



Carte communale Commune de Cléré-du-Bois



**Approuvée par DCM
du 15 novembre 2010**

Juillet 2010



Direction Départementale des Territoires de l'Indre

SOMMAIRE

I PREAMBULE.....	5
II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....	6
1 INTRODUCTION.....	6
1.a Situation.....	6
1.b Contexte supra-communal.....	7
1.c L'organisation urbaine.....	8
2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE.....	9
2.a La démographie.....	9
Évolution de la population.....	9
Répartition de la population par tranche d'âge.....	10
2.b L'habitat.....	10
2.c Les services à la population.....	10
2.d Données croisées démographie/logement.....	11
3 DIMENSION ECONOMIQUE.....	11
3.a La desserte du territoire.....	11
3.b La population active.....	12
3.c Emploi et activité.....	12
3.d L'agriculture.....	13
Évolution des exploitations agricoles.....	14
Évolution de la surface agricole utilisée.....	14
Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles	14
3.e Le tourisme.....	14
3.f Conclusions sur la dimension économique.....	15
4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE.....	16
4.a Les éléments de géomorphologie.....	16
Types de sols et leur qualité.....	16
Hydrogéologie.....	16
4.b Le paysage et le patrimoine naturel.....	17
4.c Le patrimoine.....	17
4.d Risques, nuisances et pollutions.....	19
4.e Les mesures prises en faveur de l'environnement	19
4.f Conclusions sur la dimension environnementale.....	20
III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT.....	21
1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE.....	21
2 CONTRAINTES LOCALES	22
1.a Contraintes techniques :	22
1.b Points de vigilance particulière :	22
1.c Contraintes réglementaires :	23
2 CHOIX D'URBANISME.....	23
3 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	23
IV MOTIVATION DES CHOIX DE ZONAGE.....	24
1.a La zone U dite « zone urbaine ».....	24
1.b La zone A dite « zone d'activités ».....	27

2 LA ZONE N DITE « ZONE NATURELLE ».....	27
V DESCRIPTION DES ANNEXES.....	28
1 LE PLAN D'ALIGNEMENT.....	28
2 PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPNR).....	28
3 VISIBILITÉ SUR LES VOIES PUBLIQUES.....	28
4 AUTRES INFORMATIONS REPORTÉES DANS LES ANNEXES.....	28
VI MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME.....	29
I REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	31
1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS).....	31
2 RAPPEL DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME, DU RNU.....	32
VII RAPPEL SUR LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES	38
1 LE CONTENU DE LA CC.....	38
1.a Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable.....	38
1.b Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers.....	38
1.c Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exceptions des servitudes).....	38
2 LA PROCÉDURE.....	39
2.a La prescription.....	39
2.b Le porter à connaissance.....	39
2.c La concertation.....	39
2.d L'association des personnes publiques.....	39
2.e L'élaboration de la CC.....	40
2.f L'enquête publique.....	40
2.g L'approbation.....	40
VIII INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES	41
1 CHARTE DÉPARTEMENTALE DU 20 JUIN 2000.....	41

I PREAMBULE

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

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

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

Depuis, la législation (loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000 puis loi dite « Urbanisme et Habitat » du 02 Juillet 2003) a institué un nouveau document de planification plus adapté aux enjeux et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les petites communes. **Il s'agit de la carte communale, document prospectif, simple et opposable au tiers de plein droit, élaboré dans le cadre d'une procédure citoyenne.**

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

Cette dernière a permis aux élus de programmer et d'organiser l'urbanisme dans le cadre d'un zonage qui délimite clairement les zones constructibles et les zones non constructibles. La carte communale ne disposant pas de règlement spécifique, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui continue de s'appliquer.

L'enjeu pour la commune est, notamment, de planifier les aménagements nécessaires à son développement, en adéquation avec ses besoins et ses moyens. Le coût du développement de l'urbanisation est en effet un paramètre déterminant pour les petites communes rurales.

II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1 INTRODUCTION

1.a Situation

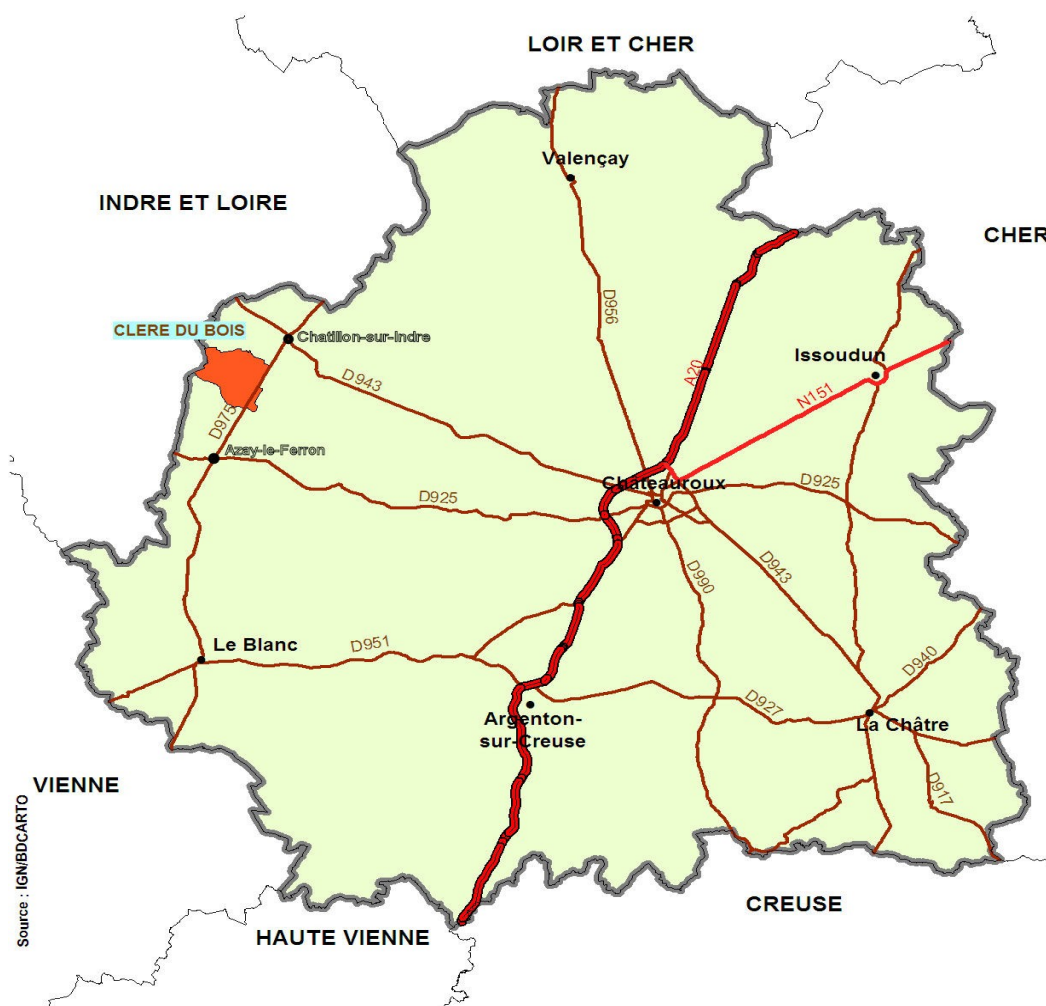
La commune de Cléré-du-Bois se trouve au Nord-Ouest du département, en limite avec l'Indre et Loire, à 50km de Châteauroux. Elle est située à 9km à l'Ouest de Châtillon-sur-Indre, le chef lieu de canton. Elle est à 10 km de Clion.

Le bourg de Cléré-du-Bois est traversé dans son extrémité sud par la RD 975, axe structurant à l'échelle du département qui relie Le Blanc à Châtillon sur Indre. Le reste du territoire est irrigué par une desserte locale intercommunale.

La commune se situe dans le Boischaut-Nord, proche de la Touraine, dans les vallées de l'Aiguillon, du Poinsonnet et de l'Aigronne, son territoire couvre une superficie de 3613 ha pour une altitude variant de 117 à 203 m. Le relief, modelé par des cultures et rehaussé par de nombreux boisements, ne présente jamais d'horizons lointains.

Au début du XIXe siècle, le Boischaut Nord s'est transformé pour s'adapter à l'élevage des bovins, en favorisant l'implantation de bocages et de prairies riches et grasses.

Aujourd'hui, la région est encore essentiellement rurale, tirant ses principales ressources de la polyculture, et de la culture céréalière. La commune de Cléré-du-Bois a, notamment, le quota de lait le plus important du département de l'Indre.



