

AMURE S.A.R.L.

Urbanisme, environnement et paysage
38 rue Dunois
75647 Paris cedex 13

Tel: 01.53.79.14.54

Email : amure.sarl@wanadoo.fr

COMMUNE DE SAINTE GEMME

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Vu pour être annexé à la délibération du
07 Juin 2012
portant approbation de révision simplifiée*

*Le Maire,
Marinette CHAMPENOIS*

Règlement

et Annexes au règlement :

- Articles 11**
- Orientation d'aménagement pour la zone « AUe »**

*Annexe : Fiche conseil du Parc Naturel Régional de la Brenne
pour la zone « AUe »*

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINTE GEMME.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme
- 2- Les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en :

- La zone Urbaine : Ua, Ub et Uc.
- La zone à urbaniser : Aua, Aub et AUe.
- La zone Agricole : A.
- La zone Naturelle : N et Nh.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux équipements publics, les espaces boisés classés à protéger et les sentiers pédestres à conserver.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures uniquement.

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

En vertu de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, ces adaptations mineures doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - Sentiers pédestres à conserver

Les voies et cheminements figurant au plan de zonage sous la légende sentiers pédestres sont à conserver.

ARTICLE 6 - Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans

Lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seules subsistent les règles du plan d'occupation des sols à moins qu'une majorité de colotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (articles L315-2-1, R315-44-1, R315-45 et R315-46 du Code de l'Urbanisme).

P.L.U. de SAINTE-GEMME

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Caractère de la zone U : c'est une zone urbaine mixte, avec notamment de l'habitat, du commerce, des services et de l'artisanat. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend :

- le secteur Ua, caractérisant la partie centrale du Bourg,
- des secteurs Ub, correspondant aux zones d'urbanisation diffuse plus faiblement équipées de la périphérie du Bourg et de certains villages,
- un secteur Uc, à vocation sportif, culturel, touristique ou de loisirs en limite du Bourg.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Toute occupation ou d'utilisation du sol non compatible avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs Ua et Ub :

- Les constructions et installations liées à une exploitation agricole
- Les constructions et installations à destination industrielle
- Les constructions et installations à destination de commerce, de service et d'artisanat qui peuvent compromettre le caractère urbain de la zone
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie ou à la vocation de la zone
- Les caravanes isolées régies par l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- Les piscines, couvertes ou non, non liées à une construction existante
- Les carrières
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage et les abris d'étang

Dans le secteur Ua :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . garages collectifs de caravanes
 - . dépôts de véhicules non liés à une activité de garage

Dans le secteur Ub :

- Les opérations d'ensemble ou collectives et notamment les lotissements

Dans le secteur Uc :

- Toute occupation ou d'utilisation du sol (constructions, installations, équipements, infrastructures, affouillements et exhaussements du sol, par exemple) qui ne serait pas nécessairement liée à la réalisation, au fonctionnement et la gestion des aménagements et équipements ayant un caractère sportif, culturel, touristique ou de loisirs, et qui ne seraient pas en cohérence avec la vocation du secteur.

Sont notamment interdites les constructions à destination d'habitation et leurs annexes non nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la gestion ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute occupation ou d'utilisation du sol, y compris celle liée à une activité quelle soit soumise ou non au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées, pourra être interdite si notamment elle :
 - . entraîne des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage ou porte atteinte à l'environnement et au caractère de la zone
 - . ne dispose pas d'une desserte suffisante en réseaux et voirie
 - . n'utilise pas un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement
 - . impose des charges disproportionnées pour la collectivité
- Le changement de destination des constructions, et les extensions devront respecter tous les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement réciproque (installations, activités, équipements agricoles ou autres) et ne devront pas être incompatible avec le caractère de la zone.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumises à autorisation

Dans le secteur Ub :

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole sous réserve d'être fermés sur trois cotés maximum .

ARTICLE U3 - Accès et voirie

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. A ce titre pourra notamment être exigé toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés

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

En outre, chaque aqueduc consécutif à la création ou à l'aménagement d'un accès doit être sécurisé et conçu de manière à ne pas constituer d'obstacle aggravant en cas de choc (installation de buse de sécurité par exemple).

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

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

ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux

1) Eau

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

L'utilisation d'un puits privé, quel qu'en soit l'usage, nécessitera la réalisation d'un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments comprenant une activité ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

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

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

Pour les activités des dispositifs de traitement et de prétraitement devront être installés conformément la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement pourra être admis.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en oeuvre peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées lorsque l'extension ou la réalisation du réseau collectif est prévu. Les effluents devront alors être envoyés dans celui-ci. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances.

b) Eaux pluviales

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension, ou autres) nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en œuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement.

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

Le long de la RD926 : sauf avis contraire du gestionnaire le recul par rapport à l'axe doit être de :

- . 35 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation,
- . 25 mètres minimum pour les constructions destinées à un autre usage.

Dans le secteur Ua :

- Sous réserves des prescriptions relatives à la RD926, les constructions peuvent être implantées soit dans la continuité du bâti existant (généralement à l'alignement), soit en recul en fonction du prolongement des constructions voisines.

Dans les secteurs Ub et Uc :

- Sous réserves des prescriptions relatives à la RD926, les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement, de préférence dans le prolongement des constructions voisines.

Les marges de recul ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul, sauf problèmes de sécurité et/ou de visibilité .

ARTICLE U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions industrielles, artisanales ou commerciales :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Pour les autres constructions :

Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$) (hauteur mesurée à l'égout du toit).

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H$).

Pour les constructions artisanales ou commerciales cette distance minimale pourra être aggravée par les réglementations en vigueur.

Les annexes aux constructions d'habitation qui ne nécessitent pas d'éclairage (garages,...), les équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, transformateurs E.D.F.,...) pourront être implantées sans tenir compte des règles ci-dessus, mais nonobstant les dispositions de l'article U7 ou tous autres règles de sécurité.

ARTICLE U9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE U10 - Hauteur des constructions**Dans le secteur Ua :**

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 6,50 mètres, sauf dans le cas de reconstruction de bâtiments existants.

Dans le secteur Ub :

- La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6,5 mètres.
- La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.
- La hauteur des abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole est limitée à 2,5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur Uc :

- La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne pourra excéder 6,5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE U11 - Aspect extérieur

L'annexe, attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différents modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Au terme de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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 ».

Ainsi, au terme de la réglementation la qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants, ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé et d'évaluer son insertion.

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes de conseil et d'assistance en matière d'architecture : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), l'Architecte du Parc Naturel Régional de la Brenne, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement.

Si du fait d'une étude architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé, ou s'il est développé dans le volet paysager un argumentaire précis et motivé tiré du contexte paysager et environnemental proche et lointain, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions annexées au présent règlement, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable de la part des services instructeurs, après examen conjoint et accord express par l'un des services ou organismes de conseil.

ARTICLE U12 - Stationnement des véhicules

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

Dans le secteur Ua :

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé dans la mesure du possible au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans le secteur Ub :

- Pour les constructions à destination d'habitation il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les parties de parcelles donnant sur la voie publique libres de toute construction ou installation et non utilisées pour le stationnement, doivent être aménagées en espaces verts et convenablement entretenues.

ARTICLE U14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans l'ensemble de la zone.

P.L.U. de SAINTE-GEMME**CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

Caractère de la zone AU : Zone naturelle destinée à l'urbanisation future et au développement du bourg et qui sera ouverte à la construction de préférence sous forme d'opérations d'ensemble dans le respect d'un aménagement cohérent global.

Si les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celles-ci sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle comprend :

- **un secteur AUa** destiné principalement à l'habitat et prolongeant la zone centrale du bourg,
- **un secteur AUb** destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,
- **un secteur AUe** (Chemin de Touche Renard) destiné à recevoir des habitations et des activités régies par un principe d'engagement écologique, économe en énergie et respectueux des ressources locales ; il a fait l'objet d'une « **orientation d'aménagement** » (cf. annexe règlement).
Il sera composé :

- au Nord-Ouest (sur environ 1 hectare), un lieu de vie :
à terme au moins une douzaine d'habitations,
une maison commune, un local technique, une aire de jeux, un jardin commun, des espaces verts...
- au Centre (sur environ 1,4 ha), un lieu d'accueil, de séjour, d'échanges et de formations sur les techniques et pratiques écologiques dans le domaine du bâtiment, de l'énergie, de l'eau... : bâtiment d'accueil, salles polyvalentes et réfectoire, une douzaine de modules construits avec différentes techniques « écologiques » et pouvant servir d'hébergement, espace d'hébergements légers, bâtiment de stockage...
- au Sud-Est (sur environ 1,6 ha), un espace jardin : zone de culture, espace d'hébergements légers, bâtiment de stockage...

L'ensemble des constructions devront répondre à des critères de basse consommation, voire de consommation passive.

L'ouverture à l'urbanisation se fera par tranches successives en fonction de la présence et de la capacité des réseaux à répondre aux besoins des constructions, mais également de la réalisation effective du projet, et notamment de la première tranche, située au plus près du bourg, et qui correspond à la partie destinée à la réalisation des habitations.

L'ouverture à l'urbanisation en totalité ou partielle, de la partie centrale projet et de celle située au Sud-Est, relèvera d'une décision et d'un choix communal.

ARTICLE AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**Dans l'ensemble de la zone :**

Toute occupation ou d'utilisation du sol non compatible avec le caractère de la zone.

- Les constructions et installations liées à une exploitation agricole
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie
- Les caravanes isolées régies par l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les piscines, couvertes ou non, non liées à une construction existante
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage et les abris d'étang

Dans le secteur AUa :

- Les constructions et installations à destination industrielle
- Les constructions et installations à destination de commerce, de service et d'artisanat qui peuvent compromettre le caractère urbain de la zone
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules non liés à une activité de garage
- Les terrains de camping et caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur AUb :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes non nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente ne serait pas indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis
- Les terrains de camping et caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur AUe : (cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement")

- Les constructions, aménagements ou occupations qui ne respectent pas le caractère et l'Orientation d'Aménagement correspondant au secteur.

