

COMMUNE DE MIGNE (36)

PLAN LOCAL D'URBANISME

- PRESCRIPTION : délibérations du Conseil Municipal du 13/10/2014 et 17/11/2014
- APPROBATION : délibération du Conseil Municipal du 07/04/2017



3G

REGLEMENT

P.L.U. APPROUVE LE 07/04/2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 07/04/2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire, Pierre TELLIER

COMMUNE DE MIGNE (36)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DG1 - CHAMP D'APPLICATION	2
DG2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
DG3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
DG4 - AUTRES DISPOSITIONS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
DG5 - ADAPTATIONS MINEURES	4
DG6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	4
DG7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES	4
DG8 - DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES	4
TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
ZONE U	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	16
ZONE 1AU	16
ZONE 2AU	26
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
ZONE A	28
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	38
ZONE N	38
ANNEXE 1 - HAIES : LISTE DES ESSENCES LOCALES	48
ANNEXE 2 - BATIMENTS AGRICOLES : NUANCIER	49

DISPOSITIONS GENERALES

DG1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MIGNE (Indre).

DG2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Dispositions du règlement national d'urbanisme applicables

Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux articles du Code de l'urbanisme réglementant l'utilisation des sols (Règlement national d'urbanisme), à l'exception de certains articles qui restent applicables.

Les possibilités de prescriptions spéciales concernent notamment :

- l'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- les conséquences dommageables pour l'environnement.
- l'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.

Autres dispositions et législations applicables

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols sont et demeurent applicables.

DG3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones :

↳ Zone urbaine U

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein de la zone U, plusieurs secteurs sont définis :

- Zone U, zone urbaine mixte
- Secteur Uc, secteur à vocation principale de loisirs
- Secteur Uh, secteur de hameaux caractérisés par une structure urbaine et des réseaux suffisants
- Secteur Uy, secteur à vocation principale d'activités

↳ Zone à urbaniser AU

Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AU différencie :

- des secteurs 1AU, qui peuvent être urbanisés, sous conditions de réalisation des réseaux et équipements, à court terme.
- des secteurs 2AU, pour lesquels l'urbanisation se fera à plus long terme et nécessitera une évolution du P.L.U.

Au sein de la zone AU, plusieurs secteurs ont été définis :

- 1AUh : secteur à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme
- 1AUy : secteur à vocation principale d'activités à court ou moyen terme
- 2AUh : secteur à vocation principale d'habitat à plus long terme
- 2AUy : secteur à vocation principale d'activités à plus long terme

L'aménagement des zones 1AU doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies.

▷ **Zone agricole A**

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A, plusieurs secteurs ont été définis :

- A : secteur dont le potentiel agricole est à valoriser
- Ap : secteurs agricoles protégés pour raisons paysagères
- Af : secteurs agricoles à valoriser, car menacés par une dynamique d'enfrichement

▷ **Zone naturelle et forestières N**

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de la zone N, plusieurs secteurs ont été définis :

- N : zones naturelles à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels
- Nf : secteurs forestiers à protéger, notamment marqués par l'exploitation forestière
- Ne : secteurs marqués par les milieux naturels d'étangs
- NI : secteur de loisirs et valorisation des espaces naturels
- Ny : secteurs d'activités inscrits dans un contexte naturel
- Nym : secteurs d'activités liés à la base militaire de Rosnay
- Nj : secteurs de jardins situés à l'interface entre zones urbaines et zones naturelles

DG4 - AUTRES DISPOSITIONS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

▷ **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 du Code de l'urbanisme). L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que celle correspondant à la destination projetée, à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.433-1 du Code de l'Urbanisme). Le propriétaire du terrain concerné bénéficie d'un droit de délaissement.

Le P.L.U. de Migné ne compte pas d'emplacements réservés.

▷ **Éléments remarquables du paysage**

Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, repérés sur le plan de zonage et en annexe du règlement écrit, doivent être conservés et mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

▷ **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage (« étoilage »), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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 (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

DG5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception de celles prévues aux articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DG6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, la règle définie par l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme s'applique :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. /.../

Ainsi, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

DG7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations agricoles susceptibles de provoquer des nuisances, en particulier les élevages, et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins. Les distances non répertoriées dans le règlement sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existent dans le Règlement Sanitaire Départemental.

DG8 - DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

L'édification des clôtures, les démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**ZONE U****CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE U**

La zone U correspond aux parties urbanisées de la commune. Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de prendre et promouvoir des objectifs différents en fonction de certains enjeux de cette zone U, plusieurs secteurs sont créés :

- Zone U, zone urbaine mixte
- Secteur Uc, secteur à vocation principale de loisirs
- Secteur Uh, secteur de hameaux caractérisés par une structure urbaine et des réseaux suffisants
- Secteur Uy, secteur à vocation principale d'activités

DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : Les dispositions générales présentées en introduction de ce présent règlement s'appliquent.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans les secteurs U et Uh

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt
- les constructions à usage agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalows) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers..

2- Dans le secteur Uc

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article Uc2 sont interdites.

3- Dans le secteur Uy

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article Uy2 sont interdites.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans les secteurs U et Uh

Sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner ou subir aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, **toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article U1-1.**

2- Dans le secteur Uc

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions à vocation touristique et de loisirs
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les équipements publics et d'intérêt collectif

3- Dans le secteur Uy

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions à usage commercial, artisanal, de service et de bureaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et dont les exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif
- les voiries, les aires de stationnement
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux occupations du sol autorisées, à la voirie et à la gestion des eaux pluviales

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries (position, configuration, largeur, nature et intensité du trafic) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de **desserte** (automobile, cycliste ou piétonne), de **sécurité** (défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès) et de **circulation des véhicules des services publics** (enlèvement des ordures ménagères, ...).

Accès

Tout **terrain non desservi par des voies publiques ou privées** est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil, sur les fonds de ses voisins.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, **l'accès peut être imposé** sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Desserte par la voirie

La **largeur des voies** créées doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles.

