

COMMUNE DE CELON

plu

plan local d'urbanisme

6

Règlement

PLU approuvé le 22 novembre 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 novembre 2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 décembre
2024

Le président,
Vincent Millan

The logo for Karthéo urbanisme features the word "Karthéo" in a large, black, sans-serif font. A red circle is drawn around the letter "K". Below "Karthéo", the word "urbanisme" is written in a smaller, red, lowercase, sans-serif font.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Celon.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R111-14 ; R111-16 à R111-20 ; R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 du dit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L311-1 à L311-5).

- Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - Contenu réglementaire du PLU

Le contenu réglementaire du PLU se compose du règlement écrit et des documents graphiques.

Conformément à l'article R 123-4 du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du dit code.

Définition des zones :

a. **Les zones urbaines** sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle, comportant la lettre **U** suivie d'un chiffre ou d'une lettre propre à chaque zone (zones U1, UI...). Conformément à l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il existe, sur la commune de Celon, 3 zones urbaines :

- U1 : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitations, de services et d'activités économiques. Les constructions peu denses sont réparties le long des voies.

- U2 : Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat située en périphérie du bourg. Cette zone peu dense peut recevoir des constructions individuelles en bandes continues ou discontinues, avec une volonté de préserver le caractère rural et paysager. Il s'agit d'une zone plus faiblement équipée.

- UI : Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie et de bureaux.

b. **Les zones à urbaniser** sont identifiées sur les documents graphiques par le sigle **AUct**. Ces zones serviront au développement futur de la commune.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. **Les orientations d'aménagement** et de programmation et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

c. Il existe une **zone agricole** identifiée par le sigle **A**. Elle couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur **As** est une zone agricole stricte où aucune construction n'est autorisée. Il correspond à l'emplacement de l'extension future de la zone industrielle.

Le sous-secteur **Ah** couvre les secteurs de taille et de capacité limitées au sein de la zone agricole.

d. **Les zones naturelles et forestières** sont identifiées par la lettre **N**. Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le sous-secteur **Ns** est une zone agricole stricte où aucune construction n'est autorisée. Il correspond à l'emplacement de l'extension future du Bourg.

Le sous-secteur **Nh** couvre les secteurs de taille et de capacité limitées au sein d'une zone naturelle et forestière.

Conformément aux articles R 123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme les annexes comprennent, entre autre :

- Les éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et aux systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 - Espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir (article R 421-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 6 - Règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

En application de l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distances l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

ARTICLE 7 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

ARTICLE 8 - Fouilles archéologiques

La redevance d'archéologie préventive doit être versée, qu'il y ait fouille ou non, pour les travaux ou aménagements affectant le sous-sol :

- soumis à autorisation ou déclaration préalable, qui créent plus de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- donnant lieu à une étude d'impact

Le versement de cette redevance et son calcul dépendent de la nature du projet de construction.

ARTICLE 9 - Normes de stationnement

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles, ou agrandissements, ou changements de destination de locaux existants.

ARTICLE 10 - Dispositions du développement durable.

Suppression des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONES URBAINES-U

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comprend 3 secteurs :

- U1 : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitations, de services et d'activités économiques. Les constructions peu denses sont réparties le long des voies.

- U2 : Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat située en périphérie du bourg. Cette zone peu dense peut recevoir des constructions individuelles en bandes continues ou discontinues, avec une volonté de préserver le caractère rural et paysager. Il s'agit d'une zone plus faiblement équipée.

- UI : Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie et de bureaux.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sous-secteurs U1 et U2 :

- Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés.

Sous-secteur UI :

- les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article U 2.
- le photovoltaïque au sol

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous-secteurs U1 et U2 :

- Les constructions et installations à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les éléments de paysage (alignements d'arbres) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Sous-secteur UI :

- les constructions et installations à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques et nuisances à un niveau acceptable pour les résidents. Une seule habitation par établissement peut être autorisée.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone.
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules.
- les constructions ou installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers et lourds de faire aisément demi-tour.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimums suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les cheminements doux (piétons et cycles) soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable:

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnexion, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiment artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation humaine n'est pas autorisée.

Les puits ou ressources privés existant en appui du réseau public existant doivent être déclarés.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Dispositions générales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3. Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4. Electricité et téléphonie

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Toutes les constructions ou installations nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doivent être implantées sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature des sols,...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous-secteur U1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant.

Sous-secteurs U2 et UI :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions à proximité d'une infrastructure de transports terrestres (voie ferrée et autoroute) sont soumises à l'arrêté du 30 mai 1996 (bruit).

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Définitions

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2- Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

En sous-secteur Ui, une hauteur plus importante pourra être admise sous réserves de justifications techniques et/ou fonctionnelles.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1/- Dispositions générales

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-21 du dit code, rappelées ci-après restent applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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. »

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique...) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement).

2/- Prescriptions particulières

Les pastiches ou imitations d'une architecture anachronique, archaïque ou étrangère à la région, et les travaux qui sont de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural présentant une unicité de volume, de couleur, de matériaux ou de style sont à proscrire.

e) Forme

Les constructions, restaurations, extensions, annexes et autres bâtiments, présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux compatibles avec la silhouette du bâti environnant actuel et l'harmonie du paysage.

b) Murs extérieurs

L'emploi à nu de matériaux brillants (tels que tôle galvanisée, papier goudronné...) ou de matériaux (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Le blanc pur est interdit et les couleurs vives à éviter.

