

Commune de Martizay

Plan Local d'Urbanisme



PLU arrêté le 29 janvier 2020

PLU approuvé le 29 juin 2021

3

C1-Règlement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

1.1 Le P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de MARTIZAY.

1.2 Le contenu réglementaire du PLU se compose du règlement écrit et des documents graphiques. Conformément à l'article R.151-17 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.151-18 et suivants. Les documents graphiques sont constitués d'un ensemble de plans couvrant la totalité du territoire de la commune, et comportent un certain nombre d'éléments définis conformément aux dispositions des articles R.151-14, R.151-31, R.151-32, R.151-34 à R.151-36, R.151-38, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-19, R.111-27 à R.111-30 et R.115-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe– Titre VI) :

- Article R 111.2 Atteinte à la salubrité et la sécurité publique
- Article R 111.4 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R 111.26 Protection de l'environnement
- Article R 111.27 Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

2.2. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

2.3. – Servitudes d'utilité publique :

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.

Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- **Zones urbaines** : sous-secteurs Ua, Ub, Uh, Uy, Uj et Ul.
- **Zones à urbaniser** : sous-secteurs AU, AUi et AUy.
- **Zone agricole** : A, Ap
- **Zones naturelles** : sous-secteurs Nc, Nf, Nj, Nv,

Article 4 : Adaptation mineures (Art. L. 152-3 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures ne peuvent être délivrées que pour les articles 3 à 13 du règlement.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

En vertu de l'article L.152-3, ces adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans (Art. L442-9 et L442-10 du Code de l'Urbanisme)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier (Art. L442-9).

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible (Art. L442-10).

Article 6 : Protection des abords des Monuments historiques

Il est rappelé que l'article R. 425-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Lorsque le projet est situé dans un champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques [...], le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ».

Article 7 : Dispositions relatives au permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- Lorsqu'elles sont comprises dans le périmètre de protection des bâtiments historiques.
- Lorsqu'elles sont comprises dans les zonages Ua, Uh1, Uh2.
- Lorsqu'elles concernent les éléments bâtis identifiés sur les plans de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 151-19.

Article 8 : Patrimoine archéologique

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A ce titre, et conformément au décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués sur la liste et le plan annexés aux servitudes d'utilité publique (ex : ZAC ou lotissement d'une superficie supérieure à 3 hectares).

Aussi, il est obligatoire de déclarer des découvertes fortuites, conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles.

Article 9 : Assainissement et eaux pluviales

Depuis la Loi sur l'Eau N°92-3 du 3 janvier 1992, les communes possèdent désormais des compétences et de nouvelles obligations dans le domaine de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

Celles-ci consistent en la prise en charge de l'assainissement collectif et le contrôle technique de l'assainissement autonome par une structure compétente.

Ces mesures s'appliquent aux constructions nouvelles mais également aux restaurations et extensions de bâtiments existants.

La rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau a introduit la logique de bassin versant dans les problématiques d'évacuation des eaux pluviales afin de limiter les rejets dans le milieu récepteur. Ainsi, tout projet d'aménagement ayant une assise sur un bassin versant de plus d'un hectare doit donner lieu à la réalisation d'un dossier de déclaration. Les projets qui concernent un bassin versant supérieur à 20 hectares nécessitent quant à eux la réalisation d'un dossier d'autorisation.

Article 10 : Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

L'article L. 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural, modifié par la loi sur le Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 et la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006, précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, 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 de constructions existantes. »

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan d'occupation des sols [...]. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Article 11 : Espaces boisés classés

Le classement d'un espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable en Mairie (article R.421-23 alinéa g du Code de l'Urbanisme).

A noter que conformément à l'article R.421-23-2 du CU, dans les cas suivants, aucune déclaration préalable de coupe ou abattage n'est à déposer auprès de la mairie :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
3. Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral n°2009-10-0072 du 5 octobre 2009 portant définition de coupes dispensées de la déclaration de coupe et abattage d'arbres relevant du code de l'urbanisme relatif aux EBC dans les documents d'urbanisme.

Article 12 : Protection d'éléments de paysage et du patrimoine au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine et/ou du paysage identifié sur les documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. Ces éléments sont identifiés sur le plan des éléments paysagés et petit patrimoine protégés (le règlement précise les règles de leur gestion en annexe 2).

Article 13 : Le projet architectural du permis de construire

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 (article L.431-2 du Code de l'Urbanisme) instaure le projet architectural dont le contenu est défini à l'article R.431-8, ceci afin de définir par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que les choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.431-10 du Code de l'Urbanisme).

L'article R.431-12 précise que ce document n'est pas exigé lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

Article 14 : Aspect extérieur des constructions et développement durable

Considérant que la réhabilitation de constructions existantes doit pouvoir intégrer les modifications de l'aspect extérieur qu'impliquent une meilleure isolation et la mise en œuvre de moyens alternatifs de production d'énergie et d'eau chaude, toute modification jugée nécessaire à ces fins peut être proposée. Elle sera examinée dans cette perspective.

De même, les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises.

Ainsi, des volumes, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être admis pour les projets justifiant une utilisation rationnelle des énergies et mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables.

Article 15 : Aspect extérieur des constructions et développement durable

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, l'unité départementale de l'architecture et de patrimoine (UDAP) à l'intérieur du périmètre délimité des abords (PDA), et les architectes et paysagistes conseils de la direction départementale des territoires (DDT) et du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), en dehors du PDA.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Si du fait d'une étude architecturale particulière, un projet contemporain, ne respectant pas intégralement les prescriptions édictées dans le règlement, pourra toutefois recevoir un avis favorable après concertation avec les architectes conseil de la DDT, du CAUE ou de l'UDAP.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Rappel de la zone U :

Zone équipée d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités.