Les voies nouvelles **en impasse** doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 30 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est **obligatoire** pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les **secteurs qui ne sont pas encore desservis** par l'assainissement collectif des eaux usées, et exceptionnellement dans le reste de la zone U en l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être

conçues pour être raccordées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées dans la perspective de sa mise en place.

Les nouveaux réseaux doivent être de type **séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Le rejet d'eaux usées, non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur, dans le réseau d'eaux pluviales, est interdit.

L'eau de **vidange d'une piscine** sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou de l'exutoire naturel.

Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être **assurée sur la parcelle** et est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'**écoulement des eaux pluviales** ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement des excédents d'eau vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. A défaut de réseau existant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les nouveaux réseaux doivent être de **type séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales peuvent également faire l'objet d'une **récupération** pour un usage domestique, conformément à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux

Les extensions des réseaux (électricité, téléphone, ...) ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article s'applique par rapport aux voies ouvertes au public, existantes ou à créer.

6-1 Dans le secteur U

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des raisons techniques ou architecturales pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants sur les parcelles limitrophes.
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- annexes des constructions principales.
- bâtiments à vocation d'activités

6-2 Dans le secteur Uc

Par rapport à l'alignement de rue des Dames, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 16 mètres.

Par rapport aux autres voies, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des raisons techniques ou architecturales pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.

Exceptions : L'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².

6-3 Dans le secteur Uh

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des raisons techniques ou architecturales pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants sur les parcelles limitrophes.
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- annexes des constructions principales.
- bâtiments à vocation d'activités

6-4 Dans le secteur Uy

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

Une implantation différente justifiée par des raisons techniques ou architecturales pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants sur les parcelles limitrophes.
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**,

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans les secteurs U et Uh

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul minimum de 3 mètres,

- soit en respectant un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative :

- Les abris de jardin ou les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²
- Les équipements nécessaires aux services publics

Des implantations différentes pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article, ainsi que dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.

7-2 Dans le secteur Uy

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul minimum de 3 mètres,
- soit en respectant un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative :

- Les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²
- Les équipements nécessaires aux services publics

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

6-1 Dans les secteurs U et Uy

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser **6 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les **équipements publics** ou d'intérêt collectif.
- **Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure** à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension est celle du bâtiment existant.
- Lorsque la construction doit s'insérer en **continuité d'une construction** ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de ladite construction.

6-2 Dans le secteur Uh

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser **4,5 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les **équipements publics** ou d'intérêt collectif.
- **Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure** à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension est celle du bâtiment existant.
- Lorsque la construction doit s'insérer en **continuité d'une construction** ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de ladite construction.

6-3 Dans le secteur Uc

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les **équipements publics** ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
1 – Généralités

Toute construction ou ouvrage doit **s'harmoniser** avec le site et les constructions avoisinantes.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur :

- des conseils techniques du CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) pour finaliser leur projet.
- le guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale édité par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR), ainsi que le guide « couleurs du bâti »

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.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans la suite de l'article 11 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'**architecture contemporaine**.

Les **constructions** entrant dans les typologies représentatives de l'évolution du bourg (fermes de bourg et demeures antérieures à 1840, maisons ouvrières, maisons bourgeoises, bâtiments publics et « Pavillons rocaille » du début 20^{ème}) doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les restaurations devront respecter l'époque de construction initiale de la construction : type d'enduit (enduit à la chaux naturelle, ...), respect de la modénature, c'est-à-dire des proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....), etc.

Les constructions doivent s'adapter à la **pente du terrain naturel**.

Les **coffres extérieurs** de volets roulants doivent être encastrés.

2- Constructions

a) Façades – aspect général

Toutes les façades devront être traitées **avec soin et de manière harmonieuse**, y compris les soubassements.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement.

Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. nuancier du guide couleurs).

Sont autorisés les **bardages en bois** d'aspect non brillant, non vernis ; ils doivent être soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.

Les **bardages métalliques** ou synthétiques sont interdits, sauf sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les bâtiments à vocation d'activité et les extensions limitées de constructions. Ils doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et être dans les teintes locales (cf. nuancier).

b) Façades – ouvertures

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures en façades donnant sur la voie publique devront être de **proportion plus haute que large**, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

La teinte des **menuiseries extérieures** devra s'inspirer de l'environnement du site. Les vernis brillants sont interdits. Les menuiseries de teinte blanc pur sont interdites, sauf si la teinte est déjà utilisée sur le bâtiment existant et qu'il s'agit d'un projet de rénovation ou d'extension.

c) Toitures – aspect général

Les **pentés** des toitures doivent être au minimum de 38°, sauf dans les cas suivants :

- mise en place d'une toiture terrasse dans le cadre de constructions contemporaines
- pour les constructions à usage d'activités
- pour les extensions et les annexes

Pour les constructions à usage d'habitation, les **matériaux de couverture** devront être d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.

Pour les autres types de constructions et les annexes, les matériaux utilisés devront avoir des teintes permettant leur intégration dans le site.

Pour les couvertures en petites tuiles plates, les rives de pignons sont réalisées par simple débord de la première rangée et sont scellées, à bords francs ou recouvertes d'une ruellée de mortier. Les tuiles de rive à rabat sont interdites. Pour les couvertures en ardoises, les rives de pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée, à bords francs ou recouvertes d'un bardelis.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

d) Toitures – percements

Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les **lucarnes** créées doivent reprendre les composantes des lucarnes traditionnelles environnantes, et comporter deux pans ou une croupe ou semi-croupe. L'ouverture doit être de forme rectangulaire et de proportion plus haute que large. Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

e) Vérandas

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins, en bois ou en métal. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

3 – Clôtures

a) Forme et aspect général

La conception des clôtures sera **en harmonie** avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées, sous réserve qu'elle soit traitée en harmonie avec l'environnement.

