

Commune de **ST-HILAIRE/BENAIZE**



Rapport de présentation

*Vu pour être annexé
à la DCM du 6 mars 2009*

Le Maire



Mars 2009

SOMMAIRE

I PREAMBULE.....	3
II LE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....	4
1. INTRODUCTION.....	4
1.a) Situation.....	4
1.b) Contexte supra-communal.....	4
1.c) Données de cadrage.....	5
2. DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE.....	5
2.a) La démographie.....	5
Évolution de la population.....	5
Taux de variation de la population.....	5
Répartition de la population par tranche d'âge.....	6
2.b) Le logement.....	6
2.c) Trame urbaine et habitat.....	7
2.d) Les services à la population.....	8
2.e) Le patrimoine.....	8
2.f) Conclusions sur la dimension sociale.....	11
3. DIMENSION ECONOMIQUE.....	12
3.a) Les dessertes du territoire.....	12
3.b) L'emploi.....	12
3.c) Les entreprises et les secteurs d'activité.....	13
3.d) L'agriculture.....	13
Évolution du nombre d'exploitations.....	13
Évolution de la Surface Agricole Utilisée.....	13
Évolution du nombre d'exploitants par tranches d'âge.....	14
Productions agricoles.....	14
3.e) Le tourisme.....	15
3.f) Conclusions sur la dimension économique.....	16
4. DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE.....	17
4.a) Les éléments de géomorphologie.....	17
4.b) Le paysage.....	17
4.c) Patrimoine naturel.....	17
4.d) Risques, nuisances et pollutions.....	18
4.e) Les mesures prises en faveur de l'environnement	18
4.f) Conclusions sur la dimension environnementale.....	18

III LE PROJET COMMUNAL.....	19
1. ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE.....	19
2. CONTRAINTES LOCALES	19
2.a) Contraintes techniques.....	19
2.b) Contraintes naturelles.....	20
2.c) Contraintes réglementaires.....	20
3. CHOIX D'URBANISME.....	20
IV LE ZONAGE.....	21
1. LA ZONE CONSTRUCTIBLE	21
1.a) La zone U dite « zone urbaine de développement »	21
1.b) La zone Ue dite « zone urbaine restreinte d'habitat existant diffus ».....	21
2. LA ZONE A DITE « ZONE D'ACTIVITÉS ».....	22
3. LA ZONE N DITE « ZONE NATURELLE ».....	22
4. BILAN DU ZONAGE PROPOSÉ	23
V LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	23
VI LE PLAN DES SERVITUDES ET ANNEXES.....	23
1. SERVITUDE N°1.....	24
2. SERVITUDE N°2.....	24
3. SERVITUDE N°3.....	24
4. AUTRES INFORMATIONS REPORTÉES DANS LES ANNEXES.....	24
ANNEXES :.....	25
I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	26
1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS).....	26
2 RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES D'URBANISME.....	27
II LA RÉGLEMENTATION DES CARTES COMMUNALES	28
1 LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE.....	28
1.a) Le Rapport de Présentation.....	28
1.b) Le document graphique ou zonage.....	28
1.c) Les annexes.....	28
2 LA PROCÉDURE.....	29
2.a) La prescription.....	29
2.b) Le porter à connaissance.....	29
2.c) La concertation.....	29
2.d) L'association des personnes publiques.....	29
2.e) L'élaboration de la CC.....	29
2.f) L'enquête publique.....	30
2.g) L'approbation.....	30
III LA MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	31
IV L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES.....	32

I PREAMBULE

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

Les diverses demandes de construire sont donc instruites en fonction du **Règlement National d'Urbanisme** qui donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions mais qui, par sa trop grande généralité, n'assure pas une maîtrise suffisante des problèmes de développement.

A ce dispositif réglementaire est venu s'ajouter la **règle de constructibilité limitée**, applicable depuis Octobre 1984, qui limite, pour l'essentiel, les possibilités de constructions nouvelles aux terrains situés à l'intérieur ou en contiguïté des **Parties Actuellement Urbanisées** de la commune. Cette règle a comme objectif d'éviter le "mitage", c'est-à-dire la dissémination des constructions et leur étalement dans les secteurs agricoles ou naturels.

La loi dite « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » de Décembre 2000 puis la loi dite « **Urbanisme et Habitat** » de Juillet 2003 ont institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de ST-HILAIRE/BENAIZE, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

Conscient également de l'existence d'une certaine pression foncière en dehors des parties urbanisées de la commune et de la nécessité d'éviter une gestion de l'espace au coup par coup, le conseil municipal de ST-HILAIRE/BENAIZE a décidé fin 2000 de se doter d'un outil permettant une gestion sereine de l'urbanisation. Cet outil permettra d'éviter toute situation conflictuelle au niveau des constructions et sera le résultat d'une volonté d'équilibre et d'une adéquation sur le long terme entre les objectifs de développement de la collectivité, la satisfaction des besoins des habitants et la préservation des espaces agricoles et naturels.

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

La Carte communale a permis aux élus au travers d'un véritable projet communal de programmer et d'organiser l'urbanisation, de maîtriser l'extension des réseaux, de planifier les aménagements nécessaires au développement de la commune au plus près de ses besoins, de ses moyens et de ses enjeux, et enfin d'ouvrir des terrains à la construction dans le cadre des zonages en cohérence avec les principes édictés par la loi.

La commune a été accompagnée dans sa démarche par un groupe de travail partenarial, placé sous la présidence de M. le Maire, regroupant des élus membres de la commission d'urbanisme, des Services de l'État (Sous-Préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) ainsi que des personnes publiques associées (Chambre d'Agriculture, PNR Brenne ...).

II LE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1.INTRODUCTION

1.a) Situation

La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE est située à 8 kms au Sud du Blanc, en limite des régions historiques du Poitou, du Limousin et du Berry, à près de 60 kms de Poitiers et de Châteauroux.

Elle est adhérente au Parc Naturel Régional de la Brenne et appartient au pays de la Brenne.

La commune est traversée par la RD 53, axe transversal.

Deux rivières se réunissent à peu de distance du bourg: la Benaize et l'Anglin.

1.b) Contexte supra-communal

La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE fait partie de l'arrondissement du Blanc et du canton de Bélâbre.

La commune est membre des EPCI suivants:

- ↳ syndicat mixte du P.N.R. de la Brenne ;
- ↳ communauté de communes du Val d'Anglin (5 communes) ;
- ↳ syndicat mixte pour la collecte et le traitement des ordures ménagères de la zone ouest du département de l'Indre;
- ↳ syndicat d'Aménagement du Bassin de l'Anglin;
- ↳ syndicat intercommunal des eaux de la région de Fontgombault;
- ↳ syndicat intercommunal des transports scolaires de la région du Blanc;
- ↳ au syndicat d'électrification de la région du Blanc;
- ↳ syndicat intercommunal pour la mise en oeuvre du CRAR des cantons de St Benoit du Sault et Bélâbre ;
- ↳ syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre ;
- ↳ syndicat de gestion du golf des Rosiers.

