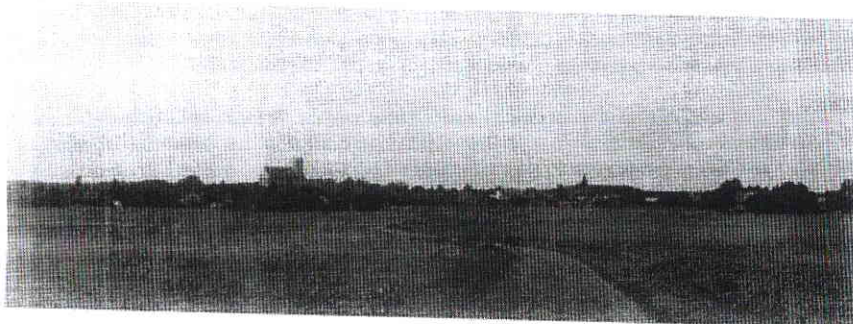


Commune de Brion



Rapport de présentation

Approuvé par DCM
du
30 mars 2007
et par AP
du
09 mai 2007



direction
départementale
de l'Équipement
Indre

Le Maire,
Thierry FOURRÉ



SOMMAIRE

I PREAMBULE	4
II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	5
1 INTRODUCTION.....	5
1.a Situation.....	5
1.b Contexte supra-communal.....	7
1.c Données de cadrage.....	11
2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE.....	12
2.a La démographie.....	12
i - Evolution de la population.....	12
ii - Taux de variation de la population.....	12
iii - Répartition de la population par tranche d'âge.....	13
2.b L'habitat.....	14
2.c L'urbanisation et l'extension urbaine.....	15
2.d Les services à la population.....	17
2.e Le patrimoine.....	17
2.f Conclusions sur la dimension sociale.....	19
3 DIMENSION ECONOMIQUE.....	20
3.a Les dessertes du territoire.....	20
3.b L'emploi.....	20
3.c Le nombre d'établissements par secteurs d'activité.....	21
3.d L'agriculture.....	22
i - Evolution des exploitations agricoles.....	24
ii - Evolution de la surface agricole utilisée.....	24
iii - Evolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles.....	24
3.e Le tourisme.....	26
3.f Conclusions sur la dimension économique.....	26
4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE.....	27
4.a Les éléments de géomorphologie.....	27
i - Types de sols et leur qualité.....	27
ii - Hydrologie.....	29
4.b Le paysage.....	31
4.c Patrimoine naturel.....	33
4.d Risques, nuisances et pollutions.....	34
4.e Les mesures prises en faveur de l'environnement.....	36
4.f Conclusions sur la dimension environnementale.....	36
III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT	37
1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE.....	37
2 CONTRAINTES LOCALES.....	39
2.a Contraintes techniques.....	39
2.b Contraintes naturelles.....	40
2.c Contraintes réglementaires.....	40
3 CHOIX D'URBANISME.....	42
4 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	43
IV CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE	44

<u>1 RAPPORT DE PRESENTATION.....</u>	<u>44</u>
<u>2 PLAN DES ZONES.....</u>	<u>44</u>
2.a La zone U dite « zone urbaine ».....	45
2.b La zone N dite « zone naturelle ».....	48
2.c Autres renseignements :.....	48
<u>3 PLAN DES ANNEXES.....</u>	<u>48</u>
3.a France Télécom.....	48
3.b Direction de l'Aviation Civile Nord.....	48
3.c Autres informations reportées dans les annexes.....	49
<u>V MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME.....</u>	<u>50</u>
<u>ANNEXES :.....</u>	<u>51</u>
<u>I REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....</u>	<u>52</u>
1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS).....	52
2 RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES D'URBANISME.....	52
<u>II LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES.....</u>	<u>54</u>
1 LE CONTENU DE LA CC.....	54
1.a Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable.....	54
1.b Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers.....	54
1.c Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exception des servitudes).....	55
2 LA PROCÉDURE.....	55
2.a La prescription.....	55
2.b Le porter à connaissance.....	55
2.c La concertation.....	56
2.d L'association des personnes publiques.....	56
2.e L'élaboration de la CC.....	56
2.f L'enquête publique.....	56
2.g L'approbation.....	57
<u>III CARACTERISTIQUES DES ZONES.....</u>	<u>58</u>
1 ZONE U DITE « ZONE URBAINE ».....	58
2 ZONE N DITE « ZONE NATURELLE ».....	58
<u>IV L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES.....</u>	<u>60</u>
1 CHARTE DÉPARTEMENTALE DU 20 JUIN 2000.....	60

I PREAMBULE

En l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, les communes sont soumises à la réglementation nationale contenue dans le code de l'urbanisme.

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

A ce dispositif réglementaire est venu s'ajouter la **règle de constructibilité limitée**, applicable depuis le 1er octobre 1984, qui limite, pour l'essentiel, les possibilités de constructions nouvelles aux terrains situés à l'intérieur ou en contiguïté des **parties actuellement urbanisées** de la commune. Cette règle permet d'éviter le **mitage**, c'est-à-dire la dissémination des constructions dans les secteurs agricoles ou naturels.

La loi dite « Solidarité et Renouveau Urbains » du 13 Décembre 2000 puis la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 02 Juillet 2003 ont institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de Brion, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

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

La présente carte communale a été élaborée conjointement par la commune de Brion et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette dernière a permis aux élus de programmer et d'organiser l'urbanisme, et de maîtriser l'extension des réseaux, de planifier les aménagements nécessaires au développement de la commune au plus près de ses besoins, de ses moyens et de ses enjeux, et enfin d'ouvrir des terrains à la construction dans le cadre des zonages déterminés par le groupe de travail.

II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1 INTRODUCTION

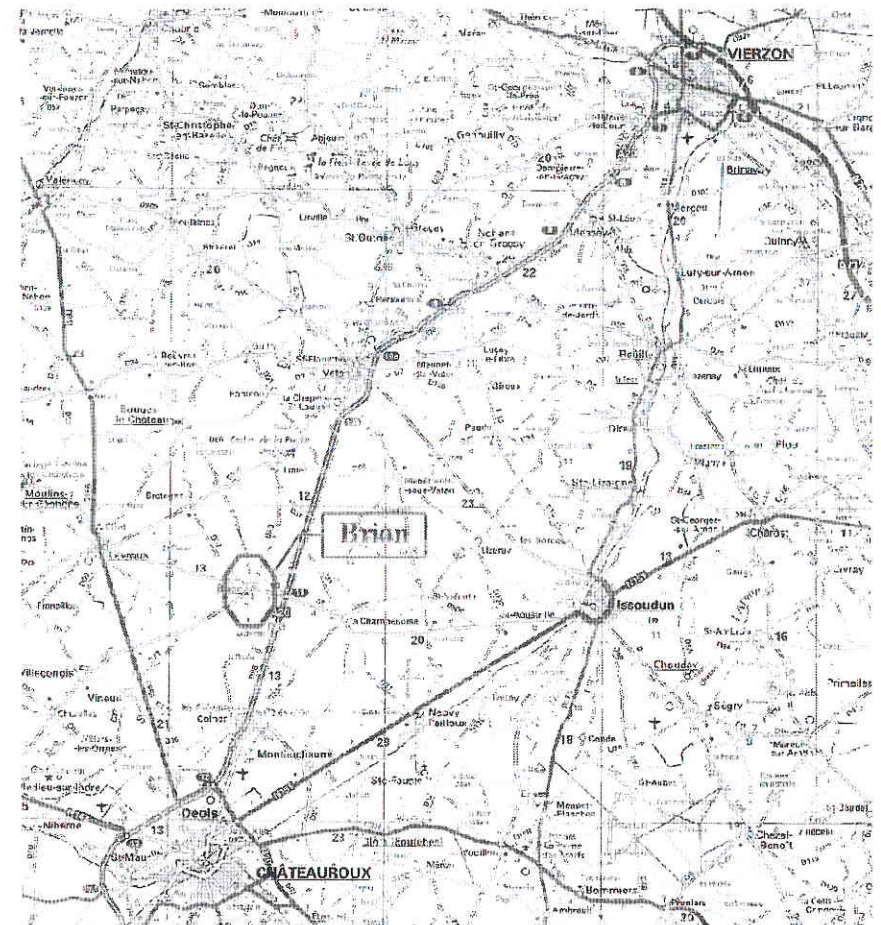
1.a Situation

La commune de Brion est située à environ 18 km au nord de Châteauroux, soit 15 minutes de trajet par l'autoroute A20, et environ à 9 km à l'est de Levroux chef lieu de canton, soit à 10 minutes.

La commune de Brion est également située à moins de 20 km d'Issoudun soit 20 minutes et à moins de 30 km de Buzançais soit 30 minutes.

La commune est traversée à l'est par l'A20 axe reliant l'A71 au niveau de Vierzon à Toulouse.

Carte 1. Plan de situation de la commune



1.b Contexte supra-communal

La commune de Brion fait partie de l'arrondissement Châteauroux et du canton de Levroux.

Elle appartient:

- au syndicat mixte de pays du Boischaud Nord qui regroupe 53 communes,
- au SICTOM de Levroux qui regroupe 12 communes, compétent pour la collecte et pour le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés,
- au SIVOM de Levroux regroupant 12 communes, compétent pour la création, l'aménagement, l'entretien de la voirie et pour les établissements scolaires,
- au syndicat de regroupement pédagogique Brion la Champenoise comptant 2 communes, compétent pour les établissements scolaires et le transport scolaire
- au syndicat de ramassage scolaire de Levroux qui regroupe 12 communes, compétent pour le transport scolaire, ce groupement adhère au syndicat départemental des transports scolaires,
- au syndicat de transports d'élèves de Déols regroupant 6 communes, compétent pour le transport scolaire, ce groupement adhère au syndicat départemental des transports scolaires,
- au syndicat d'électrification de la région de Valençay qui regroupe 55 communes compétent pour la production et la distribution d'énergie,
- au syndicat des eaux de la région de Brion regroupant 5 communes compétent pour le traitement, l'adduction et la distribution de l'eau potable,
- au syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre qui regroupe 211 communes.

Il est à noter que la commune de Brion ne fait partie pour le moment d'aucune communauté de communes.

La commune de Brion est limitrophe des communes suivantes:

A l'ouest, Levroux ayant un plan d'occupation des sols approuvé.

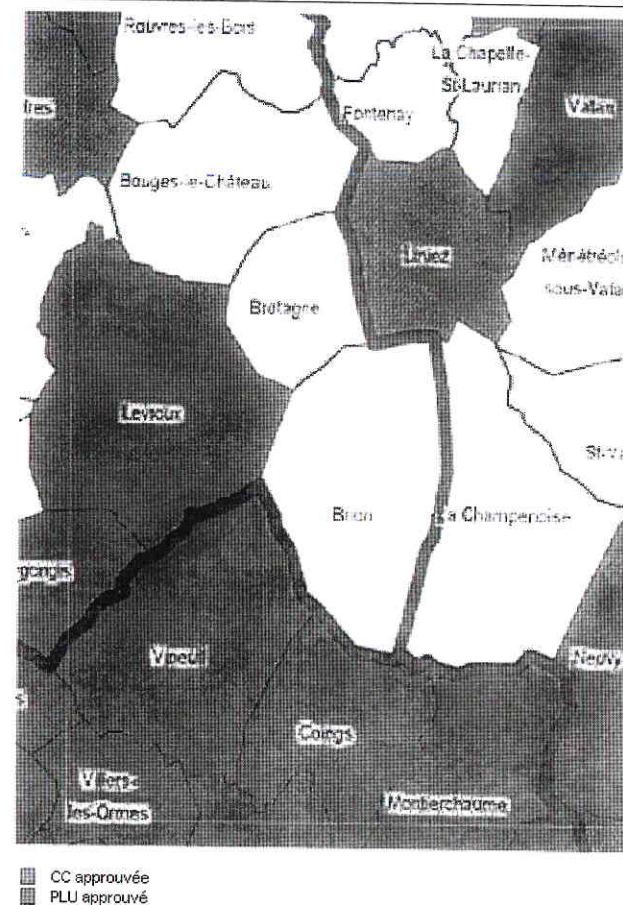
Au sud-ouest, Vineuil ayant un plan local d'urbanisme approuvé.