En limite des voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, la clôture doit être constituée par :

- soit un mur
- soit un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé par une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'une haie vive composée d'essences locales ; la haie pourra être doublée d'un grillage sous réserve qu'il soit implanté à l'intérieur de la parcelle

De plus, sur les limites séparatives, sont également autorisées :

- les grillages, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- les clôtures en échelas

Les occultants synthétiques et panneaux en bois et pvc sont interdits.

Les murs et murets en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement. Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. guide « les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne »).

La démolition d'un mur traditionnel existant ou la destruction d'une haie bocagère sont interdits, sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

b) Hauteur

La **hauteur des clôtures** est limitée à :

- 1.60 m pour les murs implantés en limite de voie ouverte à la circulation publique
- 1,80 m en limite séparative

Un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m peut être implanté sur une limite séparative située en continuité d'une construction implantée en limite, sous réserve que la longueur totale du mur soit inférieure à cinq mètres.

A proximité des carrefours, une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation.

- Portails

Les portails devront être de facture simple, en accord avec l'architecture des bâtiments et la clôture. Ils seront de couleur foncée, de ton bois naturel ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

Les maçonneries des portails, ou à défaut les clôtures, devront intégrer les boîtes aux lettres et coffrets techniques.

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la **réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques**.

Pour les constructions à vocation d'habitation, le stationnement doit comporter :

- au minimum une place par logement dans le secteur U
- au minimum deux places par logement dans le secteur Uh

Pour les constructions à vocation d'activités, le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

Ces obligations ne s'appliquent pas pour les constructions existantes faisant l'objet de changement de destination et pour lesquelles l'aménagement de places de stationnement privatives est techniquement impossible.

ARTICLE U 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales et adaptées à la nature du terrain (cf. liste des essences annexée au présent règlement). Les haies composées exclusivement de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes sont interdites. Les faux vernis du Japon, arbres aux papillons, renouées du Japon, acacias et toute variété invasive sont interdites.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

Afin de prendre en compte et promouvoir des objectifs différents en fonction de certains enjeux de cette zone 1AU, plusieurs secteurs sont créés :

- 1AUh : secteur à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme
- 1AUy : secteur à vocation principale d'activités à court ou moyen terme

Dans les secteurs 1AUh et 1AUy, les constructions pourront être réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 4 du P.L.U.). Elles pourront également être réalisées en dehors d'une opération d'ensemble ; dans ce cas, elle devront également respecter les OAP, notamment en veillant à :

- ne pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
- étudier les réseaux en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : Les dispositions générales présentées en introduction de ce présent règlement s'applique.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans le secteur 1AUh

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt
- les constructions à usage agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalows) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers..

2- Dans le secteur 1AUy

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 1AUy2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans le secteur 1AUh

Sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner ou subir aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, **toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1AUh1-1.**

2- Dans le secteur 1AUy

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions à usage commercial, artisanal, de service et de bureaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et dont les exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif
- les voiries, les aires de stationnement
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux occupations du sol autorisées, à la voirie et à la gestion des eaux pluviales

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries (position, configuration, largeur, nature et intensité du trafic) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de **desserte** (automobile, cycliste ou piétonne), de **sécurité** (défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès) et de **circulation des véhicules des services publics** (enlèvement des ordures ménagères, ...).

Accès

Tout **terrain non desservi par des voies publiques ou privées** est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil, sur les fonds de ses voisins.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, **l'accès peut être imposé** sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Desserte par la voirie

La **largeur des voies** créées doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Dans les cas de création de voie interne à une opération d'aménagement, des **cheminements piétons** doivent être prévus, et raccordés aux cheminements publics des voies contiguës à l'opération s'ils existent.

Les voies nouvelles **en impasse** doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 50 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

Les voies en impasse devront prévoir une **emprise pour un raccordement ultérieur** avec les secteurs enclavés limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est **obligatoire** pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les **secteurs qui ne sont pas encore desservis** par l'assainissement collectif des eaux usées, et exceptionnellement dans le reste de la zone U en l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être raccordées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées dans la perspective de sa mise en place.

Les nouveaux réseaux doivent être de type **séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Le rejet d'eaux usées, non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur, dans le réseau d'eaux pluviales, est interdit.

L'eau de **vidange d'une piscine** sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou de l'exutoire naturel.

Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être **assurée sur la parcelle** et est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'**écoulement des eaux pluviales** ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement des excédents d'eau vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. A défaut de réseau existant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les nouveaux réseaux doivent être de **type séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales peuvent également faire l'objet d'une **récupération** pour un usage domestique, conformément à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux

Les extensions des réseaux (électricité, téléphone, ...) ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article s'applique par rapport aux voies ouvertes au public, existantes ou à créer.

6-1 Dans le secteur 1AUh

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait **maximum** de 5 mètres par rapport à l'alignement, à condition qu'un élément bâti soit implanté en rappel de l'alignement (mur de clôture, annexe, etc)

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- annexes des constructions principales.

6-2 Dans le secteur 1AUy

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement

- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des **services publics**,

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans le secteur 1AUh

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul minimum de 3 mètres,
- soit en respectant un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative :

- Les abris de jardin ou les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²
- Les équipements nécessaires aux services publics

7-2 Dans le secteur 1AUy

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait, avec une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.
- soit en limite séparative, à condition que :
 - o des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).
 - o que la limite séparative ne coïncide pas avec la limite de la zone 1AUy.

Exceptions :

Pour les équipements nécessaires aux services publics, l'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative :

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser **6 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les **équipements publics** ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Généralités

Toute construction ou ouvrage doit **s'harmoniser** avec le site et les constructions avoisinantes.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur :

- des conseils techniques du CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) pour finaliser leur projet.
- le guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale édité par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR), ainsi que le guide « couleurs du bâti »

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.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans la suite de l'article 11 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'**architecture contemporaine**.

Les constructions doivent s'adapter à la **pente du terrain naturel**.

Les **coffres extérieurs** de volets roulants doivent être encastrés.

2- Constructions

a) Façades – aspect général

Toutes les façades devront être traitées **avec soin et de manière harmonieuse**, y compris les soubassements.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement.

Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. nuancier du guide couleurs).

Sont autorisés les **bardages en bois** d'aspect non brillant, non vernis ; ils doivent être soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.

Les **bardages métalliques** ou synthétiques sont interdits, sauf sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les bâtiments à vocation d'activité et les extensions limitées de constructions. Ils doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et être dans les teintes locales (cf. nuancier).

b) Façades – ouvertures

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures en façades donnant sur la voie publique devront être de **proportion plus haute que large**, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

La teinte des **menuiseries extérieures** devra s'inspirer de l'environnement du site. Les vernis brillants sont interdits. Les menuiseries de teinte blanc pur sont interdites dans le secteur 1AUh.

c) Toitures – aspect général

Les **pent**es des toitures doivent être au minimum de 38°, sauf dans les cas suivants :

- mise en place d'une toiture terrasse dans le cadre de constructions contemporaines
- pour les constructions à usage d'activités
- pour les extensions et les annexes

Pour les constructions à usage d'habitation, les **matériaux de couverture** devront être d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.

Pour les autres types de constructions et les annexes, les matériaux utilisés devront avoir des teintes permettant leur intégration dans le site.

Pour les couvertures en petites tuiles plates, les rives de pignons sont réalisées par simple débord de la première rangée et sont scellées, à bords francs ou recouvertes d'une ruellée de mortier. Les tuiles de rive à rabat sont interdites. Pour les couvertures en ardoises, les rives de pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée, à bords francs ou recouvertes d'un bardelis.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

d) Toitures – percements

Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les **lucarnes** créées doivent reprendre les composantes des lucarnes traditionnelles environnantes, et comporter deux pans ou une croupe ou semi-croupe. L'ouverture doit être de forme rectangulaire et de proportion plus haute que large. Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

e) Vérandas

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins, en bois ou en métal. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

f) Dans le secteur 1AUy, en plus des prescriptions énoncées ci-dessus, les constructions devront respecter les principes suivants :

Les teintes des bâtiments devront respecter un ton :

- soit d'une valeur proche du gris moyen (équivalente à un noir à 50%)
- soit d'une valeur moyenne du contexte paysager et bâti dans lequel la construction s'inscrit.

Les teintes utilisées devront favoriser l'insertion paysagère des grands volumes :

- le soubassement ne doit pas être traité dans un ton plus clair que le bâtiment mais dans un ton d'une valeur équivalente ou plus sombre
- les tons des toits sont identiques à ceux des murs ou bien plus sombres et d'une valeur proche des toitures environnantes. Les bruns gris et rouges sombres sont privilégiés dans ce cas.
- le nombre des tons utilisés sur un même bâtiment est limité (2 à 3 maximum).

Les RAL conseillés sont : RAL Classic 7022, RAL Classic 9005, RAL Classic 7006 et RAL Classic 1019 (cf. guide des couleurs du bâti).

3 – Clôtures

a) Forme et aspect général

La conception des clôtures sera **en harmonie** avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées, sous réserve qu'elle soit traitée en harmonie avec l'environnement.

En limite des voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, la clôture doit être constituée par :

- soit un mur
- soit un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé par une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'une haie vive composée d'essences locales ; la haie pourra être doublée d'un grillage sous réserve qu'il soit implanté à l'intérieur de la parcelle
- soit un grillage, pour le secteur 1AUy

De plus, sur les limites séparatives, sont également autorisées :

- les grillages, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- les clôtures en échelas

Dans le secteur 1AUh, les clôtures sur les limites séparatives situées à l'arrière des parcelles donnant sur le cône de vue du button seront obligatoirement constituées de haies vives composées d'essence locales.

Les occultants synthétiques et panneaux en bois et pvc sont interdits.

Les murs et murets en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement. Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. guide « les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne »).

La démolition d'un mur traditionnel existant ou la destruction d'une haie bocagère sont interdits, sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

b) Hauteur

La **hauteur des clôtures** est limitée à :

- 1.60 m pour les murs implantés en limite de voie ouverte à la circulation publique
- 1,80 m en limite séparative

Un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2,00 m peut être implanté sur une limite séparative située en continuité d'une construction implantée en limite, sous réserve que la longueur totale du mur soit inférieure à cinq mètres.

A proximité des carrefours, une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation.

- Portails

Les portails devront être de facture simple, en accord avec l'architecture des bâtiments et la clôture. Ils seront de couleur foncée, de ton bois naturel ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

Les maçonneries des portails, ou à défaut les clôtures, devront intégrer les boîtes aux lettres et coffrets techniques.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la **réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques**.

Pour les constructions à vocation d'habitation, le stationnement doit comporter au minimum une place par logement.

Pour les constructions à vocation d'activités, le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales et adaptées à la nature du terrain (cf. liste des essences annexée au présent règlement). Les haies composées exclusivement de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes sont interdites. Les faux vernis du Japon, arbres aux papillons, renouées du Japon, acacias et toute variété invasive sont interdites.

Les opérations devront comporter des espaces verts communs (aires de jeux, chemins piétons, noues paysagées, ...) représentant une surface au moins égale à cinq pour cent de la superficie du terrain de l'opération.

Les aires de stationnement des espaces communs doivent être plantées. Les arbres pourront être groupés en bosquets.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

ZONE 2AU

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation futur à moyen ou long terme.

Afin de prendre et promouvoir des objectifs différents en fonction de certains enjeux de cette zone 2AU, plusieurs secteurs sont créés :

- 2AUh : secteur à vocation principale d'habitat à moyen ou long terme
- 2AUy : secteur à vocation principale d'activités à moyen ou long terme

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création de voies publiques ou de réseaux et à une évolution du P.L.U. permettant le reclassement en secteur 1AU.

DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : Les dispositions générales présentées en introduction de ce présent règlement s'applique.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 1AUy2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif
- les installations à caractère précaire

ARTICLE 2AU 3 A 2AU16

Non réglementés

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**ZONE A****DISPOSITIONS GENERALES**

Rappel : Les dispositions générales présentées en introduction de ce présent règlement s'appliquent.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs agricoles.