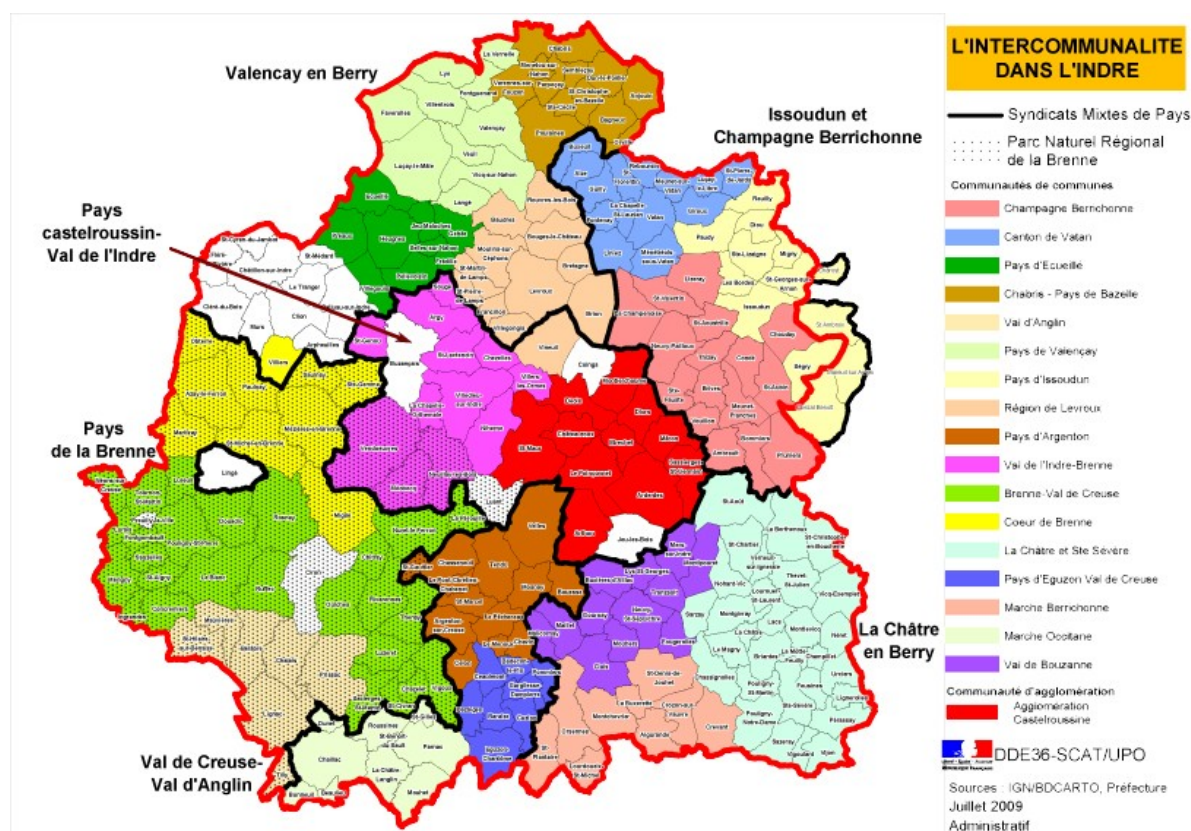
1.b Contexte supra-communal

La commune de Cléré-du-Bois fait partie de l'arrondissement de Châteauroux et du canton de Châtillon-sur-Indre, elle appartient :

- SIVOM à la carte de Châtillon-sur-Indre
ce groupement est compétent pour le transport scolaire
- Syndicat des eaux de la région de Châtillon-sur-Indre
ce groupement est compétent pour la production et la distribution d'énergie hydraulique
- Syndicat d'électrification rurale de la région de Buzançais
ce groupement est compétent pour la production et la distribution d'énergie électrique
- Syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre
ce groupement est compétent pour l'assainissement non collectif
- Syndicat mixte du pays de Valençay en Berry
ce groupement est compétent pour la préfiguration et fonctionnement des Pays

Les documents d'urbanismes des communes limitrophes de Cléré-du-Bois sont :

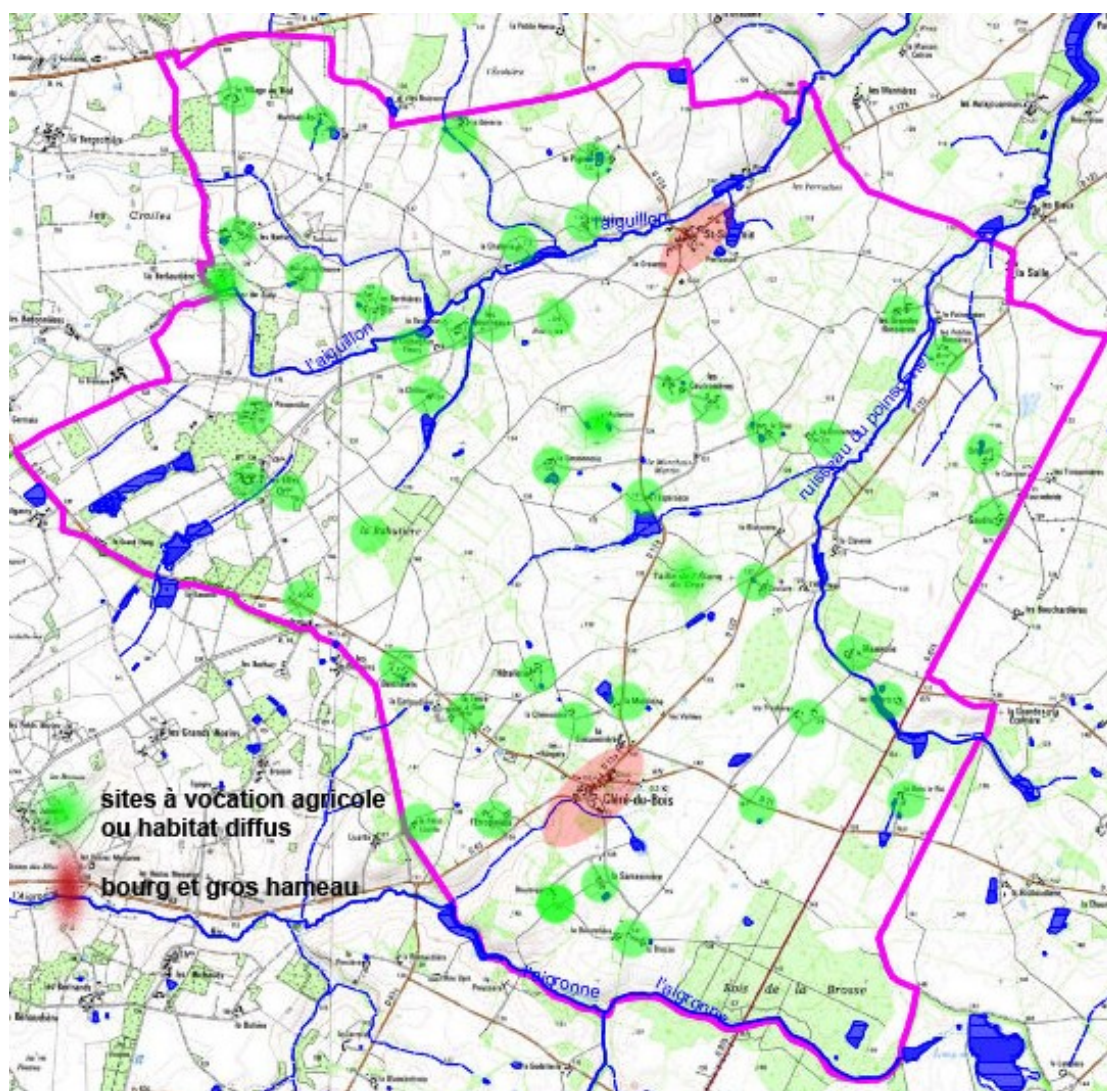
Au nord : Châtillon-sur-Indre, PLU approuvé, Fléré-la-rivière, POS approuvé,
A l'ouest : Saint-Flovier, dans le département d'Indre et Loire, commune en RNU,
A l'est : Murs commune en RNU,
Au sud : Obterre, POS approuvé.



1.c L'organisation urbaine

L'organisation urbaine s'appuie principalement sur **le bourg et le hameau de « Saint-Saturnin »** situé le long de la RD 13, à proximité de la commune de Châtillon. A noter, toutefois, la présence de sièges d'exploitation dont il conviendra de tenir compte dans la définition des zones constructibles. Hormis ces deux secteurs, le bâti est à dominante agricole et disséminé en d'innombrables groupements. Leur distribution et leur densité reflètent assez fidèlement le milieu physique. On dénombre environ 30 sièges d'exploitation en activité sur le territoire communal.

Principales unités bâties :



2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

2.a La démographie

Évolution de la population

Années	Nombre d'habitants	Evolution en nombre	Evolution en %
1906	669		
1946	761	+92	+13,8
1962	629	-132	-17,3
1968	547	-82	-13
1975	434	-113	-20,6
1982	373	- 61	-14
1990	298	- 75	-29,1
1999	267	-31	-10,4
2006	293	+26	+9,7

SOURCE INSEE - RGP

Comme beaucoup de communes rurales du département, Cléré-du-bois a perdu en population.