De même les menuiseries de couleur trop vive ou ne s'harmonisant pas avec les façades et l'environnement bâti sont à proscrire.

Le soubassement doit être traité dans la même teinte que le reste de l'habitation ou en pierres apparentes.

c) Toitures

Les toitures en pente sont à privilégier, la valeur des pentes est à apprécier vis-à-vis de l'environnement bâti existant et de la conception architecturale retenue. Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de tuile brun-rouge ou d'ardoise naturelle. Des matériaux de substitution sont possibles, sous-réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les châssis de toits et les capteurs solaires des nouvelles constructions seront intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.

d) *Abords*

Si une clôture est édiflée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0.60 mètres.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1.5 mètres en façade et 2 mètres en limites séparatives.

Les blocs techniques et boîtes aux lettres sont intégrés aux clôtures.

Les murs et murets constitués de parpaings devront être enduits.

e) *Implantation*

L'implantation des constructions devra se faire en recherchant un équilibre déblai/remblai.

f) *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales

g) *Constructions bois*

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (*les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits*),
- pas de bois saillant aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (*sauf procédés de construction écologiquement performants*), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

3/- Prescriptions applicables aux constructions industrielles et artisanales, dans les zones urbaines et notamment dans la zone UI

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec lui, l'enveloppe du bâtiment devra être de forme simple (sauf spécificité nécessaire à l'activité), sans contraste marqué.

Les couleurs vives sont à éviter. La couleur de toiture sera identique à celle des façades ou plus foncée. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rive, etc...) seront de même couleur que les façades dont ils font partie. Les portes resteront dans la même gamme de ton que les façades.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants, non enduit ou de teinte trop claire est proscrit.

Les soubassements en maçonnerie seront enduits ou peints d'une couleur identique ou plus foncée que les façades.

Si un acrotère dissimule la toiture, elle sera de même hauteur sur toutes les façades d'un même volume.

Les enseignes publicitaires seront apposées sur les façades sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou de celle de l'éégout du toit.

La micro-signalisation des activités sera homogène et répondra à une charte graphique d'ensemble (réalisée sur des bi-mâts implantés à l'entrée de la zone par exemple).

En cas de besoin, les clôtures seront constituées de grillage plastifié ou pré-peint de couleur sombre, de 1,50 à 2,00 mètres de hauteur, doublé éventuellement de haies vives, arbustives en limites séparatives, constituées d'essences locales.

Les plates-formes des bâtiments seront réalisées sur la partie nécessaire au bâti, en recherchant au maximum un équilibre déblai-remblai.

Les aires de stockage seront réalisées hors de la vue des axes de circulation, de préférence sur l'arrière des bâtiments ou sur les côtés de ces derniers.

ARTICLE U 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris

les accès, il est exigé la réalisation sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE U 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute modification des éléments préservés est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Les essences utilisées tant pour les plantations que les haies vives seront choisies parmi les essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.

Les essences utilisées tant pour les plantations que les haies vives seront choisies parmi les essences locales.

1/ Dispositions relatives à la protection des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés

Par principe, sont proscrits, les travaux ou opérations, exécutés à dessein, directement ou non sur les éléments paysagers et naturels identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7°, qui auraient pour effet de les modifier ou de les supprimer,

ou qui seraient susceptibles de changer durablement la perception et l'environnement de la zone de protection.

a) Pour tous les éléments végétaux identifiés :

Tout type d'arrachage ou de destruction (notamment par l'emploi d'herbicides), toutes les interventions qui seraient contraires aux réglementations applicables (régime forestier, plan simple de gestion, arrêtés préfectoraux de défrichement, etc...), à une gestion courante et normale, durable et raisonnée (coupe d'entretien, sanitaire, de sécurité, bois de chauffage, ...) :

Dispositions relatives aux techniques d'intervention :

Dans le cas de haies accompagnées d'un talus ou d'un fossé, ces éléments seront intégrés à la protection.

De façon générale, les interventions d'entretien mises en œuvre sur les éléments identifiés et leur milieu devront être garantes de leur bon développement et de leur pérennisation.

La taille et l'élagage des arbres, des haies et des bosquets devront être respectueux du végétal.

Modifications :

Dans certaines conditions, il sera possible d'intervenir sur les éléments de boisement protégés et identifiés en cas de :

- ✓ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole ou forestière ;
- ✓ construction ou extension d'habitation, dans l'objectif de la recherche d'une bonne implantation, orientation ou intégration paysagère, architecturale, voire climatique ;
- ✓ réorganisation du parcellaire réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et liée à un projet d'ensemble ;
- ✓ construction, installation, équipements ou infrastructures nécessaires au service public, d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'utilité publique.

Des interventions lourdes seront possibles, sous réserve de s'inscrire et de répondre à un programme de gestion et/ou de réhabilitation, élaboré après études et expertises, dans le respect des réglementations en vigueur (notamment de la loi sur l'eau).

Toute demande de destruction, même partielle, devra être dûment justifiée et argumentée.

La commune se réserve le droit de refuser une demande si elle juge son intérêt non avéré.