Afin de prendre en compte et promouvoir des objectifs différents en fonction de certains enjeux de cette zone A, plusieurs secteurs sont créés :

- A : secteur dont le potentiel agricole est à valoriser
- Ap : secteurs agricoles protégés pour raisons paysagères
- Af : secteurs agricoles à valoriser, car menacés par une dynamique d'enfrichement

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- d'une desserte suffisante en voies et réseaux,
- de ne pas compromettre l'activité agricole.

1- Dans la zone A et le secteur Af :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux **exploitations agricoles** et coopératives d'utilisation de matériel agricole (locaux de production, de stockage, bassins piscicoles...)
- les constructions et installations accessoires aux exploitations agricoles, c'est-à-dire situées dans le **prolongement de l'acte de production** (transformation, conditionnement, vente des produits de l'exploitation,...) ou qui ont pour support l'exploitation ; elles devront être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.
- le **changement de destination** des bâtiments désignés sur le plan de zonage
- l'**extension limitée des habitations existantes** dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les **annexes à l'habitation** (garage, abris de jardin, piscines, ...) , d'une emprise au sol maximale de 30 m², sous réserve que le point le plus proche de la nouvelle construction soit implanté à moins de 20 mètres d'une construction existante et de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les constructions ou ouvrages ou installations d'équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires aux **services publics**
- les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales,

2- Dans le secteur Ap :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions, ouvrages ou installations d'équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires aux services publics,
- les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries (position, configuration, largeur, nature et intensité du trafic) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de **desserte** (automobile, cycliste ou piétonne), de **sécurité** (défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès) et de **circulation des véhicules des services publics** (enlèvement des ordures ménagères, ...).

Accès

Tout **terrain non desservi par des voies publiques ou privées** est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil, sur les fonds de ses voisins.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, **l'accès peut être imposé** sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Desserte par la voirie

La **largeur des voies** créées doit répondre aux besoins liés aux constructions et occupations du sol projetées. Leur configuration doit permettre l'accessibilité aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des **dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur**.

Les nouveaux réseaux doivent être de type **séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales). Le rejet d'eaux usées, non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur, dans le réseau d'eaux pluviales, est interdit.

L'eau de **vidange d'une piscine** sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectants et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou de l'exutoire naturel.

Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être **assurée sur la parcelle** et est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'**écoulement des eaux pluviales** ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement des excédents d'eau vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. A défaut de réseau existant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les nouveaux réseaux doivent être de **type séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales). Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales peuvent également faire l'objet d'une **récupération** pour un usage domestique, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies classées à grande circulation (RD 24, RD 27 et RD 46) :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe des voies.

Exceptions. L'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par rapport à la portion de la RD 27 non classée voie à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés et lieux-dits,

- les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- les autres constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des raisons techniques ou architecturales pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants sur les parcelles limitrophes.
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- annexes des constructions principales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul minimum de 3 mètres,
- soit en respectant un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative :

- Les abris de jardin ou les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²
- Les équipements nécessaires aux services publics
- Les bassins piscicoles

Des implantations différentes pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article, ainsi que dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif et à vocation agricole :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser **6 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions :

- **Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure** à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension est celle du bâtiment existant.
- Lorsque la construction doit s'insérer en **continuité d'une construction** ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de ladite construction.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Généralités

Toute construction ou ouvrage doit **s'harmoniser** avec le site et les constructions avoisinantes.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur :

- des conseils techniques du CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) pour finaliser leur projet.
- le guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale édité par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR), ainsi que le guide « couleurs du bâti »

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.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans la suite de l'article 11 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'**architecture contemporaine**.

Les **constructions** entrant dans les typologies représentatives de l'évolution de la commune (fermes de bourg et demeures antérieures à 1840, maisons ouvrières, maisons bourgeoises, bâtiments publics et « Pavillons rocaïlle » du début 20^{ème}) doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les restaurations devront respecter l'époque de construction initiale de la construction : type d'enduit (enduit à la chaux naturelle, ...), respect de la modénature, c'est-à-dire des proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....), etc.

Les constructions doivent s'adapter à la **pente du terrain naturel**.

Les **coffres extérieurs** de volets roulants doivent être encastrés.

2- Constructions à usage d'habitation ou d'équipement public

a) Façades – aspect général

Toutes les façades devront être traitées **avec soin et de manière harmonieuse**, y compris les soubassements.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement.

Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. nuancier du guide couleurs).

Sont autorisés les **bardages en bois** d'aspect non brillant, non vernis ; ils doivent être soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.

Les **bardages métalliques** ou synthétiques sont interdits, sauf sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les bâtiments à vocation d'activité et les extensions limitées de constructions. Ils doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et être dans les teintes locales (cf. nuancier).

b) Façades – ouvertures

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures en façades donnant sur la voie publique devront être de **proportion plus haute que large**, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

La teinte des **menuiseries extérieures** devra s'inspirer de l'environnement du site. Les vernis brillants sont interdits. Les menuiseries de teinte blanc pur sont interdites, sauf si la teinte est déjà utilisée sur le bâtiment existant et qu'il s'agit d'un projet de rénovation ou d'extension.

c) Toitures – aspect général

Les **pentés** des toitures doivent être au minimum de 38°, sauf dans les cas suivants :

- mise en place d'une toiture terrasse dans le cadre de constructions contemporaines
- pour les constructions à usage d'activités
- pour les extensions et les annexes

Pour les constructions à usage d'habitation, les **matériaux de couverture** devront être d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.

Pour les autres types de constructions et les annexes, les matériaux utilisés devront avoir des teintes permettant leur intégration dans le site.