Le **sous-secteur Ua** correspond au centre ancien du bourg et des principaux hameaux. Il se caractérise par l'alignement des constructions sur la rue, par une urbanisation dense et la présence de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural.

Le **sous-secteur Ub** correspond à une urbanisation plus diffuse. Il s'agit le plus souvent de constructions récentes de type essentiellement pavillonnaire.

Le **sous-secteur Uh** : Il s'agit de hameaux devant conserver leur caractère rural de village.

On distingue deux types de sous secteurs Uh :

- Le sous-secteur **Uh1** dans lequel seront autorisées les constructions nouvelles
- Le sous-secteur **Uh2** où seuls les changements de destination et les annexes sont autorisés.

Le **sous-secteur Uj** correspond à des secteurs de jardins à protéger ou à des espaces paysagers à conserver pour leur rôle de limitation des nuisances entre des zones agricoles et des zones urbanisées ou constructibles.

Le **sous-secteur UI** correspond à la zone de loisirs du Pré des Genais, au stade et à la future plateforme sportive de la « Hérauderie ».

Le **sous-secteur Uy** correspond aux parcelles sur lesquelles des activités artisanales et des entreprises sont déjà implantées. Il s'agit principalement de la zone d'intérêt communautaire située au lieu-dit "l'Avis", mais aussi des implantations éparses d'activités artisanales telles que : La Mignonnerie, Le Pilori et l'Estraque.

ARTICLE U1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article U2.

Sont interdits dans les sous-secteurs Ua, Ub, Uh1, Uh2, Uj et UI :

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les terrains de camping et de caravanage
- les caravanes isolées figurant à l'article R. 421-23 alinéas d du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- la création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole
- La démolition ou la suppression des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage, ainsi que la démolition des constructions susceptibles de compromettre leur environnement.

Sont interdits dans le sous-secteur UI et Uj :

- les bâtiments à usage d'habitation
- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées
- les terrains de camping et caravaning
- les carrières
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacance classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole

Sont interdits dans le sous-secteur Uy :

- ~~— les habitations non liées et non nécessaires aux activités de la zone~~
- ~~— les parcs d'attraction installés à titre permanent~~
- ~~— les terrains de camping et caravanning~~
- ~~— la création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme~~
- ~~— les bâtiments liés à l'activité agricole.~~

ARTICLE U2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont autorisés dans les sous-secteurs Ua, Ub :

- les constructions à usage d'habitation
- les restaurations, les extensions, et les annexes à ces constructions
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- les équipements d'intérêt public
- les piscines couvertes ou non liées aux habitations existantes et leur local technique

Nota : Pour la partie du secteurs Ua et Ub située dans le périmètre de protection des captages, toute installation ou construction devra être compatible avec la réglementation de ce périmètre.

Sont autorisés dans les sous-secteurs Uh1 :

- les constructions à usage d'habitation
- la construction d'annexes aux constructions existantes, situées à leur proximité immédiate, dans le respect d'une organisation harmonieuse de l'ensemble bâti
- le changement de destination du bâti, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration;
- les piscines couvertes ou non et leur local technique, liées aux habitations existantes;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre;
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 25 m².

Sont autorisés dans les sous-secteurs Uh2 :

- la restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent ;
- la construction, la restauration et l'extension mesurée des annexes liées aux constructions existantes ;
- le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - o la structure traditionnelle soit en bon état,
 - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
 - o l'extension du bâti soit mesurée,
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
 - o la structure initiale (murs porteurs) soit apparente,
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
- les piscines couvertes ou non liées aux habitations existantes et leur local technique
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 35 m² par unité foncière.

Dans le sous-secteur Uj :

*** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :**

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue, etc.)
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les clôtures, prescriptions en annexe N°1 du présent règlement
- la création ou l'extension d'annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol totale n'excède pas 35 m² par unité foncière.
- les piscines et leur local technique sous réserve qu'elles soient liées aux habitations existantes.

Dans le sous-secteur UI :

*** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :**

- les équipements publics
- les aires destinées aux loisirs et au sport
- les aires de stationnement
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements d'infrastructure, les constructions et les habitations liées et nécessaires à leur fonctionnement
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les clôtures. (Prescription en annexe au présent règlement)

Sont autorisés dans le sous-secteur Uy :

- les habitations à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage commercial et/ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées.

RAPPEL :

*** Est soumise à permis de démolir :**

- la démolition d'un des éléments bâtis situés dans le périmètre Ua, Uh1 et Uh2
- la démolition d'un des éléments du petit patrimoine bâti identifiés et localisés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

*** Sont soumis à déclaration préalable:**

- tous travaux de type arrachage, dessouchage et arasement de talus sur les éléments de paysage forestier identifiés sur le plan de zonage (bandes boisées) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée à :

- a- la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;
- b- la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, les particuliers désirant utiliser un puit privé (usage pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Si un assainissement collectif est prévu par le schéma directeur d'assainissement, les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

ARTICLE U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les sous-secteurs Ua et Uh1:

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement du domaine public soit à celui défini par le front bâti existant.

Dans le sous-secteur Uh2 :

Les annexes aux habitations existantes doivent être implantées:

- soit à l'alignement du domaine public
- soit à celui défini par le front bâti existant
- soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite du domaine public.

Dans le sous-secteur Ub et UI :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement défini par le front bâti existant.
- soit à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public.