Pour toutes modifications, et notamment celles intervenant sur des éléments de boisement identifiés, la commune pourra demander des compensations.

Compensations :

En cas de destruction de tout ou partie d'éléments végétaux, la commune pourra demander le remplacement des végétaux détruits par des plantations équivalentes en linéaire, en nombre ou densité, avec des essences locales, sur la parcelle du propriétaire ou à proximité, sur des secteurs pour lesquels un renforcement de la trame végétale se justifierait.

Pour tout arbre abattu, la commune pourra aussi demander le remplacement par un arbre de haut jet d'essence identique ou locale.

Différents types de haies (Cf essences en annexe - Parc naturel régional de la Brenne)

- Les haies arbustives

Il s'agit d'une végétation linéaire souvent dense, voire impénétrable. Ces haies sont généralement composées d'Épine noire (Prunellier), d'Aubépine monogyne, d'Aubépine épineuse, de Troène, de Genêt balais, d'Ajonc d'Europe,... EN terrain calcaire on trouve plus particulièrement le Cornouiller sanguin, la Viorne Lantane, le Fusain d'Europe...

Les espèces herbacées sont souvent peu présentes sous les haies car la lumière arrivant au sol est réduite. Par contre en bordure de haie ou à la faveur d'une trouée on peut rencontrer des espèces végétales remarquables comme la Bartsie visqueuse et la Sérapias langue.

- Les haies d'arbres

Les haies arborées peuvent être imposantes. Elles sont constituées en général de chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne pubescent...

D'autres essences sont associées aux chênes comme : le Frêne commun, le Frêne oxyphylle, Le Merisier, l'Orme champêtre et, en bordure de ruisseau ou de rivière, l'Aulne glutineux.

A l'intérieur de ce type de haie il est possible de retrouver les arbustes cités ci-dessus ainsi que d'autres plus particulièrement liés aux zones humides comme la bourdaine, le Saule cendré, le Saule roux, le Saule marsault...

Plantation des haies

Si l'on souhaite planter des haies, une bonne façon de choisir les végétaux est d'observer les espèces naturellement présentes aux alentours. Le choix des végétaux dépend en effet d'abord du milieu : nature du terrain (ph basique ou acide), humidité, profondeur du sol, climat.

Pour que la haie remplisse ses fonctions, selon le type choisi (brise-vent, bande boisée, haies moyennes libres ou taillées, haies basses) il convient d'utiliser en mélange plusieurs espèces végétales locales.

Sur la page suivante, une liste, non exhaustive, d'espèces champêtres est proposée.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE U 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

ARTICLE U 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

ZONE A URBANISER- AUCT

Cette zone correspond aux zones de développement futur de la commune.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chacun de ces secteurs ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUct 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés.

ARTICLE AUct 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Aménagement d'ensemble composé de constructions respectueuses de l'environnement sous-réserve de respecter les conditions d'aménagement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUct 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les conditions définies par les orientations d'aménagement ou de programmation ou par le règlement graphique doivent être respectées.

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimums suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les cheminements doux (piétons et cycles) soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE AUct 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnexion,

disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiment artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation humaine n'est pas autorisée.

Les puits ou ressources privés existant en appui du réseau public existant doivent être déclarés.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées dans la mesure du possible afin d'être réutilisées.

Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3. Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4. Electricité et téléphonie

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AUct 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La densification sera au minimum de 10 constructions à l'hectare, hors espaces publics (voiries - espaces verts).

ARTICLE AUct 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance définie par le programme d'aménagement ou l'opération de construction.

Les constructions à proximité d'une infrastructure de transports terrestres (voie ferrée et autoroute) sont soumises à l'arrêté du 30 mai 1996 (bruit).

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE AUct 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE AUct 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre des ceux points, sans pouvoir être inférieure à six mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE AUct 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE AUct 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règles

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE AUct 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1/- Dispositions générales

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-21 dudit code, rappelées ci-après restent applicables:

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique...) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement).

2/- Prescriptions particulières

Les pastiches ou imitations d'une architecture anachronique, archaïque ou étrangère à la région, et les travaux qui sont de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural présentant une unicité de volume, de couleur, de matériaux ou de style sont à proscrire.

e) Forme

Les constructions, restaurations, extensions, annexes et autres bâtiments, présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux compatibles avec la silhouette du bâti environnant actuel et l'harmonie du paysage.

b) Murs extérieurs

L'emploi à nu de matériaux brillants (tels que tôle galvanisée, papier goudronné...) ou de matériaux (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Le blanc pur est interdit et les couleurs vives à éviter.

De même les menuiseries de couleur trop vive ou ne s'harmonisant pas avec les façades et l'environnement bâti sont à proscrire.

Le soubassement doit être traité dans la même teinte que le reste de l'habitation ou en pierres apparentes.

c) Toitures

Les toitures en pente sont à privilégier ~~ne sont pas obligatoires~~, la valeur des pentes est à apprécier vis-à-vis de l'environnement bâti existant et de la conception architecturale retenue.

Les toitures en pente ne sont pas obligatoires, la valeur des pentes est à apprécier vis-à-vis de l'environnement bâti existant et de la conception architecturale retenue.

Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de tuile brun-rouge ou d'ardoise naturelle. Des matériaux de substitution sont possibles, sous-réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les châssis de toits et les capteurs solaires des nouvelles constructions seront intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.

d) *Abords*

Si une clôture est édiflée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0.60 mètres.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1.5 mètres en façade et 2 mètres en limites séparatives.

Les blocs techniques et boîtes aux lettres sont intégrés aux clôtures.

Les murs et murets constitués de parpaings devront être enduits.

e) *Implantation*

L'implantation des constructions devra se faire en recherchant un équilibre déblai/remblai.

f) *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

g) *Constructions bois*

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (*les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits*),
- pas de bois saillant aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (*sauf procédés de construction écologiquement performants*), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

ARTICLE AUct 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé la réalisation sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE AUct 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les essences utilisées tant pour les plantations que les haies vives seront choisies parmi les essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

Différents types de haies (Cf essences en annexe - Parc naturel régional de la Brenne)

- Les haies arbustives

Il s'agit d'une végétation linéaire souvent dense, voire impénétrable. Ces haies sont généralement composées d'Épine noire (Prunellier), d'Aubépine monogyne, d'Aubépine épineuse, de Troène, de Genêt balais, d'Ajonc d'Europe,...EN terrain calcaire on trouve plus particulièrement le Cornouiller sanguin, la Viorne Lantane, le Fusain d'Europe...

Les espèces herbacées sont souvent peu présentes sous les haies car la lumière arrivant au sol est réduite. Par contre en bordure de haie ou à la faveur d'une trouée on peut rencontrer des espèces végétales remarquables comme la Bartsie visqueuse et la Sérapias langue.

- Les haies d'arbres

Les haies arborées peuvent être imposantes. Elles sont constituées en général de chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne pubescent...

D'autres essences sont associées aux chênes comme : le Frêne commun, le Frêne oxyphylle, Le Merisier, l'Orme champêtre et, en bordure de ruisseau ou de rivière, l'Aulne glutineux.

A l'intérieur de ce type de haie il est possible de retrouver les arbustes cités ci-dessus ainsi que d'autres plus particulièrement liés aux zones humides comme la bourdaine, le Saule cendré, le Saule roux, le Saule marsault...

Plantation des haies

Si l'on souhaite planter des haies, une bonne façon de choisir les végétaux est d'observer les espèces naturellement présentes aux alentours. Le choix des végétaux dépend en effet d'abord du milieu : nature du terrain (ph basique ou acide), humidité, profondeur du sol, climat.

Pour que la haie remplisse ses fonctions, selon le type choisi (brise-vent, bande boisée, haies moyennes libres ou taillées, haies basses) il convient d'utiliser en mélange plusieurs espèces végétales locales.

Sur la page suivante, une liste, non exhaustive, d'espèces champêtres est proposée.

ARTICLE AUct 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUct 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

ARTICLE AUct 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

ZONE AGRICOLE-A

Cette zone comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- As qui correspond à une zone agricole stricte où aucune construction n'est autorisée. Il correspond à l'emplacement de l'extension future de la zone industrielle. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra passer par une révision du document d'urbanisme.
- Ah qui correspond à des secteurs de taille et de capacité limitées au sein de la zone agricole.

ARTICLES A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article A-2, ainsi que les changements de destination autres que ceux visés à l'article A-2.

ARTICLE A 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- Du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire et départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- D'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins.

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ; notamment pour les besoins en eau (dans le respect de la Loi sur l'Eau et en prenant en compte le bassin versant) et pour les mises aux normes.
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés dans les documents graphiques du règlement (A*), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et que la maîtrise d'ouvrage soit assurée par l'exploitant ;
- La restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole qui devront être implantées à proximité de bâtiments agricoles existants.
- La restauration et l'agrandissement mesuré des habitations existantes non liées et nécessaires à l'activité agricole, strictement limités à des besoins sanitaires et sans changement d'affectation.
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone.
- Les piscines couvertes ou non et leurs locaux techniques, liées aux habitations existantes.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

Dans le sous-secteur As, aucune construction n'est autorisée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra passer par une révision du document d'urbanisme.

Dans le sous-secteur Ah :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation uniquement dans les villages des Beaux et des Favès.
- Les accès directement sur la RD 54 pour les parcelles ZH63 et 65 sur les Favès ne sont pas autorisés.
- Les restaurations, extensions et changements de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques avec le voisinage.
- Les constructions à usage professionnel dans les bâtiments existants.
- Les extensions des habitations existantes.
- Les annexes.

Les éléments de paysage (espaces boisés, haies et alignements d'arbres) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L123-1-5 7^o du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 3 – Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont

édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Les constructions, installations et aménagement autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

Une demande d'autorisation doit être effectuée auprès du gestionnaire de la voirie.

La parcelle cadastrée section ZH n°37 devra disposer son accès en limite de propriété avec la parcelle cadastrée section ZH n°62.

ARTICLE A 4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnexion, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiment artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation humaine n'est pas autorisée.

Les puits ou ressources privés existent en appui du réseau public existant doivent être déclarés.

2- Assainissement

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3. Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4. Electricité et téléphonie

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être alimentée par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE A 6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le sous-secteur Ah :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE A 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives à condition de respecter les conditions de sécurité propres à chaque type de construction. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions agricoles et leurs annexes soumis à des règles de distance liées au RSD devront s'implanter à au moins 50 m des limites des zones constructibles à l'exception de la mise aux normes de bâtiments agricoles.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE A 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

ARTICLE A 9 -Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 8 mètres.