Les communes limitrophes de ST-HILAIRE/BENAIZE sont :

Au nord : Concremiers, dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé;

A l'est : Mauvières, dotée d'une carte communale approuvée;
Bélâbre, dotée d'une carte communale approuvée.

A l'ouest: Béthines, dans la Vienne (86);

A Sud : Liglet, dans la Vienne (86).

1.c) Données de cadrage

La commune a une forme presque rectangulaire. Elle mesure à peu près 7 km d'est en ouest et 5 km du nord au sud, pour une superficie d'environ de 3260 hectares.

La densité communale est de 9 habitants au km², chiffre inférieur à la moyenne cantonale (22 hab/km²) et départemental (34 hab/km²).

2.DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

2.a) La démographie

Évolution de la population

1962 :	518 habitants	-90	1982 :	329 habitants	-36
1968 :	463 habitants	-55	1990 :	293 habitants	-36
1975 :	365 habitants	-98	1999 :	303 habitants	+10
			2006 :	352 habitants	+49

La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE connaît son maximum de population vers les années 1880 avec près de 1200 habitants. Depuis 1962 jusqu'aux années quatre-vingt-dix la population ne va cesser de diminuer pour atteindre 293 habitants en 1990.

Cette dépopulation est identique à presque toutes les communes rurales françaises, marquées par l'effet de la première guerre mondiale, et depuis le début du siècle par l'évolution des structures et de l'économie agricole et l'exode qui en découle. L'évolution des comportements sociaux, avec le développement des modes de déplacement et de transport le long d'axes structurants, conduisant à une attractivité et un rapprochement des pôles d'emplois et de services, participent également à ce phénomène.

Toutefois à l'inverse de nombre de communes, le redressement amorcé dans les années quatre-vingt-dix, semble à nouveau se confirmer puisque les tous premiers éléments du recensement de 2006 font apparaître une augmentation assez forte.

Taux de variation de la population

Période	Taux de variation	Solde Naturel	Solde Migratoire
1968 - 1975	- 3,35 %	- 0,48 %	- 2,87 %
1975 - 1982	- 1,47 %	- 0,81 %	-0,65 %
1982 - 1990	- 1,44 %	- 1,20 %	-0,24 %
1990 - 1999	+ 0,37 %	- 0,56 %	+0,93%

(1) solde naturel : différence entre les naissances et les décès

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

SOURCE INSEE
RGP 68-75-82-90-99

Si le taux de variation annuelle de la population s'infléchit entre 1975/1990, notamment après la très forte baisse de 1968-1975, la dernière période 1990-1999 est par contre positive. Ce renversement est le fait d'une très nette amélioration du solde migratoire, qui se répercute sur le solde naturel, qui bien que négatif, amorce un basculement significatif. L'apport semble être celui d'une population jeune ayant de fait un impact sur la natalité.

Cette tendance est largement confirmée, puisque entre 1999-2007, il y a été comptabilisé sur la commune 45 naissances contre 25 décès.

A titre comparatif les données du canton et du département sont moins favorables pour le taux de variation. Par contre le solde naturel est plus important sur le département, et le solde migratoire plus élevé pour le canton.

1990 - 1999	Taux de variation	Solde Naturel	Solde Migratoire
Canton	- 0,41 %	- 0,97 %	+ 0,56 %
Département	- 0,30 %	- 0,29 %	- 0,01 %

Répartition de la population par tranche d'âge

Structure par âge	1975	1982	1990	1999	Canton 99	Indre 99
0 à 19 ans	25,2%	21,7 %	24,2 %	22,8 %	19,0 %	14,9 %
20 à 24 ans	41,5%	6,6 %	2,7 %	3,6 %	3,3 %	5,7 %
25 à 59 ans		39,6 %	42,3 %	47,2 %	41 %	50,1 %
60 à 74 ans	23,3%	18,6 %	18,5%	18,8 %	22,4 %	17,9 %
75 ans et plus	10,0%	13,5%	12,3%	7,6%	14,3 %	11,4 %

SOURCE INSEE / RGP 68-75-82-90-99

L'évolution de la structure par âge entre 1982 et 1999 avec :

- ↳ légère baisse (de 2%) de la part représentant les tranches d'âges jeunes,
- ↳ progression de la tranche intermédiaire ,
- ↳ au "détriment" de la tranche des plus de 60 ans

semble bien confirmer l'approche faite à partir du taux de variation annuel.

A savoir : L'apport de population par le biais d'un solde migratoire plus favorable entre 1982 et 1999, semble correspondre pour partie à l'arrivée de couples avec enfants.

En comparaison avec les structures cantonales et départementales, la structure communale est plus favorable pour les tranches d'âge jeune et intermédiaire, et moins vieillissante.

Enjeu 1. Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles.

Enjeu 2. Permettre la réalisation d'équipements publics nouveaux assurant le bon accueil et l'intégration des nouvelles populations.

2.b) Le logement

Parc de Logements	1982	1990	1999		2006(*)		Canton 99	Indre 99
Résidences principales	128	118	121	51,9 %	142	55,3%	61,6 %	78,9 %
Résidences secondaires	69	54	68	29,2 %	70	27,2%	25,6 %	11,1 %
Logements vacants	29	47	44	18,9 %	45	17,5%	12,8 %	10,0 %
TOTAL	226	219	233	100 %	257	100%	100 %	100 %

(*) nouveau recensement

Sur la période 1982/2006 le parc total de logements progresse, avec toutefois une fluctuation à la baisse en 1990.

Au regard détaillé du parc, on constate que la part des logements vacants augmente de moitié entre 1982 et 1990. Le taux est même très élevé par rapport aux référents cantonal et départemental.

Entre 1999 et 2007, le nombre de logements commencés, en constructions neuves ou changement de destination est de l'ordre d'une douzaine de logements (*source permis de construire*).

Reflète d'une commune rurale, le patrimoine immobilier était en 1999 proportionnellement ancien puisque construit à 86 % avant 1949 (canton 75% / département 50%).

De la même façon le parc de résidences principales était constitué de maisons individuelles, et une majorité des occupants, soit 77 %, était propriétaires de leur logement (canton 74% / département 63%). En 2006, le nombre des résidences principales a augmenté. Alors que la part des propriétaires occupants est de 70%, c'est celle des locataires qui a bénéficié de cette augmentation.

Toujours en 1999, le niveau de confort de ces mêmes résidences principales pouvait être qualifié de moyen, puisque près de 11% n'ont pas "tout le confort" (logement sans une baignoire, douche, ou WC intérieur) (canton 5,5 % / département 5,5%).

Sur la commune, en 2004 il existe 11 logements en locatif social à maîtrise d'ouvrage HLM, et 5 à l'initiative de la collectivité depuis 2001.

Enjeu 3. Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitations des constructions existantes.

Enjeu 4. Permettre la poursuite d'une diversification de l'offre en logement, notamment par réalisation de logements locatifs.