En passant de 629 habitants en 1962 à 293 en 2006 (44 ans), la population a diminué de moitié.

Ce phénomène de dépopulation des communes rurales du département est due pour l'essentiel :

- aux mutations des structures de production et de l'économie agricole,
- à l'évolution des comportements sociaux, dû au développement des modes de déplacement et de transport le long des grands axes structurants,
- à un rapprochement des pôles d'emplois et de services.

Depuis les années 80, cette diminution du nombre d'habitants ralentit. Les données de 2006 indiquent une inversion de tendance avec une augmentation de 10%. Cette tendance qui reste toutefois à confirmer dans le temps, annonce un regain d'attractivité du territoire.

Taux de variation de la population

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	-3,3%	+0,2%	-3,4%
1975-1982	-2,1%	-0,4%	-1,7%
1982-1990	-2,8%	-0,6%	-2,2%
1990-1999	-1,2%	-1,0%	-0,2%
1999-2006	+1,3	+0,4	+1,0

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

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

SOURCE INSEE

	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1990-1999			
Canton	- 1,18 %	- 0,88 %	- 0,30%
Département	-0,30%	- 0,29%	- 0,01%

SOURCE INSEE - RGP

Jusqu'en 1999, le taux de variation annuel de la population est négatif .

Depuis 1999, les statistiques indiquent une inversion de tendance, liée majoritairement à un solde migratoire positif, même si ce taux est inférieur à celui du département.

Répartition de la population par tranche d'âge

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

Structure par âge	1990	1999	2006	Canton 99	Indre 99
0 à 14 ans	14%	9,3%	20%	13,2%	20,6%
15 à 29 ans	15,2%	17,5%	12,7%	5,4%	4,9%
30 à 44 ans	15,2%	20,6%	20,7%	43,50%	45,4%
45 à 59 ans	20,8%	23,8%	20,7%	22,3%	17,9%
60 à 74 ans	26,4%	15,9%	18,7%	15,6%	11,4%
75 à 89 ans	8,4%	12,8%	7,2%		
90 ans et +					

SOURCE INSEE - RGP

Entre 1999 et 2006, la part des moins de 30 ans est en augmentation (+ 6%)

La part des 30-59 ans baisse légèrement (- 3%), mais reste toutefois nettement inférieure aux données cantonales et départementales.

Les données 2006 montrent une diminution des retraités sur le territoire communal.

Le recensement de 2006, avec une augmentation de la population de 9,7%, laisse apparaître que le territoire devient plus attractif pour les actifs, la part des + de 60 ans diminuant (-8,9%) .

2.b L'habitat

Parc de logements	1982	1990	1999	2006	Canton 99	Indre
Résidences principales	122	107	107 56%	123 62,7%	75,4%	79 %
Résidences secondaires	23	41	48 25,1%	46 23,5%	12,3%	11,2 %
Logements vacants	30	32	36 18,9%	27 13,8%	12,3%	9,8 %
Total logements	175	180	191 100%	196 100%	100%	100%

SOURCE INSEE

Depuis 1982 le parc de logements sur la commune de Cléré-du-bois est en hausse (+21 logements sur 24 ans).

Les résidences principales augmentent entre 1999 et 2006 (+16 logements) et les logements vacants diminuent (-9 logements).

Le croisement des données démographiques et des données sur le logement confirment l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

Le patrimoine immobilier est constitué uniquement de maisons individuelles. S'agissant des résidences principales, la majorité des logements est occupée par le propriétaire (+ de 77%).

A noter depuis les années 90, l'installation d'une dizaine de familles anglaises dont la moitié sont des résidents permanents.

Le parc de logements est ancien, en effet près de 84% des résidences principales ont été réalisées avant 1949.

3 logements sont loués par la commune.

2.c Les services à la population

La commune dépend principalement des services et équipements proposés sur la commune de Châtillon sur Indre, chef lieu de Canton. S'agissant de l'aide à la personne, la commune est desservie par l'association des Familles rurales qui compte trois salariés sur Cléré-du-Bois.

2.d Données croisées démographie/logement

Les enjeux de la carte communale de Cléré-du-bois au niveau social sont donc :

- Encourager une poursuite raisonnée de la dynamique démographique de la commune observée depuis 1999;
- Prévoir, en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune, les conditions d'accueil pour l'installation de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages;
- Prévoir l'évolution du parc de logements dans le cadre, à la fois, du renouvellement du bâti (réhabilitation, changement de destination, extension) et de la construction neuve;
- Mener une réflexion sur la délimitation de nouvelles zones à urbaniser pour gérer de manière économe les espaces agricoles et naturels.

3 DIMENSION ECONOMIQUE

3.a La desserte du territoire

La commune de Cléré-du-bois est traversée par un réseau viaire secondaire, structuré en étoile à partir du bourg. Dans son extrémité Est, la commune est longée par la RD 975, axe structurant, reliant Azay-le-Ferron et Châtillon-sur-Indre. Cette voie, classée route à grande circulation au sens du code de l'urbanisme est concernée par les dispositions particulières de l'article L.111-1-4 qui interdit, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie ». « Cette interdiction ne s'applique pas, notamment, aux bâtiments d'exploitation agricoles et aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».



3.b La population active

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité			EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006				
	2006	1999	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	174	166	Ensemble	174	142	125	71,8
Actifs en %	81,9	70,5	15 à 24 ans	27	16	15	55,6
dont :			25 à 54ans	116	109	96	83,1
actifs ayant un emploi en %	71,8	63,3	55 à 64 ans	31	18	14	43,8
chômeurs en %	10,2	6,6	Hommes	87	73	65	74,2
Inactifs en %	18,1	29,5	15 à 24 ans	9	6	6	66,7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,2	12,0	25 à 54ans	62	59	54	87,3
retraités ou préretraités en %	7,3	8,4	55 à 64 ans	17	8	5	29,4
autres inactifs en %	4,5	9,0	Femmes	86	70	60	69,3
			15 à 24 ans	18	10	9	50,0
			25 à 54ans	54	50	42	78,2
			55 à 64 ans	15	10	9	60,0

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Source : Insee, RP2006 exploitation principale

En 2006, la commune de Cléré-du-bois compte 174 actifs, parmi la population des 15-64 ans, ce qui correspond à une petite augmentation de 4,6% depuis 1999.

Les actifs (y compris les chômeurs à la recherche d'un emploi) représentent 81,9% de la population communale en 2006, les inactifs 18,1%.

Le taux d'actifs ayant un emploi a augmenté de 8 points.

La tranche des 25-54 ans présente le plus fort taux d'activité (94,1%) et d'emploi (83,1%).

Le taux d'emploi chez les femmes de 25-54 ans (78,2%) est quant à lui plus faible que chez les hommes de la même catégorie (87,3%).



Le taux de chômage a sensiblement augmenté entre 1999 et 2006 chez les 15-54 ans. On dénombre 18 chômeurs en 2006 (soit 12,4% des actifs) contre 11 en 1999 (soit 9,4% des actifs).

L'augmentation la plus importante concerne les hommes qui rencontrent des difficultés d'emploi principalement chez les 55-64 ans. Le taux de chômage des femmes a quant à lui diminué entre 1999 et 2006. Chez cette population, la part des 25-54 ans reste toutefois la plus concernée par le chômage.

3.c Emploi et activité

Définitions :

La *population active* regroupe la population active occupée (appelée aussi "population active ayant un emploi") et les chômeurs.

Le *taux d'activité* est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Le *taux d'emploi* d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe.

EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	66	67
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	125	105
Indicateur de concentration d'emploi	52,8	63,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,4	51,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales
lieu de résidence et lieu de travail.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2006	%	1999	%
Ensemble	66	100,0	67	100,0
Salariés	15	22,4	18	26,9
dont femmes	6	9,0	7	10,4
dont temps partiel	7	10,4	6	9,0
Non salariés	51	77,6	49	73,1
dont femmes	17	25,3	16	23,9
dont temps partiel	1	1,5	3	4,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales
lieu de travail.

Il y a 52,8 emplois sur la commune pour 100 actifs y résidant.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	125	100,0	105	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	58	46,5	53	50,5
dans une commune autre que la commune de résidence	67	53,5	52	49,5
située dans le département de résidence	48	38,6	40	38,1
située dans un autre département de la région de résidence	17	13,4	10	9,5
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,8	1	1,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,8	1	1,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006 46,5% des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi résident et travaillent dans la commune.
Cette proportion a légèrement diminué depuis 1999.

13,4% de ces actifs travaillent dans un autre département.