La hauteur de leurs extensions et de leurs annexes ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE A 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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. »

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique...) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement).

2/ Prescriptions particulières

Constructions à destination agricole, hangars et annexes

Les constructions à destination agricole, les hangars et les annexes devront être conformes à la charte sur l'aspect des bâtiments agricoles :

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine, (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.T., D.D.A.F., S.D.A.P), signée le 20 juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, actualisé en 2007, il convient que les bâtiments suivent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, il devront :

- *présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage;*
- *utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement ;*
- *diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats ; en recommandant notamment l'utilisation du bois.*
- *Choisir des couleurs identiques ou de même tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives,...) ainsi que pour les portes éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier.*

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations et permettent une intégration dans le site, est préconisé :

Pour les toitures sont ainsi recommandées l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

- *Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)*
- *Lauze (RAL 7006 ou équivalent)*
- *Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)*
- *Beige gris (RAL 1019 ou équivalent)*
- *Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)*
- *Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent)*
- *Noir (RAL 9005 ou équivalent)*

Pour les façades sont ainsi recommandées le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

- *Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)*
- *Lauze (RAL 7006 ou équivalent)*
- *Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)*
- *Beige gris (RAL 1019 ou équivalent)*
- *Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)*
- *Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent)*
- *Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)*

Dans le cas des façades en bois la toiture sera forcément d'un ton différent : le gris foncé ou le noir conviendrait.

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

Les accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes seront traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le $\frac{1}{4}$ 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 pour s'accorder avec les toitures (vieillies) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'Architecte Conseil et le Paysagiste Conseil de la TTD ou le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

Constructions à usage d'habitation

Les pastiches ou imitations d'une architecture anachronique, archaïque ou étrangère à la région, et les travaux qui sont de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural présentant une unicité de volume, de couleur, de matériaux ou de style sont à proscrire.

e) Forme

Les constructions, restaurations, extensions, annexes et autres bâtiments, présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux compatibles avec la silhouette du bâti environnant actuel et l'harmonie du paysage.

b) Murs extérieurs

L'emploi à nu de matériaux brillants (tels que tôle galvanisée, papier goudronné...) ou de matériaux (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Le blanc pur est interdit et les couleurs vives à éviter.

De même les menuiseries de couleur trop vive ou ne s'harmonisant pas avec les façades et l'environnement bâti sont à proscrire.

Le soubassement doit être traité dans la même teinte que le reste de l'habitation ou en pierres apparentes.

c) *Toitures*

Les toitures en pente sont à privilégier ~~ne sont pas obligatoires~~, la valeur des pentes est à apprécier vis-à-vis de l'environnement bâti existant et de la conception architecturale retenue.

Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de tuile brun-rouge ou d'ardoise naturelle. Des matériaux de substitution sont possibles, sous-réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les châssis de toits et les capteurs solaires des nouvelles constructions seront intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.

d) *Abords*

Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0.60 mètres.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1.5 mètres en façade et 2 mètres en limites séparatives.

Les blocs techniques et boîtes aux lettres sont intégrés aux clôtures.

Les murs et murets constitués de parpaings devront être enduits.

e) *Implantation*

L'implantation des constructions devra se faire en recherchant un équilibre déblai/remblai.

f) *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

g) *Constructions bois*

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (*les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits*),
- pas de bois saillant aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (*sauf procédés de construction écologiquement performants*), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

ARTICLE A 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.

Les essences utilisées tant pour les plantations que les haies vives seront choisies parmi les essences locales.

1/ Dispositions relatives à la protection des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés

Par principe, sont proscrits, les travaux ou opérations, exécutés à dessein, directement ou non sur les éléments paysagers et naturels identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7°, qui auraient pour effet de les modifier ou de les supprimer, ou qui seraient susceptibles de changer durablement la perception et l'environnement de la zone de protection.

a) Pour tous les éléments végétaux identifiés :

Tout type d'arrachage ou de destruction (notamment par l'emploi d'herbicides), toutes les interventions qui seraient contraires aux réglementations applicables

(régime forestier, plan simple de gestion, arrêtés préfectoraux de défrichement, etc...), à une gestion courante et normale, durable et raisonnée (coupe d'entretien, sanitaire, de sécurité, bois de chauffage, ...) :

Dispositions relatives aux techniques d'intervention :

Dans le cas de haies accompagnées d'un talus ou d'un fossé, ces éléments seront intégrés à la protection.

De façon générale, les interventions d'entretien mises en œuvre sur les éléments identifiés et leur milieu devront être garantes de leur bon développement et de leur pérennisation.

La taille et l'élagage des arbres, des haies et des bosquets devront être respectueux du végétal.

Modifications :

Dans certaines conditions, il sera possible d'intervenir sur les éléments de boisement protégés et identifiés en cas de :

- ✓ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole ou forestière ;
- ✓ construction ou extension d'habitation, dans l'objectif de la recherche d'une bonne implantation, orientation ou intégration paysagère, architecturale, voire climatique ;
- ✓ réorganisation du parcellaire réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et liée à un projet d'ensemble ;
- ✓ construction, installation, équipements ou infrastructures nécessaires au service public, d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'utilité publique.