Globalement, si l'on met en parallèle l'évolution de la population et le diagnostic sur les logements, on peut estimer qu'il existe une certaine demande et un besoin mesuré de foncier à rendre disponible sur la commune, du fait essentiellement de l'attrait et de la qualité de son cadre de vie, d'un coût de l'immobilier peut-être moindre, mais sachant que la faiblesse du bassin d'emploi local et des services induiront une augmentation des déplacements.

Aussi les besoins locaux en renouvellement ou pour de nouvelles installations, doivent pouvoir être satisfaits dans le cadre d'une ouverture raisonnée et raisonnable à l'urbanisation, sachant que la carte communale est un document évolutif dans le temps dont les limites pourront être ajustées le moment venu et en tant que de besoins. Il conviendra de faire en sorte que cette offre soit suffisamment diversifiée et variée pour répondre aux différents souhaits et demandes potentielles de la population et des élus.

Les « ressources » encore disponibles en réhabilitation/restauration doivent également être encouragées, ne serait-ce que pour la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti existant, souvent riche et de qualité.

2.c) Trame urbaine et habitat

D'une façon générale l'habitat présent sur la commune de ST HILAIRE/BENAIZE est très dispersé.

Ainsi on trouve une dizaine de villages et de hameaux comptant de 11 à 30 bâtiments, autant d'écarts de 3 à 10 bâtiments, une douzaine d'ensembles isolés de moins de 3 bâtiments.

De ce fait, il est possible de distinguer les grandes entités suivantes :

↳ le Bourg et La Brosse,

↳ Lavaudieu, La Forêt, la Couture, La Maillatière, Frontigon

et les secteurs de : La Chapelle, Villemuzault, Les Martinets, Céré, La Fat.

On dénombre environ 25 sites et implantations agricoles encore actifs.

Suite à l'arrêt d'exploitations agricoles une part importante de ce bâti ancien a fait l'objet de restauration et réhabilitation, voire de changement de destination, permettant ainsi le maintien et la valorisation du patrimoine rural et architectural de la commune.

Cette dispersion traditionnelle et ancienne du bâti, combinée à une imbrication de l'activité agricole n'est pas sans conséquence ni incidence sur les choix contemporains d'urbanisation et de développement. Ceux-ci doivent s'inscrire dans des logiques visant à réduire l'éparpillement des constructions modernes, à préserver la qualité paysagère ainsi que le caractère attractif de la commune, tout en évitant les conflits d'usage et de voisinage entre agriculteurs et néo-ruraux.

Enjeu 5. Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.

Enjeu 6. Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée.

Enjeu 7. Densifier de façon raisonnable les autres secteurs urbanisés déjà constitués.

Enjeu 8. Conserver la cohérence et la silhouette urbaine des secteurs bâtis.

Enjeu 9. Envisager une maîtrise foncière de certains terrains stratégiques pour le développement de la commune en instaurant des zones d'exercice d'un droit de préemption.

2.d) Les services à la population

Concernant les commerces et services, comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de ST-HILAIRE/BENAIZE ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces.

L'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, la dispersion de l'habitat sur la commune, la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs rendent très précaires l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité et de première nécessité viable.

On peut noter la présence d'une auberge (café/restaurant) dans le centre bourg et d'une épicerie. Il y a également une école primaire et maternelle, 1 garage, 1 maçon.

Enjeu 10. Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de pérenniser et renforcer les services et les activités à la population.

2.e) Le patrimoine

- L'église de Saint Hilaire : Située sur la place, elle fut construite au 11ème, 13ème et 19ème siècle et fut restaurée en 1801 et subit des remaniements de 1840 à 1901. En 1895 Cette église possède une cloche de bronze du poids de 450kg portant la date de 1528 elle fut classée monument historique le 13 mai 1944. La chapelle date du 11ème siècle puisqu'en 1902 Pierre II évêque de Poitiers fit donations aux bénédictins de St Savin de plusieurs église dont celle de St Hilaire. Au 13ème siècle est construit la nef et la porte d'entrée et au 16ème siècle fit l'apparition du porche et du clocher. Le chœur datant du 11ème siècle est éclairé par quatre ouvertures romanes, très étroites. Une très ancienne statue de bois, placée dans le porche aurait été restaurée, après la révolution, cachée au-dessus de la voûte ainsi qu'un christ en bois. Le clocher subit une réfection en 1991. à l'extérieur nous voyons de nombreux contreforts, une curieuse sculpture sur l'un deux et un cadran solaire au dessus de la porte secondaire. La pierre des morts qui servaient à poser le cercueil ne sert plus, mais est toujours présente près de l'église.
- Le prieuré de Saint Hilaire : Entre la rive gauche de la Benaize et une agréable charmille s'élève le prieuré de saint hilaire sur benaize. Celui-ci relevait, sans doute dès le 15ème siècle, de l'importante abbaye bénédictine de Déols. Aux constructions d'origine qui regroupent la maison et des communs construits en équerre, est venu s'ajouter un bâtiment annexe qui porte la date de 1764. Le logis principal est un bâtiment rectangulaire flanqué de trois tours. La tour principale, arasée, indique l'entrée alors que la tour est renfermait un oratoire. Seules de petites ouvertures rectangulaires viennent percer le rez-de-chaussée surmonté, au 20ème siècle, d'un étage sous combles et doté de plusieurs lucarnes.

- Le Logis de Saint Hilaire : Le logis présente deux bâtiments organisés autour d'une cour presque fermée : un ensemble construit et modifié du 15ème au 17ème siècle dans l'esprit du siècle précédent. Les ouvertures sont du 17ème siècle : coté cour un chien assis flanqué de deux oculi, coté jardin, quatre oculi. On ne sait rien sur ce bâtiment avant le 19ème siècle. Le mur bas qui entoure le logis doit être la base des fortifications du château initial.
- Bâtiment La Vaudieu : Ce beau bâtiment rustique est le vestige d'une ancienne commanderie de l'ordre de Malte, qui comptait aussi autrefois une chapelle. Une belle porte gothique signale un bâtiment de l'ancien prieuré. On y trouve aussi une croix avec le buste de St Jean.



- Château d'Aigues-Joignant : Le domaine d'aigues-joignant, au confluent de la Benaize et de l'Anglin, comme l'explique son nom « eau qui joignent », appartenait à l'origine à la seigneurie de Cors tenue par les Sénebaud. Aux environs de 1130, un membre de la famille donne son fief à l'abbaye de l'étoile, récemment installée en Poitou. Deux incendies le ravagent au 16ème siècle, le prieuré est, à cette époque, totalement remanié. L'ancienne chapelle a fait place à un bâtiment rectangulaire avec terrasse et le logis principal a été augmenté d'un étage et décoré d'ornements néo-renaissance comme les meneaux ou les créneaux. Il est flanqué de deux tours rondes qui ne paraissent pas remonter au-delà du 16ème siècle. La grosse tour ouest abrite une belle salle gothique voûtée d'ogives.
- Château de Céré : Sur la rive droite de la Benaize, près de la rivière, se trouve le magnifique château de Céré. Classé monument historique depuis 1987. Le château fort est composé de quatre tours entourant un logis. L'une d'elles « la tour à la lanterne » a encore des croisillons de bois datant du 13ème siècle. Cette tour renferme un oratoire orné de fresques classé monument historique depuis 1923. Les tours de ce château servaient à garder des gués de la Benaize.
- Château de la Brosse : Monument le plus ancien de St Hilaire sur Benaize son donjon carré date du 12ème siècle, il gardait le gué du même nom qui permettait de traverser la Benaize. Ce château a longtemps servi d'école, une école y fut installée en 1851. L'école laïque de filles demeura jusqu'en 1920 dans ce château.