ARTICLE AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute occupation ou utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activité devra s'intégrer et répondre à un projet d'aménagement d'ensemble et sera réalisée prioritairement sous forme de lotissements et d'ensembles de constructions groupées.
- Toute occupation ou utilisation du sol, y compris celle liée à une activité quelle soit soumise ou non au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées, pourra être interdite si notamment elle :
 - . entraîne des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage ou porte atteinte à l'environnement et au caractère de la zone,
 - . ne dispose pas d'une desserte suffisante en réseaux,
 - . n'utilise pas un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement,
 - . impose des charges disproportionnées pour la collectivité.
- Le changement de destination des constructions, et les extensions, devront respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement (installations, activités, équipements agricoles ou autres) et ne pas être incompatible avec le caractère de la zone.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux.

En zone AUe (cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement") :

1/ à condition qu'un schéma d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement et s'inspirant de la "Fiche conseil" réalisée par le Parc Naturel Régional de la Brenne annexée au règlement, ait été établi et que la desserte en réseaux soit suffisante,

• au Nord-Ouest :

- au moins une douzaine d'habitations et une maison commune possédant au moins 3 des procédés performants en matière d'écologie suivants
 - modules photovoltaïques (conversion de la lumière en électricité)
 - capteurs solaires thermiques (capture de la chaleur des rayonnements solaires)
 - système de photoépuration (filtrage et épuration des eaux usées par les plantes)
 - système géothermique (conversion de l'énergie de la terre en chaleur)

- éoliennes de 12 mètres de haut maximum (exploitation de l'énergie cinétique du vent et transformation en énergie)
 - système aérothermique (conversion des calories de l'air en chaleur) architecture bioclimatique (valorisation de l'environnement géographique et climatique d'un bâtiment)
 - récupérateur d'eaux de pluie (rétention et récupération à la parcelle des eaux pluviales)
 - tout autre procédé écologique découvert après l'approbation du PLU
- un local technique (par exemple triage et stockage de déchets)

2/ à condition qu'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et s'inspirant de la "Fiche conseil" réalisée par le Parc Naturel Régional de la Brenne annexée au règlement, et que la desserte en réseaux soit suffisante, et que l'ouverture à l'urbanisation en totalité ou partielle, ait été actée par un choix communal :

• au centre,

- un bâtiment comprenant accueil, salles polyvalentes, réfectoire, sanitaires, bureaux..., pouvant être construit en plusieurs phases
- des modules de démonstration, des hébergements temporaires, des places de camping
- un local de stockage

• au Sud-Est

- des hébergements temporaires, des places de camping
- un local de stockage

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie publique et du trafic engendré par le nombre de lots et le type d'activités.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. A ce titre, pourra notamment être exigée toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés.

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

En outre, chaque aqueduc consécutif à la création ou à l'aménagement d'un accès doit être sécurisé et conçu de manière à ne pas constituer d'obstacle aggravant en cas de choc (installation de buse de sécurité par exemple).

- 3) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- 4) En AUE, les secteurs lieu de vie et lieu d'accueil présenteront un accès commun. L'accès aux terrains situés au Nord-Ouest devra rester possible à terme (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*).

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1) Eau

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

Pour les bâtiments comprenant une activité ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

La création de forage particulier est soumise à l'agrément des services compétents.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

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

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

Pour les activités des dispositifs de traitement et de prétraitement devront être installés conformément la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement pourra être admis.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en œuvre peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées lorsque l'extension ou la réalisation du réseau collectif est prévu. Les effluents devront alors être envoyés dans celui-ci. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances.

En AUE, les eaux usées des secteurs lieu de vie et lieu d'accueil seront traitées (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*)

- soit par un seul système semi-collectif de type écologique (phytoépuration par exemple),
- soit par 2 systèmes semi-collectif de type écologique (un pour chaque secteur). Une solution autonome d'assainissement ne sera admise que pour l'espace jardin.

b) Eaux pluviales

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

En AUE, les eaux pluviales ne seront pas rejetées à l'extérieur de la zone ; elles seront obligatoirement récupérées (réserves, mares...) et/ou infiltrées sur la zone (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les effluents ainsi que les eaux de ruissellement (parcs de stationnement...) devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

3) Déchets

En AUe, (cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement")

- au minimum un point de collecte des déchets sera organisé à proximité de la voirie communale pour une accessibilité maximale des camions de ramassage ; la surface devra être compatible avec l'occupation du terrain et permettre le tri des déchets ;
- des secteurs de compostages seront aménagés pour les déchets fermentescibles.

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension ou autres), nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en œuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement.

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

Le long de la RD 926 : sauf avis contraire du gestionnaire, le recul par rapport à l'axe doit être de :

- .35 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation,
- . 25 mètres minimum pour les constructions destinées à un autre usage.

Dans les secteur AUa et AUb :

Sous réserve des prescriptions relatives à la RD 926, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à cet alignement.

Les marges de recul ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie,...)
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul, sauf problèmes de sécurité et/ou de visibilité.

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions industrielles, artisanales ou commerciales :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.
Cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Pour les autres constructions :

Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives.
Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$) (hauteur mesurée à l'égout du toit).

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H$). Cette règle ne s'applique pas en AUE (cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"), où aucune distance n'est imposée, sous réserve des règles de sécurité et des nécessités d'un ensoleillement optimum.

Pour les constructions industrielles, artisanales ou commerciales, cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Les annexes aux constructions d'habitation qui ne nécessitent pas d'éclairage (garages,...), les équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, transformateurs E.D.F,...) pourront être implantées sans tenir compte des règles ci-dessus, mais nonobstant les dispositions de l'article AU7 ou tous autres règles de sécurité.

ARTICLE AU9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, ainsi que leurs extensions et annexes, ne pourront excéder, par rapport au terrain naturel avant travaux,

- 6,5 mètres mesurés à l'égout du toit, lorsqu'il y a un égout de toit,
- 6,5 mètres de hauteur totale, lorsqu'il n'y a pas d'égout de toit.

Pour les constructions industrielles, artisanales ou commerciales la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

L'annexe, attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différents modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Au terme de l'article RI 11-21 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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 ».

Ainsi, au terme de la réglementation, la qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé et d'évaluer son insertion.

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes de conseil et d'assistance en matière d'architecture : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), l'Architecte du Parc Naturel Régional de la Brenne, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale des Territoires.

Si du fait d'une étude architecturale particulière, d'un caractère contemporain affirmé, et s'il est développé dans le volet paysager un argumentaire précis et motivé tiré du contexte paysager et environnemental proche et lointain, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions annexées au présent règlement, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable de la part des services instructeurs, après examen conjoint et accord express par l'un des services ou organismes de conseil.

En AUE (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*), les constructions devront présenter une certaine homogénéité architecturale et des caractéristiques bio-climatiques et d'éco-construction. Les bâtiments les plus visibles du chemin de Toucherenard devront présenter une cohérence avec les constructions typiques du village.

ARTICLE AU12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle, sauf en AUE (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*) où cette place sera mutualisée sur une ou plusieurs aires de stationnement.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Dans les zones AUb et AUE, chaque entreprise devra également offrir un nombre de place de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.

Dans la zone AUE (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*), il sera réalisé des surfaces affectées au stationnement des 2 roues :

- 2 m² par habitation,
- 2m² par tranche de 250 m² de surface hors œuvre nette du bâtiment d'accueil.

Dans la zone AUE (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*) les revêtements d'aires de stationnement devront être absorbants.

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les parties de parcelles donnant sur la voie publique libres de toute construction ou installation et non utilisées pour le stationnement, doivent être aménagées en espaces verts et convenablement entretenues.

De plus dans la zone AUb :

- Les aires de stockage et dépôts devront être si possible intégrés aux constructions ou au minimum masqués par des plantations formant écran.
- Les aires de stationnement seront ombragées et paysagers.
- Chaque entreprise devra planter un arbre de haute tige (acacia, érable, tilleul par exemple) pour 100 m² de terrain (hors emprise bâtie).

En AUE (*cf. annexe au règlement : "orientation d'aménagement"*) :

- les stations d'Ophioglosses communs et Corynéphores blancs seront intégrées dans des espaces verts, protégées par de petites barrières basses et gérées (éviter l'embroussaillage),
- les haies existantes seront conservées ou reconstituées,
- les plus beaux sujets arbustifs seront conservés.

ARTICLE AU14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans l'ensemble de la zone.

P.L.U. de SAINTE-GEMME**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

Caractère de la zone A : Zone naturelle agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont prioritairement autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont interdits, à l'exclusion de ceux visés à l'article A2, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

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

A condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone, à son environnement naturel, de ne pas entraîner des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage, et sous réserve :

- . de disposer d'une desserte suffisante en réseaux
- . d'utiliser un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement
- . de respecter le règlement sanitaire départemental et/ou la réglementation sur les installations classées
- . de ne pas imposer des charges disproportionnées pour la collectivité

les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivant sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sylvicole ou piscicole, et aux activités ayant comme support le site d'exploitation ou prolongeant l'acte de production
- Les constructions à destination d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la mise en valeur et l'exploitation de la zone
- Les installations nécessaires aux activités agricoles et aux industries qui s'y rattachent
- Les annexes aux constructions existantes si elles sont situées à leur proximité immédiate
- Les piscines, couvertes ou non, liées à une construction existante
- La restauration et l'agrandissement mesuré des constructions existantes et leur extension contiguë sous réserve du respect de la règle de réciprocité par rapport aux activités agricoles (respect des distances d'éloignement)
- La création ou l'extension d'abris de jardin ou d'étang sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m² par unité foncière
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage agricole ou non agricole s'ils sont bardés sur trois côtés maximum
- Les constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant :
 - . nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels par le public (sites d'observation, observatoires,...)
 - . ou celles réalisées dans le cadre des actions (scientifiques, pédagogiques,..) de mise en valeur et de découverte de la BRENNE, et compatibles avec les objectifs de développement et de préservation de la Charte du Parc Naturel Régional

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat (silo, dépôt de paille, chenil, etc...), sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées et à condition que les dispositions d'éloignement préconisées par l'Article L 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural soient respectées.
- Les équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie, aux réseaux divers et aux installations d'intérêt général (déchetterie,...) ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...) compatibles avec la vocation de la zone
- Après l'avis des services compétents et observation des réglementations en vigueur :
 - . les campings dits "campings à la ferme" et les aires naturelles de camping
- Les affouillements et exhaussements du sol autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, et s'ils correspondent à :
 - . des équipements d'infrastructures, d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - . la construction de retenues colinéaires et d'ouvrages hydrauliques liés à l'activité agricole ou piscicole
 - . la création d'étangs ou de plans d'eau qui sont implantés dans une dépression naturelle et nécessitant la construction d'une digue barrant cette dépression, qui sont pourvus d'un système de vidange et d'un système correct d'évacuation des eaux (accord à obtenir au préalable avec le propriétaire du fond inférieur en application des articles 640 et 641 du Code Civil et avec le propriétaire du fond supérieur), dont la surface en eau est supérieure à 0,5 hectare
- Les carrières autorisées dans le cadre de la réglementation
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumises à autorisation

ARTICLE A3 - Accès et voirie

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie publique et du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. A ce titre pourra notamment être exigé toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés

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

En outre, chaque aqueduc consécutif à la création ou à l'aménagement d'un accès doit être sécurisé et conçu de manière à ne pas constituer d'obstacle aggravant en cas de choc (installation de buse de sécurité par exemple).

