à l'accueil de petites unités tournées essentiellement vers l'artisanat local, afin d'offrir à celui-ci des possibilités extension ou de délocalisation par rapport à des implantations actuelles en zones d'habitation.

CARACTERISTIQUES DES ZONES

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

Le Bourg, les villages et 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 équipements collectifs**

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

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

Afin de préserver la qualité des sites, mais aussi l'homogénéité du bâti, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, en restauration ou rénovation, et sur leur insertion et intégration dans le paysage et le tissu existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès d'un des services ou organismes qualifiés de conseil et d'assistance en matière d'architecture : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement.

- ZONE N dite « **ZONE NATURELLE** »

Cette zone couvre la majeure partie du territoire communal. Elle a une vocation agricole prédominante mais également paysagère, 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, sylvicole, piscicole 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 constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant**,
 - nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels par le public, tel que sites d'observation, observatoires... ,
 - ou celles réalisées dans le cadre des actions scientifiques, pédagogiques, culturelles,... de mise en valeur et de découverte de la nature et des milieux
- **les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées** (activités nuisantes, carrières, par exemple)
- **les abris de jardin et les abris d'étang** sous réserve que leur superficie totale n'excède pas 15 m² par unité foncière
- **les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole**, fermés sur 3 cotés maximum

Par ailleurs, les règles de réciprocité par rapport aux installations agricoles 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 directement liés et dépendants des activités agricoles ou piscicoles. Ils devront alors se conformer aux réglementations en vigueur (Loi sur l'Eau,..) et seront situés dans un champ hydraulique normal et suffisant (dépression naturel et bassin versant).

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

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

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

Afin d'éviter des risques de conflits (nuisances) avec des secteurs d'habitat, tout projet non lié à ce type d'activités sera interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

RAPPELS

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MERS sur Indre 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, tertre,..) 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.

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'URBANISME

Les étapes de l'Application du Règlement National d'Urbanisme dans la commune de MERS sur Indre.

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

Par Délibération du Conseil Municipal du 09 Juin 1989, la Commune a décidé l'élaboration d'un Guide d'Application du R.N.U. (G.A.R.N.U.), en collaboration avec les services de l'État, Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture.

Par une DCM du 02 Août 1991, la Commune de Mers sur Indre adopte le G.A.R.N.U., et un arrêté préfectoral du 03 Août 1991 entérine le document.

Le G.A.R.N.U. sera reconduit, une première fois par une DCM du 25 Décembre 1995 et par arrêté préfectoral du 29 Décembre 1995, puis une seconde fois par une DCM du 16 Septembre 1999 et par arrêté préfectoral du 31 Juillet 1999.

Établi en application de l'ex-article L111-1-3 du Code de l'Urbanisme, ce document a permis durant ces périodes successives 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'État.

➤ La Carte Communale.

Par Délibération du Conseil Municipal de Mers sur Indre en date du 24 Mars 2004, la Commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte Communale, en remplacement de son GARNU arrivé à expiration.

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 ne compte des nouvelles modalités réglementaires, imposées notamment pour le contenu et la procédure de validation de la **Carte Communale**.

L'élaboration de la Carte Communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges de Décembre 2004 à Mai 2005, en collaboration avec les services de l'État, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivants.

- L'Enquête Publique relative au projet de la carte communale est prévue du 28 Juin 2005 au 28 Juillet 2005, par un arrêté en date du 07 Juin 2005.
- Une Délibération du Conseil Municipal de Mers sur Indre du 12 Septembre 2005, a approuvé la Carte Communale.
- L'accord de Monsieur le Préfet sur la Carte Communale est intervenu par Arrêté Préfectoral en date du 10 Novembre 2005.
- Une fois les différentes mesures de publicité et d'insertion faites :

Les effets de la règle de constructibilité limitée seront suspendus et resteront permanents.

La Carte Communale approuvée sera opposable de plein droit aux tiers et elle sera tenue à la disposition du public.

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

La délibération d'approbation de la Carte Communale précisera si la commune assurera ou non la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire et certificat d'urbanisme). Si la compétence est prise celles-ci seront délivrées par le Maire au nom de la Commune, dans le cas contraire elles seront délivrées par le Maire au nom de l'État.

La commune ne s'est pas dotée de la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire, certificat d'urbanisme..). Celles-ci seront donc délivrées par Madame le Maire au nom l'Etat.

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.

❶ 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 d'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, 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.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

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

➤ Elaboration / Révision

*** Article R 124-4**

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

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

*** Article R 124-5**

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

*** Article R 124-6**

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

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

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

*** Article R 124-7**

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

*** Article R 124-8**

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

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

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

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

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

3 La Réglementation des Permis de Construire (Extrait)

➤ Localisation / Desserte

*** Article R 111-2**

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

*** Article R 111-3 : abrogé**

*** Article R 111-3-1**

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

*** Article R 111-3-2**

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

*** Article R 111-4**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

*** Article R 111-5**

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

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

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

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

*** Article R 111-6**

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

*** Article R 111-7**

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

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

*** Article R 111-8**

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

*** Article R 111-9**

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

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

*** Article R 111-10**

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

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

*** Article R 111-11**

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

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

*** Article R 111-12**

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

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

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

*** Article R 111-13**

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

*** Article R 111-14 : abrogé**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-15**

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

➤ Implantation / Volume

*** Article R 111-16**

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

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

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

*** Article R 111-17**

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

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

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

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

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

*** Article R 111-18**

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

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

*** Article R 111-19**

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

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

*** Article R 111-20**

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

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

➤ Aspect

* Article R 111-21

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

* Article R 111-22

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

* Article R 111-23

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

* Article R 111-24

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

➤ Dispositions diverses

* Article R 111-25

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

*** Article R 111-26**

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

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

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

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

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

4 La Procédure d'Enquête Publique (Extrait)

*** Article R 123-11**

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES 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.