- Château Les Ajoncs : Les Ajoncs appartenait au milieu du 19ème siècle à la famille Thomassin. En 1870, Oscar Thomassin légua la propriété, avec des moyens financiers, à la commune de Saint Hilaire pour fonder un hospice. Celui-ci fonctionna de 1884 à 1937. D'ordonnance symétrique, le château se compose d'un corps de logis présentant curieusement quatre ouvertures en rez de-chaussée, alors que le premier étage comporte 5 travées. Au centre de celui-ci la porte fenêtre centrale s'ouvre sur un vaste balcon. A chaque extrémités du corps de logis, en légère avancée et reliées au corps central par une petite aile, s'élèvent deux tourelles à toit en poivrière flanquées de pavillons dont l'une est une petite chapelle.

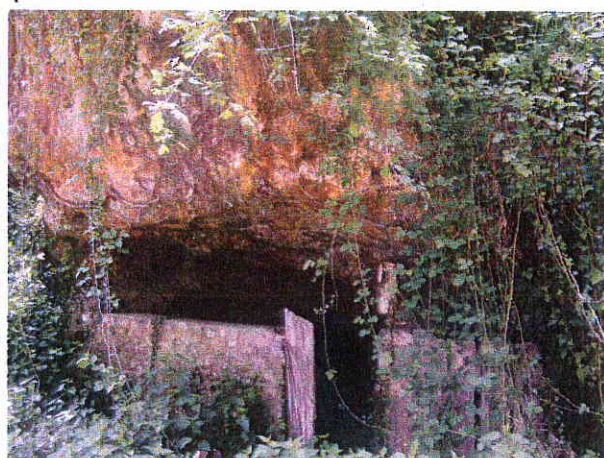


- Le Bois-Mesnard : Le domaine de Bois Ménard s'élève sur un coteau qui domine l'Anglin. Le premier seigneur en est Joachim Roubault en 1427, et qui deviendra maréchal de France en 1461. En 1525, la famille Delesgue en est propriétaire. En 1618, Antoine Mornet achète le fief. La famille le conservera jusqu'en 1767 où, par mariage, il parvint à la famille Augier de Crémiers. Durant toute son histoire, Bois Ménard n'a cessé d'être modifié. La maison principale est composée de deux bâtiments accolés par un seul angle. Le premier, au sud, présente des angles arrondis. Il est construit sur une ancienne cave au murs épais et percés de niches, ce qui pourrait laisser penser à une chapelle. Le deuxième corps du logis a également été très modifié. Le premier étage, datant du 18ème siècle et percé de larges baies, tranche avec l'ancien rez-de-chaussée et ses petites ouvertures. Malgré ces nombreuses reconstructions, le domaine conserve toute son unité grâce à l'utilisation de matériaux et de lucarnes identiques, ainsi que de belles toitures à quatre pans.



- Les Grottes de St Hilaire : Découvertes en 1875 elles étaient les plus riches de la région en éléments naturels. Stalagmites et Stalagmites y étaient remarquables. Pendant longtemps elles se visitèrent librement

et chacun voulait emporter une petite pierre en souvenir, elles furent très abimées. Ces grottes dites de « St Georges » sont actuellement dans une propriété privée.



- Le moulin de ségère : Le moulin de ségère est aujourd'hui une propriété privée. Ce moulin à eau possède à ses cotés la rivière de l'Anglin avec de magnifiques chutes d'eau et en face une magnifique île privée.
- la croix charles
- la lanterne des morts
- la fontaine de fontigon
- la chapelle
- foret de la fat: 6 ruines d'anciens puits y sont.

Enjeu 11. Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Enjeu 12. Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

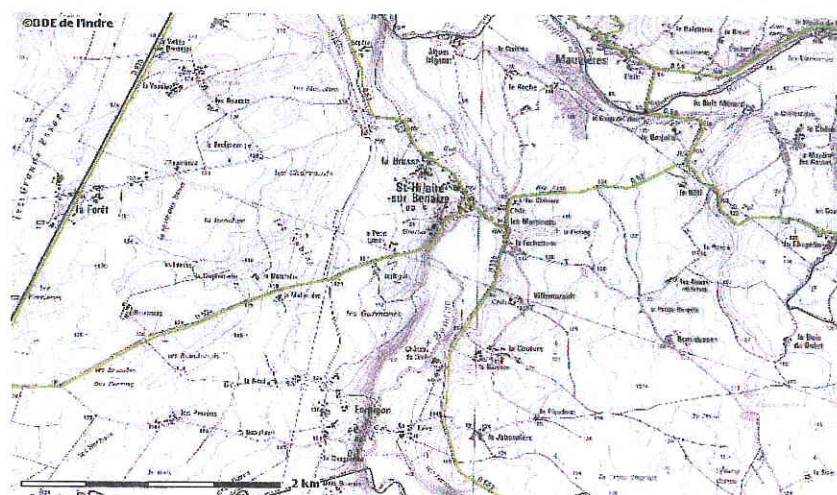
2.f) Conclusions sur la dimension sociale

Les enjeux de la carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE au niveau social sont donc :

- ☞ *Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles.*
- ☞ *Permettre la réalisation d'équipements publics nouveaux assurant le bon accueil et l'intégration des nouvelles populations.*
- ☞ *Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant les réhabilitations des constructions existantes.*
- ☞ *Permettre la poursuite d'une diversification de l'offre en logement, notamment par réalisation de logements locatifs.*
- ☞ *Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.*
- ☞ *Développer le bourg de façon harmonieuse et équilibrée.*
- ☞ *Densifier de façon raisonnable les autres secteurs urbanisés déjà constitués.*
- ☞ *Conserver la cohérence et la silhouette urbaine des secteurs bâtis.*
- ☞ *Envisager une maîtrise foncière de certains terrains stratégiques pour le développement de la commune en instaurant des zones d'exercice d'un droit de préemption.*
- ☞ *Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de pérenniser et renforcer les services et les activités à la population.*
- ☞ *Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.*
- ☞ *Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.*

3.DIMENSION ECONOMIQUE

3.a) Les dessertes du territoire



La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE est traversée par la RD 53 qui rejoint Le Blanc par la RD 975.

Enjeu 13. Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...).