Parmi la population active occupée en 1999, l'agriculture représente 37,5% des emplois.

(2007 - Commune - INDRE - CLERE-DU-BOIS)

source UNEDIC_unistatist

Total zone géographique		Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
		3	3	0	3
Résultats au 31.12.2007					
Code	Libellé activité économique NAF 732	Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
4321A	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	1	1		1
4621Z	Com gros cérééal. tab. brt & alim. bétail	1	1		1
7112B	Ingénierie, études techniques	1	1		1

Les autres domaines d'activités locaux sont :

Le commerce : un restaurant multi-services (épicerie, bar), une annexe de la coopérative agricole Céréalliance (stockage-négoce)

Les artisans : un électricien et un ébéniste

Les services : une association « famille rurale » (3 emplois aide à la personne)

3.d L'agriculture

La commune de Cléré-du-Bois est située dans la région agricole du Boischaut Nord.

L'activité agricole est partagée entre l'exploitation céréalière et l'élevage.

D'un point de vue agronomique, l'essentiel des sols a un bon potentiel voire un potentiel moyen pour les sols les plus hydromorphes et les plus caillouteux. Les sols à hauts potentiels sont limités aux sols sur craie ou sur marne.

La valeur agricole des terres représente un capital économique pour la commune.

Évolution des exploitations agricoles

Évolution des exploitations entre 1988 et 2000	commune	Canton	Indre	Région
Exploitations professionnelles	-26,8%	- 47,6%	-41,2 %	-46,7 %
Exploitations de plus de 100 ha	+100%	+75%	+68,8 %	+78,0 %
Total des exploitations	- 12,3%	-52,1%	-46,5 %	-50,1 %
Source : RGA				

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations agricoles diminue de 26,8%, phénomène dû essentiellement à leur regroupement.

Le nombre d'exploitations de 100 ha a doublé entre 1988 et 2000, cette nette progression est liée essentiellement à la culture céréalière qui nécessite des surfaces plus importantes pour être économiquement viable. Ces exploitations représentent près de 40 % des exploitations en activité sur la commune.

Entre 1988 et 2000, le nombre de chefs d'exploitations reste stable. En 2000, seulement 18% des agriculteurs ont moins de 40 ans.

On dénombre aujourd'hui sur le territoire, 16 élevages bovins y compris les élevages laitiers et 1 chèvrerie.

Évolution de la surface agricole utilisée

La surface agricole utilisée (SAU) a diminué de près de 2% entre 1988 et 2000. La SAU utilisée est de 2994 hectares soit près de 83% de la superficie de la commune.

Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles

Les terres labourables comprenant les prairies temporaires représentent pratiquement la totalité de la SAU (96,5%), Elles sont consacrées à hauteur de 43% aux cultures céréalières et 27% aux superficies fourragères.

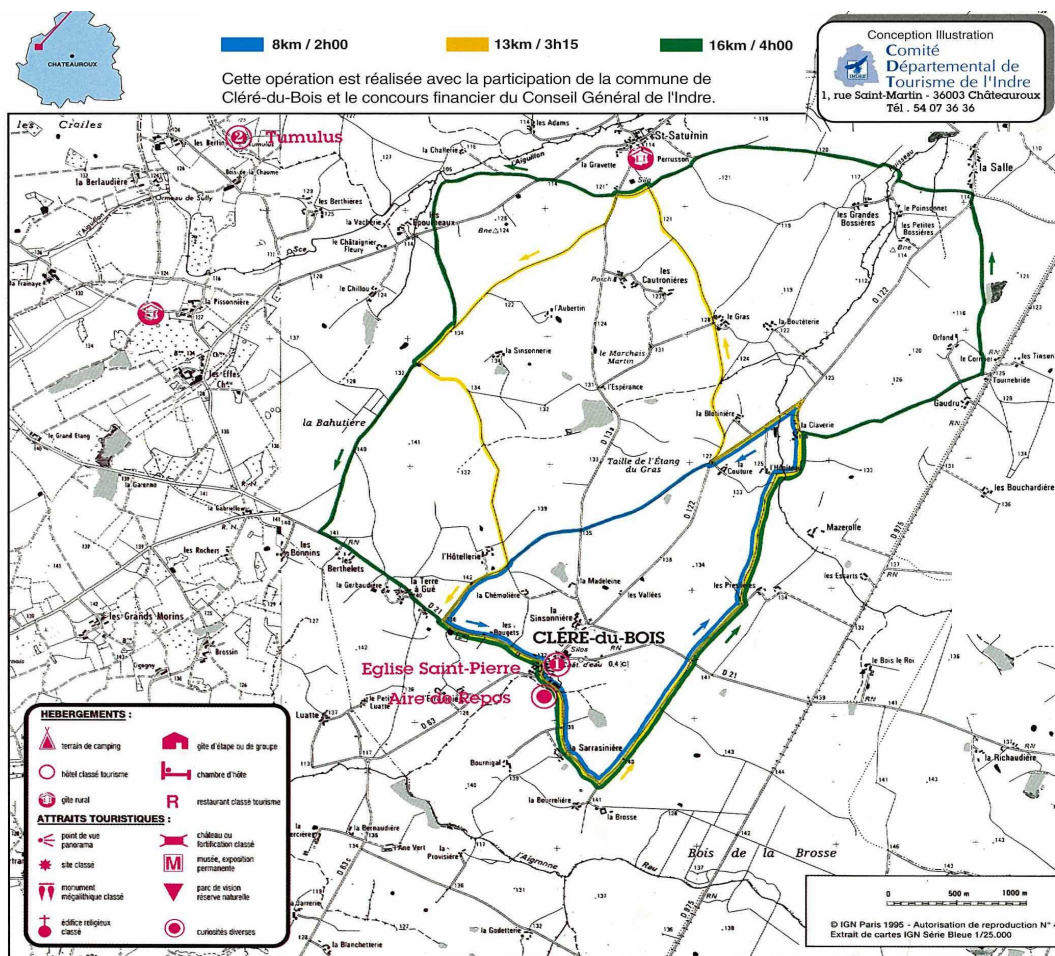
3.e Le tourisme

L'attractivité de ce territoire rural est confortée également par la présence de chambres d'hôtes.

En outre, la commune adhère au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée qui permettent de sillonner le territoire de Cléré-du-bois. Ces circuits sont accessibles à un grand nombre de promeneurs puisque leur parcours varie entre 8 à 16km.

Proche de la Touraine, elle bénéficie également de sites touristiques des châteaux de la Loire et d'autres pôles d'attraction qui sont :

le parc animalier de la Haute Touche à 8 km, la réserve naturelle de Chérine (24 km), le château d'Azay-le-Ferron (9 km), et celui de Valençay (50 km). La Roche Posay (Vienne), ville thermale est à 25 km.



3.f Conclusions sur la dimension économique

Les enjeux de la carte communale de Cléré-du-bois au niveau économique sont donc :

- Garantir les conditions de maintien ou d'accueil envers les petites entreprises ou activités artisanales.
- Protéger l'activité agricole : lutter contre le morcellement et la diminution des surfaces agricoles, prévenir l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation, repérer les bâtiments d'élevage qui génèrent une distance d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers.
- Conforter le potentiel d'attractivité de la commune lié, notamment, à l'existence de services, restaurant, parcours de découverte du territoire, et structures d'accueil touristiques (chambres d'hôtes, ...)

4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

4.a Les éléments de géomorphologie

Types de sols et leur qualité

Le relief de de Cléré-du-bois se caractérise par des vallées et des plateaux formés de successions de pentes et de replats.

Ce plateau est entaillé, au nord par la vallée de l'Aiguillon et du Poinsonnet, au sud par la vallée de l'Aigronne et par de petits ruisseaux connexes qui se jettent dans le cours d'eau formant des vallons perceptibles dans le paysage.

Sur le plan géomorphologique, cette partie du boischaud Nord correspond au plateau de limons, vaste ensemble de terres humides entaillé par les rivières et à la gâtine de Cléré du bois, qui produit la formation de dépôts détritiques tertiaires.

Il s'agit d'un sous ensemble de transition entre les limons du boischaud au nord et les calcaires jurassiques de champagne berrichonne au sud. Cette zone se caractérise par son relief souple et par un talus abrupt.