Au sud, Coings, ayant un plan d'occupation des sols approuvé.

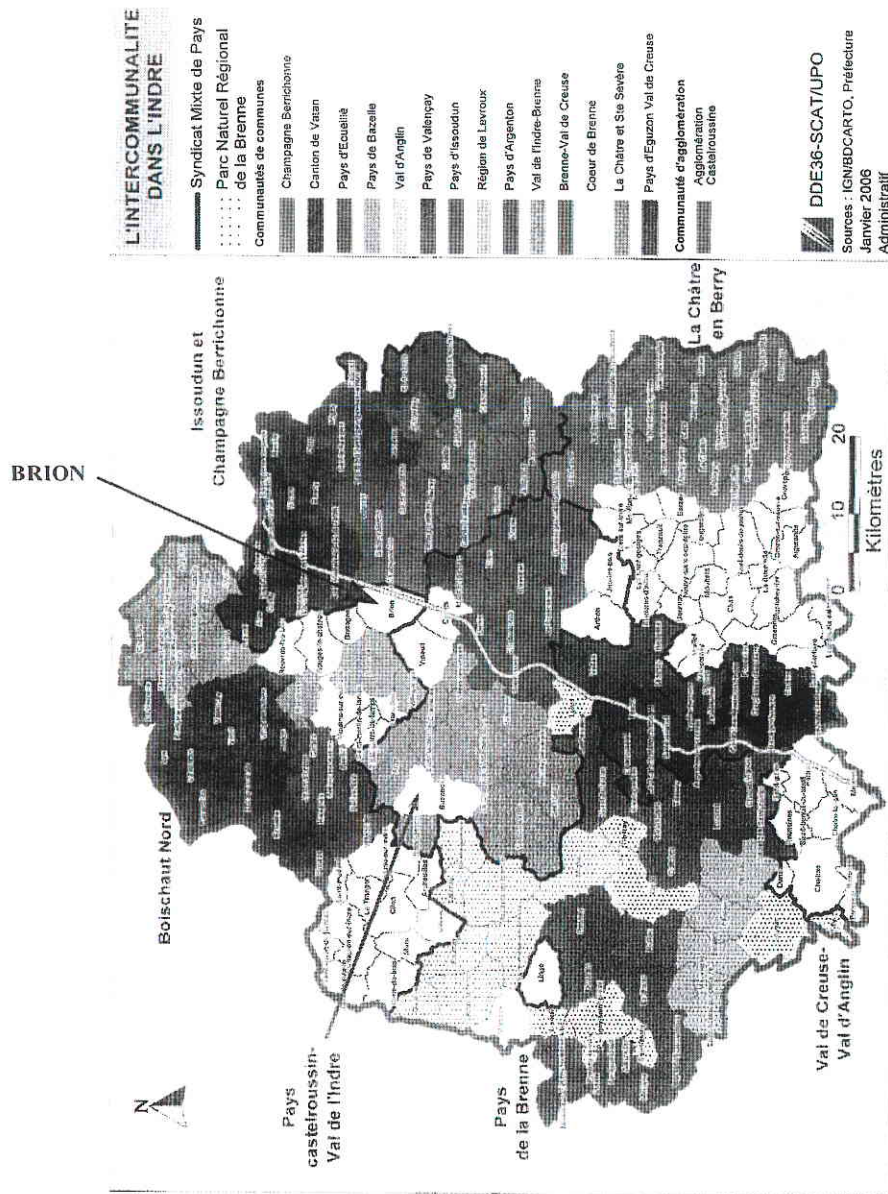
A l'est, la Champenoise commune soumise au règlement national d'urbanisme et en élaboration de carte communale.

Au nord, Liniez ayant une carte communale approuvée.

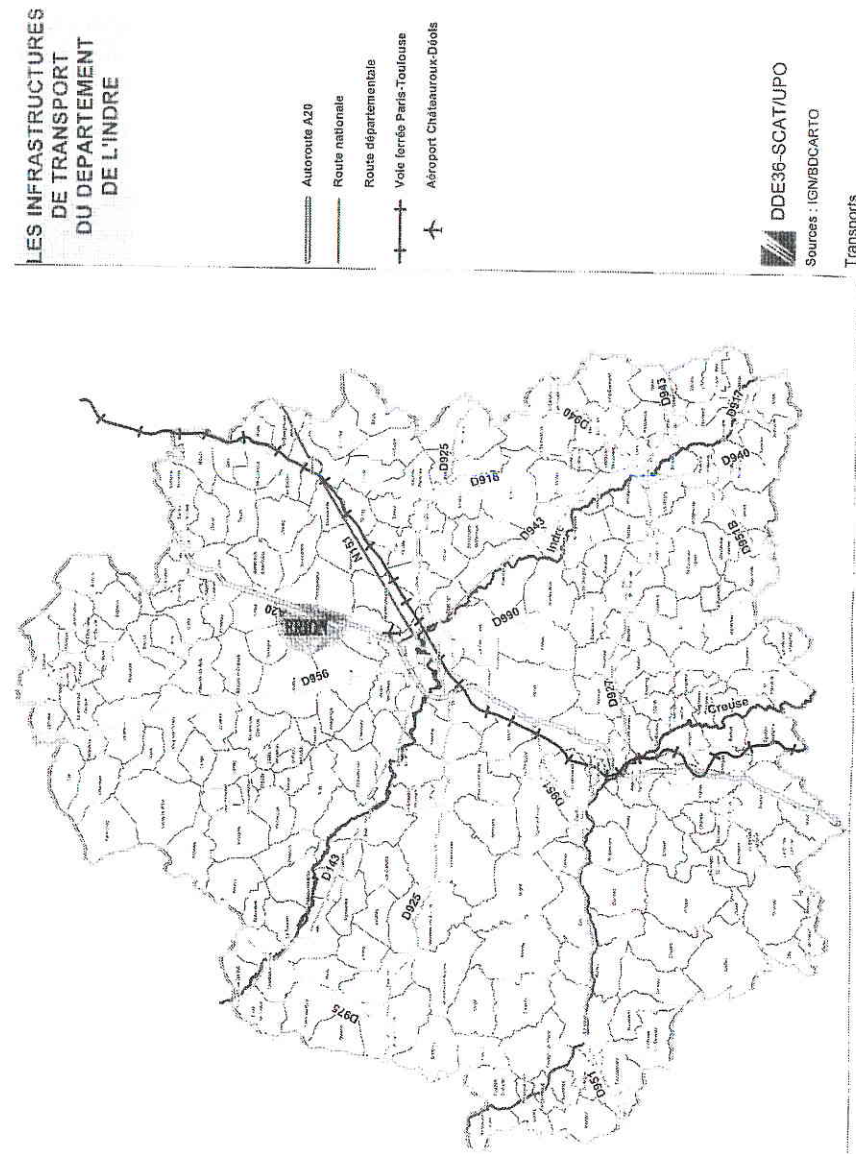
Carte 2. Carte des documents d'urbanisme



Carte 3. Carte administrative A4



Carte 4. Carte des infrastructures



1.c Données de cadrage

La commune de Brion est un peu plus longue que large, le bourg se trouve quasiment au centre de la commune. Sa hauteur est d'environ 9 km sur 6 km de largeur pour une surface de 4420 hectares.

La densité communale est de 10 habitants au km², chiffre inférieur à la moyenne du canton (19 habitants par km²) et très faible par rapport à celui du département (34 hab./km²).

On relève des traces d'occupation sur la commune de Brion depuis la préhistoire, en particulier, le site des Grandes Chapelles. Cette occupation a persisté à l'époque gauloise et gallo-romaine. La commune est citée pour la première fois dès le 13^{ème} siècle. L'église Saint Etienne date du 3^{ème} siècle, elle appartenait à l'abbaye de Déols.

Le bourg dépendait d'une baronnie en fief de Châteauroux. La seigneurie appartenait à la famille de Rochechouart jusqu'en 1383, date à laquelle elle est devenu propriété de l'amiral François Chabot favori et chef de guerre de François 1^{er}.

On peut noter aussi la présence des châteaux des Chapelles et de Clanay qui datent du 19^{ème} siècle.

2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

2.a La démographie

i - Evolution de la population

Années	Nombre d'habitants	Evolution en nombre	Evolution en %
1906	813		
1946	778	- 35	- 4,3%
1962	686	- 92	- 11,8%
1968	680	- 6	- 0,9%
1975	585	- 95	- 14%
1982	598	+ 13	+ 2,2%
1990	496	- 102	- 17,1%
1999	440	- 56	- 11,3%

Comme beaucoup d'autres communes rurales du département, la population de Brion a diminué. En 1906 la commune comptait 813 habitants, 778 après la seconde guerre mondiale, et 440 habitants en 1999.

En passant de 686 habitants en 1962 à 440 en 1999, la population a diminué de 246 habitants, et d'un peu plus de 35,9%.

Les mutations des structures de production et de l'économie agricole, avec comme corollaire l'exode rural, l'évolution des comportements sociaux, avec le développement des modes de déplacement et de transport le long des grands axes structurants, conduisant à une attractivité et un rapprochement des pôles d'emplois et de services, sont pour l'essentiel à l'origine de ce phénomène de dépopulation des communes rurales du département.

ii - Taux de variation de la population

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1962-1975	- 2,13%	- 0,27%	- 1,86%
1975-1982	+ 0,31%	- 0,29%	+ 0,60%
1982-1990	- 2,31%	- 0,09%	- 2,22%
1990-1999	- 1,32%	+ 0,02%	- 1,34%

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

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

SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99

Depuis 1975, le taux de variation est pratiquement nul ou négatif. Ceci est dû à un solde migratoire négatif alors que le solde naturel est proche de zéro depuis la période 1982-1990. Il semble que la commune de Brion malgré sa proximité et la facilité d'accès avec les pôles d'activités de Châteauroux et d'Issoudun ne présente pas une forte attractivité jusqu'en 1999.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	- 0,55%	- 0,42%	- 0,13%
Département	- 0,30 %	- 0,29 %	- 0,01 %

SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99

Les données cantonales et départementales sont globalement meilleures, en raison d'un solde migratoire un peu moins défavorable.

Enjeu 1.Redynamiser le développement démographique de la commune
Enjeu 2.Augmenter l'attractivité de la commune

iii -Répartition de la population par tranche d'âge

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

Structure par âge	1990	1999	Canton 99	Indre 99
0 à 19 ans	21,8%	22,5%	21,8%	20,6%
20 à 59 ans	55,6%	50,7%	48,8%	50,1%
60 à 74 ans	13,5%	18,6%	17,7%	17,9%
75 ans et +	9,1%	8,2%	11,7%	11,4%

SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99

La répartition de la population est à rapprocher du taux de variation.