3.b) L'emploi

	1975	1982	1990	1999	2006	Canton 99	Indre 99
Population active	136	127	109	142	164	--	--
Taux d'activité *	45,3%	44,7 %	46%	56,8 %		44,8 %	51,3 %
Taux d'emploi **		0,69	0,65	0,64		--	--
Taux de chômage	1,5%	7,1%	12 %	17 %	9,8%	13,4 %	11,5 %

* : le nombre d'actifs sur la population de plus de 15 ans

** : la population active au lieu de travail sur la population active ayant un emploi au lieu de résidence

SOURCE INSEE / RGP 75-82-90-99-06

Sur la période 1975/2006 le nombre d'actifs a nettement progressé, malgré une baisse en 1990. Cela suit l'évolution de la population. On constate aussi que le taux d'activité est également en augmentation et dépassent les moyennes cantonale et départementale.

Par contre le taux d'emploi tend à diminuer, conséquence du peu emplois présents sur la commune et d'un nombre d'actifs travaillant hors de la commune de plus en plus nombreux.

En 2006 le taux de chômage s'infléchit, en lien avec la progression du nombre d'actifs.

3.c) Les entreprises et les secteurs d'activité

Secteurs	01/01/97		01/01/04		Taille	01/01/97		01/01/04	
Agricole	25	71,4%	22	64,7%	0 salarié	31	88,6%	30	88,2%
Industriel	1	2,9%	1	2,9%	1 à 5 salariés	4	11,4%	4	11,8%
Bâtiments	0	---	3	8,8%	+ de 5 salariés	---	---	0	---
Commerces	0	---	0	---					
Services	9	25,7%	8	23,6%					
TOTAL	35	100%	34	100%	TOTAL	35	100%	34	100%

Avertissement : Certaines évolutions entre les deux dates peuvent résulter d'un changement dans la nomenclature et la classification.

SOURCE : Fichiers SIRENE

Entre 1997/2004 la structure du tissu économique de la commune de ST-HILAIRE/BENAIZE n'évolue pas. Le secteur agricole garde toutefois une part prépondérante.

Les établissements présents demeurent de petites unités relativement peu génératrices d'emplois, puisque seulement quatre entreprises emploient entre 1 et 5 salariés.

Enjeu 14. Maintenir les activités présentes sur la commune tout en leur permettant un développement harmonieux avec les secteurs dédiés à l'urbanisation et en évitant les conflits d'usage et de voisinage.

3.d) L'agriculture

ATTENTION : Le nombre restreint d'exploitations recensées (secret statistique), ainsi que le mode de domiciliation des sièges d'exploitations peuvent rendre difficile une interprétation objective et certaine.

Évolution du nombre d'exploitations

Exploitations	1979	1988	2000		Canton 2000	Indre 2000
Professionnelles	34	30	20	74%	70,7%	62,6%
Autres	18	10	7	26%	29,3%	37,4%
TOTAL	52	40	27	100%	100%	100%
100 hectare et +	5	5	9	13,5%	34,4%	28,2%

(Unité : nombre) (C : secret statistique)

SOURCE : RGA 79-88-00

La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE a perdu entre 1979 et 2000 la moitié de ses exploitations, tous types confondus, moins cependant que le canton ou le département (-43% et 46%). La part des exploitations de 100 hectares et plus a augmenté sur cette même période mais reste faible.

Évolution de la Surface Agricole Utilisée

SAU moyenne	1979	1988	2000	Canton 2000	Indre 2000
Professionnelles	65	62	118	118	109
Autres	5	10	9	16	14
TOTAL	44	49	90	87	73
100 hectare et +	161	120	185	171	168

(Unité : hectare) (C : secret statistique)

SOURCE : RGA 79-88-00

La surface agricole utilisée moyenne par les exploitations, tous types confondus, a progressé d'un peu plus de 80%, et ce principalement du fait des exploitations dites "professionnelles", celles de 100 hectares et plus ayant progressé de 15%, les autres pour leur part ayant doublé (canton 143 à 171 ha, Indre 156 à 168 ha).

Évolution du nombre d'exploitants par tranches d'âge

Age des exploitants	1979	1988	2000		Canton 2000	Indre 2000
moins de 40ans	8	10	10	28,6%	26,9%	23,8%
de 40ans à 54 ans	16	12	19	54,3%	43,5%	43,9%
55ans et plus	28	18	6	17,1%	29,6%	32,3%
TOTAL	52	40	35	100%	100%	100%
dont à temps complet	31	29	26	34,2%	68,0%	55,0%

(Unité : hectare)

SOURCE : RGA 79-88-00

La diminution du nombres d'exploitants (*chef d'exploitation/co-exploitant*) suit à l'identique celle du nombre des exploitations. Par contre, l'examen de la répartition par tranches d'âge fait apparaître un rajeunissement majeur, supérieure que celui constaté au niveau cantonal ou départemental. Toutefois, la part d'exploitants travaillant à plein temps sur l'exploitation est moins importante que sur le canton et le département.

Productions agricoles

	1979	1988	2000		Canton 2000	Indre 2000
Surface agricole utilisée	2300	1961	2427	----	----	----
Surfaces labourées	2086	1745	2222	91,5%	76,4%	83,9%
<i>dont céréales</i>	1129	747	904	37,2%	19,5%	39,6%
Surfaces fourragères	965	888	810	33,4%	61,2%	36,1%
<i>dont toujours en herbe</i>	193	213	203	8,4%	23,5%	15,8%
Nombre de bovins	701	653	990			
<i>dont vaches</i>	406	397	502			
Nombre d'ovins	1682	c	662			

(Unité : hectare & nombre)

SOURCE : RGA 79-88-00

Depuis 1979 la surface agricole utilisée reste globalement stable.

En 2000, la situation est la même qu'en 1979, les terres labourables représentent 91% environ de la SAU, plus importante part que les deux référents (canton 76%, Indre 84%). Les surfaces vouées aux céréales enregistrent une baisse (49% à 37%) (canton 19%, Indre 39%) alors que les cultures d'oléagineux apparaissent pour atteindre 20,5% (canton 12%, Indre 20%) alors qu'en 1979 elle ne représentait que 7%.

Les surfaces fourragères diminue légèrement (canton 61%, Indre 36%), avec une part de surfaces toujours en herbes similaire de 8,4% (canton 23,5%, Indre 16%).

Entre 1979 et 2000, l'effectif bovin progresse de 700 têtes à 990 têtes. Il ne concerne plus que 16 exploitations contre 30 en 1979, soit une taille moyenne des cheptels qui passe de moins de 25 bêtes à près de 65 bêtes, signe d'une intensification et d'une modernisation des méthodes d'élevage et de production.

A la même période, on note également la présence d'élevage d'ovins avec deux fois moins d'exploitations (cheptel moyen par exploitation 60 bêtes), et l'élevage de caprins avec trois fois moins d'exploitations (cheptel moyen par exploitation de 75 à 130 bêtes), territoire de l'AOC Pouligny-Saint-Pierre.

Enjeu 15. Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles.