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

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

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

1) Eau

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

L'utilisation d'un puits privé, quel qu'en soit l'usage, nécessitera la réalisation d'un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments comprenant une activité ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

2) Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant un assainissement devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en oeuvre peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

Pour les activités particulières des dispositifs de traitement et de prétraitement devront être installés conformément la réglementation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension, ou autres) nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en oeuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement.

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

Le long de la RD926 : sauf avis contraire du gestionnaire le recul par rapport à l'axe doit être de :

- . 35 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation,
- . 25 mètres minimum pour les constructions destinées à un autre usage.

Le long des autres voies le recul par rapport à l'axe doit être à 10 mètres minimum.

Les marges de recul ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul, sauf problèmes de sécurité et/ou de visibilité.

Les affouillements et exhaussements du sol autorisés dans la zone en vue de la création d'étang (quelque soit sa destination et son mode d'exploitation), devront être réalisés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'emprise des voies, distance augmentée d'un mètre par mètre de profondeur ou de hauteur de la chaussée (hauteur prise à la vidange, distance mesurée soit à partir de la limite de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir soit au pied de la chaussée).

ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$) (hauteur mesurée à l'égout du toit). Pour les activités particulières cette distance minimale pourra être aggravée par les réglementations en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol autorisés dans la zone en vue de la création d'étang (quelque soit sa destination et son mode d'exploitation) devront être réalisés à 4 mètres minimum des limites séparatives (distance mesurée à partir de la limite de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir).

En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent (fossé, ruisseau,...) l'implantation se fera à 10 mètres du bord de la berge de l'écoulement. Si le cours d'eau à une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance minimale d'implantation sera portée à 35 mètres (distance mesurée à partir de la limite de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir).

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H$).

Pour les activités particulières cette distance minimale pourra être aggravée par les réglementations en vigueur.

Les annexes aux constructions d'habitation qui ne nécessitent pas d'éclairage (garages,...), les équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, transformateurs E.D.F.,...) pourront être implantées sans tenir compte des règles ci-dessus, mais nonobstant les dispositions de l'article A7 ou tous autres règles de sécurité.

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6,5 mètres.

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

La hauteur des abris de jardin, d'étangs et des abris isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole est limitée à 2,5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions.

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

L'annexe, attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différents modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Au terme de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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 ».

Ainsi, au terme de la réglementation la qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants, ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé et d'évaluer son insertion.

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes de conseil et d'assistance en matière d'architecture : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), l'Architecte du Parc Naturel Régional de la Brenne, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement.

Si du fait d'une étude architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé, ou s'il est développé dans le volet paysager un argumentaire précis et motivé tiré du contexte paysager et environnemental proche et lointain, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions annexées au présent règlement, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable de la part des services instructeurs, après examen conjoint et accord express par l'un des services ou organismes de conseil.

ARTICLE A12 - Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à destination d'habitation il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les parties de parcelles donnant sur la voie publique libres de toute construction ou installation et non utilisées pour le stationnement, doivent être aménagées en espaces verts et convenablement entretenues.

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

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum.

Lors de la création, la végétation existante et en particulier les arbres devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau.

Il sera interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation du sol ainsi que les défrichements sont strictement interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE A14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans l'ensemble de la zone.

P.L.U. de SAINTE-GEMME

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N : Zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages, des sites, de leur intérêt esthétique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et de l'existence d'une exploitation forestière

Le sous-secteur Nh correspond aux constructions éparses existantes en zone A, constructions qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, et pour lesquelles sont admis, sous conditions, la restauration, l'extension et le changement de destination.

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

Sont interdits, à l'exclusion de ceux visés à l'article N2, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

ARTICLE N2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A conditions de ne pas porter atteinte aux qualités de la zone, à la préservation de son caractère naturel, biologique et paysager, à l'environnement, au potentiel forestier, et sous réserve :

- . de disposer d'une desserte suffisante en réseaux
- . d'utiliser un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement
- . de respecter le règlement sanitaire départemental et/ou la réglementation sur les installations classées
- . de ne pas imposer des charges disproportionnées pour la collectivité

en zone N les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivant sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaire à l'exploitation sylvicole ou piscicole, sous réserve de l'accord des services compétents
- Les constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant :
 - . nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels par le public (sites d'observation, observatoires,...)
 - . ou celles réalisées dans le cadre des actions (scientifiques, pédagogiques,..) de mise en valeur et de découverte de la BRENNNE, et compatibles avec les objectifs de développement et de préservation de la Charte du Parc Naturel Régional
- Les équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente gaz, bassin de retenue,...) mais restant compatibles avec le caractère de la zone
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage agricole ou non agricole s'ils sont bardés sur trois côtés maximum
- La création ou l'extension d'abris d'étang sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m² par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements du sol autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, et s'ils correspondent à :
 - . des équipements d'infrastructures, d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - . la construction de retenues colinéaires et d'ouvrages hydrauliques liés à l'activité agricole ou piscicole

- . la création d'étangs ou de plans d'eau qui sont implantés dans une dépression naturelle et nécessitant la construction d'une digue barrant cette dépression, qui sont pourvus d'un système de vidange et d'un système correct d'évacuation des eaux (accord à obtenir au préalable avec le propriétaire du fond inférieur en application des articles 640 et 641 du Code Civil et avec le propriétaire du fond supérieur), dont la surface en eau est supérieure à 0,5 hectare.

en zone Nh les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivant sont admis :

- À conditions que l'état du bâti soit compatible avec son objet et que le projet respecte le caractère général du bâti :
 - . le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas n'entraîner de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage, ou de compromettre ou porter atteinte au caractère de la zone ou à son environnement,
 - . la restauration des constructions existantes,
 - . l'extension mesurée des constructions existantes, liée à une meilleure habitabilité et dans le respect de la composition générale du bâti d'origine,
- Les piscines, annexes, abris et autres constructions en relation avec l'habitation, et situés à leur proximité immédiate,
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre,
- Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir, poste de détente de gaz, bassins de retenue,...). »

en zone N et Nh :

- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumises à autorisation

ARTICLE N3 - Accès et voirie

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie publique et du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. A ce titre pourra notamment être exigé toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés

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

En outre, chaque aqueduc consécutif à la création ou à l'aménagement d'un accès doit être sécurisé et conçu de manière à ne pas constituer d'obstacle aggravant en cas de choc (installation de buse de sécurité par exemple).

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

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

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1) Eau

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

L'utilisation d'un puits privé, quel qu'en soit l'usage, nécessitera la réalisation d'un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments comprenant une activité un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

2) Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant un assainissement devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en oeuvre peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

Pour les activités particulières des dispositifs de traitement et de prétraitement devront être installés conformément la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension, ou autres) nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en oeuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement.

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

Le long de la RD926 : sauf avis contraire du gestionnaire le recul par rapport à l'axe doit être de
 : . 35 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation,
 . 25 mètres minimum pour les constructions destinées à un autre usage.

Le long des autres voies le recul par rapport à l'axe doit être à 10 mètres minimum.

Les marges de recul ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul, sauf problèmes de sécurité et/ou de visibilité.

Les affouillements et exhaussements du sol autorisés dans la zone en vue de la création d'étang (quelque soit sa destination et son mode d'exploitation), devront être réalisés à une distance minimale de 5 mètres en recul de l'emprise des voies, distance augmentée d'un mètre par mètre de profondeur ou de hauteur de la chaussée (hauteur prise à la vidange, distance mesurée soit à partir de la limite de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir soit au pied de la chaussée).

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$) (hauteur mesurée à l'égout du toit).

Pour les activités particulières cette distance minimale pourra être aggravée par les réglementations en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol autorisés dans la zone en vue de la création d'étang (quelque soit sa destination et son mode d'exploitation) devront être réalisés à 4 mètres minimum des limites séparatives (distance mesurée à partir de la limite de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir).

En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent (fossé, ruisseau,...) l'implantation se fera à 10 mètres du bord de la berge de l'écoulement. Si le cours d'eau à une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance minimale d'implantation sera portée à 35 mètres (distance mesurée à partir de la limite de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir).

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres ($L=H$) .

Pour les activités particulières cette distance minimale pourra être aggravée par les réglementations en vigueur.

Les annexes aux constructions d'habitation qui ne nécessitent pas d'éclairage (garages par exemple), les équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, transformateurs E.D.F. par exemple) pourront être implantées sans tenir compte des règles ci-dessus, mais nonobstant les dispositions de l'article N7 ou tous autres règles de sécurité.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.
 La hauteur des abris d'étangs et des abris isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole est limitée à 2,5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.
 Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions.

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

L'annexe, attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différents modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Au terme de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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 ».

Ainsi, au terme de la réglementation la qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants, ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé et d'évaluer son insertion.

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes de conseil et d'assistance en matière d'architecture : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), l'Architecte du Parc Naturel Régional de la Brenne, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale de l'Équipement.

Si du fait d'une étude architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé, ou s'il est développé dans le volet paysager un argumentaire précis et motivé tiré du contexte paysager et environnemental proche et lointain, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions annexées au présent règlement, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable de la part des services instructeurs, après examen conjoint et accord express par l'un des services ou organismes de conseil.

ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules

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

ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum.

Lors de la création, la végétation existante et en particulier les arbres devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau.

Il sera interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation du sol ainsi que les défrichements sont strictement interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans l'ensemble de la zone.



Annexe du règlement :

ARTICLES 11 « Aspect extérieur des constructions »

L'annexe attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différents modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Les présentes règles s'appliquent à la totalité des constructions, qu'elles soient visibles ou non de la voie publique.