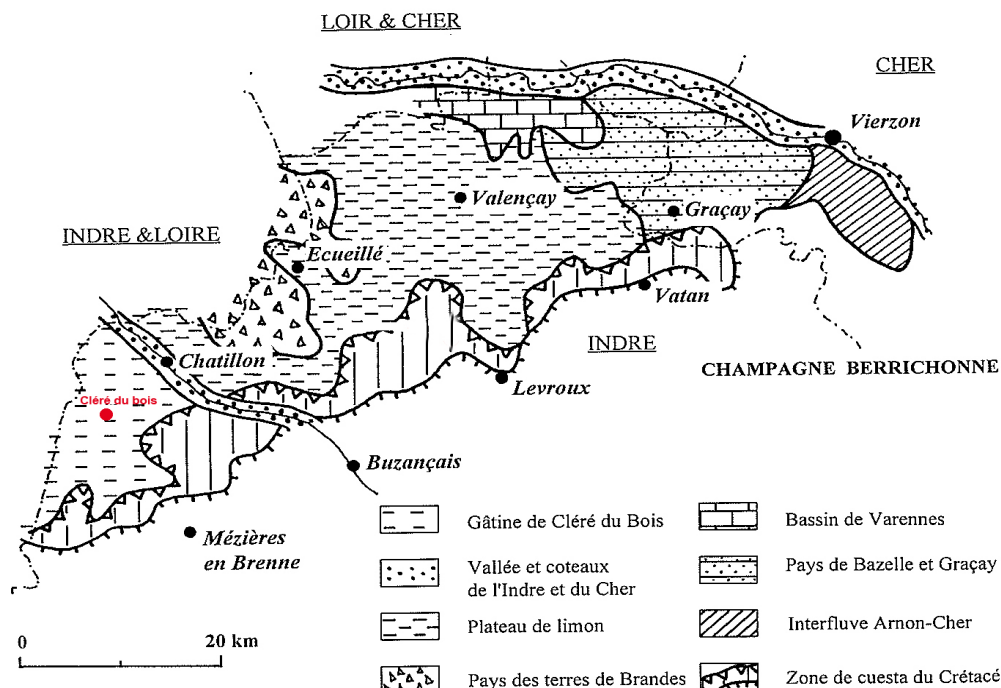
Les substrats géologiques conduisent à l'apparition de dépôts d'alluvions dans les vallées et sur le plateau de limon (77%), et de dépôts argileux (13%).

D'un point de vue hydrique cet ensemble correspond à des sols très hydromorphes (près de 81% de la superficie communale), à moyennement hydromorphes (plus de 14%); les sols sains représentant 6% de la superficie.

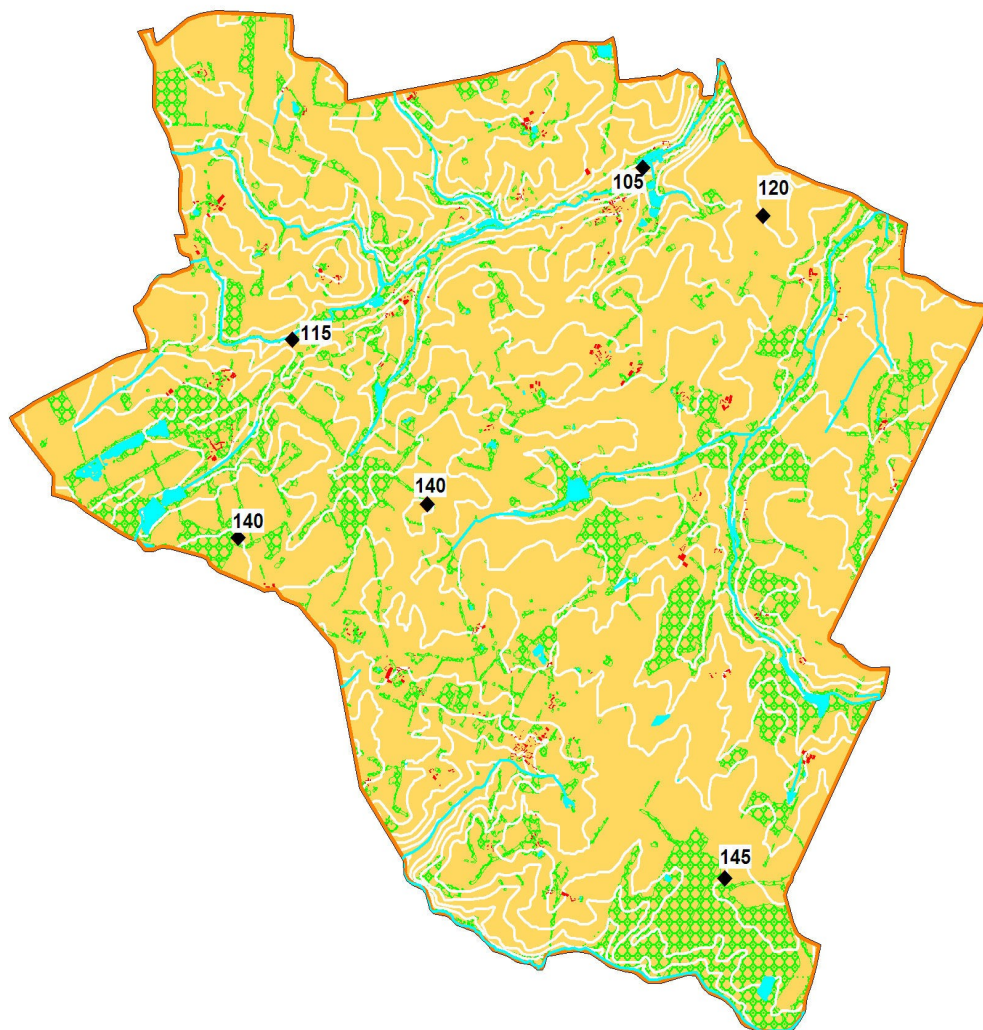
La couche arable, toujours selon la même répartition, est composée de limons argileux et légers à 89%, et le long des rivières d'argiles à 9%.

Hydrogéologie

LE BOISCHAUD NORD



4.b Le paysage et le patrimoine naturel



Le territoire de Cléré-du-bois appartient à la région naturelle et paysagère des gâtines de l'Indre qui se caractérise, par un vaste plateau de terres pauvres « les gâtines » dans lequel les ruisseaux et rivières ont creusé des vallées avec du relief modelé par des cultures et rehaussé par de nombreux boisements. Les lisières forestières marquent tous les horizons. L'habitat se répartit assez régulièrement dans l'espace.

Au Nord, le territoire est irrigué par la vallée de l'Aiguillon et le ruisseau du Poinsonnet.

Au Sud du bourg, le ruisseau de l'Aigronne délimite la commune.

Les prairies, les haies, la végétation des zones humides occupent tout l'espace et signalent la présence de l'eau.

L'agriculture est très présente dans le paysage, marqué par l'activité d'élevage et de cultures.

En outre, le réseau hydrographique, de la vallée de l'Aiguillon et des ruisseaux, engendre des milieux naturels et des zones humides particulièrement intéressants à préserver.

4.c Le patrimoine

A la limite des deux provinces du Berry et de la Touraine, le village de Cléré-du-bois est situé dans la vallée de l'Aiguillon et s'est développé autour de l'église Saint-Pierre datant du 12ème siècle.

Cette église comprend une nef voûtée du 17ème siècle, une abside romane semi-circulaire, deux chapelles voûtées. Le clocher date du 19ème siècle.

L'ancienne paroisse de Saint-Saturnin relevait du diocèse de Bourges et au 17ème siècle, elle devint annexe de Cléré-du-bois.
Sur la voie communale n°2, au lieu-dit «les Epourneaux», dans un beau parc se dresse le château des Effes du 17ème siècle, accompagné d'une chapelle, d'un pigeonier et d'une tourelle.



4.d Risques, nuisances et pollutions

Le territoire de la commune de Cléré-du-bois est soumis à certains risques, nuisances et pollutions.

Risques:

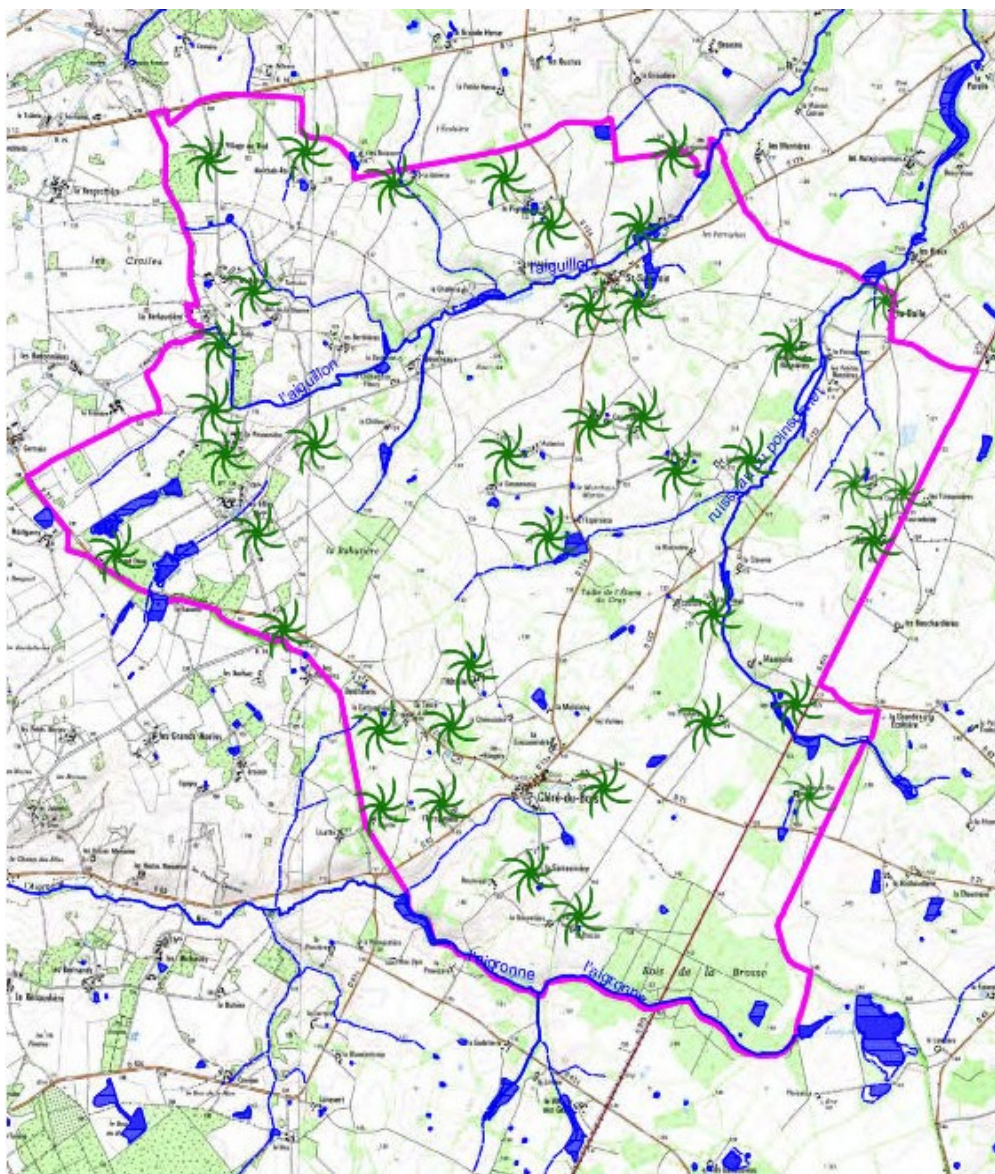
La zone humide liée à la vallée de l'Aiguillon et des ruisseaux peut engendrer des risques, en particulier lors de crues de cette rivière.

Nuisances:

Un travail réalisé en concertation avec les agriculteurs et la Chambre d'agriculture a permis de recenser les sièges d'exploitation générant des distances d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers.

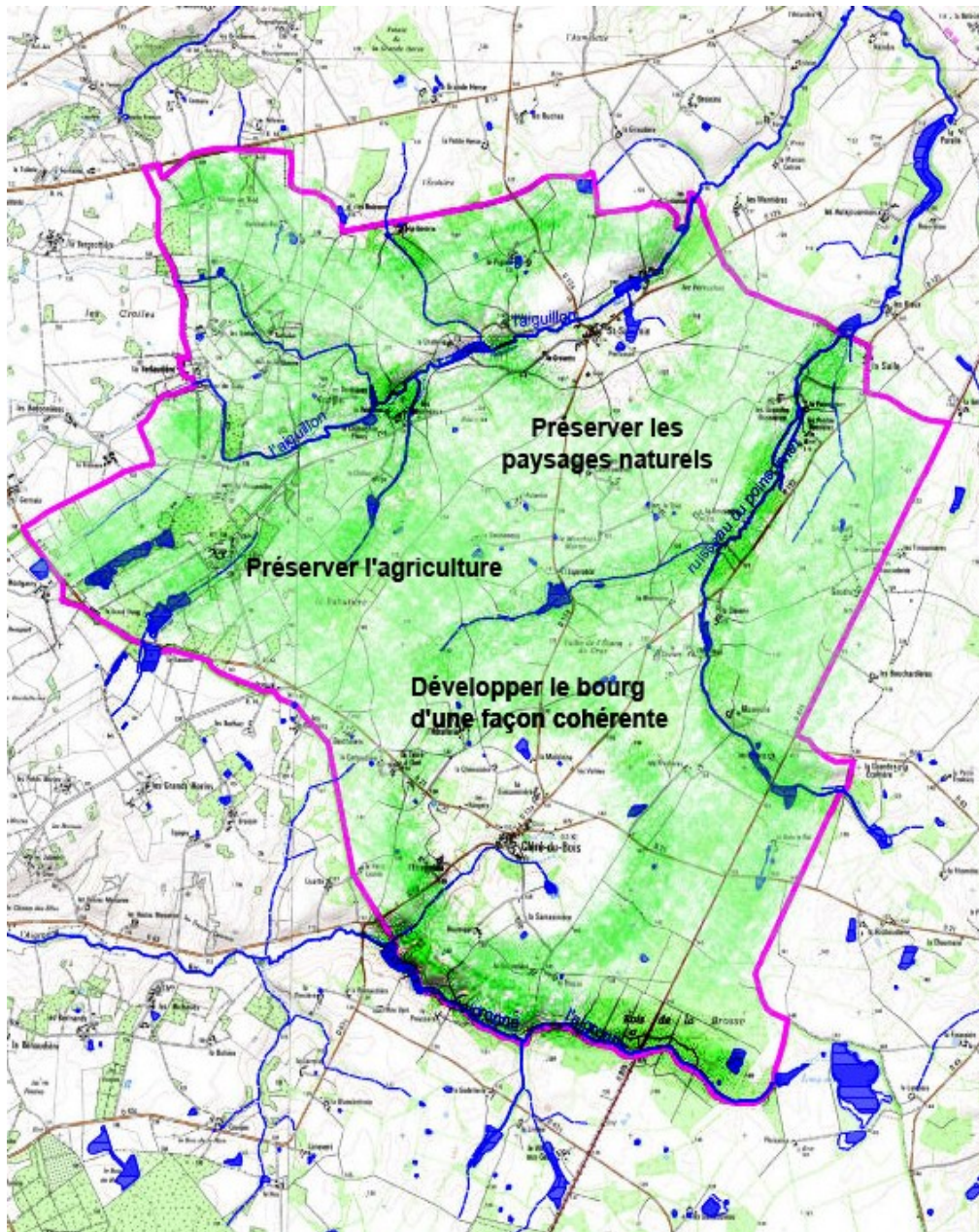
Cette analyse permet d'identifier dans les hameaux et les écarts des bâtiments susceptibles de changer de destination.

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



Le schéma directeur d'assainissement de la commune a été approuvé en mars 2003. Le conseil municipal a retenu l'assainissement collectif pour le bourg. Une station d'épuration par lagunage est prévue.

4.f Conclusions sur la dimension environnementale



Les enjeux de la carte communale de Cléré-du-bois au niveau environnemental sont donc :

- Protéger le patrimoine naturel de la commune : limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, recenser les éléments de patrimoine à protéger (arboré ou bâti),
- Écarter les futures zones d'urbanisation des secteurs de risques, de pollutions ou de nuisances connus à ce jour,
- Tenir compte de la capacité des sols à accepter un système d'assainissement autonome pour la localisation des sites potentiels d'urbanisation.

III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

Ce document traduit une volonté de la commune d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit de prendre en compte :

> **le principe d'équilibre** entre le développement urbain/rural, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages,

> **le principe de diversité des fonctions urbaines du bourg et de mixité sociale dans l'habitat rural,**

> **le principe du respect de l'environnement et du cadre de vie** en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'étalement urbain.

Les enjeux de la carte communale sont donc les suivants :

➤ **Encourager une poursuite raisonnée de la dynamique démographique de la commune observée depuis 1999 ;**

➤ **Prévoir, en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune, les conditions d'accueil pour l'installation de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages ;**

➤ **Prévoir l'évolution du parc de logement dans le cadre, à la fois, du renouvellement du bâti (réhabilitation, changement de destination, extension) et de la construction neuve :**

Favoriser la réhabilitation du bâti ancien, prévoir les conditions de son développement, voire celui du hameau de « Saint-Saturnin », en respectant les logiques d'implantation urbaine.

Maintenir les autres secteurs dans leur enveloppe urbaine en favorisant la réhabilitation du bâti ancien.

➤ **Mener une réflexion sur la délimitation de nouvelles zones à urbaniser pour gérer de manière économe les espaces agricoles et naturels :**

Les nouvelles zones d'urbanisation seront dimensionnées et localisées en fonction des objectifs démographiques de la commune, des parcelles encore disponibles au sein de la zone urbanisée, de la vacance, et dans le respect des enjeux et des contraintes évoquées ci-dessus.