Dans le sous-secteur Uy :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Dans l'ensemble de la zone U :

Conformément aux Schéma Directeur Routier Départemental (S.D.R.D.) du 19 juin 2017 et au classement des routes à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010), un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales :

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2^{ème} catégorie, en tant que RGC cela impose des marges de recul obligatoire d'implantation à 75 m pour les habitations, et pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

En agglomération et dans les lieux-dits, un examen au cas par cas est effectué le long de toutes les routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique et au même endroit.

ARTICLE U7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. 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 (Schéma en annexe N° 3).

Dans les sous-secteurs Ua Uh1 et Uh2 :

Afin de conserver la morphologie ancienne du centre bourg et des villages, les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives

ARTICLE U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE U9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U10 - Hauteur maximum des constructions.

Dans l'ensemble de la zone U:

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est fixée à 4 m 00, mesurée à l'égout du toit

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu' à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une plus grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Dans les sous secteurs Ua, Ub, U1 :

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Dans les sous secteurs Uh1 et Uh2:

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+combles.

Dans le sous secteur Uj:

La hauteur des abris de jardins est fixée à 2.50 m, mesurée à l'égout du toit, afin de réduire l'impact du volume et préserver le paysage.

Dans le sous secteur Uy :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale. Un examen au cas par cas sera effectué en fonction des contraintes inhérentes à la destination du bâtiment projeté.

ARTICLE U11 - Aspect extérieur

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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 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.

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Pour tout projet de restauration/extension, les constructeurs sont invités à prendre connaissance du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne.

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil du parc, de la DDT, du CAUE ou du UDAP.

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

♦ Des volumes, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être admis pour les projets justifiant une utilisation rationnelle des énergies et mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables.

1/ Habitations principales:

Dans l'ensemble de la zone U

♦ *Volume :*

D'une manière générale, le volume de la construction principale projeté sera simple et devra présenter des pignons symétriques.

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture à deux pans d'au moins 38° de pente (78%).

Néanmoins pour les sous secteurs Ub et Uy, les pentes de toit inférieures à 38° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour des constructions traitées avec une architecture contemporaine.

♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite) ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les tuiles de rive à rabat sont interdites.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, cuivre, aluminium, acier, etc.).

Les lucarnes et les cheminées traditionnelles sont maintenues ou restituées dans leur état originel.

Les châssis de toit sont en nombre et en dimension limités, encastrés en partie basse de la toiture et alignés dans l'axe d'une baie de la façade.

Dans les sous-secteurs Ua, Uh1 et Uh2 :

Les chaînes d'angle, les corniches, les encadrements de baie ainsi que tout élément de modénature d'une façade, sont conservés ou restitués dans leur état originel pour être vus;

Les enduits sont de teinte beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux et mis en œuvre au nu des pierres de taille;

Les baies existantes sont conservées dans leurs proportions d'origine.

Les menuiseries sont peintes. Les couleurs sont choisies en accord avec la typologie de l'immeuble. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits;

Les volets roulants sont interdits;

Les dispositifs techniques (climatisation, télécommunication, production d'eau chaude ...) ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Dans le sous-secteur Uj :

L'emploi du bois est recommandé pour les constructions annexes.

Dans le sous-secteur Uy :

Les bardages et les toitures métalliques sont de couleurs sombres et des tons mats. (Ex: Gris-Beige RAL 7006, Bleu-Gris RAL 5008, Gris Ardoise RAL 7015, Brun Rouge RAL 8012.

Les couleurs claires, y compris des soubassements en béton, sont interdites.

Il est recommandé de s'appuyer sur la charte départementale pour l'intégration des bâtiments agricoles. (annexe 4)

Les zones de stockage sont masquées par des haies d'essences locales (annexe 5) pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

2) - Extensions :

Les extensions et annexes doivent présenter une unité d'aspect, dans la volumétrie et les matériaux avec la construction principale.

En zone Ub, les extensions peuvent présenter une toiture différente de la construction principale.

3/ Clôtures (cf. annexes 1 et 5)

Les clôtures seront en harmonie avec la construction principale et l'environnement extérieur.

La clôture respectera la pente naturelle du terrain. Les décrochements sont interdits.

La clôture en limites séparatives est constituée des grillages simples doublés au nom d'une nuit vives composés d'essences locales (cf. annexes 5)

Les murs et murets constitués de parpaings en béton devront être enduits.

Dans les sous-secteurs Ua, Uh1 et Uh2 : pour les habitations, les panneaux préfabriqués en béton ou en grillage soudé sont interdits.

ARTICLE U12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone U :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone U :

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.
Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales (cf. annexe 5).

Rappel : Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Tout abattage ou coupe d'arbres dans les espaces boisés classés est soumis à déclaration préalable à la Mairie.

ARTICLE U14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet

ARTICLE U15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire: l'emploi de nouveaux matériaux à fort rendement isolant ainsi que les implantations en mitoyenneté seront à privilégier .

Sur le bâti ancien isolé, une isolation extérieure des façades sera préconisée à condition qu'elle ne remette pas en cause sa qualité architecturale.

ARTICLE U16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

16.1- Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

16.2- Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3- Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel de la zone AU :

Les zones AU constituent les espaces d'extension de l'urbanisation situés à proximité ou en continuité du tissu urbain existant. Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, les voies publiques et les réseaux existants à leur périphérie ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les opérations devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation opposables dans l'esprit. Ces orientations indiquent les principes retenus en matière de desserte, de voirie, de gestion des eaux de ruissellement et de protection des paysages.