Prescriptions applicables aux
Constructions d'habitat, notamment dans les
Zones Urbaines et dans la *Zone d'Urbanisation Future*

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

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

Pour les façades :

- Pour les constructions traditionnelles en moellons, le ravalement sera réalisé avec un mortier laissant respirer les maçonneries, les enduits seront donc composés de sable non argileux et de chaux calcique (CL) ou faiblement hydraulique (HL 2 maxi., pas de HL 3,5 ni de HL 5), dans tous les cas ils devront être de teinte ocre plutôt soutenue,
- Pour les constructions récentes réalisées en agglomérés de ciment ou en briques, les enduits pourront être réalisés au moyen de produits prêts à gâcher, colorés dans la masse,
- Dans tous les cas, les enduits ne devront être ni blancs, ni trop clairs ni gris béton, ils devront être de teinte ocre plutôt soutenue,
- Si un bardage bois est utilisé, il sera à lames horizontales ou verticales, ou en bois massif de section rectangulaire uniquement, sans angles saillants, mais marqués par une arrête rectiligne, laisser naturel ou peint, vernis, lasuré dans des teintes assombries ou pastel, selon l'environnement.
- La couleur des menuiseries peut être soutenue
- L'utilisation de faux bois, fausses briques ou fausses pierres ne sera tolérée qu'exceptionnellement en cas de réfection à l'identique, ou d'extension d'un volume existant utilisant déjà ces techniques ou pour compléter des compositions altérées (encadrements, chaînages d'angles par exemple)

sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre par exemple)
- La couleur des menuiseries trop vives ou ne s'harmonisant pas avec l'environnement.

Pour les toitures :

- Sauf en cas de toitures-terrasses, la pente des toitures des bâtiments à destination d'habitation sera comprise entre 36° (72%) et 50° (120%) ; une pente plus faible pourra être autorisée pour les locaux à destination d'activité, les installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou les bâtiments annexes à l'habitation dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²
- Pour les locaux à destination d'activité, les installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou les bâtiments annexes à l'habitation, l'emploi de bac acier sera préféré aux plaques de fibrociment, de ton mat dans les couleurs suivantes :
 - Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
 - Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
 - Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
 - Noir (RAL 9005 ou équivalent)
 - Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

sont interdits :

- Les toitures à une seule pente sauf autorisation et après examen par les services compétents pour les locaux à destination d'activité, les installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou les bâtiments annexes à l'habitation,
- Les toitures-terrasses, sauf en cas de construction écologique,
- Les toitures réfléchissantes (métalliques ou galvanisées par exemple),
- L'emploi de teinte claire (tuiles ou fibrociment par exemple).

Pour les façades et toitures

- les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés à condition de s'intégrer harmonieusement dans la construction

Pour les Clôtures :

- Les murs de maçonnerie et murs-bahut d'appui seront enduits à l'identique de la construction principale. Ils pourront être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'une structure bois, doublés ou non d'une haie vive d'essence locale.

sont interdits :

- Les réalisations dites « décoratives » ainsi que les revêtements d'ornement ,
- Les clôtures en planches de ciment supérieures à 0,50 m



Prescriptions applicables aux
Constructions industrielles notamment dans la
Zone d'Urbanisation Future

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec son environnement, l'enveloppe des bâtiments ne devra pas présenter de contraste. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive par exemple) seront de même couleur que les façades. Les portes resteront dans la même gamme de ton que les façades.

Les couleurs vives sont interdites. Les toitures et bardages seront de teinte sombre. La couleur de la toiture sera soit identique à celle des façades soit plus foncée.

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

Pour les toitures : sont autorisées les couleurs suivantes :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Gris Métallisé (RAL 9006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)
- Blanc Pur (RAL 9010 ou équivalent)
de façon exceptionnelle et motivée

Pour les façades : sont autorisées les couleurs suivantes :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Gris Métallisé (RAL 9006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Bleu Marine (RAL 5002 ou équivalent)
- Blanc Pur (RAL 9010 ou équivalent)
de façon exceptionnelle et motivée

sont interdits en façades et en couvertures :

- les matériaux brillants et réfléchissants (métalliques ou galvanisés par exemple)
- l'emploi de teinte claire (fibrociment naturel, bac acier par exemple)

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

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

Les aires de stockage seront implantées à l'arrière des bâtiments.

Les panneaux publicitaires et enseignes des bâtiments sont interdits en dehors des façades des bâtiments et ne devront pas dépasser l'égoût des toitures de plus de 2 mètres (ils seront en harmonie avec l'architecture du bâtiment).

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

En cas de besoin, le long de la RD 926, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale.



Prescriptions applicables aux
Bâtiments agricole, sylvicole et piscicole notamment dans les
Zones Agricole et Naturelle

Dans le cadre de l'application de cette Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, Architecte Conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, il convient que les bâtiments respectent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible. Afin de réduire leur impact volumétrique dans le paysage ils devront donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives par exemple) seront de la même couleur que les façades, les portes restant dans la même gamme de ton
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats

L'utilisation du bois est recommandée, notamment pour les abris de jardin ou d'étang, les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole, qui devront présenter une grande simplicité de volume et une grande homogénéité de matériaux et de couleurs.

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

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

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

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

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)

sont interdits en façades et en couvertures :

- les bardeaux bitumés, les matériaux brillants et réfléchissants (la tôle galvanisée ou le bac acier par exemple), et les teintes trop claires (le fibrociment naturel par exemple)

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

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

Dans le cas d'extensions de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.



Prescriptions applicables aux
Affouillements et exhaussements du sol
en vue notamment de la création d'étang dans les
Zones Agricole et Naturelle

Les présentes règles s'appliquent quelque soit la destination et le mode d'exploitation de l'étang et qu'il soit visible ou non de la voie publique.

Pour bien s'intégrer dans le paysage, ils devront être réalisés tels que :

- la longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 50% du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote au niveau du déversoir)
- la digue ou la chaussée présente une pente douce qui ne pourra être supérieure à 1 sur 3 tant du côté amont que du côté aval
- la largeur de la crête soit de 3 mètres minimum

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



Prescriptions applicables aux
Abris de jardin, d'étang et d'élevage notamment dans les
Zones d'Agricole et Naturelle

Les abris devront présenter une grande simplicité de volume et de couleur.

L'emploi à nu de matériaux de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de ciment par exemple) est interdit.

Les façades devront être traitées avec les mêmes matériaux et de la même teinte que ceux utilisés pour la couverture, ou bien être peintes de couleur foncée ou enduites de teinte très soutenue.

L'utilisation du bois est recommandée pour leur réalisation.



Prescriptions applicables aux
Constructions dans la
Zone Naturelle

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

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

Pour les toitures sont autorisées :

- l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le fibrociment de teinte noire ou brun-rouge ou le bac acier de teinte foncée (par exemple gris graphite "RAL 7022")

sont interdits :

- les bardeaux bitumés, le fibrociment de teinte naturelle (gris clair), le bac acier de teinte claire, la tôle galvanisée, ainsi que tous les matériaux brillants et réfléchissants

Pour les façades sont autorisées :

- le bois peint ou lasuré de teinte foncée, le bac acier (de préférence au fibrociment) de même teinte que la couverture ; les matériaux de maçonnerie tels que parpaings, briques, plaques de ciment devront être traités avec les mêmes matériaux que la couverture, peints de teinte foncée ou enduits de teinte très soutenue.

sont interdits :

- la tôle galvanisée, les matériaux brillants et réfléchissants et les teintes trop claires.



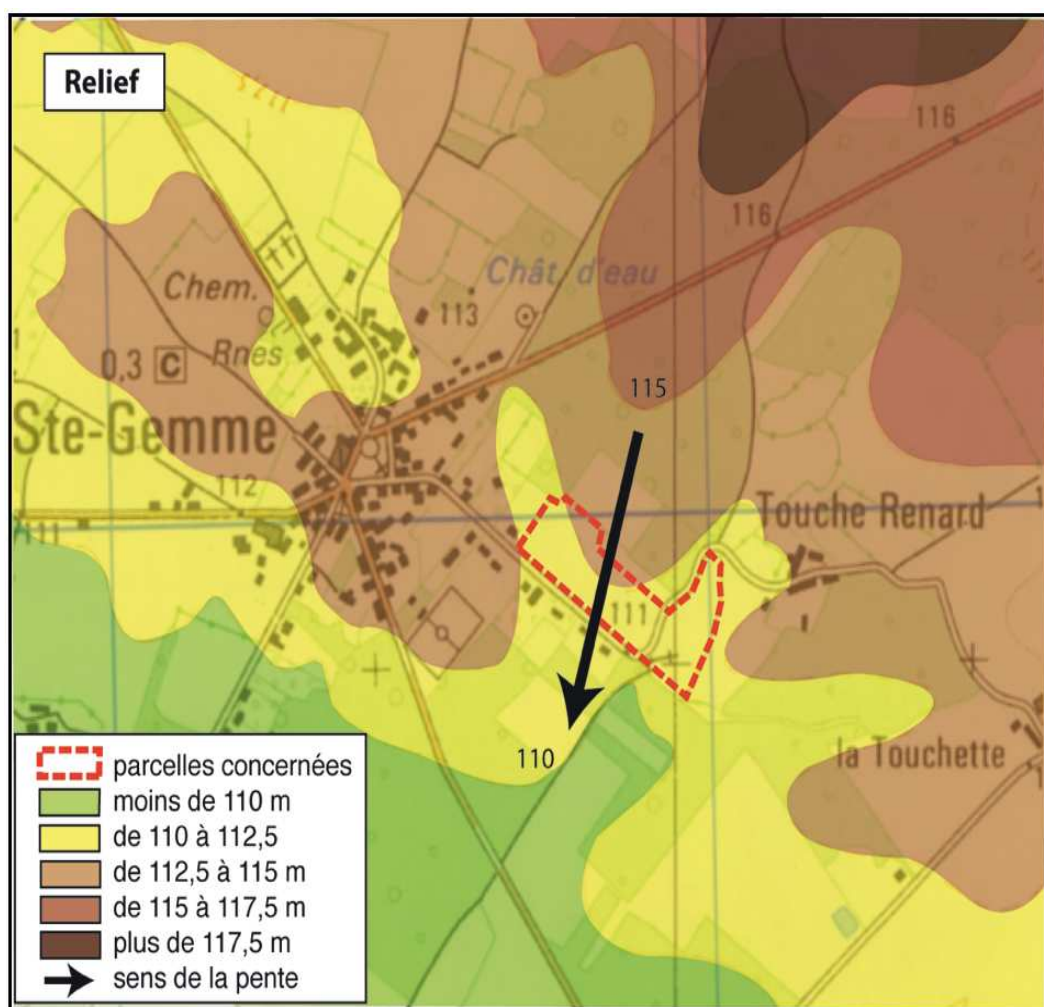
Annexe du règlement :
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
Zone « AUe » du “Chemin de Touche Renard”

L'Orientation d'Aménagement porte sur la zone AUe, destinée à recevoir un écocentre comprenant de douzaine de maisons d'habitation, un centre d'information, de démonstration et de formation des techniques et pratiques écologiques dans le domaine du bâtiment, de l'énergie, de l'eau et du paysage et un secteur destiné à des activités liées à la nature (jardin potager, verger, rucher, camping...).