Enjeu 16. Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter les possibilités d'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...).

Enjeu 17. Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat.

3.e) Le tourisme



Château de Céré

Château composé des restes d'un château fort du 12ème et 13ème siècle, comprenant un corps central flanqué de 5 tours et d'une aile du 18ème avec terrasse surplombant la Benaize.

Activités : visite extérieure du château

- Visite extérieure du château

- un centre et club hippique (apprentissage/perfectionnement/concours/promenade, ...)
- circuits de randonnées balisés, (*plan départemental*) ... ;
- animations

- Enjeu 18. Protéger les paysages et le cadre de vie de ST-HILAIRE/BENAIZE pour maintenir le potentiel attractif et économique touristique de la commune.*
- Enjeu 19. Permettre le développement des activités de loisirs et sportifs sur la commune, au bénéfice des habitants et des touristes.*

3.f) Conclusions sur la dimension économique

Les enjeux de la carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE au niveau économique sont donc :

- ☞ *Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...).*
- ☞ *Maintenir les activités présentes sur la commune tout en leur permettant un développement harmonieux avec les secteurs dédiés à l'urbanisation et en évitant les conflits d'usage et de voisinage.*
- ☞ *Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles.*
- ☞ *Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter les possibilités d'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...).*
- ☞ *Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat.*
- ☞ *Protéger les paysages et le cadre de vie de ST-HILAIRE/BENAIZE pour maintenir le potentiel attractif et économique touristique de la commune.*
- ☞ *Permettre le développement des activités de loisirs et sportifs sur la commune, au bénéfice des habitants et des touristes.*

4.DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

4.a) Les éléments de géomorphologie

Le relief de ST-HILAIRE/BENAIZE se caractérise par des vallées et plateaux.

Ces plateaux sont entaillés par les vallées de l'Anglin et de la Benaize et également creusés par des vallons. L'un d'entre eux est profond. Il a été dessiné par un ruisseau qui se jette dans l'Anglin à l'Ouest.

La Benaize délimite un plateau ouest, légèrement bosselé, d'un plateau est, plus vallonné et présentant également quelques saillies arrondies. Cette rivière large d'environ 300m traverse la commune de sud en nord (dénivelé de 25m sur une distance de 100m).

Géologiquement, la commune est constituée de 40% de sables et argiles, formation de Brenne et les fonds de vallées de calcaires du Jurassique (23%).

Ces substrats géologiques conduisent dans les mêmes proportions à l'apparition sur les plateaux à des sols lessivés et dans les vallées à des sols de types plutôt bruns et argilo-calcaires.

Quant à la couche arable, et toujours selon la même répartition spatiale, est composée de limons légers et sableux (16%) et le long des rivières d'argiles (13%).

D'un point de vue hydrique cet ensemble conduit à des sols très hydromorphes (près de 60% de la superficie communale), à moyennement hydromorphes (plus de 20%) ; les sols sains représentant 16% de la superficie.

Tous ces éléments font que d'un point de vue agronomique, les sols ont plutôt un potentiel moyen (47 % de la superficie communale) voire un bon potentiel (22%), même très bons (17%), jusqu'à 8% de potentiels élevés.

Les capacités productives et la valeur agricole des terres sont donc bonnes, et représentent un capital économique pour la commune.

Enjeu 20. Protéger le potentiel agronomique de la commune.

Enjeu 21. Limiter l'urbanisation autour des zones de relief, humides, des cours d'eau et des fonds de vallées.

4.b) Le paysage

Les paysages de la commune de ST HILAIRE/BENAIZE s'inscrivent dans ceux de « La Petite Brenne ».

« La Petite Brenne » : un secteur au relief également très peu prononcé (altitude entre 120 et 130 mètres), sauf à l'approche de l'Anglin où on l'on trouve des coteaux et "falaises" calcicoles (Peubert, moulins du Rochat et de la Ronde) présentant un dénivelé de 20 mètres et plus. Il s'agit d'une zone humide comportant un important réseau hydrographique d'étangs (St Hubert, Chennerie, Blanc, Drait, Rompu, Prieur, Petit, Gorce) s'écoulant en direction du sud vers l'Anglin par une série de talwegs plus ou moins prononcés et généralement boisés. Ce territoire est marqué par une agriculture dominante mixte de labour et de prairies, et une forte présence de brandes et de boisements. La présence humaine est quasi-absente dans la partie Nord et tend à se concentrer à l'approche de la vallée, plutôt sous forme de fermes et petits écarts isolés.

Enjeu 22. Protéger le patrimoine paysager de la commune.

4.c) Patrimoine naturel

La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE comporte des zones naturelles protégées au titre du PNR.

Il existe également l'inventaire du Petit Patrimoine réalisé par la Parc Naturel de la Brenne.

De même, tout le réseau hydrographique des vallées de la Benaize et de l'Anglin engendre des milieux naturels et des zones humides particulièrement intéressants.

Enjeu 23. Protéger le patrimoine naturel de la commune.

4.d) Risques, nuisances et pollutions

La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE n'est pas réellement soumise à des risques naturels ou technologiques exceptionnels ou majeurs.

On peut relever cependant:

- ↳ les risques liés aux débordements et aux passages d'eau sur tout le réseau hydrographique de l'Anglin et la Benaize;
- ↳ les risques liés aux cavités;
- ↳ les nuisances ou les conflits de voisinage liés aux sièges d'exploitations agricoles, surtout lorsqu'ils sont situés à proximité d'habitations ou de zones construites où résident des tiers (pollutions olfactive, sonore, visuelle, trafic, ...) : des distances d'éloignement réciproque sont applicables.

Il convient également de mentionner certains secteurs qui, s'ils ne présentent pas eux même des dangers particuliers, sont des zones qui, de par leurs sensibilités, "redoutent" par contre les pollutions.

- ↳ zone de captage d'alimentation en eau potable : mise en place de périmètres de protection dans le cadre d'une servitude.
- ↳ les sites de NATURA2000.

Enjeu 24. Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.

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

Les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont situées soit dans la logique d'un comblement des "dents creuses" soit dans le prolongement ou à proximité immédiate de périmètres déjà urbanisés. Elles visent essentiellement à la densification du bourg et de secteurs déjà constitués, en préservant les espaces naturels (environnementaux ou agricoles) et l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les secteurs d'urbanisation se conformeront au schéma directeur d'assainissement.

4.f) Conclusions sur la dimension environnementale

Les enjeux de la carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE au niveau environnemental sont donc :

- ☞ *Protéger le potentiel agronomique de la commune.*
- ☞ *Limiter l'urbanisation autour des zones de relief, humides, des cours d'eau et des fonds de vallées.*
- ☞ *Protéger le patrimoine paysager de la commune.*
- ☞ *Protéger le patrimoine naturel de la commune.*
- ☞ *Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.*

III LE PROJET COMMUNAL

1. ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

Ce document traduit une volonté de la commune de ST-HILAIRE/BENAIZE d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L121-1 du code de l'urbanisme qui impose à tous les documents d'urbanisme : **le principe d'équilibre** entre développement urbain/rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages, **le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents modes d'habitat, **le principe du respect de l'environnement** en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine.