Des interventions lourdes seront possibles, sous réserve de s'inscrire et de répondre à un programme de gestion et/ou de réhabilitation, élaboré après études et expertises, dans le respect des réglementations en vigueur (notamment de la loi sur l'eau).

Toute demande de destruction, même partielle, devra être dûment justifiée et argumentée.

La commune se réserve le droit de refuser une demande si elle juge son intérêt non avéré.

Pour toutes modifications, et notamment celles intervenant sur des éléments de boisement identifiés, la commune pourra demander des compensations.

Compensations :

En cas de destruction de tout ou partie d'éléments végétaux, la commune pourra demander le remplacement des végétaux détruits par des plantations équivalentes en linéaire, en nombre ou densité, avec des essences locales, sur la parcelle du propriétaire ou à proximité, sur des secteurs pour lesquels un renforcement de la trame végétale se justifierait.

Pour tout arbre abattu, la commune pourra aussi demander le remplacement par un arbre de haut jet d'essence identique ou locale

Différents types de haies (Cf essences en annexe - Parc naturel régional de la Brenne)

- Les haies arbustives

Il s'agit d'une végétation linéaire souvent dense, voire impénétrable. Ces haies sont généralement composées d'Épine noire (Prunellier), d'Aubépine monogyne, d'Aubépine épineuse, de Troène, de Genêt balais, d'Ajonc d'Europe,...EN terrain calcaire on trouve plus particulièrement le Cornouiller sanguin, la Viorne Lantane, le Fusain d'Europe...

Les espèces herbacées sont souvent peu présentes sous les haies car la lumière arrivant au sol est réduite. Par contre en bordure de haie ou à la faveur d'une trouée on peut rencontrer des espèces végétales remarquables comme la Bartsie visqueuse et la Sérapias langue.

- Les haies d'arbres

Les haies arborées peuvent être imposantes. Elles sont constituées en général de chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne pubescent...

D'autres essences sont associées aux chênes comme : le Frêne commun, le Frêne oxyphylle, Le Merisier, l'Orme champêtre et, en bordure de ruisseau ou de rivière, l'Aulne glutineux.

A l'intérieur de ce type de haie il est possible de retrouver les arbustes cités ci-dessus ainsi que d'autres plus particulièrement liés aux zones humides comme la bourdaine, le Saule cendré, le Saule roux, le Saule marsault...

Plantation des haies

Si l'on souhaite planter des haies, une bonne façon de choisir les végétaux est d'observer les espèces naturellement présentes aux alentours. Le choix des végétaux dépend en effet d'abord du milieu : nature du terrain (ph basique ou acide), humidité, profondeur du sol, climat.

Pour que la haie remplisse ses fonctions, selon le type choisi (brise-vent, bande boisée, haies moyennes libres ou taillées, haies basses) il convient d'utiliser en mélange plusieurs espèces végétales locales.

Sur la page suivante, une liste, non exhaustive, d'espèces champêtres est proposée.

ARTICLE A 14 -Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

ARTICLE A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

ZONE NATURELLE-N

Cette zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Ns qui correspond à une zone naturelle et forestière stricte où aucune construction n'est autorisée. Il correspond à l'emplacement de l'extension future du Bourg. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra passer par une révision du document d'urbanisme.
- Nh : secteur de taille et de capacité limitées au sein d'une zone naturelle et forestière

ARTICLE N 1- Occupations du sol et utilisations du sol interdites

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article N 2.

ARTICLE N 2- Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- D'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins.
- Du respect de la préservation de la forme urbaine et de l'unité architecturale.

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques
- L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-7 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement
- La création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m² par unité foncière
- Les abris légers nécessaires à l'élevage, clos sur 3 côtés maximum

Dans le sous-secteur Ns, aucune construction n'est autorisée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra passer par une révision du document d'urbanisme.

Dans le sous-secteur Nh :

- La restauration, l'extension des constructions existantes.
- Les annexes et l'extension d'annexes existantes.
- Les changements de destination.
- La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.

- La suppression des éléments à protéger (article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement est soumise à autorisation.

Les éléments de paysage (espaces boisés, château et église) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 3 - Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Les constructions, installations et aménagement autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

ARTICLE N 4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnexion, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiment artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation humaine n'est pas autorisée.

Les puits ou ressources privés existant en appui du réseau public existant doivent être déclarés.

2- Assainissement

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3. Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4. Electricité et téléphonie

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être alimentée par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

ARTICLE N 6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les sous-secteurs Nh :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE N 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives à condition de respecter les conditions de sécurité propres à chaque type de construction. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE N 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE N 9 -Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des habitations et de leurs annexes ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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. »

Les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique...) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) sont autorisés.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement).

Les constructions d'annexes aux habitations ou leurs extensions devront présenter une grande simplicité de volume et de couleur et une grande homogénéité de matériaux et de couleurs.

L'emploi à nu de matériaux de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings, briques,...) est proscrite.

Les façades sont à traiter avec les mêmes matériaux et de la même teinte que ceux utilisés pour l'habitation, ou bien être peintes de couleur foncée ou enduites de teinte très soutenue.