AUi : zone à urbaniser inconstructible sans évolution réglementaire du PLU.

AUy : zone d'extension de la zone artisanale "d'AVIS" d'intérêt communautaire .

ARTICLE AUi 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée aux conditions suivantes :

- que les réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur aient été créés ou renforcés,
- que la zone AU dite « Des Cures » est occupée à 80% de sa capacité,
- que le PLU fasse l'objet d'une évolution réglementaire,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article U2.

ARTICLE AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**Dans la zone AU , sont admis :**

** Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :*

- d'habitation ainsi que les annexes et les garages
- les constructions à destination scolaire, sociale, sanitaire, sportive, culturelle, ou de loisirs
- les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollution, ou de risques incompatibles avec le voisinage
- la restauration et l'extension des constructions existantes
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- Les équipements d'intérêt public
- les installations et travaux divers suivants régis par les articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme :
 - o Les aires de jeux et de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - o Les aires de stationnement
 - o Les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les piscines soumises à déclaration préalable ou permis de construire.

Dans le sous-secteur AUy, sont admis :

** Sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, et sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination ::*

- industrielle, artisanale ou commerciale, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions

** Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone :*

- les constructions à usage de bureaux et de services
- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone
- les équipements d'infrastructure
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
- les équipements hôteliers et de restauration

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules
- b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, etc.) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont obligatoires et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site (fossés, noues ou bassin).

c- Eaux résiduaires non domestiques

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément aux Schéma Directeur Routier Départemental (S.D.R.D.) du 19 juin 2017 et au classement des routes à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010), un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales :

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2ème catégorie, en tant que RGC cela impose des marges de recul obligatoire d'implantation à 75 m pour les habitations, et pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

En agglomération et dans les lieux-dits, un examen au cas par cas est effectué le long de toutes les routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique et au même endroit.

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone AU à l'exclusion du sous-secteur AUy :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. 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 inférieur à 3 mètres (voir annexes).

Dans le sous-secteur AUy :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. 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 inférieur à 5 mètres.

Si deux industriels présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et si la limite des deux parcelles n'est pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel contre l'incendie.

ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Dans la zone AU

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE AU10 - Hauteur maximum des constructions

Dans la zone AU :

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m, mesurée à l'égout du toit.

Cette hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Dans les sous-secteurs AUy :

Néant

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

Dans la zone AU:

L'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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 salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la D.D.T.(Direction Départementale du Territoire), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) ou du PNR de la Brenne.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m² de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la Direction Départementale du Territoire, ou du STAP.

Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi, les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

1/ Habitations

♦ Volume :

Pour les constructions traditionnelles, le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 38° de pente (78%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 38° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les constructions contemporaines, toute initiative de qualité sera acceptée, en fonction du parti architectural.

♦ Matériaux de couverture :

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite) ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc...).

2/ Clôtures

Prescriptions en annexe N°1 du présent règlement.

ARTICLE AU12 - Stationnement

Dans la zone AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans le sous-secteur AUy :

Chaque entreprise ou équipement doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation (gardiennage ou direction de l'activité, habitat de loisirs), il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement.

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations

Dans la zone AU

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales. (Liste en annexe 5)

Dans le sous-secteur AUy :

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par une barrière végétale, une clôture, un merlon....

ARTICLE AU14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE AU15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire.

ARTICLE AU16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1- Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

16.2- Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3- Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel de la zone A :

Zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, du milieu naturel et des paysages.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone.

Dans les zones agricoles les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seront repérés par une étoile sur le plan de zonage.

La zone d'implantation des annexes est définie sur le plan de zonage.

*Le **sous-secteur Ap** correspond aux secteurs écologiquement sensibles de prairies, de landes et d'étangs à protéger au vu de leur caractère remarquable en matière de biodiversité, des milieux aquatiques et de la qualité de leur paysage.*

ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Dans la zone A, à l'exception du sous secteur Ap sont admis :

* Sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (accord du service chargé par la commune du contrôle de l'assainissement pour les habitations) et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions à usage d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et la commercialisation des produits agricoles lorsque ses activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Rappel : l'autorisation d'urbanisme qui en résulte est soumise pour avis à la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- les restaurations, les extensions, et les annexes liées aux habitations existantes sont aussi autorisées
- 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
- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - o la structure traditionnelle soit en bon état,
 - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
 - o l'extension du bâti soit mesurée,
- les constructions et installations, liées à l'activité agricole, compatibles avec la zone agricole mais incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat (chenil par exemple)
- la reconstruction sans changement de destination des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve de l'application d'un plan de prévention des risques
- les clôtures de moins de 1,30 m de hauteur comportant 3 ou 4 rangs de fil barbelé ou disposant d'un maillage de type «ursus».

Dans la zone A à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de zonage (Trait violet) sont admis :

* Sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (eau potable et électricité), d'une desserte sécurisée par la voirie, du respect de la composition générale et de l'architecture traditionnelle du bâti (sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- la restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent
- la construction, la restauration et l'extension mesurée des annexes liées aux constructions existantes
- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - o la structure traditionnelle soit en bon état,
 - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
 - o l'extension du bâti soit mesurée,
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
 - o la structure initiale (murs porteurs) soit apparente,
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
- les piscines couvertes ou non et leur local technique liés aux habitations existantes
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'ex-cède pas 35 m².

Rappel : Le changement de destination est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans l'ensemble des zones A (y compris sous secteur Ap) sont admis :

- les équipements publics d'infrastructure
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation agricole y compris en vue de la création d'étangs ou de retenues collinaires.