Diagnostic

Relief et hydrologie

Le secteur pressenti pour le projet présente un relief peu marqué. La pente, globalement Nord-Sud, est de l'ordre de 1%.



Les eaux de ruissellement sont entraînées vers le chemin rural.

Occupation des sols et milieux naturels

Aujourd'hui le terrain se compose

- d'une prairie en voie d'enfrichement à l'Ouest
- d'une pelouse calcaire semi-aride avec un fourré de pins sylvestres en son centre et trois petites parcelles cultivées (jardins) séparée par des haies de frênes.

Il n'est plus utilisé par l'agriculture.

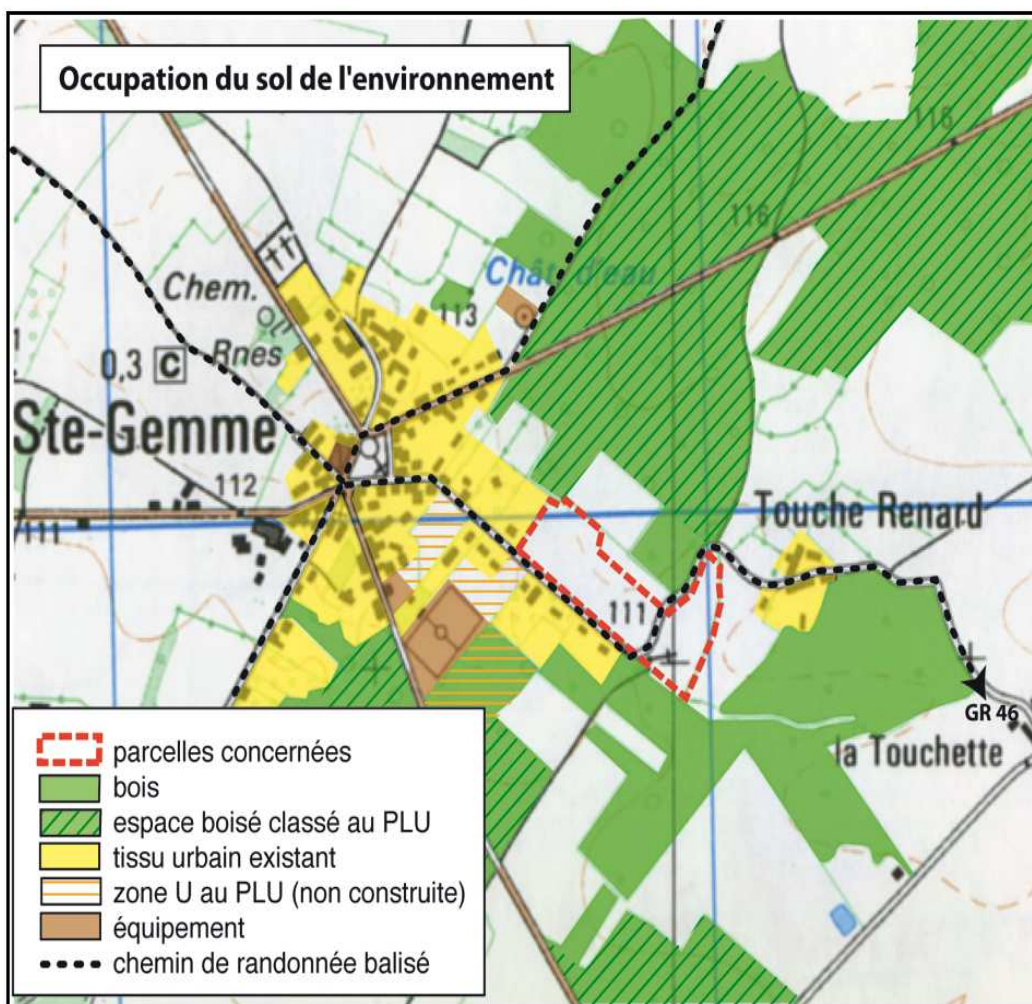
Le terrain est divisé en deux parties par un chemin rural qui permet l'accès au hameau de Touche Renard ; cette voie est bordée au centre par une haie de vieux frênes traités en têtard. A l'Est une haie arbustive présentant principalement des pruneliers sépare le terrain de la zone cultivée.

La bordure Nord de la partie Est est constituée d'un fourré comportant de nombreux frênes, alors que rien ne vient séparer la partie Ouest des prairies ou vergers situés au Nord. (Pour de plus amples renseignements se reporter à l'étude biologique.)

Le secteur considéré est entouré :

- au Nord et au Sud-Est par des massifs boisés relativement importants,
- à l'Ouest et au Sud-Ouest par le tissu urbain du bourg.

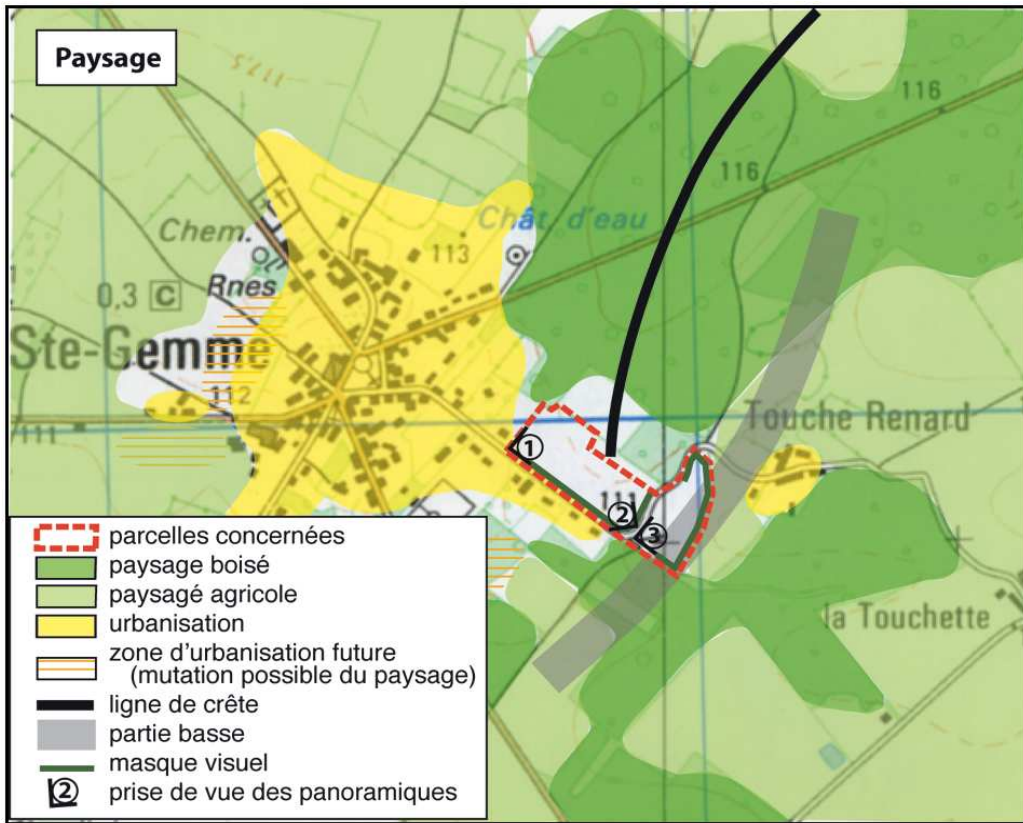
Il est donc en continuité avec l'urbanisation et protégé des terres agricoles par des boisements.



Un chemin de Petite Randonnée passe en bordure du terrain ; il rejoint d'autres sentiers balisés ainsi que le chemin de Grande Randonnée 46 qui relie l'Indre et Loire au Tarn à travers 6 départements. Il peut être un atout pour faire connaître des activités de loisirs situées dans la nouvelle zone.

Paysage et patrimoine

Le terrain est peu perceptible depuis l'extérieur : bois, constructions et végétation des jardins le masquent.



Même le long de son chemin d'accès (chemin de Touche Renard), l'intérieur du terrain n'est visible qu'à partir d'ouvertures dans la végétation qui le borde.



Panoramique 1 : la partie Ouest du terrain concerné ; à droite le roncier qui le masque depuis le chemin rural



Panoramique 2 : la partie Ouest à travers la haie de frênes qui la borde à l'Est

La partie Est du terrain se découvre plus facilement, tout au moins au Sud.



*Panoramique 3 : la partie Est vue depuis le chemin rural
lorsque celui-ci fait un virage à angle droit pour se diriger vers Touche Renard*

Il n'y a donc pas de perspectives lointaines sur le terrain ou depuis celui-ci et les perspectives rapprochées sont réduites.

Les haies autour du terrain, intéressantes du point de vue écologique, sont également importantes pour le paysage. Elles permettent une meilleure insertion du projet dans son environnement et constituent une jonction douce avec l'espace agricole. Elles sont à conserver dans la mesure du possible ou à recréer.

Quelques beaux arbres, situés le plus souvent dans les haies, doivent être préservés.