➤ **Une zone d'urbanisation sera dédiée spécifiquement aux activités pour reconnaître l'existant (silo agricole)**

➤ **Protéger l'activité agricole : lutter contre le morcellement et la diminution des surfaces agricoles, prévenir l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation, repérer les bâtiments d'élevage qui génèrent une distance d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers ;**

➤ **Conforter le potentiel d'attractivité de la commune lié, notamment, à l'existence de services, restaurant, parcours de découverte du territoire, et structures d'accueil touristiques (chambres d'hôtes, ...) ;**

➤ **Protéger le patrimoine naturel de la commune : limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, recenser les éléments de patrimoine à protéger (arboré ou bâti) ;**

➤ **Écarter les futures zones d'urbanisation des secteurs de risques, de pollutions ou de nuisances connus à ce jour ;**

➤ **Tenir compte de la capacité des sols à accepter un système d'assainissement autonome pour la localisation des sites potentiels d'urbanisation.**

2 CONTRAINTES LOCALES

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

1.a Contraintes techniques :

- **Existence et capacité des réseaux** de voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain.
S'agissant de l'alimentation en eau potable, le SIAEP connaît des soucis en terme de turbidité, lié à la présence de calcaire. Les possibilités d'un forage supplémentaire est étudié par le syndicat.
- **Sécurité des conditions d'accès aux voies**, tant pour les riverains que pour les utilisateurs des voies. Il est notamment important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers qui multiplie le nombre d'accès sur la chaussée et génère de grave soucis de sécurité.
Le Conseil général de l'Indre, gestionnaire de la voirie a été consulté dans le cadre de la définition des périmètres des zones constructibles. Ces observations qui visaient des terrains du bourg et du hameau de Saint Saturnin ont été prises en compte. (cf. partie 3).

1.b Points de vigilance particulière :

- **La commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement (SDA)** approuvé en 2003. Elle envisage d'implanter une station d'épuration par lagunage pour desservir le bourg. Les terrains les plus adaptés sont situés dans le prolongement sud-ouest du bourg et correspondent à un fond de vallon. En vue de mener à terme ce projet d'équipement collectif, la commune s'est constituée une réserve foncière, en mettant en œuvre en 2009 une zone d'aménagement différé (ZAD). Le choix du site d'implantation répond ici à des exigences techniques et environnementales.



1.c Contraintes réglementaires :

Respecter les distances qui découlent du « principe de réciprocité » : article L.111-3 du code rural qui s'appliquent aux exploitations soumises au règlement sanitaire départemental (RSD).

Pour les silos, des distances par rapport aux constructions à usage de tiers peuvent être utiles pour prévenir les conflits de voisinage.

Au titre des servitudes :

- **Présence de plans d'alignements.**
- **Présence de sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.
- **Présence de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPNR)** approuvé en date du 23 mai 2008 .

2 CHOIX D'URBANISME

Les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont situées dans le prolongement immédiat des périmètres déjà urbanisés. Il s'agit de densifier le bourg et de prévoir les conditions d'un développement modéré en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain, et à la marge de conforter le hameau de Saint-Saturnin.

Cette volonté politique se traduit dans la carte communale par la création d'une zone urbaine constructible qui englobe les parties déjà urbanisées, les terrains résiduels et des secteurs d'extension volontairement limités.

Parallèlement la commune met en place une politique d'acquisition foncière dans le cadre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur un secteur particulièrement intéressant et opportun sur le plan urbain. Il s'agit pour la commune de maîtriser son développement et de prévenir l'enclavement de ce secteur idéalement situé entre deux voies. Une fois les terrains acquis, une révision de la carte communale permettra de les intégrer dans la zone urbaine constructible.

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

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

- De la proximité des zones humides et des cours d'eau,
- De la préservation des richesses paysagères et naturelles de la commune,
- De la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (bruit, poussières, trafic...)

La carte communale de Cléré-du-bois et les orientations envisagées par la commune devraient avoir peu d'impact sur l'environnement et un impact maîtrisé sur les paysages.

IV MOTIVATION DES CHOIX DE ZONAGE

1.a La zone U dite « zone urbaine »

Présentation

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

Elle correspond :

- à la partie actuellement urbanisée (PAU) qui intègre :
 - les parties déjà construites,
 - les terrains libres résiduels et autres parcelles, inclus dans la trame bâtie existante.
- aux sites de développement, arrêtés par les élus dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune. Ce sont de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale.

La carte communale ne disposant pas de règlement spécifique, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

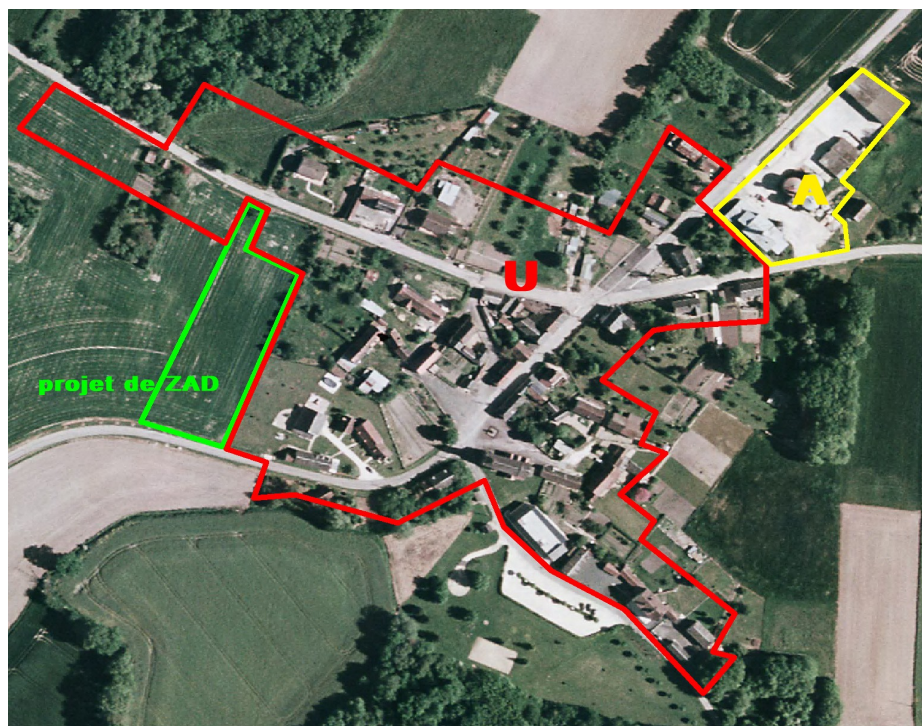
Justifications des périmètres retenus

1. Le bourg :

La délimitation de la zone U constructible englobe l'enveloppe du bâti existant et les zones d'extension prévues dans le prolongement immédiat du tissu bâti.

D'une manière générale, le développement du bourg est envisageable exclusivement coté ouest, le long de la RD 21.

En effet les activités présentes sur la partie Est (silo, élevage caprin) ne permettent pas l'implantation de nouvelles maisons.



Description du périmètre :

La zone d'extension prévue le long de la RD21 vient s'appuyer sur des lisières boisées tout à fait favorables à son insertion paysagère. Le périmètre de la zone U intègre également toutes les parcelles résiduelles qui permettront d'accueillir de nouvelles constructions, en plus des possibilités de réhabilitation dans le bâti ancien.

Parallèlement la politique d'acquisition foncière mise en oeuvre par la commune dans le cadre de la ZAD, permettra de développer à terme, un nouveau quartier idéalement situé au lieu-dit « les Aubués ». Ce nouveau quartier placé en entrée de bourg reliera la RD21 au nord et la RD63 au sud.

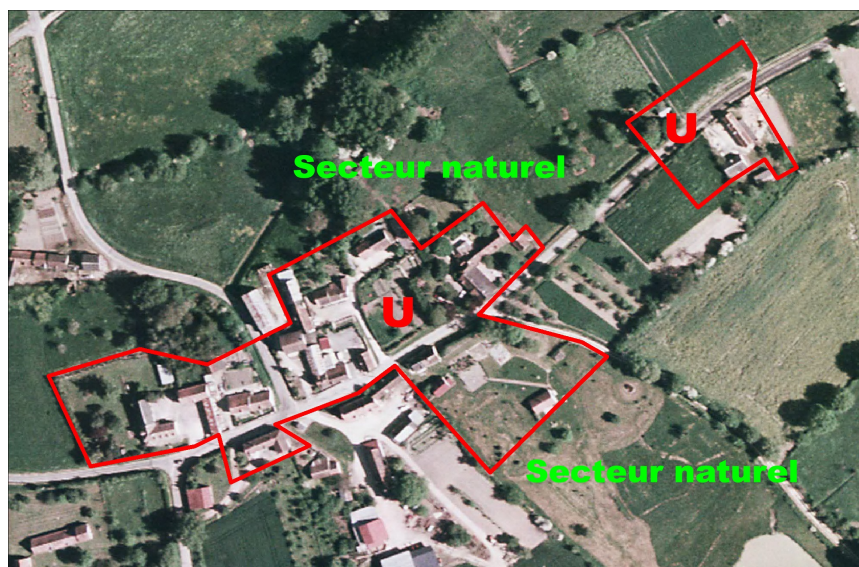
La ZAD qui intervient en complément de la carte communale, est reportée sur le plan de zonage. Une fois les terrains acquis, une révision du document permettra de les intégrer dans la zone urbaine constructible.