RAPPEL :

**** Est soumise à permis de démolir :***

La démolition d'un des éléments bâtis identifiés et localisés sur le plan de zonage (étoilage) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

**** Sont soumis à déclaration préalable :***

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine et/ou du paysage identifié sur les documents graphiques du PLU (plan au 10 000^{ème}), en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration.

Dans le sous secteur Ap sont admis :

**** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils respectent la biodiversité et les milieux aquatiques :***

- les abris nécessaires à l'activité agricole, clos sur 3 côtés maximum .
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...)
- les abris et bassins nécessaires à l'exploitation agricole

- les clôtures de moins de 1,30 m de hauteur comportant 3 ou 4 rangs de fil barbelé ou disposant d'un maillage de type « ursus ».

ARTICLE A3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée à :

a- la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;

b- la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service (une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures).

Pour des activités particulières, des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, dés-huileurs, ...).

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge exclusive du pétitionnaire.

ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément aux Schéma Directeur Routier Départemental (S.D.R.D.) du 19 juin 2017 et au classement des routes à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010), un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales :

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2ème catégorie , en tant que RGC cela impose des marges de recul obligatoire d'implantation à 75 m pour les habitations, et pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

En agglomération et dans les lieux-dits, un examen au cas par cas est effectué le long de toutes les routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique et au même endroit.

Pour tous les étangs, le pied de la chaussée devra être implanté au minimum à 5 m + 2 fois la hauteur de la chaussée (prise à la vidange) et ce quelque soit le mode d'exploitation de cet ouvrage.

ARTICLE A7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. 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.

Le pied de la chaussée des étangs et des retenues collinaires devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de la propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel qu'un fossé ou un ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée

sée des étangs se fera impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement. Si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance d'implantation du pied de la chaussée des étangs sera portée à 35 mètres.

ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Extensions de bâtiments à usage d'habitation :

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant avec un maximum de 60 m². Pour les bâtiments d'habitation de petite emprise au sol, les 50 % pourront ne pas être respectés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol total après extension de 80 m².

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 50 m² (100 m² pour les piscines).

ARTICLE A10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que de leur extension, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

En tout état de cause la hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale au bâtiment existant.

Pour les annexes et les abris nécessaires à l'irrigation, la hauteur maximum, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 2,50 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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 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.

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

De même, pour tout projet de restauration/extension, les constructeurs sont invités à prendre connaissance du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne.

- ♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT, du CAUE ou du STAP.
- ♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés. Pour les habitations, seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées.
- ♦ Des volumes, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être admis pour les projets justifiant une utilisation rationnelle des énergies et mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables.

1/ Habitations principales

♦ *Volume :*

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 38° de pente (78%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 38° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Les chaînes d'angle, les corniches, les encadrements de baies, ainsi que tout élément de modénature d'une façade, sont conservées ou restitués dans leur état originel pour être vu.

Les enduits sont de teinte beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux, et mise en œuvre au nu des pierres de taille.

Les lucarnes et les cheminées traditionnelles sont maintenues ou restituées dans leur état originel.

♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

♦ *Aspect extérieur :*

Les constructeurs devront respecter les recommandations du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne. Ces guides sont annexés au PLU.

♦ *Aspect des façades :*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, brique creuse, carreaux de plâtre, béton cellulaire...) est interdit.

2) Extensions aux maisons d'habitations existantes :

Les extensions et annexes devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtement de façade que les constructions existantes.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

3/ Abris d'élevage

L'emploi du bois est recommandé pour les abris d'élevage.

4/ 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 (Annexe 4).

5/ Clôtures

Prescriptions en **annexe N°1** du présent règlement.

Les clôtures sur le domaine public sont constituées de grillages de teinte sombre doublée d'une et vive composés d'essences locales (annexe n° 5).

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

6/ Etangs et retenues collinaires

Les étangs et les retenues collinaires devront être tels que :

- la longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 50% du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote du niveau du déversoir),
- la digue ou chaussée présente une pente douce qui ne pourra être inférieure à 3/1 (largeur = 3 fois la hauteur de la digue) tant du côté aval que du côté amont,
- la digue soit étanche (noyau réalisé avec de l'argile compactée et lié à une tranchée d'ancrage),
- la largeur en crête soit de 3 mètres minimum.

A l'exception de l'étanchéité et de la largeur en crête minimum de 3 mètres, ces règles ne s'appliqueront pas pour les bassins agricoles destinés à l'élevage ou à l'irrigation et les bassins piscicoles de production d'une superficie inférieure à 5000 m².

ARTICLE A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales (Liste en annexe 5).

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Tout abattage ou coupe d'arbres dans les espaces boisés classés est soumis à déclaration préalable à la Mairie.

Dans le **sous secteur Ap**, l'ensemble du maillage de haies bénéficie du degré de protection intermédiaire à savoir :

Tous travaux (abattage de haies, abattage d'arbres) sur ces éléments devront faire l'objet d'une autorisation « préalable au titre des installations et travaux divers » délivrée par le Maire (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ajouté par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages).

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leur souche devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité). Par ailleurs, il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

ARTICLE A14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE A15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire.

ARTICLE A16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1- Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

16.2- Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3- Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel de la zone N :

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la richesse faunistique, floristique et paysagère des sites, de la valeur des éléments naturels et bâtis qui la composent et de l'existence de risques (baisse de la biodiversité, pollution de la nappe aquifère etc.)