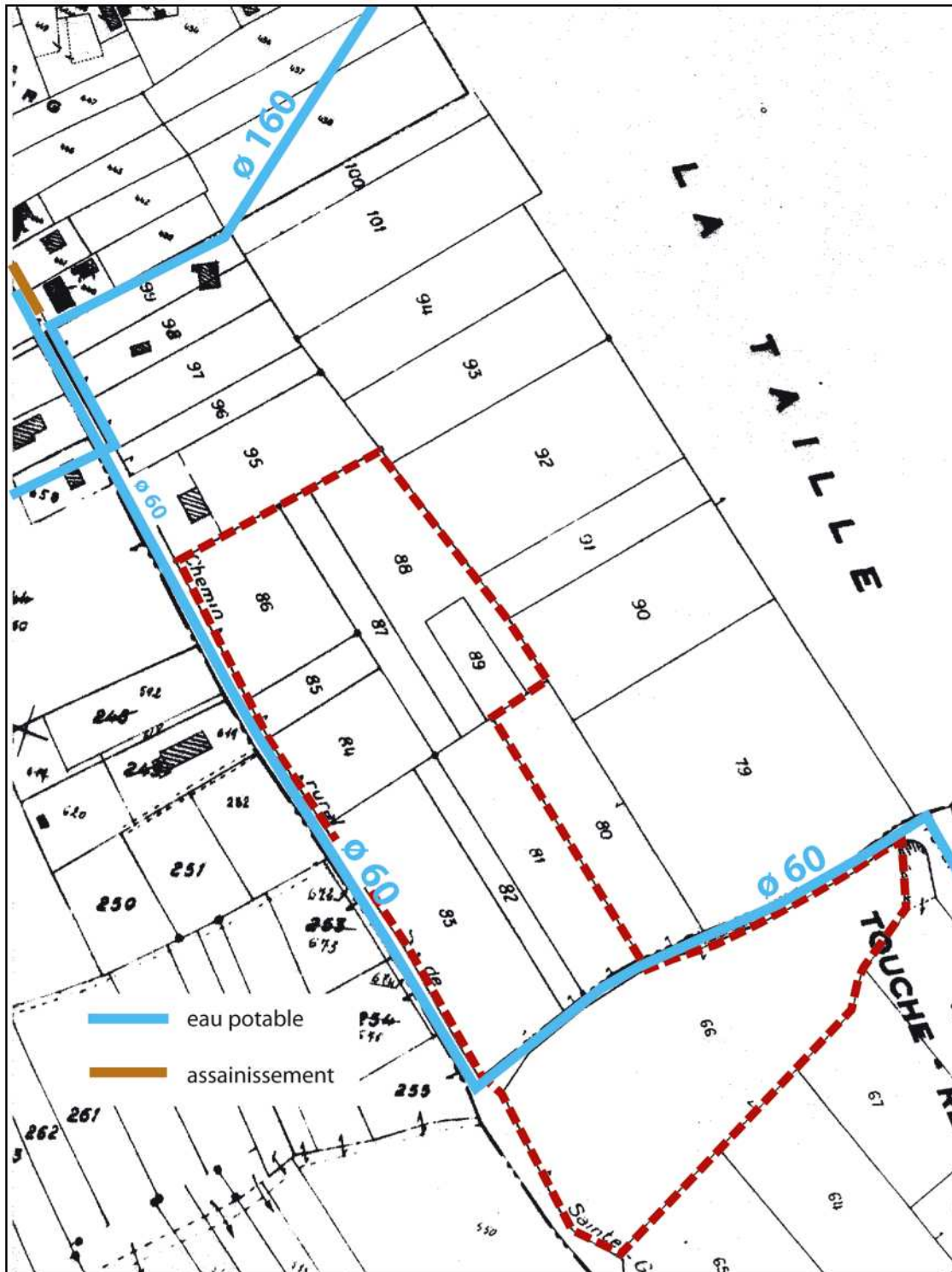
Voirie

Le chemin de Touche Renard est étroit : environ 2,5 m de large. Il ne permet pas le croisement de deux véhicules. Il est bitumé et présente des bas-côtés enherbés sur lesquels les voitures peuvent se garer, bordés d'un fossé.



Réseaux

Le secteur étudié est desservi par l'eau (une canalisation de diamètre 160 mm passe au Nord, une de 60 mm emprunte le chemin rural) et l'électricité. En revanche l'assainissement collectif s'arrête à distance.



- **au niveau des réseaux**

- récupération ou infiltration et non rejet des eaux pluviales vers l'extérieur,
- traitement des eaux usées dans une station autonome réalisée pour le projet (système de traitement écologique),
- réalisation de locaux communs, facilement accessibles aux camions de ramassage, et de dimensions suffisantes pour permettre le tri sélectif des déchets,
- mise en place de secteurs de compostage pour les déchets fermentescibles.

- **au niveau des voies et de parkings**

- réduction de la place de la voiture
- revêtements des parkings absorbants

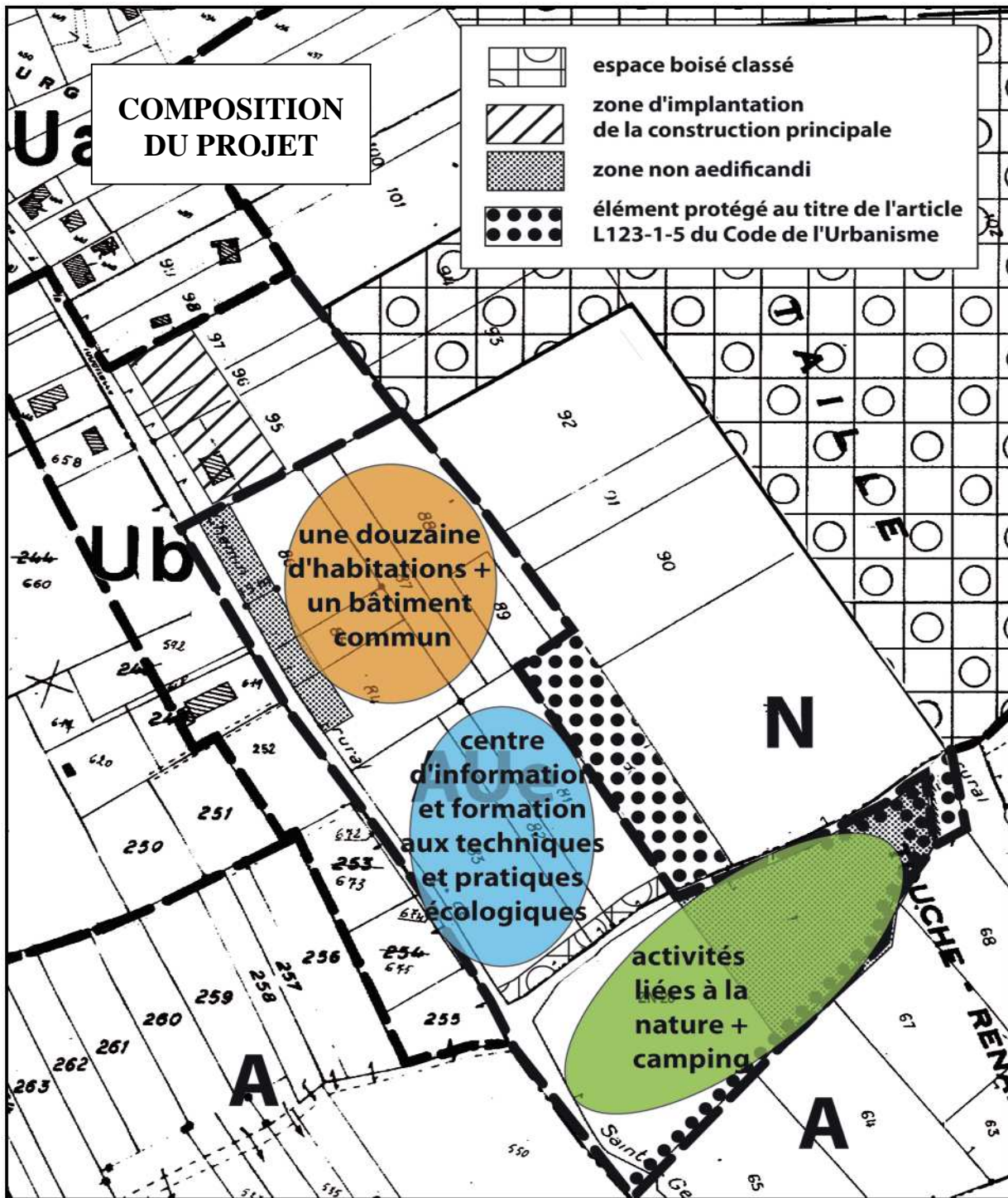
- **au niveau de la construction**

- groupement des maisons d'habitation par 2 ou 3 (réduction de l'emprise au sol et amélioration des performances en matière de chauffage)
- mutualisation de certains services dans une maison commune (grande télévision, machines à laver, installation pour sécher le linge...)
- orientation sud des habitations et de la maison commune
- recherche d'une compacité des constructions
- constructions bio-climatiques, à haute performance énergétique
- choix de matériaux naturels de proximité
- recherche d'une cohérence esthétique de l'architecture et une continuité avec l'existant pour les constructions les plus vues depuis le chemin de Touche Renard, plus de liberté pour les constructions situées à l'arrière,
- utilisation d'énergies renouvelables pour l'eau chaude et le chauffage
- installation de systèmes d'économie de l'eau potable, de cuves de récupération de l'eau de pluie, de systèmes électriques basse consommation.

La composition du projet doit être conforme au schéma page suivante :

- **au Nord-Ouest** (sur environ 1 hectare), un lieu de vie comprenant
 - o à terme au moins une douzaine d'habitations,
 - o une maison commune (services communs et lieu de vie),
 - o une aire de jeux,
 - o un jardin commun,
 - o des espaces verts ;
- **au Centre** (sur environ 1,4 ha), un lieu d'accueil, de séjour, d'échanges et de formations sur les techniques et pratiques écologiques dans le domaine du bâtiment, de l'énergie, de l'eau..., lieu orienté vers l'écotourisme et destiné à améliorer l'attractivité de la commune comprenant en particulier
 - o un bâtiment regroupant un accueil, des salles polyvalentes (ateliers, réunions...) et un réfectoire,
 - o une douzaine de modules (pouvant servir d'hébergement temporaire) construits avec différentes techniques « écologiques »,
 - o un espace d'hébergement léger (camping et petits bungalows, soit une dizaine d'emplacements au total),
 - o un bâtiment de stockage ;
- **au Sud-Est** (sur environ 1,6 ha), un espace jardin comprenant
 - o une zone de culture (potager, verger, rucher, maraîchage...),
 - o un espace d'hébergement léger (camping et petits bungalows, soit une dizaine d'emplacements au total),
 - o un bâtiment pour le stockage du matériel nécessaire à la culture et les sanitaires ;

L'espace d'hébergement léger ne pourra être aménagé et le bâtiment construit que si la partie centrale du projet est réalisée.