Les principaux enjeux de la carte communale sont donc les suivants :

- ☞ *Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation et à l'accueil de nouvelles familles en :*
 - *poursuivant la diversification de l'offre en logement, notamment par réalisation de logements locatifs,*
 - *favorisant les réhabilitations des constructions existantes, ayant un intérêt architectural ou patrimonial,*
 - *limitant la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire,*
 - *densifiant de façon raisonnable et équilibrée les secteurs déjà urbanisés et constitués, et en conservant les cohérences et silhouettes urbaines,*
 - *protégeant les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances*
- ☞ *Préserver les qualités agronomiques et le potentiel économique des secteurs agricoles en :*
 - *séparant les zones à vocation agricole des zones d'habitat,*
 - *protégeant l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole,*
 - *éloignant les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières, odeurs...).*
- ☞ *Maintenir les activités économiques présentes sur la commune tout en :*
 - *leur permettant un développement sans contrainte mais contrôlé,*
 - *évitant les conflits d'usage et de voisinage avec les secteurs dédiés à l'urbanisation.*
- ☞ *Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle, et donc le potentiel économique, en :*
 - *pérennisant et renforçant les services et les activités à la population,*
 - *permettant la réalisation d'équipements publics nouveaux, assurant le bon accueil et l'intégration des nouvelles populations*
 - *envisageant une maîtrise foncière de certains terrains stratégiques pour le développement en instaurant un droit de préemption,*
 - *protégeant le patrimoine naturel, paysager et environnemental de la commune,*
 - *limitant l'urbanisation autour des zones de relief, humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, ou sur des sites et des paysages de qualité ou visuellement sensibles.*

2. CONTRAINTES LOCALES

Outre les enjeux de la carte communale, plusieurs types de contraintes ont dû être pris en compte :

2.a) Contraintes techniques

- ☞ **Existence et capacité des réseaux** de voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain, et que toute extension de réseaux relève de la compétence de la collectivité et doit être réglementairement financée directement par cette dernière.

- ☞ **Lisibilité des zones urbaines construites** pour les automobilistes. Il est important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers, puisque ce type d'urbanisation génère des problèmes de sécurité routière : entrées de bourg peu denses mais limitées à 50 km/h.
- ☞ Existence d'un **Schéma Directeur d'Assainissement autonome** approuvé.

2.b) Contraintes naturelles

- ☞ **Préservation** des paysages, de l'architecture locale et du bâti traditionnel, ainsi que des zones naturelles ou présentant un intérêt environnemental ou patrimonial.
- ☞ Présence de **talus ou de pentes importantes** rendant impossible, coûteux ou difficile l'urbanisation.
- ☞ Présence de **rivières** : l'Anglin et de la Benaize.
- ☞ Présence de **zones humides**, talwegs, ruisseau, ru non permanent, rendant impossible l'urbanisation.
- ☞ Préservation des silhouettes du bourg et des hameaux, mais aussi du paysage en général, compte tenu du relief et des nombreux points de vues lointains et en covisibilité.

2.c) Contraintes réglementaires

- ☞ **Proximité d'installations et d'exploitations agricoles**, en respectant les distances d'éloignement réciproque à mettre en place vis à vis des habitations :
 - *pour un élevage : un périmètre de 50 à 100 mètres, autour de toutes les installations de l'exploitation, variant selon le nombre d'animaux et le type d'élevage.*
 - *un périmètre défini selon des seuils de bruit autour des installations agricoles générant des nuisances (silos).*

Ces distances d'éloignement permettent d'éviter les conflits de voisinage tout en garantissant les capacités de développement et le potentiel économique agricole.

- ☞ Présence de **sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.
- ☞ Présence d'une servitude de **transport d'énergie électrique**.
- ☞ Présence d'un recul de 75 mètres le long de la RD 975, classée route à grande circulation.

3.CHOIX D'URBANISME

Le **parti d'urbanisme** adopté a été :

- ☞ Encourager une densification du bourg et des villages déjà largement constitués et structurés, en privilégiant des extensions dans la logique d'un renforcement de l'enveloppe urbaine.
- ☞ Créer dans le respect des contraintes évoquées ci-dessus, de nouveaux secteurs d'urbanisation sur des secteurs potentiellement attractifs.
- ☞ Créer quelques nouvelles possibilités de construire sur certains villages ou hameaux dans un souci de diversification de l'offre et une démarche visant prioritairement à combler les « dents creuses ».
- ☞ Préserver certaines zones de toute construction neuve, au regard des risques de conflits d'usages et de voisinage, ou par choix de préservation d'espace naturel et/ou paysager.

IV LE ZONAGE

1. La zone constructible

1.a) La zone U dite « zone urbaine de développement »

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

Elle correspond d'une part :

- ↳ à l'enveloppe et aux limites urbaines actuelles, désignée réglementairement par "partie actuellement urbanisée" ou PAU, et qui à ce titre intègre :
 - les parties déjà construites,
 - les terrains libres, "dents creuses" et autres parcelles, inclus à l'intérieure de la PAU,
 - voire les terrains immédiatement mitoyens du tissu bâti existant, et pouvant être considérés comme appartenant à la PAU ;

et d'autre part aux extensions de la PAU, conjointement arrêtées dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune, à savoir :

- ↳ les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, avec des terrains permettant la réalisation de nouvelles constructions, notamment d'habitations, et qui sans la carte communale ne peuvent être considérés comme constructibles.

La carte communale ne disposant pas de règlement spécifique, c'est le Règlement National d'Urbanisme ou RNU qui s'applique. Aussi seront admis dans cette zone les constructions neuves, les extensions, restaurations, changements de destination, les annexes et autres abris et dépendances. Cette zone est logiquement destinée à accueillir les constructions et installations liées aux habitations, services et équipements, commerces, voire les artisans (sous réserve de ne pas engendrer de nuisances).

Pour ST-HILAIRE/BENAIZE les secteurs suivants sont concernés :

- le Bourg,
- les villages et hameaux de La Forêt, La Couture, Villemuzault,
- le secteur près du cimetière.

1.b) La zone Ue dite « zone urbaine restreinte d'habitat existant et diffus »

Le Conseil d'État a estimé « *qu'une construction peut être considérée comme une extension d'une habitation existante dès lors qu'elle est attenante à celle-ci* ».

En conséquence et à ce jour, dans les zones définies comme inconstructibles, en l'occurrence les zones « N » d'une carte communale, il est réglementairement impossible d'autoriser les garages, piscines, abris de jardins et autres annexes qui ne seraient pas contigus et accolés à une construction existante.