*Le **sous-secteur Nc** correspond à la zone de carrières des « Chiriou » et aux équipements liés à son fonctionnement.*

*Le **sous-secteur Nf** correspond aux massifs forestiers de la commune à préserver en raison de leurs intérêts faunistique, floristique, paysager et sylvicole.*

*Le **sous-secteur Nj** correspond à des secteurs de jardins à protéger ou à des espaces paysagers à conserver pour leur rôle de limitation des nuisances entre des zones agricoles et des zones d'habitat ou de petits hameaux.*

*Le **sous-secteur Nv** correspond aux vallées de la Claise et des principaux ruisseaux affluents. Dans ce sous secteur Nv, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seront repérés par une étoile sur le plan de zonage. La zone d'implantation des annexes est définie sur le plan de zonage.*

ARTICLE N1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur Nc :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone.

** Sont également admis :*

- les carrières
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie.

Dans le sous-secteur Nf :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt et à sa protection sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- les installations liées et utiles à l'activité sylvicole à condition qu'elles ne soient pas implantées dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (bandes boisées)
- les observatoires de la faune sauvage
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, etc.)
- les clôtures : Prescriptions en annexe N°1 du présent règlement
- la restauration des constructions existantes

Dans le sous-secteur Nj :

*** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :**

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- les hauteurs des annexes sont limitées à 2.50 m à l'égout du toit,
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue, etc...)
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
- les clôtures : Prescriptions en annexe N°1 du présent règlement
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve qu'ils sont des annexes à l'habitation, que la superficie totale de la construction n'excède pas 25 m² par unité foncière.

Dans le sous-secteur Nv :

*** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :**

- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - o la structure traditionnelle soit en bon état,
 - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modèles, matériaux, gabarit),
 - o l'extension du bâti soit mesurée,

La zone d'implantation des annexes et des extensions est définie sur le plan de zonage.

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les hauteurs des annexes sont limitées à 2.50 m à l'égout du toit,
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) .

*** Sont également admis :**

- les abris nécessaires à l'activité agricole, clos sur 3 côtés maximum.

Tout changement de destination doit passer en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Tout arrachage de haie et principalement celles constituant la ripisylve, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

A l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de zonage (Trait violet), sont admis:

*** Sont admis**, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (eau potable et électricité), d'une desserte sécurisée par la voirie, du respect de la composition générale et de l'architecture traditionnelle du bâti (sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- la restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent
- la construction, la restauration et l'extension mesurée des annexes liées aux constructions existantes
- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - o la structure traditionnelle soit en bon état
 - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit)
 - o l'extension du bâti soit mesurée
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
 - o la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit)
- les piscines couvertes ou non et leur local technique, à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 35 m².

*** Est soumise à permis de démolir :**

La démolition de tous les éléments bâtis compris dans ce périmètre d'implantation.

Tout changement de destination doit passer en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

ARTICLE N3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée à :

- a- la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b- la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les piscines, un appareil de disconnection à dépression réduite sera obligatoirement installé.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service (une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures).

Pour des activités particulières, des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, dés-huileurs, ...).

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément aux Schéma Directeur Routier Départemental (S.D.R.D.) du 19 juin 2017 et au classement des routes à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010), un recul des constructions est prévu

par rapport aux routes départementales :

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2ème catégorie , en tant que RGC cela impose des marges de recul obligatoire d'implantation à 75 m pour les habitations, et pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

En agglomération et dans les lieux-dits, un examen au cas par cas est effectué le long de toutes les routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique et au même endroit.

Pour tous les étangs, le pied de la chaussée devra être implanté au minimum à 5 m + 2 fois la hauteur de la chaussée (prise à la vidange) et ce quelque soit le mode d'exploitation de cet ouvrage.

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. 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.

Le pied de la chaussée des étangs et des retenues collinaires devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de la propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel qu'un fossé ou un ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée des étangs se fera impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement. Si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance d'implantation du pied de la chaussée des étangs sera portée à 35 mètres.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant avec un maximum de 60 m². Pour les bâtiments d'habitation de petite emprise au sol, les 50 % pourront ne pas être respectés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol total après extension de 80 m².

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 50 m² (100 m² pour les piscines).

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

En tout état de cause la hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale au bâtiment existant.

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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 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.

- ♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

De même, pour tout projet de restauration/extension, les constructeurs sont invités à prendre connaissance du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne.

- ♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT, du CAUE ou du STAP.

- ♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

1/ Habitations principales

- ♦ *Volume :*

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 38° de pente (78%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 38° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Les chaînes d'angle, les corniches, les encadrements de baies, ainsi que tout élément de modénature d'une façade, sont conservés ou restitués dans leur état originel pour être vu.

Les enduits sont de teinte beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux, et mise en œuvre au nu des pierres de taille.

Les lucarnes et les cheminées traditionnelles sont maintenues ou restituées dans leur état originel.

- ♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

- ♦ *Aspect extérieur :*

Les constructeurs devront respecter les recommandations du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne. Ces guides sont annexés au PLU.

- ♦ *Aspect des façades :*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, brique creuse, carreaux de plâtre, béton cellulaire...) est interdit.

2) Extensions aux maisons d'habitations existantes :

Les extensions et annexes devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtement de façade que les constructions existantes.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

3/ Abris d'élevage

L'emploi du bois est recommandé pour les abris d'élevage.

4/ Clôtures

Prescriptions en **annexe N°1** du présent règlement.

Les clôtures sur le domaine public sont constituées de grillages de teinte sombre doublée d'une et vive composés d'essences locales (annexe n° 5).