Le développement de ce secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'optimiser et de garantir une bonne gestion de l'espace, tout en facilitant une urbanisation intégrée et de qualité. Pour mémoire, la future voie, qui relie les deux départementales, servira également à l'ensemble des habitants et sera à la charge de la commune, au titre des équipements publics.



Les Aubués

2. Le hameau de « Saint -Saturnin » le long de la RD 13 en direction de Châtillon



Ce hameau, qui compte plusieurs sièges d'exploitation en activité, permet d'accueillir à la marge quelques nouvelles constructions pour combler les interstices et les parcelles résiduelles. Les capacités des réseaux sont capables de supporter ce type de développement.

En revanche, pour la sécurité des riverains, il est bon de maintenir une coupure entre la partie la plus agglomérée du hameau et la partie la plus excentrée, située à l'est, vers Châtillon-sur-Indre.



Coupure entre la partie agglomérée du hameau et la partie excentrée, située à l'est, vers Châtillon-Indre

1.b La zone A dite «zone d'activités »

C'est par définition la zone constructible réservée à l'implantation d'**activités industrielles ou artisanales**, notamment celles **incompatibles avec le voisinage des zones habitées**. Elle est exclusivement destinée à accueillir les constructions et installations liées aux activités.

Le périmètre prévu, situé à l'entrée nord du bourg entre la RD122 et la RD 63, correspond au site de négoce agricole. Il contient son développement. La présence de silos est en effet incompatible avec les zones habitées situées à proximité.

2 La zone N dite « zone naturelle »

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

Elle englobe l'essentiel du territoire communal et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et milieux naturels (zones boisées et humides, ruisseaux, ...)

À ce titre, elle doit être protégée de toute urbanisation non compatible avec la vocation de la zone.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la mise en valeur des ressources naturelles et à des équipements collectifs.
- Outre les règles imposées par le règlement national d'urbanisme, les constructions devront respecter les prescriptions édictées par les autres règlements et législations en vigueur, notamment celles relatives aux distances d'éloignement générées par des bâtiments d'élevage et au principe de réciprocité par rapport aux constructions à usage de tiers.



V DESCRIPTION DES ANNEXES

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

1 Le plan d'alignement

Sur les parties de bâtiments frappés par la servitude d'alignement, les travaux confortatifs (code de la voirie routière, article L.112-1 à 112-6) ne peuvent être admis.

Il existe un plan d'alignement dans la traverse du bourg.	Conseil Général de l'Indre D.G.A.- R.T.P.E. Hôtel du département 36020 Châteauroux.
---	---

2 Plan de Prévention des Risques Naturels (PPNR)

Des prescriptions particulières sont applicables (article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives constructives en vigueur) à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire.

Risques naturels	DTT , Cité administrative, Bd George Sand 36020 Châteauroux
------------------	--

3 Visibilité sur les voies publiques

Circulation routière	Conseil Général de l'Indre D.G.A.- R.T.P.E. Hôtel du département 36020 Châteauroux.
----------------------	---

4 Autres informations reportées dans les annexes

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

- les sites archéologiques, Source DRAC (18/08/2008)
- les Sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée (DCM 23/04/1994).

VI MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

Les étapes de l'élaboration de la carte communale dans la commune de Cléré-du-bois

➤ La carte communale.

Par délibération du conseil municipal de Cléré-du-bois en date du 05 juillet 2007, la commune a décidé la mise à l'étude d'une carte communale.

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

L'élaboration de la carte communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges en collaboration avec les services de l'Etat : direction départementale des territoires et avec la participation de la chambre d'agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivants :

Calendrier des étapes réglementaires :

- ☐ La carte communale de Cléré-du-bois a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 05 juillet 2007
- ☐ Le projet de zonage de la carte communale a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 21 mai 2010
- ☐ L'enquête publique relative au projet de la carte communale est prévue du 31 août 2010 au 30 septembre 2010 par un arrêté municipal en date du 05 août 2010
- ☐ Une délibération du conseil municipal de Cléré-du-bois en date du 15 novembre 2010 a approuvé la carte communale.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 06 janvier 2011
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

La carte communale approuvée est opposable aux tiers et elle est tenue à la disposition du public.

La carte communale peut être révisée selon les mêmes modalités.

Lors de l'approbation de la carte communale, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, que les actes d'urbanisme seront délivrés au nom de la commune. Dans ce cas, la commune pourra bénéficier de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat (DDT) pour l'instruction des dits actes ; les modalités d'exécution seront définies dans le cadre d'une convention signée par le maire et le préfet.



Commune de Cléré-du-bois

Annexes :

- 1. Règlement national d'urbanisme**
- 2. Rappel sur la procédure réglementaire des CC**
- 3. Rappel sur les caractéristiques des zones**
- 4. L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles**

I REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

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

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

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

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

2 Rappel des règles générales d'urbanisme, du RNU

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

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol admis dans les différentes zones seront autorisés sous réserve du respect de ces normes, notamment en matière de voirie et de sécurité, d'alimentation en eau et assainissement, d'aspect extérieur, d'implantation...

Ainsi, tout projet pourra être interdit en application du **règlement national d'urbanisme**, dont les principaux articles ont trait :

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

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

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

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

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

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

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

- **R111-2 à R111-15 : Localisation et desserte des constructions**
- **R111-16 à R111-20 : Implantation et volume des constructions**
- **R111-21 à R111-24 : Aspect des constructions**
- **R111-24 à R111-27 : Dispositions diverses**

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	
Dispositions	Codification
SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.	R. 111-2 R.111-3
ARCHÉOLOGIE Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.	R.111-4
SÉCURITÉ DES VOIES ET ACCÈS – STATIONNEMENT Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer : a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ; b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2eme alinéa de l'article R.111-5 Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	R.111-5 R. 111-6
ESPACES VERTS – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité	R. 111-7

compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.	
DESSERTE EN EAU – ASSAINISSEMENT	
L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.	R. 111-8
Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.	R. 111-9
En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.	R. 111-10
En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du CGCT.	
En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.	
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'installation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérés comme assurés.	R. 111-11
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.	
Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.	
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée, notamment à un pré traitement approprié.	R. 111-12
Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un pré traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.	

SURCROÎT DE DÉPENSES PUBLIQUES Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements public nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.	R. 111-13
MITAGE – ATTEINTE AUX ACTIVITÉS AGRICOLES OU AUX MATÉRIAUX DE CARRIÈRES En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination : a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés; b) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques; c) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.	R. 111-14
ENVIRONNEMENT Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.	R. 111-15
IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.	R. 111-16 R. 111-17 R. 111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R.111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.	R. 111-19
Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.	
En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de PLU a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.	R. 111-20
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	R. 111-21
Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.	R. 111-22
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.	R. 111-23
La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.	R. 111-24

VII RAPPEL SUR LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES

1 Le contenu de la CC

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

Le rapport de présentation doit :

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

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

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

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

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

Voir article R124-2 du CU.

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

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

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

En temps que de besoin il peut également déterminer :

- **des zones réservées à l'implantation d'activités** (généralement dénommées « Uy »), notamment pour celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- des secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

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

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

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

Cependant **les informations qu'elles contiennent accompagnent avantageusement le document final**. En centralisant et en indiquant les servitudes d'utilité publique, les contraintes supra-communales ou locales, ou toutes autres informations utiles et repérées lors des phases d'étude, ces informations explicitent et justifient souvent les limitations objectives et les prescriptions réglementaires à l'occupation ou

à l'utilisation des sols. Elles apportent également une aide substantielle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

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

2 La procédure

2.a La prescription

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

2.b Le porter à connaissance

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

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

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

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

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

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

2.c La concertation

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

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

2.d L'association des personnes publiques

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

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

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

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

Voir article R124-5 du CU.

2.e L'élaboration de la CC

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

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

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

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

2.f L'enquête publique

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

L'arrêté du maire précise :

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

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

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

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

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

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

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

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

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

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

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

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

2.g L'approbation

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES

1 Charte départementale du 20 Juin 2000

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

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

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

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

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

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

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

- Sont autorisés en FACADES :
- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
 - Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
 - Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
 - Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
 - Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
 - Noir (RAL 9005 ou équivalent)
 - Vert Kaky (RAL 1019 ou équivalent)

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

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

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

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

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

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