La part des moins de 20 ans augmente, signant la présence de familles jeunes sur la commune. La part des plus de 75 ans est inférieure aux données cantonales et départementales. Toutefois, la part des 20 59 ans est en nette diminution, ce qui est le reflet d'un manque d'attractivité de la commune jusqu'en 1999 vis à vis des actifs.

Ces données peuvent s'expliquer du fait de départs des actifs de la tranche d'age 20-59 ans, qui partent travailler ailleurs et du fait d'arrivées de retraités. Toutefois la population de la tranche d'age des plus de 75 ans ne reste pas sur la commune.

Enjeu 3.Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles

2.b L'habitat

Parc de logements	1982	1990	1999	Canton	Indre	
Résidences principales	208	189	190	80,9%	82,3%	79 %
Résidences secondaires	19	20	17	7,2%	8%	11,2 %
Logements vacants	24	36	28	11,9%	9,7%	9,8 %
Total logements	251	245	235	100%	100%	100%

Depuis 1982, le parc de logements est en diminution (-16 résidences) Cette diminution se répercute essentiellement sur les résidences principales qui ont diminué de 18 unités alors que les résidences secondaires et les logements vacants restent plus ou moins stables. Il existe sur la commune un certain nombre d'habitation plus ou moins en ruine. Ces chiffres confirment les données démographiques et en particulier l'exode d'une partie de la population. En 1999, on compte sur la commune 12% de logements vacants.

Reflet d'une commune rurale, le patrimoine immobilier est constitué uniquement de maisons individuelles. De la même façon, la majorité des occupants, soit 73%, est propriétaire de son logement. Toutefois, il est à noter la présence de 4 logements locatifs sociaux gérés par l'OPAC. Le parc de logement est ancien, en effet plus de 63% des résidences principales ont été achevées avant 1949 et seulement 4,2% le sont depuis 1990, ce qui explique certainement le pourcentage de logements vacants.

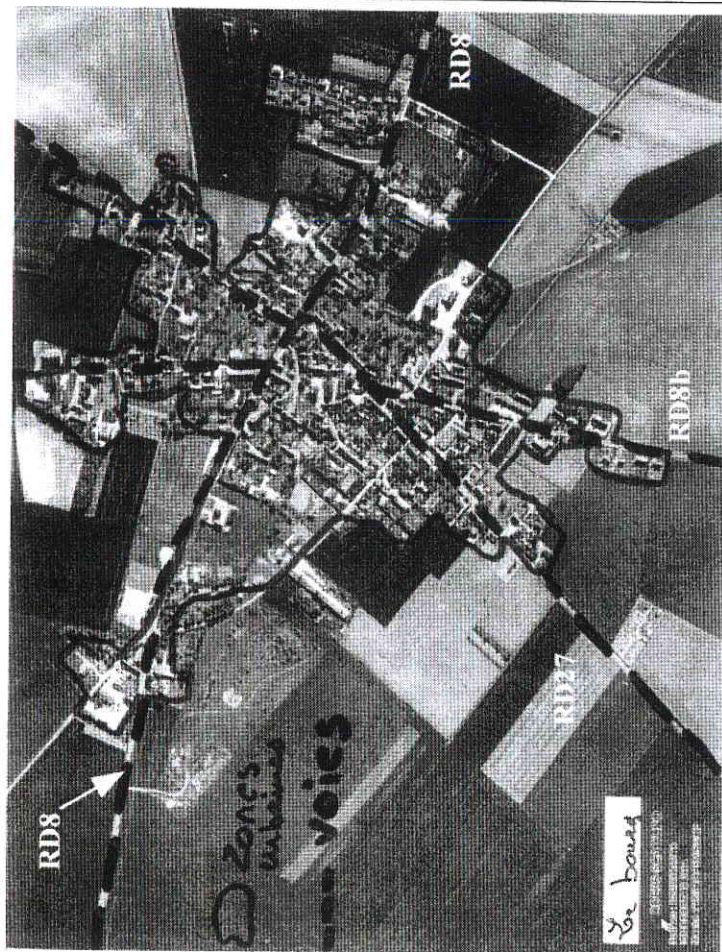
De par sa proximité avec la commune de Châteauroux, et étant donné l'attrait grandissant des actifs pour des logements un peu éloignés de leur pôle d'emploi, la commune de Brion est susceptible de faire l'objet de demandes concernant des terrains à bâtir. D'où la volonté du conseil municipal de maîtriser le développement spatial et qualitatif du bourg en offrant une diversité de possibilités d'accueil de nouveaux habitants.

Enjeu 4.Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitation des constructions existantes
Enjeu 5.Permettre la réalisation de logements locatifs

2.c L'urbanisation et l'extension urbaine

L'habitat principal est concentré sur le bourg, au croisement de trois voies (RD8, RD27 et RD8b), dans un point bas de la commune. Les constructions les plus anciennes sont regroupées autour du croisement de façon assez dense. Les constructions les plus récentes se sont réalisées le long des RD8, RD27 et RD8b, et au niveau du lotissement situé à l'entrée Est du bourg sur la RD8. Au sein de l'enveloppe actuelle du bâti, on note la présence de « dents creuses ». Cette répartition des constructions est liée au réseau viaire important et structuré en étoile à partir du Bourg.

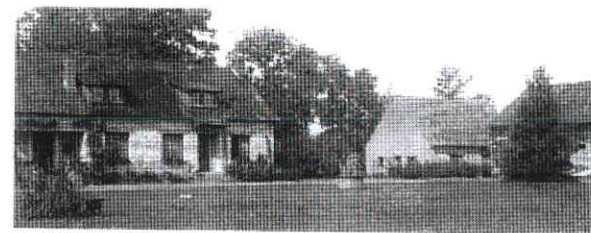
Carte 5. Photos aériennes des principales unités bâties



Hors du Bourg, l'habitat est dispersé, lié à une activité agricole. L'habitat est essentiellement composé des bâtiments des domaines céréaliers disposés en U. Il existe sur la commune un domaine au lieu dit « Les Chapelles » avec son « château/maison de maître », associé à un parc.



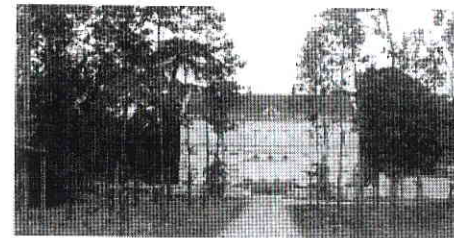
Les Chapelles



La Jalousie



Le Chatelet



Château les Chapelles

Enjeu 6. Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.
Enjeu 7. Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée.

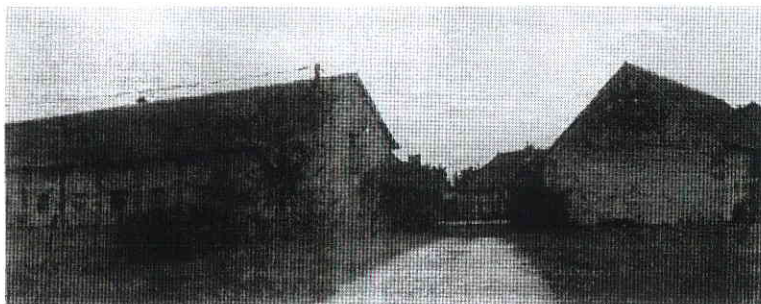
2.d Les services à la population

Comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de Brion ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces importants. Toutefois on peut noter la présence d'une boulangerie et d'une épicerie, ainsi que l'existence d'un secteur à vocation sportive et loisir avec terrains de sports et boulodrome, et une école faisant parti d'un regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de la Champenoise. L'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, et la facilité des déplacements par l'autoroute rendent très précaires l'existence et la présence du tissu commercial.

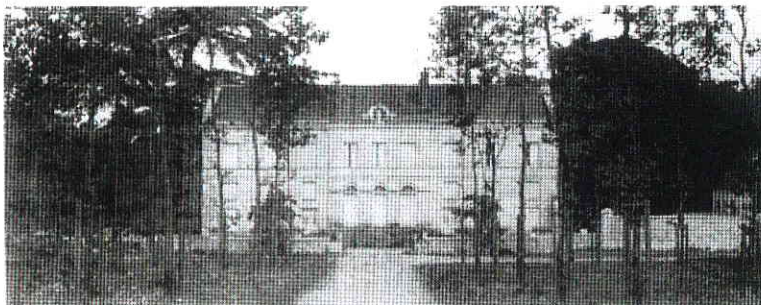
Enjeu 8. Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de soutenir les activités commerciales locales existantes

2.e Le patrimoine

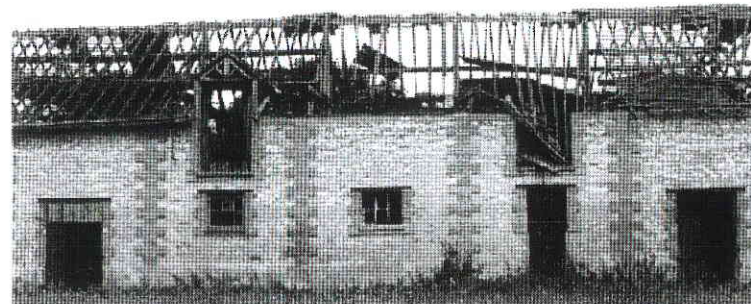
La commune de Brion ne possède pas de sites inscrits ou classés aux bâtiments de France, et n'a pas fait l'objet d'un recensement de son petit patrimoine. Cependant, il est à noter la présence sur le territoire communal de bâtiments présentant une valeur patrimoniale et architecturale indéniable.



Les petites chapelles



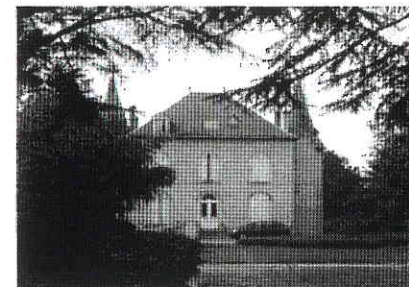
Château les Chapelles



Les Bouillis



La poste



Château les Clanay

Enjeu 9. Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Brion.
Enjeu 10. Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

2.f Conclusions sur la dimension sociale

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

- Redynamiser le développement démographique de la commune.
- Augmenter l'attractivité de la commune.
- Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles.
- Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitation des constructions existantes.
- Permettre la réalisation de logements locatifs.
- Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.
- Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée.
- Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de soutenir les activités commerciales locales existantes.
- Protéger les bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Brion.
- Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

3 DIMENSION ECONOMIQUE

3.a Les dessertes du territoire

La commune de Brion bénéficie d'un accès rapide à l'A20, et ainsi à toute la zone d'activités, d'emplois et de services de l'agglomération castelroussine (15 mn). Brion pourrait ainsi accueillir des actifs de la zone d'emploi de Châteauroux souhaitant habiter à la campagne. De plus la commune dispose d'un réseau viaire important. Elle est traversée d'Est en Ouest par la RD 8 reliant Issoudun à Levroux, elle est reliée à Liniez et Vatan au Nord par la RD 8b; la RD 27 rejoignant la RD 943 (ancienne RN143) au Sud.

Enjeu 11. Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...).

3.b L'emploi

	commune			Canton	Indre	Région
	1982	1990	1999	1999	1999	1999
Nombre d'actifs	283	255	212	-	-	-
Taux d'activité	59,6%	60,4%	59,05%	45,1%	51,2 %	55,1 %
Taux de chômage	2,8%	8,6%	5,2%	12,8%	11,5%	7 %

Population active : personnes âgées de 15 ans ou plus exerçant une activité professionnelle, y compris les demandeurs d'emploi et les militaires du contingent. Source : INSEE - RGP
Taux d'activité : part des personnes actives dans la population totale de 15 ans ou plus.