L'utilisation du bois est recommandée pour la réalisation des abris :

Les constructions bois sont recommandées sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (*les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits*),
- pas de bois saillant aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (*sauf procédés de construction écologiquement performants*), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

Les toitures en pente sont à privilégier ~~ne sont pas obligatoires~~, la valeur des pentes est à apprécier vis-à-vis de l'environnement bâti existant et de la conception architecturale retenue.

Les constructions doivent être terminées par des toitures couvertes de tuile brun-rouge ou d'ardoise naturelle. Des matériaux de substitution sont possibles, sous-réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les châssis de toits et les capteurs solaires des nouvelles constructions seront intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.

ARTICLE N 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.

Les essences utilisées tant pour les plantations que les haies vives seront choisies parmi les essences locales.

1/ Dispositions relatives à la protection des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés

Par principe, sont proscrits, les travaux ou opérations, exécutés à dessein, directement ou non sur les éléments paysagers et naturels identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7°, qui auraient pour effet de les modifier ou de les supprimer, ou qui seraient susceptibles de changer durablement la perception et l'environnement de la zone de protection.

a) Pour tous les éléments végétaux identifiés :

Tout type d'arrachage ou de destruction (notamment par l'emploi d'herbicides), toutes les interventions qui seraient contraires aux réglementations applicables (régime forestier, plan simple de gestion, arrêtés préfectoraux de défrichement, etc...), à une gestion courante et normale, durable et raisonnée (coupe d'entretien, sanitaire, de sécurité, bois de chauffage, ...) :

Dispositions relatives aux techniques d'intervention :

Dans le cas de haies accompagnées d'un talus ou d'un fossé, ces éléments seront intégrés à la protection.

De façon générale, les interventions d'entretien mises en œuvre sur les éléments identifiés et leur milieu devront être garanties de leur bon développement et de leur pérennisation.

La taille et l'élagage des arbres, des haies et des bosquets devront être respectueux du végétal.

Modifications :

Dans certaines conditions, il sera possible d'intervenir sur les éléments de boisement protégés et identifiés en cas de :

- ✓ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole ou forestière ;
- ✓ construction ou extension d'habitation, dans l'objectif de la recherche d'une bonne implantation, orientation ou intégration paysagère, architecturale, voire climatique ;
- ✓ réorganisation du parcellaire réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et liée à un projet d'ensemble ;
- ✓ construction, installation, équipements ou infrastructures nécessaires au service public, d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'utilité publique.

Des interventions lourdes seront possibles, sous réserve de s'inscrire et de répondre à un programme de gestion et/ou de réhabilitation, élaboré après études et expertises, dans le respect des réglementations en vigueur (notamment de la loi sur l'eau).

Toute demande de destruction, même partielle, devra être dûment justifiée et argumentée.

La commune se réserve le droit de refuser une demande si elle juge son intérêt non avéré.

Pour toutes modifications, et notamment celles intervenant sur des éléments de boisement identifiés, la commune pourra demander des compensations.

Compensations :

En cas de destruction de tout ou partie d'éléments végétaux, la commune pourra demander le remplacement des végétaux détruits par des plantations équivalentes en linéaire, en nombre ou densité, avec des essences locales, sur la parcelle du propriétaire ou à proximité, sur des secteurs pour lesquels un renforcement de la trame végétale se justifierait.

Pour tout arbre abattu, la commune pourra aussi demander le remplacement par un arbre de haut jet d'essence identique ou locale.

2/ Différents types de haies (Cf essences en annexe - Parc naturel régional de la Brenne)

- Les haies arbustives

Il s'agit d'une végétation linéaire souvent dense, voire impénétrable. Ces haies sont généralement composées d'Épine noire (Prunellier), d'Aubépine monogyne, d'Aubépine épineuse, de Troène, de Genêt balais, d'Ajonc d'Europe,...EN terrain calcaire on trouve plus particulièrement le Cornouiller sanguin, la Viorne Lantane, le Fusain d'Europe...

Les espèces herbacées sont souvent peu présentes sous les haies car la lumière arrivant au sol est réduite. Par contre en bordure de haie ou à la faveur d'une trouée on peut rencontrer des espèces végétales remarquables comme la Bartsie visqueuse et la Sérapias langue.

- Les haies d'arbres

Les haies arborées peuvent être imposantes. Elles sont constituées en général de chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne pubescent...

D'autres essences sont associées aux chênes comme : le Frêne commun, le Frêne oxyphylle, Le Merisier, l'Orme champêtre et, en bordure de ruisseau ou de rivière, l'Aulne glutineux.

A l'intérieur de ce type de haie il est possible de retrouver les arbustes cités ci-dessus ainsi que d'autres plus particulièrement liés aux zones humides comme la bourdaine, le Saule cendré, le Saule roux, le Saule marsault...

Plantation des haies

Si l'on souhaite planter des haies, une bonne façon de choisir les végétaux est d'observer les espèces naturellement présentes aux alentours. Le choix des végétaux dépend en effet d'abord du milieu : nature du terrain (ph basique ou acide), humidité, profondeur du sol, climat.

Pour que la haie remplisse ses fonctions, selon le type choisi (brise-vent, bande boisée, haies moyennes libres ou taillées, haies basses) il convient d'utiliser en mélange plusieurs espèces végétales locales.

Sur la page suivante, une liste, non exhaustive, d'espèces champêtres est proposée.