Pour les couvertures en petites tuiles plates, les rives de pignons sont réalisées par simple débord de la première rangée et sont scellées, à bords francs ou recouvertes d'une ruellée de mortier. Les tuiles de rive à rabat sont interdites. Pour les couvertures en ardoises, les rives de pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée, à bords francs ou recouvertes d'un bardelis.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

d) Toitures – percements

Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les **lucarnes** créées doivent reprendre les composantes des lucarnes traditionnelles environnantes, et comporter deux pans ou une croupe ou semi-croupe. L'ouverture doit être de forme rectangulaire et de proportion plus haute que large. Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

e) Vérandas

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins, en bois ou en métal. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

f) Clôtures

- Forme et aspect général

La conception des clôtures sera **en harmonie** avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées, sous réserve qu'elle soit traitée en harmonie avec l'environnement.

En limite des voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, la clôture doit être constituée par :

- soit un mur, en cas de prolongation d'un mur déjà existant
- soit un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé par une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'une haie vive composée d'essences locales ; la haie pourra être doublée d'un grillage sous réserve qu'il soit implanté à l'intérieur de la parcelle
- soit une clôture en bois de forme simple

De plus, sur les limites séparatives, sont également autorisées :

- les grillages, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- les clôtures en échelas

Les occultants synthétiques et panneaux en bois et pvc sont interdits.

Les murs et murets en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement. Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. guide « les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne »).

La démolition d'un mur traditionnel existant ou la destruction d'une haie bocagère sont interdits, sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

- Hauteur

La **hauteur des clôtures** est limitée à :

- 1.60 m pour les murs implantés en limite de voie ouverte à la circulation publique
- 1,80 m en limite séparative

A proximité des carrefours, une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation.

- Portails

Les portails devront être de facture simple, en accord avec l'architecture des bâtiments et la clôture. Ils seront de couleur foncée, de ton bois naturel ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

Les maçonneries des portails, ou à défaut les clôtures, devront intégrer les boîtes aux lettres et coffrets techniques.

3- Constructions à usage agricole

Généralités

Conformément à la charte départementale des bâtiments agricoles, les constructions respecteront les principes suivants :

- une simplicité de volumes et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,

- l'utilisation de matériaux aux teintes sombres pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- la diminution des effets de brillance et des surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- le choix de couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives,...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier.

Les teintes des bâtiments devront respecter un ton :

- soit d'une valeur proche du gris moyen (équivalente à un noir à 50%)
- soit d'une valeur moyenne du contexte paysager et bâti dans lequel la construction s'inscrit.

Les teintes utilisées devront favoriser l'insertion paysagère des grands volumes :

- le soubassement ne doit pas être traité dans un ton plus clair que le bâtiment mais dans un ton d'une valeur équivalente ou plus sombre
- les tons des toits sont identiques à ceux des murs ou bien plus sombres et d'une valeur proche des toitures environnantes. Les bruns gris et rouges sombres sont privilégiés dans ce cas.
- le nombre des tons utilisés sur un même bâtiment est limité (2 à 3 maximum).

Les RAL conseillés sont : RAL Classic 7022, RAL Classic 9005, RAL Classic 7006 et RAL Classic 1019 (cf. guide des couleurs du bâti).

Façades

Les matériaux métalliques ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Les bardages bois devront adopter un aspect non vernis. Les parpaings bruts rejointoyés peuvent être utilisés pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut.

Les teintes des façades devront permettre une bonne intégration au paysage environnant. Sont autorisées :

- les teintes sombres
- les teintes correspondant aux enduits traditionnels locaux.
- toute autre teinte figurant dans le nuancier annexé au présent règlement.

Le bois peut être coloré dans cette palette ou laissé brut.

Toitures

Il n'est pas imposé de formes de toiture.

Les matériaux métalliques ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'**éliminer les effets de brillance**.

Les **matériaux de couverture** devront être d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile locale, comme bardages teintés, bacs métalliques prépeints, en utilisant des couleurs sombres ou toute autre teinte figurant dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les matériaux nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée sont également autorisés.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la **réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques**.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (cf. liste des essences annexée au présent règlement). Les haies composées exclusivement de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes sont interdites. Les faux vernis du Japon, arbres aux papillons, renouées du Japon, acacias et toute variété invasive sont interdites.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : Les dispositions générales présentées en introduction de ce présent règlement s'appliquent.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers.

Afin de prendre en compte des objectifs différents en fonction de certains enjeux de cette zone N, plusieurs secteurs sont créés :

- N : zones naturelles à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels
- Nf : secteurs forestiers à protéger, notamment marqué par l'exploitation forestière
- Ne : secteurs marqués par les milieux naturels d'étangs
- NI : secteur de loisirs et valorisation des espaces naturels
- Ny : secteurs d'activités inscrits dans un contexte naturel
- Nym : secteurs d'activités liés à la base militaire de Rosnay
- Nj : secteurs de jardins présents situés à l'interface entre zones urbaines et zones naturelles

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- d'une desserte suffisante en voies et réseaux,

2-1 – Dans la zone N et le secteur Nf

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont autorisées :

- les constructions à vocation de **services publics ou d'intérêt collectif**
- les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales,

2-2 – Dans le secteur Ne

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont autorisées :

- les constructions à vocation de **services publics ou d'intérêt collectif**
- l'aménagement des étangs et bassins piscicoles présents dans le secteur, ainsi que les bâtiments liés à cette activité piscicole.
- le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage,
- l'extension limitée des bâtiments existants (hormis les cabanes d'étangs) dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, piscines, ...) , d'une emprise au sol maximale de 30 m², sous réserve que le point le plus proche de la nouvelle construction soit implanté à moins de 20 mètres d'une construction existante et de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales,

2-3 – Dans le secteur NI

Outre les occupations et utilisations des sols autorisées à l'article 2.2, sont autorisés :

- **les constructions et installations à vocation de loisirs et d'activités pédagogiques**

2-4 – Dans le secteur Ny

Outre les occupations et utilisations des sols autorisées à l'article 2.2, sont autorisés :

- **les constructions et installations à vocation d'activités artisanales**

2-5 – Dans le secteur Nym

Seules les occupations et utilisations des sols suivantes sont autorisées :

- les constructions à vocation de **services publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec la présence de la base militaire de Rosnay
- les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales,

2-6 – Dans le secteur Nj

Seules les occupations et utilisations des sols suivantes sont autorisées :

- les constructions à vocation de **services publics ou d'intérêt collectif**

- les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales,
- les annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, piscines, ...) , d'une emprise au sol maximale de 30 m², sous réserve de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries (position, configuration, largeur, nature et intensité du trafic) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de **desserte** (automobile, cycliste ou piétonne), de **sécurité** (défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès) et de **circulation des véhicules des services publics** (enlèvement des ordures ménagères, ...).