Entre 1982 et 1999, la commune de Brion perd 25% de sa population active.

Toutefois, le taux d'activité se maintient et apparaît comme nettement plus favorable que toutes les données des référents. En effet, le taux d'activité est supérieur de près de 14% à celui du canton et près de 8% plus élevé que celui du département. En rapprochant ces informations des données démographiques et en particulier de la population par tranches d'âge, on peut constater que la perte de la population active est dû essentiellement à un phénomène de dépopulation globale.

En 1999, environ 66,5% des actifs ne travaillent pas sur la commune alors qu'en 1990 ils n'étaient que 56%, ce qui confirme la faible proportion d'emploi sur la commune, et l'enjeu que représente l'attractivité de Brion par rapport aux actifs. Toutefois, il reste encore près de 35% d'employés sur le territoire de la commune, ce qui est un chiffre relativement fort par rapport à d'autres communes de la région Champagne Berrichonne.

3.c Le nombre d'établissements par secteurs d'activité

Secteurs en 2004	Nombre	Part	Taille des établissements	Nombre	Part
Agriculture	28	50,9%	0 salarié	45	81,8%
Industrie	2	3,6%	1 à 5 salariés	10	18,2%
Bâtiment	4	7,3%			
Commerces et transports	2	3,6%			
Services et Education	14	25,5%			
Administrations	5	9,1%			
TOTAL	55	100%	TOTAL	55	100%

Sources : Fichiers SIRENE

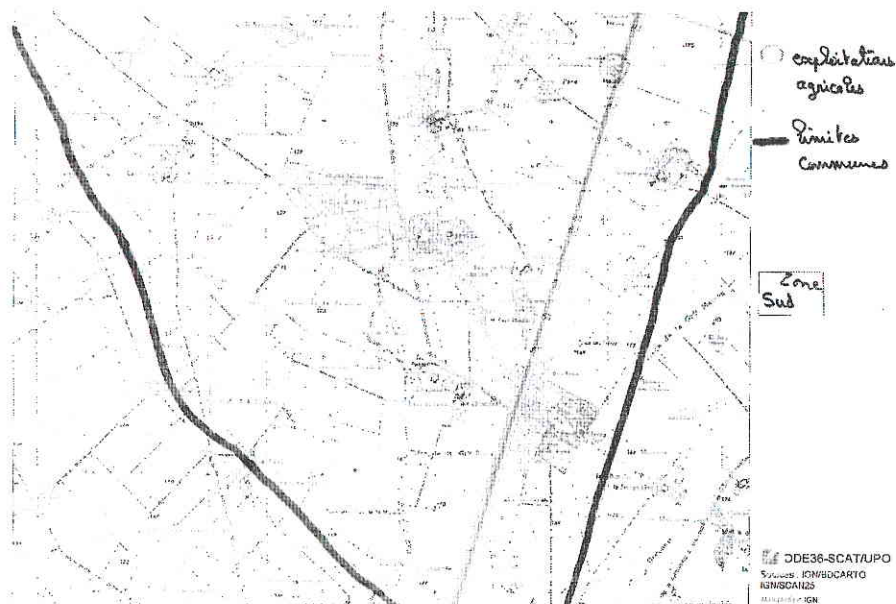
La structure du tissu économique de la commune reste stable entre 1999 et 2004.

Avec près de 51%, le secteur agricole reste l'activité économique prépondérante sur la commune. Avec près de 35%, le secteur « administration, service et éducation » représente le deuxième pôle d'emploi de la commune.

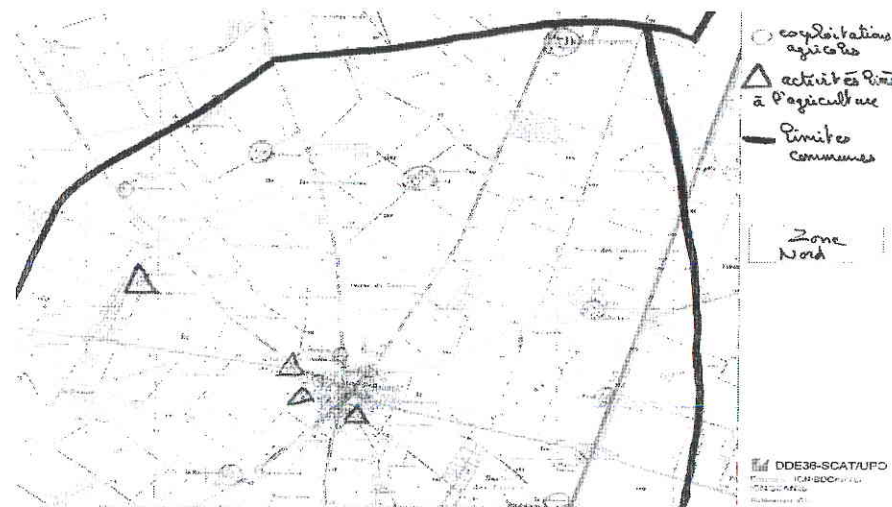
Il est à noter la présence en centre bourg d'un garage destiné essentiellement à la réparation et l'entretien du matériel agricole. De même; la commune de Brion possède une boulangerie et une épicerie.

Les établissements présents demeurent de petites unités peu génératrices d'emplois.

Carte 6. Carte identifiant les sièges d'exploitation agricole secteur sud de la commune



Carte 7. Carte identifiant les sièges d'exploitation agricole secteur nord de la commune

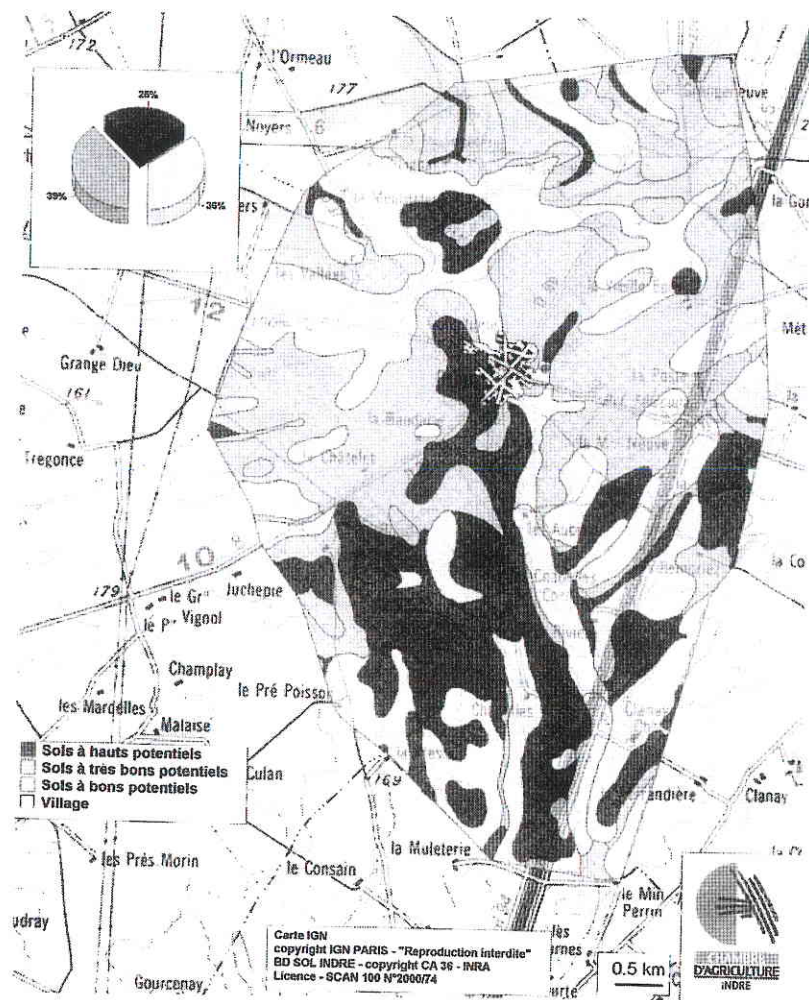


3.d L'agriculture

La commune de Brion est située dans la zone agricole de la Champagne Berrichonne.

L'activité agricole est consacrée en majorité sur l'ensemble du territoire communal à l'exploitation céréalière, du fait du très bon potentiel agronomique des sols.

Carte 8. Carte des potentiels agronomiques des sols



Enjeu 12. Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles

i - Évolution des exploitations agricoles

Evolution des exploitations entre 1979 et 2000	commune	Canton	Indre	Région
Exploitations professionnelles	- 32,1%	- 40,3%	-41,2 %	-46,7 %
Exploitations de plus de 100 ha	+ 21,4%	+ 28,7%	+68,8 %	+78,0 %
Total des exploitations	- 27,5%	- 38,1%	-46,5 %	-50,1 %

Source : RGA 1979-88-2000

Entre 1979 et 2000, la commune a perdu un peu plus de 32% de ses exploitations, phénomène essentiellement dû à leur regroupement.

Au niveau des exploitations de plus de 100 hectares, la progression est nettement moindre que dans le reste du département et de la région, ceci est dû essentiellement au type de culture du secteur (culture céréalière sur de grandes superficies). Ces exploitations représentent tout de même près de 60% des exploitations présentes sur la commune.

Entre 1979 et 2000, le nombre de chefs d'exploitation a diminué de 12,5%. Près de 35% de ces chefs d'exploitation ont plus de 55 ans.

Le nombre de chefs d'exploitation de moins de 40 ans augmente en part, ils représentent 20% des chefs d'exploitation en 2000 contre seulement 15% en 1979.

Enjeu 13. Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter l'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...)

Enjeu 14. Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat, notamment au niveau du bourg.

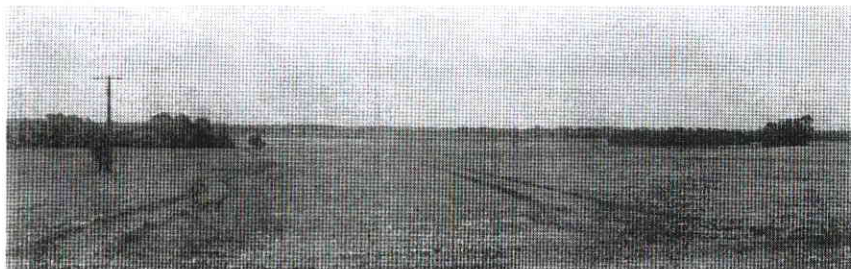
ii - Évolution de la surface agricole utilisée

La surface agricole utilisée (SAU) a augmenté de 10% entre 1979 et 2000. La SAU communale utilisée est de 3898 hectares soit 88% de la superficie de la commune. Il est à noter que un peu plus de 60 hectares sont exploités sur d'autres communes par des exploitations dont le siège est situé à Brion.

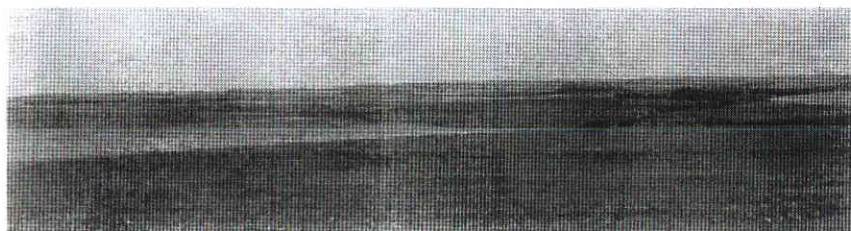
iii - Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles

Les terres labourables représentent 93% de la SAU. Elles sont consacrées à 65% aux cultures céréalières et à 29% aux oléagineux et protéagineux.