ARTICLE N 14 -Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

ARTICLE N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

ANNEXE

Essences - Parc naturel régional de la Brenne

espèces nom français	espèces nom latin	hauteur (m)	croissance	arbuste / haie taillée	cépée	haut jet	tolérance sol sableux	Tolérance sol acide	Tolérance sol calcaire	Tolérance sol humide	Tolérance sécheresse	Ombrage	Mellière	Fleur et couleur	Saison floraison	Persistant	Epineux	Fruiter comestible	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-20	M																
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	15-30	R																
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	15-20	R																
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	10-25	L-M																
Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>	25-35	M-R																
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	20-35	L-M																
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20-40	L-M																
Cornier	<i>Sorbus domestica</i>	5-20	L																
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-20	L																
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	15-35	R																
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	20-45	M																
Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-30	R																
Nolletier	<i>Corylus avellana</i>	2-5	M-R																
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	10-30	M																
Orme résistant	<i>Ulmus minor</i>	20-25	M																
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	8-20	L																
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	6-15	M																
Sauze blanche	<i>Salix alba</i>	10-25	R																
Tremble	<i>Populus tremula</i>	15-25	R																
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	4-10	M-R																
Bourdaïne	<i>Fraxinella alnus</i>	1-5	M																
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	1-10	L																
Censier Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	4-10	M																
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	2-5	R																
Eplandier	<i>Rosa canina</i>	2-5	R																
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>	0,5-1	L																
Fusain d'Europe	<i>Euroyonimus europaeus</i>	2-6	M-R																
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	4-15	L																
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-25	L																
Neuffer	<i>Mespilus germanica</i>	2-6	L																
Neurran purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	2-5	M																
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1-5	M																
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2-10	R																
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-4	R																
Viome lanthane	<i>Viburnum lantana</i>	1-3	M																
Viome obier	<i>Viburnum opulus</i>	2-4	M-R																

Sources: Chambre d'agriculture de l'Indre, PNIR des Grands Causses, Flore Forestière Française

Légende

- ◇ moyen
- ◆ bon à très bon
- L Lente
- M Moyenne
- R Rapide

Avertissement

Actuellement on voit se multiplier les plantations de haies de Cyprès de Leyland (*Cupressus leylandii*), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*) ou de Thuya (*Thuja, sp.*). Ce type de linéaire de « béton vert » est à éviter absolument si l'on a le souci de la biodiversité et de la qualité des paysages.

De même, la liste suivante reprend une partie des espèces invasives à éviter absolument car le risque de dissémination est fort et représente une réelle menace pour la biodiversité.

- | | |
|---|---|
| • Ailante, <i>Ailanthus altissima</i> | • Herbe de la pampa, <i>Cortaderia selloana</i> |
| • Azolla, <i>Azolla filiculoides</i> | • <i>Iberis umbellata</i> |
| • Ambrosie à feuilles d'armoise, <i>Ambrosia artemisiifolia</i> | • Impatiente glanduleuse ou Balsamine de l'Himalaya, <i>Impatiens glandulifera</i> |
| • Aster à feuilles lancéolées, <i>Symphotrichum lanceolatum</i> | • Jussie rampante, <i>Ludwigia peploides</i> |
| • Aster, <i>Aster novi-belgii</i> | • Jussie à grande fleurs, <i>Ludwigia grandiflora</i> |
| • Balsamine sp., <i>Impatiens balfourii, capensis, glandulifera, parviflora</i> | • Lentille d'eau minuscule, <i>Lemna minuta</i> |
| • Berce du Caucase, <i>Heracleum mantegazzianum</i> | • Lagarosiphon, <i>Lagarosiphon major</i> |
| • Bident à fruit noirs, <i>Bidens frondosa</i> | • Myriophylle du Brésil, <i>Myriophyllum aquaticum</i> |
| • Buddleia de David ou Arbre aux papillons, <i>Buddleja davidi</i> | • Paspale dilaté, <i>Paspalum dilatatum</i> |
| • Cerister tardif, <i>Prunus serotina</i> | • Paspale distique, <i>Paspalum distichum</i> |
| • Chêne rouge d'Amérique, <i>Quercus rubra</i> | • Renouée du Japon et de Sacharine, <i>Fallopia japonica, sachalinensis, x bohémica</i> |
| • <i>Dittrichia graveolens</i> | • Robinier faux-acacia, <i>Robinia pseudoacacia</i> |
| • <i>Egeria densa</i> ou <i>Elodea densa</i> | • Rosier rugueux, <i>Rosa rugosa</i> |
| • Elodée du Canada, <i>Elodea canadensis</i> | • Sénéçon du Cap, <i>Senecio inaequidens</i> |
| • Elodée de Nuttall, <i>Elodea nuttallii</i> | • Solidage du Canada, <i>Solidago canadensis</i> |
| • <i>Elodea callitrichoides</i> | • Solidage géant, <i>Solidago gigantea</i> |
| • Erable negundo, <i>Acer Negundo</i> | • Solidage verge d'or, <i>Solidago virgorea</i> |
| • <i>Erigeron sp.</i> , <i>Coryza canadensis, sumatrensis</i> | • Souchet comestible, <i>Cyperus esculentus</i> |
| • Hydrocotyle fausse renoncule, <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> | • Spartine anglaise, <i>Spartina townsendii</i> |