Nota : Les schémas d'aménagement d'ensemble qui permettront l'ouverture à l'urbanisation de la zone « AUe », outre qu'ils doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement, pourront aussi s'inspirer et s'appuyer sur la "*Fiche conseil*" réalisée par le Parc Naturel Régional de la Brenne.

Cette fiche, conçue comme un outil pédagogique et d'aide pour l'aménagement et l'équipement propose en effet des éléments de réflexion sur l'implantation, l'orientation, la mitoyenneté, la densification, des constructions, l'adoption dans les constructions de systèmes et procédés à économies d'énergie, la gestion et le traitement des eaux, le stationnement, ...

Elle évoque aussi des pistes sur la cohérence à trouver et créer entre le centre bourg et l'urbanisation récente et linéaire du chemin, entre la zone pavillonnaire et le « l'écocentre » (bande végétalisée, ouvrages techniques liés à la gestion de l'eau, ...).

Éléments de programmation

L'opération sera phasée.

L'ouverture à l'urbanisation se fera par tranches successives en fonction de la présence et de la capacité des réseaux à répondre aux besoins des constructions, mais également de la réalisation effective du projet, et notamment de la première tranche, située au plus près du bourg, et qui correspond à la partie destinée à la réalisation des habitations.

L'ouverture à l'urbanisation en totalité ou partielle, de la partie centrale projet et de celle située au Sud-Est, relèvera d'une décision et d'un choix communal.

La construction de plusieurs habitations devrait débuter en premier, ainsi que celle de la première partie du bâtiment principal du centre écologique (salles polyvalentes - ateliers, salles de réunion, réfectoire, douches, toilettes et cuisine). Le centre pourra ainsi fonctionner.

L'accueil, le bureau de l'association et la matériauthèque seront bâtis dans un second temps.

L'aménagement du jardin se poursuivra plusieurs années en corrélation avec les autres parties du projet.



Annexe :
Fiche conseil du Parc Naturel Régional
Zone « AUe » du “Chemin de Touche Renard”



Parc Naturel Régional
de la Brenne

F i c h e c o n s e i l



Commune de Sainte-Gemme
Projet d'éco-logis et
d'éco-centre,
route de Touche Renard

2011



À Ciel Ouvert, atelier des paysages quotidiens
Benoist Garnero & Claire Laubie, paysagistes dplg
10 rue St-Germain 94120 Fontenay-sous-Bois

CONTEXTE GÉNÉRAL ET ÉTAT DES LIEUX

Demande

La commune de Sainte-Gemme engage une révision de son PLU afin de pouvoir, en outre, rendre possible la réalisation d'une extension du village sous la forme d'un projet atypique. Ce projet se compose d'un écohameau (12 maisons dont 1 à louer + 1 maison commune), d'un écocentre et d'un espace jardin géré par une association. Cette dernière souhaite par ce biais :

- Concevoir, construire et développer avec les futurs habitants un projet d'habitat groupé visant de réelles économies de ressources, d'énergie et procurant le moindre impact en amont et aval de sa réalisation.
- Favoriser, à partir de l'éco-construction, les échanges et interactions entre les habitants de l'écohameau, la commune et les acteurs de la région.
- Promouvoir, participer et sensibiliser à l'importance des initiatives alternatives en matière d'aménagement, de construction et du vivre ensemble.



Photographie aérienne récente - source : IGM/Géoportail

Contexte

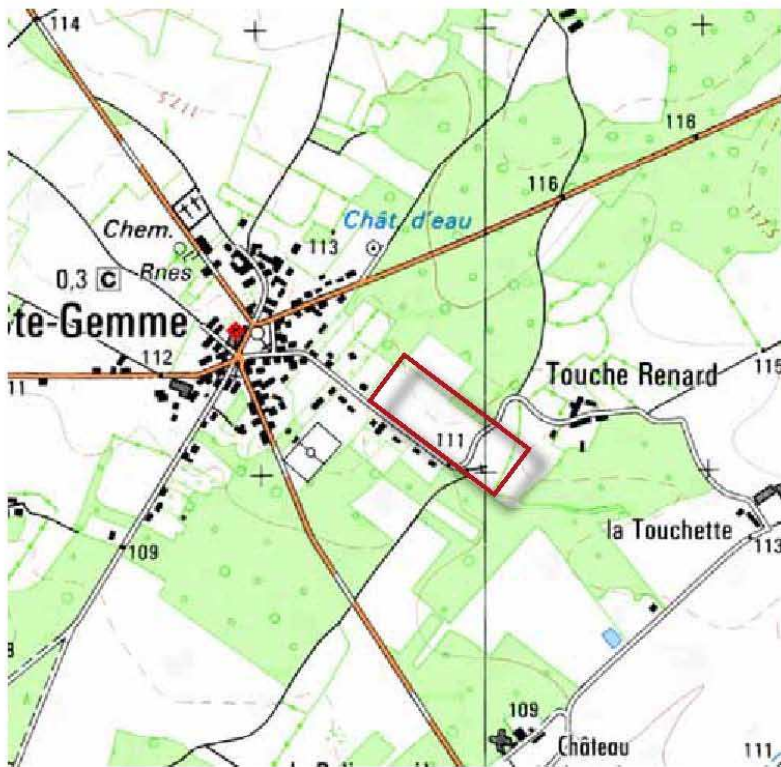
Le terrain s'apparente à une vaste clairière au sol pauvre, depuis longtemps dévolue à la pâture et aux maraîchages et qui depuis plusieurs années, a évolué partiellement vers la friche et au boisement.

Délimité par des opacités boisées, il constitue un lieu fortement identifié au paysage de lisières forestières caractéristique des confins de la Brenne des étangs et de la Champagne berrichonne.

L'intégrité de cette aire paysagère a été bouleversée par l'extension récente de l'urbanisation sur le mode du pavillon individuel qui en s'égrainant le long de la route, a modifié en partie la nature agricole de cette alcôve. La compacité du bourg n'a pas ici prévalu dans les prérogatives d'urbanisation, au point d'assigner ici une écriture très stéréotypée voire banalisante alors que la reconstruction du village après son incendie à la fin de la seconde guerre mondiale, avait su produire un paysage villageois original et de qualité.

Si le territoire de Sainte Gemme a vu disparaître comme ailleurs une grande partie de son armature bocagère (arrachage des haies, « digestion » par l'enfrichement ou le boisement volontaire), il donne encore à voir par endroits, des séquences de résistance de cette maille arborée. Le site concerné par cette opération dans sa partie Est offre une séquence bocagère certes courte et tronquée mais qui marque encore ce secteur de Touche-Renard.

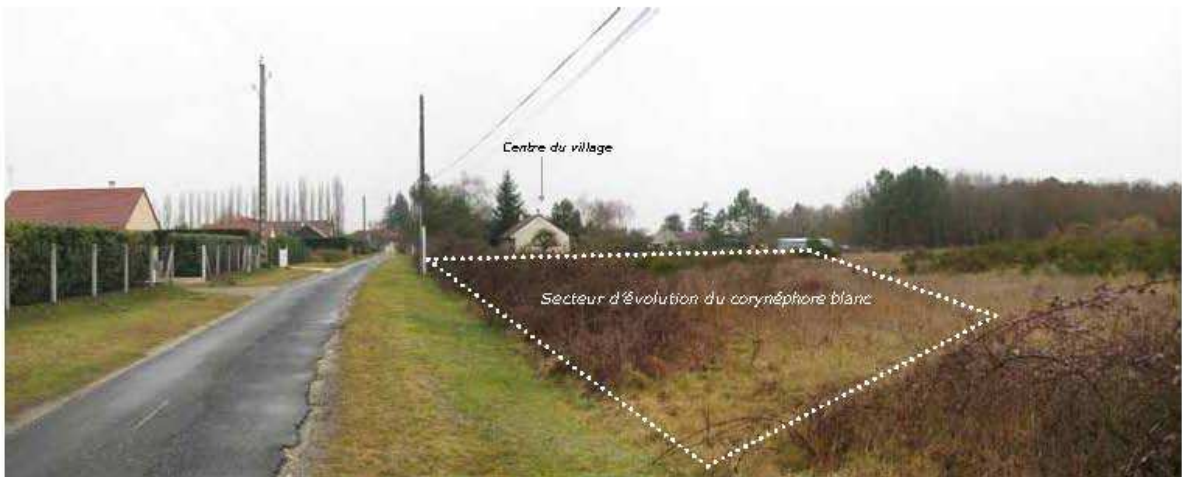
La photo aérienne de 1950 illustre bien l'existence de cette écriture rurale qui, au fil du temps, s'est effacée. Ce cliché montre aussi un terroir de verger combiné aux cultures et pâtures. La topographie, peu marquée, dessine toutefois un thalweg léger qui se localise au sud-est du terrain, là où la route marque un angle. La zone dédiée au camping est un secteur humide qui confirme bien ce relief.



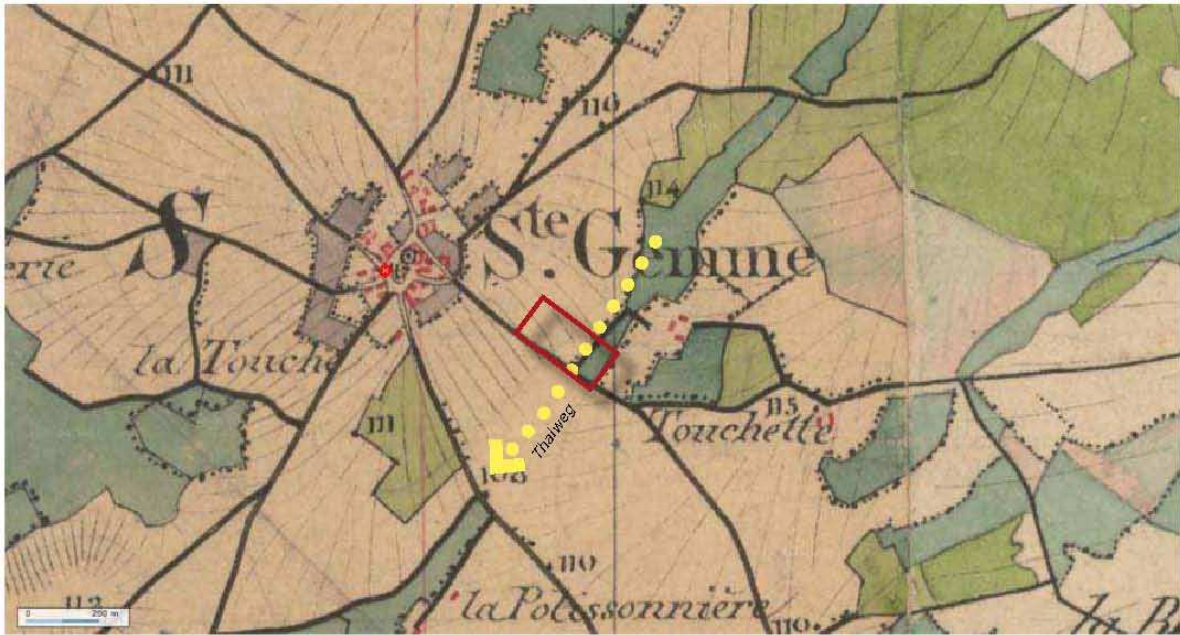
Carte SCAN 25/IGN : le village et localisation de l'opération



Depuis l'extrême est de la parcelle, le terrain s'apparente à une lande très ouverte. Le contexte bâti de type pavillonnaire peu dense a banalisé ce secteur s'apparentant une vaste clairière. Il ne dicte aucune prescription précise sur une organisation à respecter. Le face à face avec le futur éco-hameau implique sans doute la mise en place élément de transition entre ces deux entités hétérogènes pour garantir de meilleures conditions de dialogue.