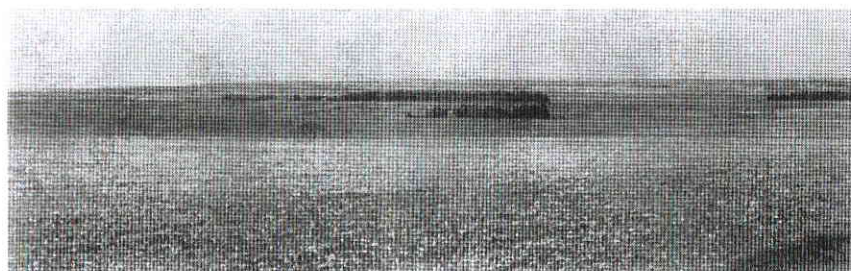
Il y a 3% de la SAU en jachère.



Paysage du sud de la commune



Paysage de l'ouest de la commune



Paysage depuis le lieu dit « Le Chaignat »



Paysage de l'est de la commune

3.e Le tourisme

La commune de Brion n'adhère pas au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

La commune ne dispose pas de structures d'accueil du type gîte d'étape ou chambre d'hôte.

3.f Conclusions sur la dimension économique

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

- **Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin conforter l'attractivité résidentielle.**
- **Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter l'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...).**
- **De maintenir les activités et services de proximité sur la commune.**

4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

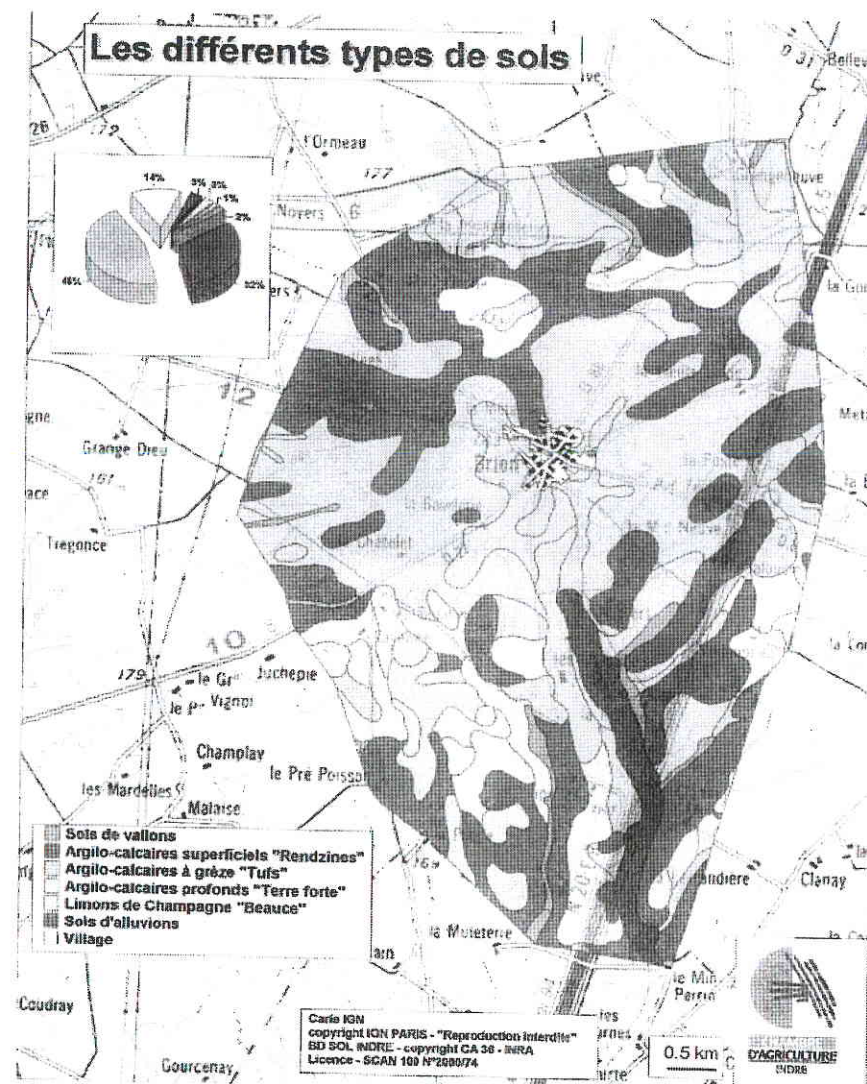
4.a Les éléments de géomorphologie

i -Types de sols et leur qualité

Le substrat géologique est constitué à 97% par des calcaires, les 3% sont de la tourbe et de la grave alluviale. En parfaite cohérence avec le relief et le sous-sol, les sols argilo-calcaires (Rendzines, tufs et terre forte) occupent 91% de la surface du territoire communal, les 9% restants sont constitués de limons de champagne, de sols d'alluvions et de sols de vallons. La couche arable est constituée à 91% par des argiles et 8% des limons argileux. Au niveau hydrique, les sols sont sains à 92%, moyennement humides à 3% et hydromorphes à 4%. Dans ces conditions, 25% des sols présentent un haut potentiel agronomique, 39% un très bon potentiel et 36% un bon potentiel. Les capacités productives et la valeur agricole des terres sont donc excellentes, et représentent un capital économique inestimable pour la commune.

Enjeu 15. Protéger le potentiel agronomique de la commune

Carte 9. Carte des types de sols



ii -Hydrologie

Le ruisseau « l'Angolin » prend sa source sur le territoire de la commune de Brion à proximité du bourg et se jette dans la « Ringoire » sur la commune de Coings. L'Angolin a une orientation Nord -Sud, son lit passe d'une altitude de 177 mètres à sa source à 161 mètres au lieu dit Moulin Perrin à sa sortie de la commune de Brion.

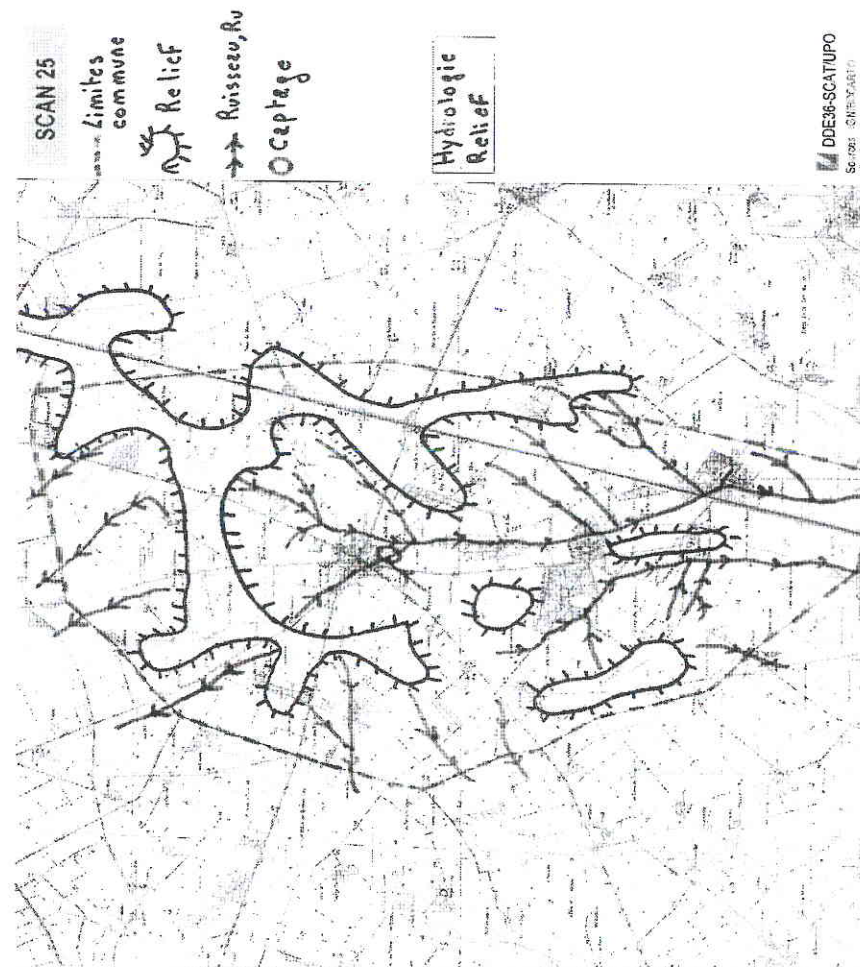
La commune de Brion possède un captage d'eau potable au sud est du bourg. Ce dernier alimente en eau plusieurs communes. Les périmètres de protection immédiat et rapproché sont en cours d'élaboration, il a été tenu compte des périmètres provisoires lors de la délimitation des zones.

On note également, la présence d'une zone humide à proximité immédiate du bourg, sur l'entrée est entre la RD8 et la VC2.

Enjeu 16.Limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées

Enjeu 17.Préserver le périmètre de captage et la ressource en eau

Carte 10. Insérer une carte du relief et de l'hydrologie (ruisseaux, talwegs)



4.b Le paysage

La commune de Brion fait partie de l'entité paysagère Champagne Berrichonne plaine d'Issoudun, définie dans « l'atlas des paysages de l'Indre » comme étant une vaste étendue, le plus souvent plane, ou faiblement ondulée, aux formes amples et douces.

Le relief de Brion se caractérise par un plateau, passant de 200 mètres au nord à 170 mètres au sud, dont les vallées et les talwegs ont modelé le paysage. Le bourg de Brion est situé au niveau de la tête du bassin versant du ruisseau « l'Angolin », l'altitude du centre du bourg est de 183 mètres.

On note la présence d'un nombre important de mardelles particulièrement sur le secteur sud de la commune.

Le paysage de la commune est ouvert, quelques bois et bosquets marquent le territoire. Le château d'eau, le silo et le pylône à proximité de l'A20 sont des éléments visuels importants.