Accès

Tout **terrain non desservi par des voies publiques ou privées** est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil, sur les fonds de ses voisins.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, **l'accès peut être imposé** sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Desserte par la voirie

La **largeur des voies** créées doit répondre aux besoins liés aux constructions et occupations du sol projetées. Leur configuration doit permettre l'accessibilité aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des **dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur**.

Les nouveaux réseaux doivent être de type **séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales). Le rejet d'eaux usées, non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur, dans le réseau d'eaux pluviales, est interdit.

L'eau de **vidange d'une piscine** sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectants et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou de l'exutoire naturel.

Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être **assurée sur la parcelle** et est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'**écoulement des eaux pluviales** ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement des excédents d'eau vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. A défaut de réseau existant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les nouveaux réseaux doivent être de **type séparatif** (séparation des eaux usées et des eaux pluviales). Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales peuvent également faire l'objet d'une **récupération** pour un usage domestique, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies classées à grande circulation (RD 24, RD 27 et RD 46) :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe des voies.

Exceptions. L'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par rapport à la portion de la RD 27 non classée voie à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés et lieux-dits,

- les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- les autres constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des raisons techniques ou architecturales pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants sur les parcelles limitrophes.
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant

Exceptions : Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- annexes des constructions principales.
- bassins piscicoles

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul minimum de 3 mètres,
- soit en respectant un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative :

- Les abris de jardin ou les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²
- Les équipements nécessaires aux services publics

Des implantations différentes pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article, ainsi que dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ny et NI, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 – Dans les secteurs N, Ne, Nf, Nj

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser **3,5 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les **équipements publics** ou d'intérêt collectif.
- **Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure** à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension est celle du bâtiment existant.

- Lorsque la construction doit s'insérer en **continuité d'une construction** ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de ladite construction.

10-2 – Dans les secteurs Ny, Nym et NI

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser **6 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les **équipements publics** ou d'intérêt collectif.
- **Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure** à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension est celle du bâtiment existant.
- Lorsque la construction doit s'insérer en **continuité d'une construction** ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de ladite construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Généralités

Toute construction ou ouvrage doit **s'harmoniser** avec le site et les constructions avoisinantes.

A ce titre, les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur :

- des conseils techniques du CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) pour finaliser leur projet.
- le guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale édité par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR), ainsi que le guide « couleurs du bâti »

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.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans la suite de l'article 11 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'**architecture contemporaine**.

Les **constructions** entrant dans les typologies représentatives de l'évolution de la commune (fermes de bourg et demeures antérieures à 1840, maisons ouvrières, maisons bourgeoises, bâtiments publics et « Pavillons rocaïlle » du début 20^{ème}) doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les restaurations devront respecter l'époque de construction initiale de la construction : type d'enduit (enduit à la chaux naturelle, ...), respect de la modénature, c'est-à-dire des proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....), etc.

Les constructions doivent s'adapter à la **pente du terrain naturel**.

Les **coffres extérieurs** de volets roulants doivent être encastrés.

2- Constructions à usage d'habitation, de loisirs ou d'équipement public

a) Façades – aspect général

Toutes les façades devront être traitées **avec soin et de manière harmonieuse**, y compris les soubassements.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement.

Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. nuancier du guide couleurs).

Sont autorisés les **bardages en bois** d'aspect non brillant, non vernis ; ils doivent être soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.

Les **bardages métalliques** ou synthétiques sont interdits, sauf sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les bâtiments à vocation d'activité et les extensions limitées de constructions. Ils doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, et être dans les teintes locales (cf. nuancier).

b) Façades – ouvertures

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures en façades donnant sur la voie publique devront être de **proportion plus haute que large**, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

La teinte des **menuiseries extérieures** devra s'inspirer de l'environnement du site. Les vernis brillants sont interdits. Les menuiseries de teinte blanc pur sont interdites, sauf si la teinte est déjà utilisée sur le bâtiment existant et qu'il s'agit d'un projet de rénovation ou d'extension.

c) Toitures – aspect général

Les **pentés** des toitures doivent être au minimum de 38°, sauf dans les cas suivants :

- mise en place d'une toiture terrasse dans le cadre de constructions contemporaines
- pour les constructions à usage d'activités
- pour les extensions et les annexes

Pour les constructions à usage d'habitation, les **matériaux de couverture** devront être d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.

Pour les autres types de constructions et les annexes, les matériaux utilisés devront avoir des teintes permettant leur intégration dans le site.

Pour les couvertures en petites tuiles plates, les rives de pignons sont réalisées par simple débord de la première rangée et sont scellées, à bords francs ou recouvertes d'une ruellée de mortier. Les tuiles de rive à rabat sont interdites. Pour les couvertures en ardoises, les rives de pignon seront réalisées par simple débord de la dernière rangée, à bords francs ou recouvertes d'un bardelis.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

d) Toitures – percements

Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les **lucarnes** créées doivent reprendre les composantes des lucarnes traditionnelles environnantes, et comporter deux pans ou une croupe ou semi-croupe. L'ouverture doit être de forme rectangulaire et de proportion plus haute que large. Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

e) Vérandas

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins, en bois ou en métal. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

f) Clôtures

- Forme et aspect général

La conception des clôtures sera **en harmonie** avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées, sous réserve qu'elle soit traitée en harmonie avec l'environnement.