Les contacts visuels avec le centre du village sont largement atténués par la végétation et les constructions. L'éco-hameau s'inscrira donc dans une relative autonomie paysagère. Il devra toutefois respecter le secteur où évolue le corymèphore blanc (et puiser dans les typologies paysagère locales le vocabulaire nécessaire à son établissement (référence au bocage, à la gestion de l'eau en autres)).



Carte d'Etat major, fin XIX^e siècle.

La carte d'Etat major montre bien la topographie subtile dans laquelle le site envisagé pour cette opération s'inscrit. On y découvre aussi un village compact, organisé autour d'une armature de voies en étoile et un territoire nettement moins boisé qu'aujourd'hui (en rouge, le secteur dédié à l'éco-hameau).



Photographie aérienne 1950 (source : IGN/Loisirs)

ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

Enjeux et recommandations

Passer rapidement d'un programme à un véritable projet d'aménagement

L'association aujourd'hui possède un programme et des projets individuels. Mais ce programme et ses traductions spatiales manquent encore de cohésion et de pertinence notamment vis-à-vis du paysage d'accueil.

Il devient donc urgent à ce stade d'avancement de la révision du PLU, de bâtir un projet d'aménagement global qui ne soit pas la simple somme de pièces ponctuelles et de velléités personnelles. Compte tenu de la superficie conséquente de l'opération, on ne peut se satisfaire de schéma et il devient indispensable d'approfondir le projet d'aménagement en produisant un véritable plan qui viendra, après validation, nourrir les orientations du PADD et le règlement de la zone. Actuellement, il semble que l'on procède un peu à l'envers, ce qui conforte encore le flou autour de cette opération et de ces modes opératoires. Enfin, un phasage serait à produire car tout ne se fera pas d'un coup. La progressivité des aménagements nécessite donc l'établissement des plusieurs étapes d'évolution qui doivent être cohérentes les unes avec les autres mais aussi assez souples pour tolérer des adaptations dont on ignore la teneur à ce stade d'avancement de la réflexion.

Favoriser un projet plus compact

Le dernier schéma traduit une attitude qui tend à prendre ses aises en couvrant presque toute l'emprise de son foncier. A l'échelle du village actuel, cette opération couvre une superficie très importante qui n'est pas sans rappeler certains lotissements expansionnistes. A l'heure où l'on prône une consommation plus raisonnable des terres dédiées à de nouvelles urbanisations, il serait logique de rechercher une plus grande économie des emprises. Plus compact, on laisserait sans doute plus de marge de manœuvre à une évolution à long terme de cet ensemble, et on réduirait les coûts d'installation notamment en terme de réseaux. D'autant plus qu'aucune garantie n'est assurée sur la viabilité de l'éco-hébergement.

La défense incendie est un point important de la conditionnalité du projet et de sa pérennité. On gagnerait à regrouper les bâtiments importants autour de ce point comme les villages et hameaux d'antan. En ce sens, la mare qui assurerait cette fonction a la capacité à pouvoir constituer un ancrage pertinent pour amener local technique, bâtiment principal de l'éco-centre et celui du stock, un peu à l'image de hameaux des alentours. La voie d'accès et de desserte des stationnements mériterait d'être elle aussi raccourcie.

De la même manière, l'aire de camping implique des équipements qui viennent emblaver la seconde parcelle ZN28 (bâtiment de stock, parking...). Il serait sage de lui conserver son intégrité « naturelle » en implantant ce camping et ses annexes au nord de l'éco-hébergement, afin là aussi de mutualiser les équipements (aire de stationnement, sanitaires, stock...). Ce n'est qu'à long terme, si le projet d'éco-hébergement est un succès que le camping pourra être déplacé sur la parcelle ZN28.



Spatialisation du programme au 23 novembre 2011.

Une façade sud à conjuguer sur le mode d'une bande végétalisée originale, inspirée du verger et du bocage

Cette extension urbaine d'un nouveau genre doit être l'occasion de redonner du caractère à ce secteur qui a été malmené par l'essaimage de pavillons. En cela, le traitement de cette voie est un enjeu fort du projet. Les études environnementales ont montré en outre, que la banquette herbeuse recelait une graminée à protéger. Cette protection implique une bande de terre non constructible et non aménageable qui ne peut se limiter uniquement au secteur de préservation de cette plante. Il semblerait judicieux de prolonger cette emprise d'un bout à l'autre de la façade sur rue, comme une large banquette d'herbes opérant un premier degré de transition avec la rue et les habitations récentes existantes qui font face à cette future opération. La constitution d'un rideau arboré aéré peut être envisagé sous la forme d'un verger de plain vent, dont la hauteur ne viendrait pas concurrencer l'ensoleillement des habitations. Il s'inscrirait dans la continuité de la maille bocagère en proposant une structure de transition entre le village et ses jardins et l'espace agricole.

Si la voie actuelle possède un gabarit étroit, le projet d'éco-centre ne doit pas motiver un élargissement normalisé. Tout élargissement conduirait à une prise vitesse dans un secteur que l'on souhaite résidentiel et intimiste. Au contraire, ce peut être un atout à faire valoir pour conforter le caractère de ce site en conservant une échelle de voirie de type chemin. Si élargissement il doit y avoir, il ne peut visiblement dépasser, vu le contexte, une emprise de 1m, à prendre en rive sud afin de protéger les plantes rares de la rive nord. Par contre, il convient d'assurer une emprise sécurisée pour le cheminement des piétons qui sont censés avoir laissé leurs véhicules, place de l'église. Le verger comme la bande herbeuse (en dehors du secteur du corynéphore blanc) peut alors devenir cet espace d'ambulation agréable.

Des ouvrages techniques liés à l'eau à mettre en scène

Concernant la défense incendie, les ouvrages de type réserve sous forme de vessie en bâche plastifiée est à proscrire en raison de l'impact qu'ils génèrent. De même, le bassin « technique » à pente raide, avec clôture de protection ne peut être accepté dans ce contexte paysager et paraît peu compatible avec l'idée d'éco-centre.

Cette réserve à incendie, comme la station de phyto-épuration, se doit de rentrer dans le système de composition des espaces comme des ambiances et s'inscrire dans la logique paysagère des mares de village ce qui implique un traitement traditionnel, à savoir une étanchéité à l'argile. Si les conditions de sol ne le permettent pas, une bâche peut être envisagée à condition qu'elle soit recouverte de terre et que ses ourlets en rive ne soient pas visibles. Les berges adoucies devront éviter la pose souvent inélégante de barrière ou de clôture de protection. Cela nécessite donc que l'on réserve une emprise conséquente à la réalisation de cet ouvrage.

La station de phyto-épuration actuellement reléguée en fond de parcelle comme si on voulait la dissimuler est pourtant un dispositif essentiel de la démarche éco hameau. Elle mériterait d'être mise en évidence comme un dispositif emblématique d'une nouvelle manière de penser l'assainissement. Elle trouverait mieux sa place dans la partie basse du terrain que là où elle est envisagée pour l'heure.

Ainsi, dans ces paysages de Brenne où l'eau est omniprésente sous la forme des illustres étangs mais aussi des nombreuses mares et fossés, il importe que l'éco-centre expose de façon plus ostentatoire ces dispositifs ; c'est pourquoi la mare se doit de trôner au cœur même du noyau bâti en position de seuil de l'éco-centre et que la zone de phyto-épuration pourrait être implantée en façade sur la route de Touche renard, formant ainsi un seuil à franchir pour pénétrer dans les éco-hébergements.



Proposition de réorganisation du programme

- 1- Zone d'habitations
- 2- Eco centre
- 3- Local technique
- 4- Stock
- 5- Grande mare
- 6- Mail parking

- Grande cour fédérant les grandes unités de l'éco hameau et ses annexes
- Zone phyto-épuration
- Eco hébergement
- Zone camping
- Cabanes
- Petit étang ou grande mare
- Espace maraîchage
- Verger de plein de vent pouvant aussi héberger les jardins potagers des habitations
- Accès principal à l'éco hameau
- Zone jeux
- Préserver de transparence visuelle
- Zone de protection de corynéphore blanc
- Section de bocage à protéger
- Zone de protection de plantes

Préserver des transparences pour ne pas perdre le contact avec le site d'inscription

Une des clés d'intégration de cette opération réside aussi dans le maintien de certaines perméabilités visuelles qui permettent depuis la route de Touche-Renard, de continuer à profiter d'une profondeur de champ par delà les constructions et les plantations. La perception des lisères boisées, qui affirment le caractère de grande clairière aux portes du village doivent être préservées.

Engager une gestion ciblée du secteur de corynéphore blanc

La présence de cette plante rare dans ce terrain privé implique une responsabilité des propriétaire vis-à-vis de la pérennisation de cette espèce. Avec l'aide du Parc, une gestion du milieu où elle évolue doit être engagée afin de lui garantir toutes les chances de préservation. Il s'agit principalement d'ôter les genêts et autres ligneux qui tendent à se développer sur cette aire et à éviter tout piétinement. La pose d'une clôture discrète de type agricole est vivement conseillée.