Carte 11. Photos caractéristiques du paysage

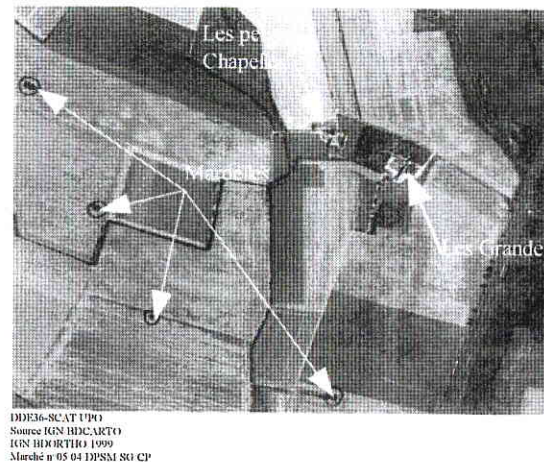


Paysage de l'ouest

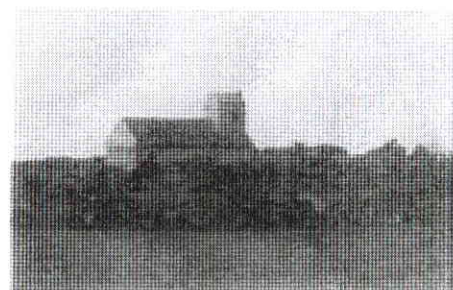


Paysage du nord-ouest

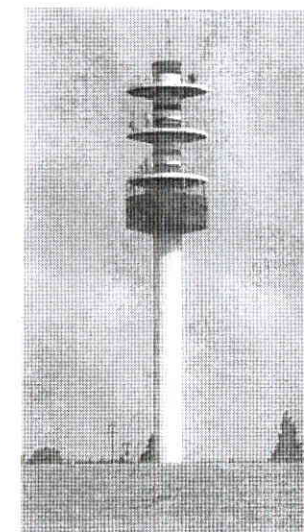
Localisation de certaines mardelles sur le sud de la commune



Carte 12. Photos des éléments emblématiques



Silo dans le bourg



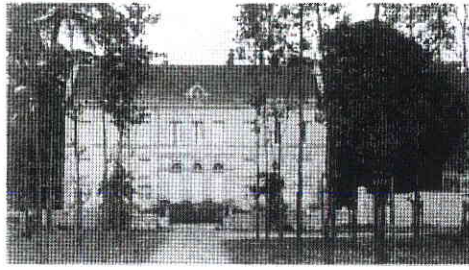
Antenne à proximité de l'A20

4.c Patrimoine naturel

Le patrimoine naturel de la commune de Brion est constitué essentiellement par la vallée du ruisseau « l'Angolin » et les parcs des châteaux « des Chapelles » et de « Clanay ».



Château Clanay



Château les Chapelles

Enjeu 18. Protéger le patrimoine naturel de la commune.

4.d Risques, nuisances et pollutions

Le bourg de Brion est soumis à certains risques, nuisances ou pollutions.

Au niveau risques:

- ✓ Au Sud-Est - Chemin de la Ringoire, la société Epicentre possède un silo avec stockage d'engrais qui est une installation classée sous le régime de la déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- ✓ A l'Ouest sur la RD8, il existe un stockage provisoire de paille sur camion, et de matériel agricole.

Au niveau nuisances:

- ✓ Au Nord route du château d'eau, l'exploitation agricole avec cellules en entrée de bourg au lieu dit « La Métairie » est à prendre en compte en raison des nuisances générées et afin de ne pas contraindre son extension éventuelle.
- ✓ Au Sud-Ouest Chemin de la Procession, la présence des bâtiments de l'ancienne coopérative servant de stockage pour du grain et des cellules attenantes sont une source d'insalubrité en raison de la présence de rongeurs et de poussières.
- ✓ Au centre bourg carrefour Route du Château d'eau – RD8, on note la présence d'un atelier de mécanique pour engins agricoles dont l'exploitant est locataire et utilise les parcelles situées en face du bâtiment pour stocker les engins en attente de réparation. De même, on note la présence d'une exploitation agricole face au stade avec cellules de stockage du grain
- ✓ Au Sud-Est - Chemin de la Ringoire, on note la présence de la Station de Traitement des Eaux nécessitant un éloignement des habitations.
- ✓ L'A20 traverse du sud au nord l'est territoire communal, cette dernière est génératrice de nuisances, toutefois en dehors des sièges d'exploitation aucune zone urbaine n'est envisagée sur ce secteur.

Au niveau pollution:

- ✓ Au Sud sur la RD37, on note la présence des bâtiments d'une usine qui n'est pas actuellement en activité, mais dont la reprise est possible et qui nécessiterait une dépollution en cas de transformation en habitations.

Carte 13. Carte des risques, nuisances et pollutions



Enjeu 19. Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.

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

La commune de Brion a approuvé son schéma directeur d'assainissement (SDA) par décision du conseil municipal en date du 14 octobre 2005. Il est prévu que le bourg soit en assainissement collectif. Le reste de la commune est en assainissement autonome.

Actuellement, le lotissement situé à la Chataignière est en collectif séparatif, le reste du bourg est en collectif unitaire. La commune a déjà, une station d'épuration qu'il faudra moderniser ce qui est prévu au au SDA.

Une étude est mené sur la commune de Brion, afin de délimiter des périmètres de protection immédiat et rapproché pour le captage. Une fois les périmètres déclarés d'utilité publique par le préfet, ils s'imposeront en tant que servitudes et devront être annexés au document d'urbanisme.

4.f Conclusions sur la dimension environnementale

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

- Préserver le potentiel agronomique des sols.
- Protéger le patrimoine paysager et naturel de la commune.
- Protéger les futures habitations des risques, des nuisances et de la pollution.
- Protéger la ressource en eau et en particulier le captage d'eau potable.
- Limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées.

III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

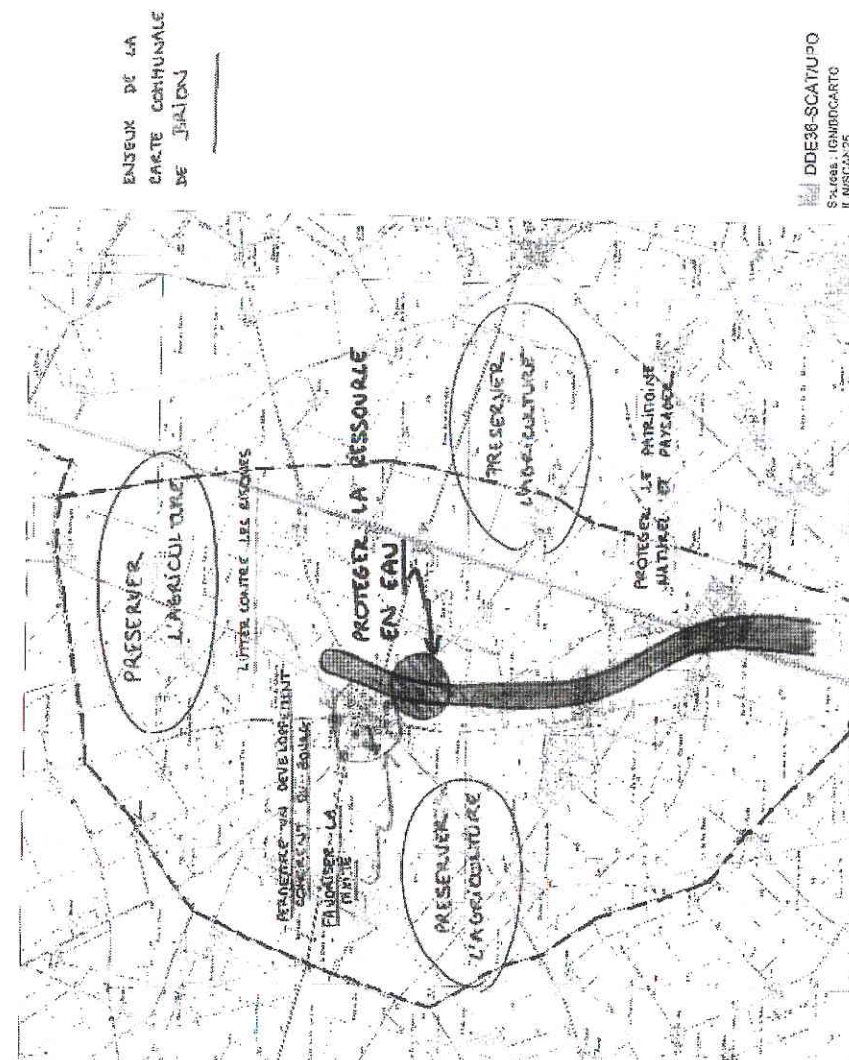
1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

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

Les enjeux de la carte communale sont donc les suivants :

- Redynamiser le développement démographique de la commune.
- Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles.
- Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitation des constructions existantes.
- Permettre la réalisation de logements locatifs.
- Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.
- Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée.
- Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de soutenir les activités commerciales locales existantes.
- Protéger les bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Brion.
- Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
- Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin conforter l'attractivité résidentielle.
- Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter l'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...).
- De maintenir les activités et services de proximité sur la commune.
- Préserver le potentiel agronomique des sols.
- Protéger le patrimoine paysager et naturel de la commune.
- Protéger les futures habitations des risques, des nuisances et de la pollution.
- Protéger la ressource en eau et en particulier le captage d'eau potable.
- Limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées.

Carte 14. Les enjeux de BRION



2 CONTRAINTES LOCALES

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

2.a Contraintes techniques :

- ☞ **Existence et capacité des réseaux** de voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain. 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.
- ☞ **Sécurité des conditions d'accès aux voies**, tant pour les riverains que pour les utilisateurs des voies. En cas de doute sur l'urbanisation ou l'utilisation de tels secteurs, le gestionnaire de la voirie devra être consulté. Notamment pour la RD8 sur le secteur la Folie ou la Chataignerie.
- ☞ **Lisibilité des entrées de bourg** pour les automobilistes. Il est important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers, puisque ce type d'urbanisation génère des problèmes de sécurité routière : entrées de bourg peu denses mais limitées à 50 km/h. Par exemple, les entrées sud du bourg sur la RD8b et sur la RD27, sont à travailler au vu de la réalisation du futur lotissement communal.
- ☞ Existence d'un **Schéma Directeur d'Assainissement** approuvé par décision du conseil municipal en date du 14 octobre 2005 et d'une station d'épuration au sud du bourg.
- ☞ Présence de **parcelles communales** permettant la réalisation d'aménagements maîtrisés sous forme d'un lotissement par exemple.
- ☞ Présence de la zone de loisirs avec ses terrains de sport et le boulodrome.
- ☞ Présence du cimetière avec l'éventualité d'un agrandissement.
- ☞ Présence de **risques**:
 - ✓ De la présence du silo et des zones de stockage d'engrais et de pesticide, chemin de la Ringoire,
 - ✓ D'un stockage de paille sur l'entrée ouest du bourg au croisement entre la RD8 et la RD37,
- ☞ Présence de **nuisances et ou pollutions**:
 - ✓ De l'ancienne coopérative, située chemin de la Procession,
 - ✓ De la présence dans le bourg d'une usine ayant pour l'instant cessé toute activité, situé sur la RD27,
 - ✓ De l'atelier de mécanique en centre bourg,
 - ✓ Du siège d'exploitation agricole situé face au stade.