En limite des voies ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être, la clôture doit être constituée par :

- soit un mur, en cas de prolongation d'un mur déjà existant
- soit un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé par une haie vive composée d'essences locales.
- soit d'une haie vive composée d'essences locales ; la haie pourra être doublée d'un grillage sous réserve qu'il soit implanté à l'intérieur de la parcelle
- soit une clôture en bois de forme simple

De plus, sur les limites séparatives, sont également autorisées :

- les grillages, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- les clôtures en échelas

Les occultants synthétiques et panneaux en bois et pvc sont interdits.

Les murs et murets en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits ou recevoir un parement. Les enduits doivent être dans la teinte des enduits locaux traditionnels (cf. guide « les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne »).

La démolition d'un mur traditionnel existant ou la destruction d'une haie bocagère sont interdits, sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

- Hauteur

La **hauteur des clôtures** est limitée à :

- 1.60 m pour les murs implantés en limite de voie ouverte à la circulation publique
- 1,80 m en limite séparative

A proximité des carrefours, une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation.

- Portails

Les portails devront être de facture simple, en accord avec l'architecture des bâtiments et la clôture. Ils seront de couleur foncée, de ton bois naturel ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

Les maçonneries des portails, ou à défaut les clôtures, devront intégrer les boîtes aux lettres et coffrets techniques.

3- Autres types de constructions (activités)

Façades

Les matériaux métalliques ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Les bardages bois devront adopter un aspect non vernis. Les parpaings bruts rejointoyés peuvent être utilisés pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut.

Les teintes des façades devront permettre une bonne intégration au paysage environnant. Sont autorisées :

- les teintes sombres
- les teintes correspondant aux enduits traditionnels locaux.
- toute autre teinte figurant dans le nuancier annexé au présent règlement.

Le bois peut être coloré dans cette palette ou laissé brut.

Toitures

Il n'est pas imposé de formes de toiture.

Les matériaux métalliques ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'**éliminer les effets de brillance**.

Les **matériaux de couverture** devront être d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile locale, comme bardages teintés, bacs métalliques prépeints, en utilisant des couleurs sombres, vert foncé, ou toute autre teinte figurant dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les matériaux nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée sont également autorisés.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la **réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques**.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (cf. liste des essences annexée au présent règlement). Les haies composées exclusivement de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes sont interdites. Les faux vernis du Japon, arbres aux papillons, renouées du Japon, acacias et toute variété invasive sont interdites.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet

ANNEXE 1 – HAIES : LISTE DES ESSENCES LOCALES

Source : PNR Brenne

Le choix des essences doit prendre en compte des critères liés au milieu, notamment le type de sol ; il peut notamment s'inspirer de la composition des haies champêtres présentes à proximité du site.

Le type de haie (arbustes, arbres de haut-jet) et le rôle recherché influent également sur les essences à mettre en place (feuillage persistant pour masquer la vue, obtenir des fruits, avoir des fleurs sur plusieurs saisons, avoir un effet brise-vent, ...)

Arbres :

- Alisier torminal *Sorbus torminalis*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Bouleau verruqueux *Betulus pendula*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Châtaignier *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne sessile *Quercus petraea*
- Cormier *Sorbus domestica*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- Frêne commun *Fraxinus excelsior*
- Hêtre *Fagus sylvatica*
- Merisier *Prunus avium*
- Noisetier *Corylus avellana*
- Noyer commun *Juglans regia*
- Orme résistant *Ulmus minor*
- Poirier commun *Pyrus pyraeaster*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Saule blanc *Salix alba*
- Tremble *Populus tremula*

Arbustes :

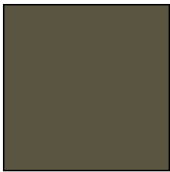
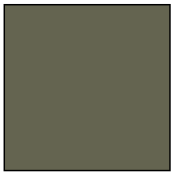
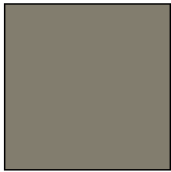
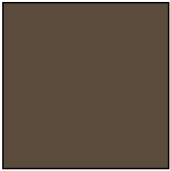
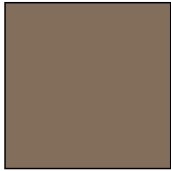
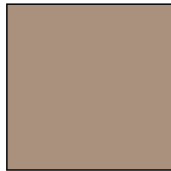
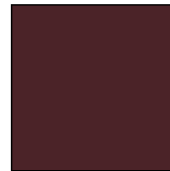
- Aubépine monogyne *Crataegus monogyna*
- Bourdaine *Frangula alnus*
- Buis *Buxus sempervirens*
- Cerisier Ste Lucie *Prunus mahaleb*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Eglantier *Rosa canina*
- Fragon *Ruscus aculeatus*
- Fusain d'Europe *Eunonymus europaeus*
- Genévrier commun *Juniperus communis*
- Houx *Ilex aquifolium*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Nerprun purgatif *Rhamnus catharticus*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Sureau noir *Sambucus nigra*
- Troène commun *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane *Viburnum lantana*
- Viorne obier *Viburnum opulus*

ANNEXE 2 – BATIMENTS AGRICOLES : NUANCIER

Extraits du guide « Les couleurs du bâti » du PNR Brenne.

Les grands bâtiments agricoles ou d'activités :

Il s'agit avant tout de rechercher l'homogénéité des teintes qui favorise l'insertion paysagère de ces grands volumes. Pour plus de détails et d'exemples, voir le guide « les couleurs du bâti » page 19.

					
RAL Design 095 30 10 ou RAL Classic 7013	RAL Design 140 40 10 ou RAL Classic 7009	RAL Design 095 50 10 ou RAL Classic 7003	RAL Design 080 30 05 ou RAL Classic 7022	RAL Design 240 20 10 ou RAL Classic 5008	RAL Classic 9005
					
RAL Design 040 20 05 ou RAL Classic 8019	RAL Design 070 40 10 ou RAL Classic 7006	RAL Classic 1019	RAL Classic 8012	RAL Design 020 20 29 ou RAL Classic 3005	RAL Design 010 20 10 ou RAL Classic 3007