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

ARTICLE N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13- Espaces libres et plantations

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales. (Liste en annexe 5)

Les espaces boisés et éléments de paysage figurant au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L.130-1 et L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement fixe les règles de leur gestion en annexe 2.

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leur souche devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité). Par ailleurs, il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE N15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire.

ARTICLE N16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

16.1- Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

16.2- Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3- Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

ANNEXES

PRESCRIPTIONS SUR LES CLOTURES (annexe relative aux articles 11 du règlement)

On distingue deux catégories de clôtures :

1. Les clôtures sur voies et places dites clôtures sur l'espace public:

- Les clôtures sur l'espace public, situées en limite du domaine public et du domaine privé, limite définie par le terme "alignement".
- Les clôtures sur des espaces privés à usage collectif, dont le rôle est de séparer des voies de desserte ou des espaces communs de lots disposant d'espaces privatifs. Dans ce cas, la clôture répondra aux mêmes règles que celles définies pour la limite sur l'espace public.

2. Les clôtures en limites séparatives :

- Les clôtures entre parcelles privées non destinées à des fonctions de desserte sont l'objet de règles spécifiques différentes des prescriptions imposées aux clôtures sur les voies et places publiques et privées.

Hauteur des clôtures :

1. Les clôtures sur l'espace public : hauteur maximale autorisée 1,40 mètre.
2. Les clôtures en limite séparative : hauteur maximale autorisée 1,80 mètre.

Nature et types de clôtures :

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction du zonage :

- Sont autorisés en zones Ua, Ub, Uy. les murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...).
- Sont autorisés en zones A et N ainsi que dans les zones Ua, Ub, Uh1, Uh2, Uj, Nj, Uy et AU les clôtures composées d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage simple.
- Les murs pleins ainsi que les murs-bahuts sont à proscrire en zone A et N; les murs anciens peuvent cependant être conservés.
- murs bahuts (60 cm) surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. (zones Ua, Ub, Uh1 et Uh2, Uj, Uy, AU).

De manière générale :

Sur les rues dont les clôtures sont déjà constituées par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0.6 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures et des types différents de clôtures peuvent être acceptés s'ils sont justifiés par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture ancienne déjà existante.

Pour les clôtures donnant sur le domaine public, les éléments modulaires préfabriqués et les grillages soudés de types industriels sont strictement réservés aux sous-secteurs Uy et AUy.

Les clôtures composées de brise-vue donnant sur le domaine public sont à proscrire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, brique creuse, carreaux de plâtre, béton cellulaire...) est interdit.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANNEXE 2

ANNEXE RELATIVE AUX ARTICLES 11 ET 12 DES DISPOSITIONS GENERALES ET ARTICLES 13 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Préservation des éléments de paysage et du petit patrimoine bâti

Le territoire communal présente de nombreux éléments végétaux à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental : des bois, des bosquets, des haies, des alignements remarquables d'arbres.

Certains éléments du petit patrimoine bâti sont également protégés.

Deux degrés de protection sont définis et hiérarchisés comme suit :

1° Degré de protection :

- Les petites entités boisées de qualité, ou haies situées dans l'espace agricole (plus sujettes aux pressions de défrichement) et dans les secteurs naturels, sont classées en degré de protection N°1 (*espace bois classé* (article L. 130-1)), ce qui interdit tout défrichement. Ce classement est précisé sur les plans de zonage.

Toute réduction ou suppression d'un de ces éléments repérés nécessitera une procédure de révision simplifiée du PLU.

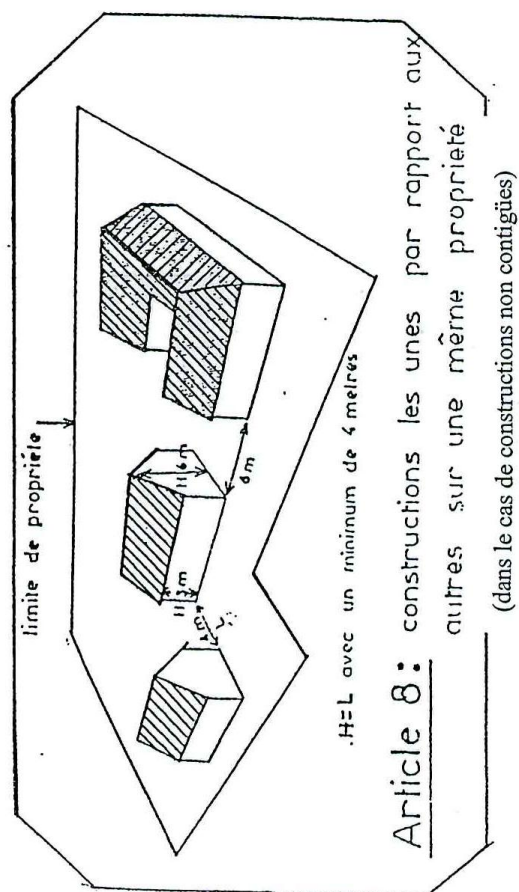
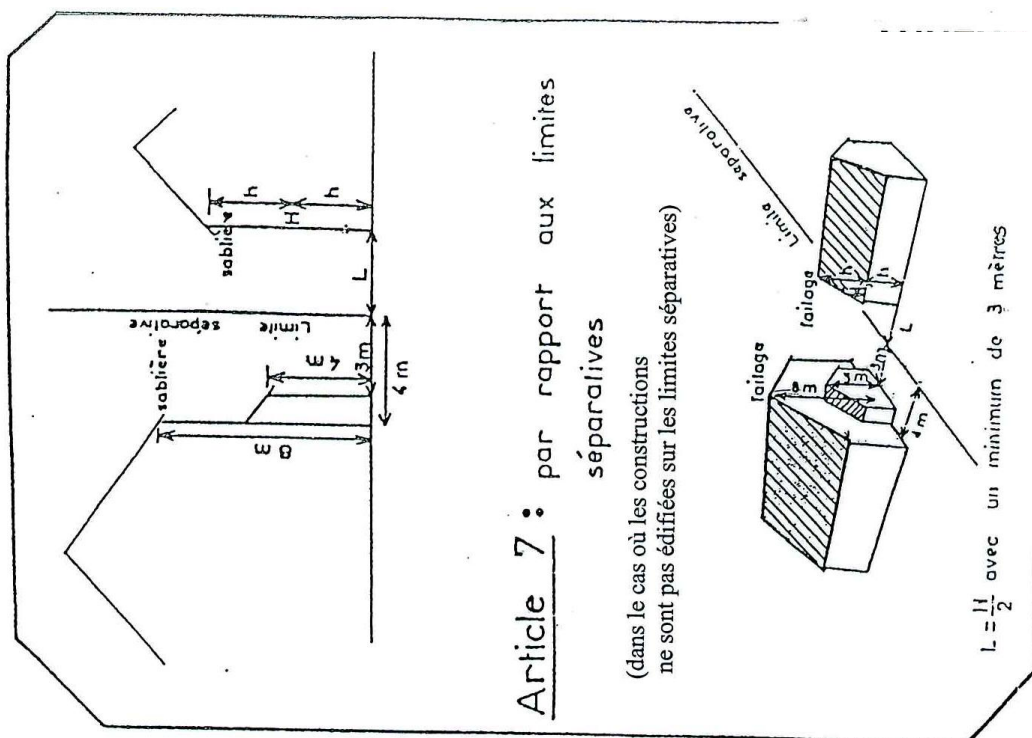
2) Degré de protection :