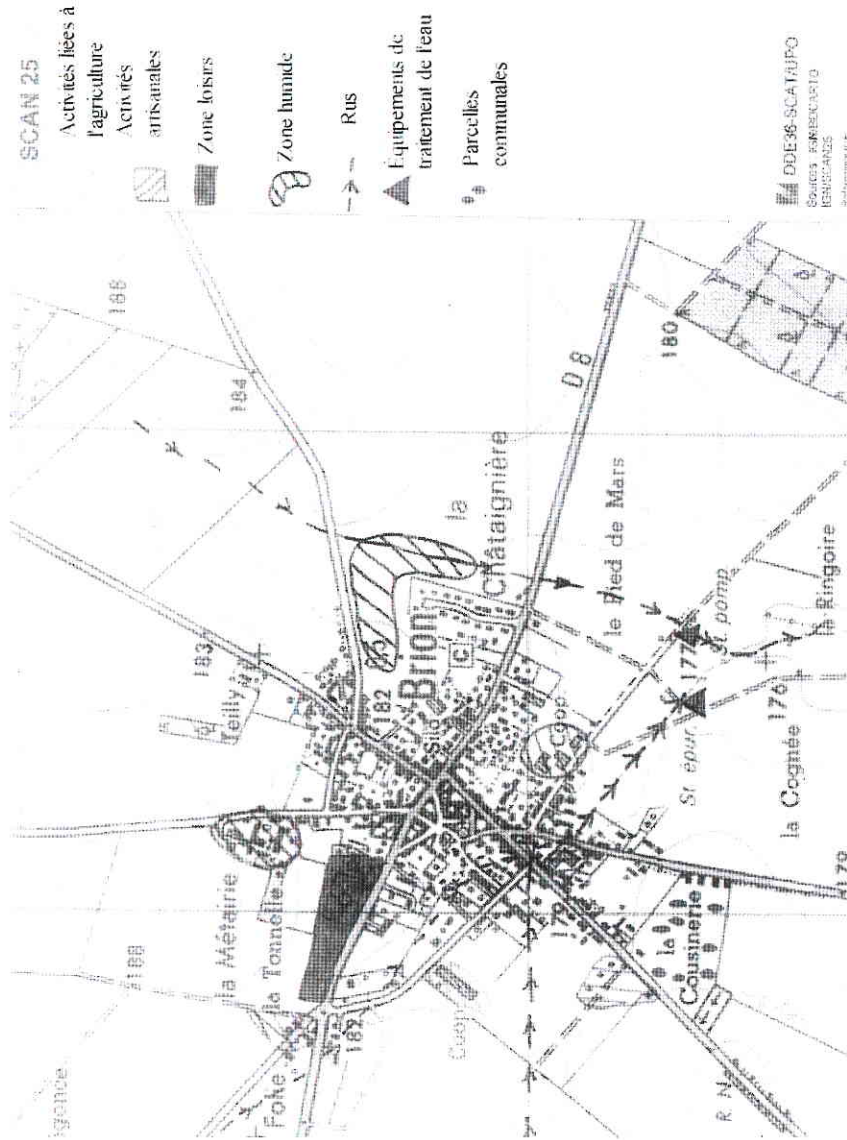
2.b Contraintes naturelles :

- ☞ Présence de **zones humides**, de ruisseau, rendant impossible l'urbanisation, notamment dans le quart nord est du bourg.

2.c Contraintes réglementaires :

- ☞ **Proximité d'installations et d'exploitations agricoles**, en respectant les distances d'éloignement réciproque à mettre en place vis à vis des habitations :
 - pour un élevage : un périmètre de 50 à 100 mètres, autour de toutes les installations de l'exploitation, variant selon le nombre d'animaux et le type d'élevage.
 - un périmètre défini selon des seuils de bruit autour des installations agricoles générant des nuisances (silos).
- Ces distances d'éloignement permettent d'éviter les conflits de voisinage tout en garantissant les capacités de développement et le potentiel économique agricole. En particulier pour les exploitations situées dans le bourg et en périphérie proche (Métairie, coopérative, silo sur la RD8, ancienne coopérative...).
- ☞ Présence de **sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.
 - ☞ Existence d'un captage dont les périmètres de protection sont en cours d'étude.

Carte 15. Carte des contraintes



3 CHOIX D'URBANISME

Le parti d'urbanisme adopté a été :

- Encourager une densification mesurée du bourg, en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain au niveau du chemin de la Procession.
- Préserver certaines zones de la construction neuve en raison de la présence d'activité agricole (métairie, Epicentre, silo sur la RD8, ancienne coopérative).
- Préserver certaines zones de la construction au vu des risques, nuisances et pollutions (La Folie et le stockage de paille, Epicentre, ancienne coopérative).
- Permettre une urbanisation rationnelle et maîtrisée au travers de l'étude de projets de lotissements.
- Préserver le quart nord est du bourg de toute construction neuve au vu du caractère humide des sols et de la présence du captage.

4 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les zones qui ont été définies ont fait l'objet d'un examen attentif, notamment au titre de la protection de l'environnement. Ainsi, les zones ont été définies au regard :

- ☞ Des zones urbaines existantes (seul le bourg a été inscrit en zone U),
- ☞ De la proximité des zones humides et des cours d'eau,
- ☞ De la possibilité de raccorder les constructions à l'assainissement collectif,
- ☞ De la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (bruit, poussières, trafic...),
- ☞ De l'existence de risques en particulier le silo et le stockage de paille.

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

IV CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la carte communale comporte le présent **rapport de présentation**, un **plan des annexes** et un **plan des zones** (zones urbaines ou naturelles).

1 RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

- 1° Analyse 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 articles L. 110 et L. 121-1, 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 de sa mise en valeur. »

2 PLAN DES ZONES

Conformément à l'article R124-3 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Ainsi, 2 types de zones ont été reportés :

2.a La zone U dite « zone urbaine »

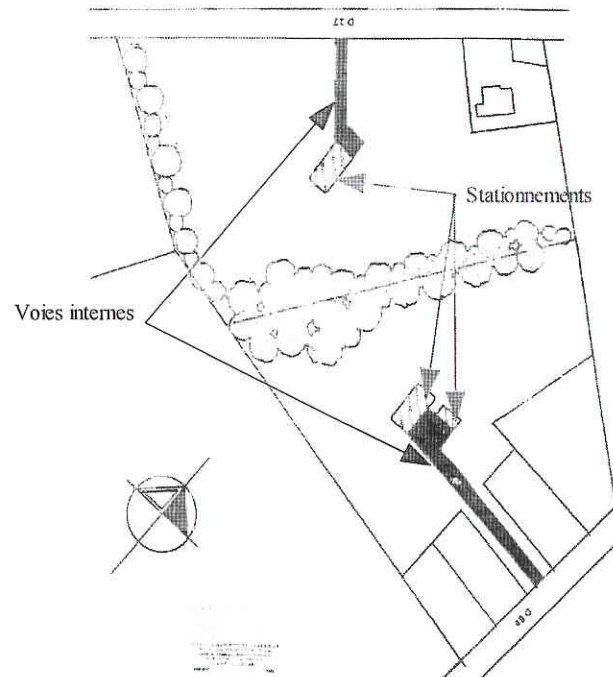
Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles partiellement ou en cours d'urbanisation, zones mitoyennes du tissu bâti existant, et enfin à des secteurs « en devenir » qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune.

Le sud du bourg :

Au Sud sur la RD37, afin de créer une entrée de bourg cohérente et équilibrée, la zone urbaine englobe de part et d'autre de la RD, l'ensemble des parcelles construites, jusqu'à la limite sud constituée par les 4 maisons du lotissement communal.

Au Sud-Ouest Route de Villedieu, la zone urbaine englobe la PAU et ouvre à l'urbanisation la parcelle n°47 qui est une parcelle communale desservie par les réseaux sur laquelle existe un projet de lotissement (voir schéma d'aménagement ci-après). Afin de créer un équilibre, les parcelles n°53, 54 et 27 situées à l'ouest de la route de Villedieu sont également ouvertes à l'urbanisation, ce qui permettra de bien matérialiser l'entrée de bourg.

Carte 16. Schéma de principe d'aménagement du lotissement communal

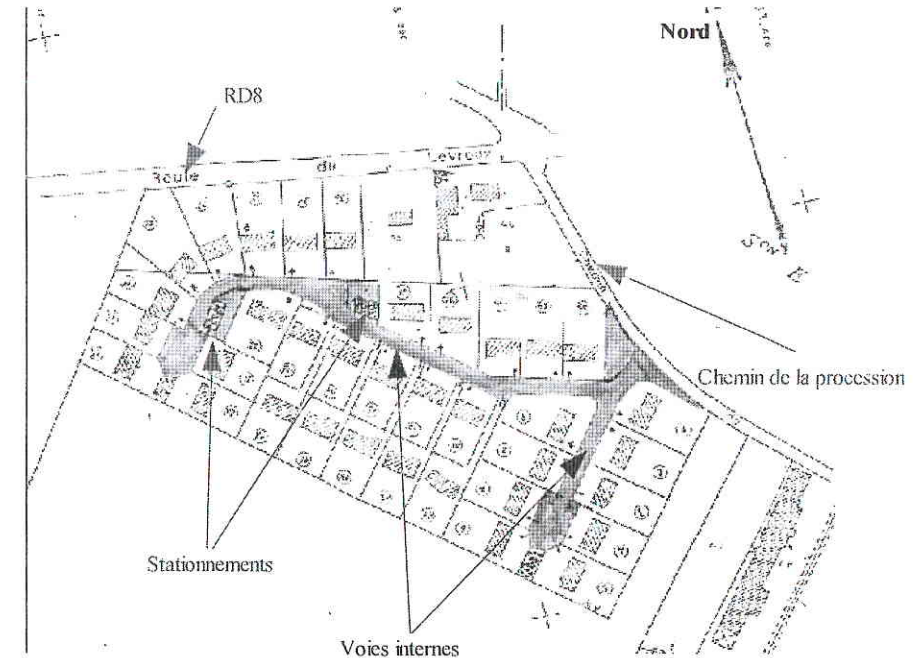


Secteur de l'ancienne coopérative:

Au Sud-Ouest, la zone urbaine exclue les parcelles n°47, 48 et 49 à cause des nuisances générées par l'ancienne coopérative (problèmes d'insalubrité, de rongeurs et de nuisances existants). Ce secteur, en raison de la présence de l'ancienne coopérative n'a pas été ouvert à l'urbanisation. Toutefois, ce secteur devra être le secteur privilégié pour le développement futur de la commune.

Secteur ouest du bourg:

A l'Ouest sur la RD8, la zone urbaine englobe la PAU et ouvre à l'urbanisation les parcelles 18 et 19 pour lesquelles un schéma d'aménagement a été réalisé en concertation avec les services de l'Etat et la mairie (voir schéma d'aménagement ci-après). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra de densifier le bourg tout en offrant une diversité de choix de terrains. La DRTPE a donné son accord pour la réalisation d'un accès unique avec création d'une contre allée servant à desservir les habitations sur la RD8 en raison des problèmes de sécurité.



Face à la zone du stade le long de la RD8, en raison de l'engagement pris par l'exploitant agricole de ne plus utiliser les bâtiments à des fins agricoles, les parcelles 200, 201, 202, 203 et 204 sont incluses dans la zone urbaine.

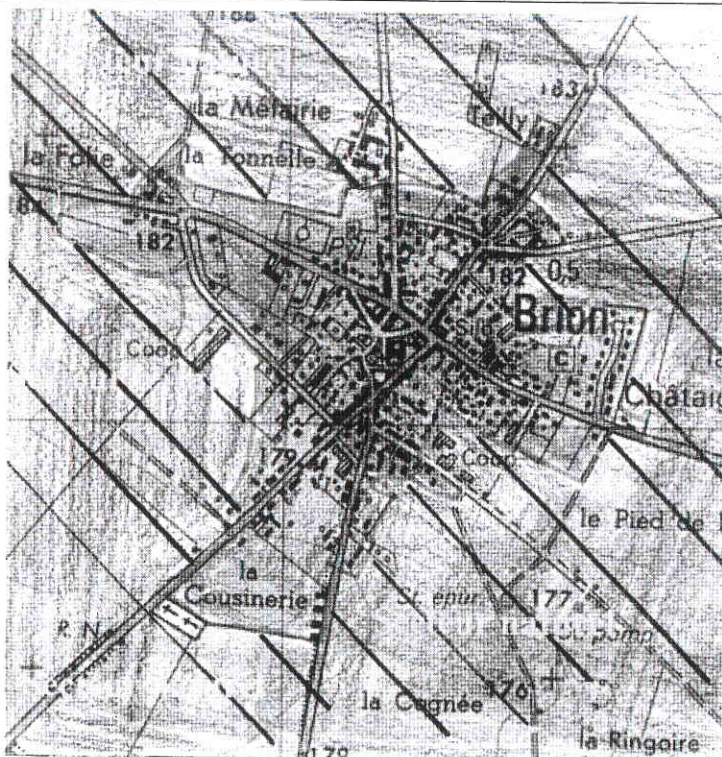
Au Nord le long de la RD8, afin de permettre une éventuelle extension de la zone de loisirs dont la maîtrise foncière est communale, la zone urbaine englobe les parcelles 454 a, 11, 10 a et 5. Sur la route de Bretagne, la zone urbaine englobe la PAU et ne dégage aucun terrain pour une urbanisation afin de ne pas contraindre une éventuelle extension du négociant en paille et d'autre part et de ne pas créer de conflits de voisinage avec des habitations.

Secteur nord du bourg:

Au Nord-Est route de Liniez, la zone urbaine a été définie de manière à englober la PAU tout en permettant une extension du bâti sur l'ouest de la voirie. Le sud de la voie devra être préservée de toutes constructions au vu du caractère humide des terrains. Malgré le déséquilibre, l'entrée de bourg sera bien matérialisée et donc lisible par les automobilistes, en raison des fronts bâtis existants ou à venir.

Au Nord, route du château d'eau, la zone urbaine a été définie afin de préserver l'activité de l'exploitant agricole et d'éviter tout conflit de voisinage. Si le siège d'exploitation agricole venait à disparaître, une extension de la zone urbaine serait alors envisageable sur ce secteur.

Carte 17. Le bourg



Source IGN Scan 25

Secteur est du bourg:

A l'Est Voirie communale n°2 (VC2), la zone urbaine a été définie en raison de la présence de la zone humide et de la bonne transition entre les zones urbaines et naturelles. La présence de la zone humide interdit en effet toute extension urbaine sur ce secteur.

A l'Est RD8, la zone urbaine a été définie en raison de la problématique de l'entrée de bourg et de l'aspect sécuritaire lié aux accès sur la RD8. L'extension du bâti ne sera pas à envisager sur ce secteur au vu de ces contraintes.

Enfin, Au Sud-Est - Chemin de la Ringoire, la zone urbaine a été définie en raison de la présence de l'installation classée de la société Epicentre (silo et engrais), de la proximité de la STEP et de la station de captage en eau potable. De même, il ne serait pas judicieux en raison de ces contraintes d'ouvrir des parcelles à l'urbanisation dans ce secteur.

2.b La zone N dite « zone naturelle »

Elle englobe le reste du territoire communal et correspond aux zones à vocation agricole.

2.c Autres renseignements :

D'autres informations ont été portées sur les plans de zonage :

- ☞ du Recul de 100 mètres imposé par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de l'A20 classée voie à grande circulation,
- ☞ la zone de bruit 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie, liée au classement de l'autoroute A20 en voie à grande circulation de 2^{ème} catégorie par arrêté préfectoral de juillet 2001,
- ☞ l'interdiction de créer de nouveaux accès sur la RD8 pour desservir des habitations

3 PLAN DES ANNEXES

Sur ce plan sont reportées les principales servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles concernent essentiellement :

3.a France Télécom

Servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles

France télécom Unité régionale réseau centre Val de Loire

3.b Direction de l'Aviation Civile Nord

Servitudes aéronautiques

Servitudes aéronautiques pour la protection des dégagements des aérodromes

3.c Autres informations reportées dans les annexes

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

- ☞ Les sites archéologiques, source DRAC en date du 14 juin 2004,
- ☞ L'installation classée au titre de la protection de l'environnement, source DRIRE, de mai 2004,
- ☞ Les câbles et équipements enterrés, source France Télécom URR-Site Châteauroux de mai 2004,
- ☞ Le réseau de distribution d'eau potable, source SIE de Brion en date du 13 mai 2004,
- ☞ le réseau d'assainissement, source mairie de mai 2004,
- ☞ la zone d'assainissement collectif inscrite au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 octobre 2005,
- ☞ Les sièges d'exploitation, les activités agricoles et les périmètres liés à leur activité dans le bourg et en périphérie de ce dernier,

V MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

Les étapes de l'élaboration de la carte communale dans la commune de Brion.

➤ La carte communale.

Par délibération du conseil municipal de Brion en date du 28 octobre 2003, la commune a décidé la mise à l'étude d'une carte communale.

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

L'élaboration de la carte communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges des mois de septembre 2004 à mai 2006, en collaboration avec les services de l'Etat : direction départementale de l'équipement, direction départementale de l'agriculture et de la forêt, service départemental de l'architecture et du patrimoine, et avec la participation de la chambre d'agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivants :

- La carte communale de Brion a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 28 octobre 2003.
- Le projet de la carte communale a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2006.
- L'enquête publique relative au projet de la carte communale est prévue du 03 octobre au 06 novembre 2006 par un arrêté municipal en date du 8 septembre 2006.
- Une délibération du conseil municipal de Brion en date du 30 mars 2007 a approuvé la carte communale.
- L'accord de monsieur le préfet sur la carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 09 mai 2007.
- Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

La carte communale approuvée est opposable aux tiers à compter de la réalisation des différentes mesures de publicité et elle est tenue à la disposition du public.

La carte communale pourra être révisée selon les mêmes modalités.

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

COMMUNE de Brion

ANNEXES :

1. Règlement national d'urbanisme
2. La procédure réglementaire des CC
3. Caractéristiques des zones
4. L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles



REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

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

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

3 Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

2 Rappel des principales règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de XXXXX 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 11-12)

* 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.

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

A cet effet, il est recommandé de se référer au schéma directeur d'assainissement de la commune.

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

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, sinon de l'architecte du parc naturel régional de la Brenne, ou bien du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), ou du paysagiste conseil ou de l'architecte conseil de la DDE.

Le RNU est constitué des articles R111-1 à R111-27 :

IR111-2 à R111-15 : Localisation et desserte des constructions

IIR111-16 à R111-20 : Implantation et volume des constructions

IIIR111-21 à R111-24 : Aspect des constructions

IVR111-24 à R111-27 : Dispositions diverses

II LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES

1 Le contenu de la CC

1.a Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable

Le rapport de présentation doit :

Analyser l'état initial de l'environnement (*relief, forme urbaine, paysages, espaces naturels et agricoles, ressources en eau, risques, etc.....*),

Exposer les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique, et **quantifier les besoins qui en découlent**,

Expliquer, au regard des objectifs et principes des articles L121-1 et L110, **les choix retenus** ainsi que les motifs qui ont conduit à la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision justifier les changements apportés dans la délimitation des secteurs constructibles,

Évaluer les incidences de la CC sur l'environnement, en appréciant les conséquences directes et indirectes induites par les choix d'aménagements, et en exposant les mesures prises pour sa préservation et de sa mise en valeur.

Au-delà de cet aspect purement normatif, **le rapport de présentation est le document qui expose de façon simple et claire le projet et la stratégie de la commune**. Au travers d'un diagnostic territorial partagé, il permet d'apprécier et de justifier les choix en matière de développement, d'aménagement, d'évolution. Il doit également s'assurer de la cohérence entre les orientations ainsi retenues et la traduction graphique qui en est faite.

Voir article R124-2 du CU.

1.b Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers

Le(s) document(s) graphique(s), pièce(s) maîtresse(s) de la CC car la seule opposable, permet(tent) de localiser à la parcelle les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions. **Il délimite les zones où :**

Illes constructions sont admises (*généralement dénommées « U »*) :

Illes constructions ne sont pas admises (*généralement dénommées « N »*), à l'exception :

1des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles ;

2de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.

En temps que de besoin il peut également déterminer :

Ides zones réservées à l'implantation d'activités (*généralement dénommées « Uy »*), notamment pour celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

Ides secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

Voir articles R 124-1 et R 124-3 du CU.

1.c Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exception des servitudes)

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

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

Peuvent ainsi être répertoriés suivant les communes : les monuments et les sites protégés, les plans de prévention des risques naturels et/ou technologiques, les grands réseaux de transports EDF/GDF/Télécom./Transmission, les sites archéologiques, les zones protégées au titre de l'environnement, celles du schéma directeur d'assainissement, de reculs par rapport aux voies, ou liées aux bruits, les réseaux de distribution d'eau potable ou d'assainissement, etc....

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

2 La procédure

2.a La prescription

La mise en œuvre des procédures relève de la compétence directe du maire ou du président de l'EPCI, aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour leur lancement.

2.b Le porter à connaissance

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

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

Tout ou partie du porter à connaissance peut compléter le dossier de la CC soumis à enquête publique.

En plus de ces éléments régalien déjà communiqués, si des enjeux majeurs sont identifiés et détectés sur le territoire communal, le préfet peut, après l'avis de Mission Interministérielle de l'Aménagement et du Développement du Territoire (MIADT), transmettre au maire ou au président de l'EPCI « le point de vue l'État ».

Ce document apporte la contribution des services de l'État à l'élaboration de la CC en proposant une vision de l'aménagement du territoire.

Voir articles L121-2, R121-1, R124-1 et R 124-4 du CU.

2.c La concertation

Les textes n'imposent pas au maire ou au président de l'EPCI la mise en place de modalités de concertation particulières avec la population durant les phases d'étude d'une élaboration ou d'une révision d'une CC.

La population prend connaissance du document lors de l'enquête publique et peut alors s'exprimer et formuler des observations et requêtes auprès du commissaire enquêteur.

2.d L'association des personnes publiques

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

Seule est exigée la consultation et la prise en compte, lorsqu'il existe, du schéma de gestion de l'espace agricole et forestier.

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

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

Voir article R124-5 du CU.

2.e L'élaboration de la CC

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

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

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

Aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour arrêter le projet d'élaboration ou de révision de la CC avant son passage à enquête publique.

2.f L'enquête publique

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.

Voir articles L124-2, R124-6 du CU et R123 et suivants du code de l'environnement.

2.g L'approbation

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

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

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, puis transmise, pour approbation, au préfet.

Celui-ci dispose d'un **délai de deux mois**, après transmission de la délibération et du dossier, **pour approuver la CC par arrêté.**

Si le préfet s'oppose à l'approbation de la CC, il doit notifier à la commune ou à l'EPCI une décision de refus. Toute décision de refus doit être dûment motivée.

Passé le délai, et **sans réponse du préfet, la CC est réputée approuvée tacitement.**

L'approbation de la CC produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités de publicité :

1. affichage la délibération et l'arrêté préfectoral en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les communes membres,
2. mention de cet affichage dans un journal du département

III CARACTERISTIQUES DES ZONES

1 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 (schéma directeur d'assainissement, règlement sanitaire départemental...) :

➤ **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.

En raison de la qualité des sites, dont beaucoup sont soumis à des protections, mais aussi de l'homogénéité du bâti en général, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou rénovation, et sur leur insertion 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 du service gestionnaire et responsable prioritairement dans les zones protégées, sinon pour le reste du territoire après d'un des autres organismes de conseil en matière d'architecture.

2 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 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 équipements d'utilité publique ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales

➤ les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs (lagunage, terrains de sports, par exemple)

➤ les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités nuisantes, carrières, par exemple)

➤ les abris 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).

IV L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES

1 Charte départementale du 20 Juin 2000

Dans le cadre de l'application de cette charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (chambre d'agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, architecte conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de M. le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les prescriptions suivantes :

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

➤ présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage,

➤ utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement,

➤ minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,

➤ opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

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

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

Sont autorisés en

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.