- Les mares, certaines haies situées le long de chemins, des alignements d'arbres, des bosquets et des éléments du petit patrimoine bâti qui présentent un intérêt fondamental d'un point de vue paysager, environnemental et patrimonial ont été identifiés et localisés sur le plan des éléments paysagés et petit patrimoine protégé (1/10 000°). Tous travaux (arrachage de haies, abattage d'arbres, comblement, restauration) sur ces éléments devront faire l'objet d'une autorisation «préalable au titre des installations et travaux divers» délivrée par le Maire (en application de l'article L 151-19 et L 151 23du Code de l'Urbanisme.

Une procédure de modification du P.L.U. sera nécessaire si un nouvel élément est identifié pour cette protection

ANNEXE RELATIVE AUX ARTICLES U7 ET AU7

Règles d'implantation des constructions



ANNEXE 4

Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département de la "Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles", définie en partenariat par les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.T., S.T.A.P., Architecte Conseil), signée le 20 juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les dispositions suivantes :

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions agricoles 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 et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes 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.

Il faudra se reporter aux bâtiments traditionnels locaux en cas de bâtiment à construire.

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier. En cas d'utilisation du bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : ton gris foncé, ton ardoise ou ton tuile.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en mairie (références normalisées "RAL").

Afin de ne pas unifier l'ensemble du bâtiment dans un même ton, les portes pourront être de couleur différente par rapport à celle du bardage.

Teintes autorisées en couverture (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

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

Teintes autorisés en façades, en fonction de l'environnement (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

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 ou claire doit être maintenue en fonction de l'existant.

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.

Si des cas particulier 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.

ANNEXE 5

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	Mellifère	Fleur et couleur	Saison floraison	Persistant	Epineux	Fruitier comestible
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-20	M			◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	⚙	P			◆
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	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆							
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	25-35	M-R		◆	◆	◆	◆			◆	◆	◆	☀	E			◆
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	20-35	L-M			◆		◆	◆	◆		◆	◆					
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20-40	L-M			◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆					
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5-20	L		◆	◆		◆			◆		◆	⚙	P			◆
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			◆		◆	◆			◆	◆	⚙	P			◆
Noisetier	<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 pyraster</i>	8-20	L		◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	⚙	P		+	◆
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	6-15	M	◆	◆	◆		◆	◆	◆			◆	☀	P		(+)	◆
Saule blanc	<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	◆			◆	◆	◆	◆				⚙	P		+	
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	1-5	M	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆					
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	1-10	L	◆	◆				◆		◆					+		
Cerisier Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	4-10	M	◆	◆				◆		◆		◆	⚙	P		(+)	◆
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	2-5	R	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆	⚙	E			
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	2-5	R	◆			◆	◆	◆		◆			⚙	P/E		+	
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>	0,5-1	L	◆			◆	◆	◆		◆							
Fusain d'Europe	<i>Eunonymus europaeus</i>	2-6	M-R	◆			◆	◆	◆	◆	◆							
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	4-15	L	◆			◆				◆					+		
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-25	L	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆					+	+	
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	2-6	L	◆			◆	◆		◆	◆			⚙	P		+	◆
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	2-5	M	◆			◆		◆	◆	◆			⚙	P			
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1-5	M	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆	⚙	P		+	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2-10	R	◆	◆		◆	◆	◆	◆				⚙	E			◆
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-4	R	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆			(+)		
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	1-3	M	◆			◆		◆		◆			⚙	P	(+)		
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2-4	M-R	◆				◆	◆	◆	◆			⚙	P			

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

Légende

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