Compte tenu de cette interdiction, deux choix sont alors possibles pour gérer les secteurs bâtis non agricoles situés en zone « N » :

- ↳ soit **aucun zonage particulier** n'est proposé et la règle s'appliquera de façon stricte à savoir que toutes les constructions non accolées à un bâtiment existant sont refusées.
- ↳ soit envisager **un zonage spécifique**, considéré alors comme constructible au sens du Code, rendant ainsi possible les constructions non accolés à un bâtiment existant, et permettant une "*vie normale*" pour ces secteurs habités, notamment pour ceux n'ayant plus de vocation, d'activité ou d'interaction agricole.

Dans ce cas, et par convention une **zone constructible restreinte** est définie autour des bâtiments existants qui ont été repérés lors de l'étude.

Ce « **pastillage** » n'a pas pour objectif recherché l'ouverture à l'urbanisation de grands terrains nus pour la construction d'habitations nouvelles, dans des zones et des secteurs qui n'y ont à priori pas vocation, mais bien celui de permettre une gestion courante, avec la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions déjà existantes. Dans cette logique la délimitation de la zone constructible autour des bâtiments n'est normalement pas "suffisante" pour réaliser des constructions importantes et hors de proportions.

Pour ST-HILAIRE/BENAIZE c'est plus d'une trentaine de sites plus ou moins importants qui sont ainsi proposés, disséminés dans la zone naturelle et agricole de la commune.

2. La zone A dite « zone d'activités »

C'est par définition la zone constructible réservée à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Cette zone est logiquement destinée à accueillir les constructions et installations liées aux activités.

Pour ST-HILAIRE/BENAIZE le secteur concerné est situé le long de la RD975 au lieu dit "La Forêt".

Il s'agit d'un site sur lequel existe déjà un garage avec une partie de mécanique agricole, susceptible d'évolution et de développement ; site qui ne présente pas de contraintes particulières.

Compte tenu des nuisances possible, la construction d'habitation n'est envisageable sur cette zone que si elle liée à une activité.

3. La zone N dite « zone naturelle »

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

Elle englobe l'essentiel du territoire communal et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux : zones boisées et/ou humides, ruisseaux, À ce titre elle doit être protégée de toute urbanisation dispersée ou non compatible avec la vocation de la zone.

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

- ↳ les constructions et installations nécessaires
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la mise en valeur des ressources naturelles, et
 - à des équipements collectifs,

mais sont également admis, même pour les "non-agriculteurs" :

- ↳ l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions fixées par le Conseil d'État (cf. ci-dessus zonage "Ue").

Outre les règles imposées par le règlement national d'urbanisme, les constructions devront respecter les normes et prescriptions édictées par toutes les autres réglementaires et législations en vigueur, et notamment celles relatives aux distances réciproques d'éloignement entre les installations agricoles (existantes ou à créer) et les opérations réalisées par des tiers (extensions, changements de destination).

4. Bilan du zonage proposé

La commune de ST-HILAIRE/BENAIZE couvre une superficie totale d'environ 3 260 hectares.

Dans le cadre du zonage proposé par la carte communale la zone urbaine constructible « U » couvre un peu moins de 36 hectares (1,1 % du territoire communal).

Au sein de cette surface c'est moins de 12 hectares qui correspondent à une véritable extension de l'enveloppe urbaine actuelle (0,40 % du territoire communal). Le reste de la zone concerne les parties déjà construites de la commune (habitations, jardins, espaces publics, équipements, ...), mais aussi les "dents creuses" et terrains nus incluses à l'intérieure de la PAU, ou bien encore les terrains nus immédiatement mitoyens du tissu bâti existant, et pouvant être considérés comme appartenant à l'actuelle PAU.

La zone urbaine constructible restreinte ou d'habitat existant et diffus, dite « Ue », concerne pour sa part environ 35 hectares (1,1 % du territoire communal).

Enfin la zone dite non-constructible « N » de la carte communale couvre environ 3 180 hectares (98 % du territoire communal)

V LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

- ☞ De la proximité des zones humides et des cours d'eau,
- ☞ De la capacité des sols à supporter un assainissement individuel,
- ☞ De la préservation du patrimoine paysager de la commune,
- ☞ De la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (odeurs, bruit, poussières, trafic...).

La carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE et les orientations envisagées par la commune auront donc peu d'impact sur l'environnement et sur les paysages.

VI LE PLAN DES SERVITUDES ET ANNEXES

Le dossier de la carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE comporte un plan dit des « annexes et servitudes ».

Sur ce plan sont retranscrites les principales servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal. Ces servitudes d'utilité publique peuvent constituer des limites aux modes d'occupation et d'utilisation des sols.

Toutefois elles sont reportées à *titre informatif*, car elles relèvent uniquement de la responsabilité des différents gestionnaires, seuls habilités à émettre un avis, et de façon *non exhaustive*, car elles sont les seules connues et répertoriées à ce jour par les services de la DDE.

Elles concernent essentiellement :

1. Servitude N°1

↳ Lignes de transports électriques, supérieures à 130KW	RET / EDF transport SA 34 avenue Henri Barbusse 31 026 TOULOUSE Cedex
---	---

2. Servitude N°2

↳ Monument Historique	Service Département de l'Architecture et du Patrimoine
-----------------------	--

3. Servitude N°3

↳ Visibilité sur les voies publiques	D.G.A.-R.T.P.E.
--------------------------------------	-----------------

4. Autres informations reportées dans les annexes

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

Elles affectent elles aussi le territoire communal et en constituant comme les servitudes des limites aux modes d'occupation et d'utilisation des sols, elles ont orienté les choix d'urbanisation. On peut ainsi relever :

- ↳ Les sites archéologiques *DRAC, Orléans* ;
- ↳ Le réseau d'alimentation en eau potable *SIAEP de Fontgombault*;
- ↳ Les Sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de randonnée *Mairie de St-Hilaire* ;
- ↳ Lessites Natura 2000 *DIREN, Orléans*;
- ↳ Les grottes et cavités *Préfecture de l'Indre*;
- ↳ Le recul de 75 mètres le long de la RD 975;

Commune de **ST-HILAIRE/BENAIZE**

ANNEXES :

1. Le Règlement National d'Urbanisme
2. La réglementation des cartes communales
3. La mise en œuvre de la carte communale
4. L'insertion paysagère des bâtiments agricoles



I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

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

* Article L 110

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

* Article L 121-1

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

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

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

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

2 Rappel des principales règles d'urbanisme

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol admis dans les différentes zones de la carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE seront autorisés sous réserve du respect des règles édictées par le Règlement National d'Urbanisme (*articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme*), notamment en matière de voirie et de sécurité, d'alimentation en eau et assainissement, d'aspect extérieur, d'implantation,.....

Ainsi, tout projet pourra être interdit sur des motifs se référant aux réseaux, au mitage et à la protection du milieu agricole et naturel, à la protection de l'environnement ou encore à la défense des intérêts communaux, en application du Règlement National d'Urbanisme et des articles ayant trait :

- * à la localisation et la desserte des constructions (R111-2 à R111-15),
- * à l'implantation et le volume des constructions (R111-16 à R111-20),
- * à l'aspect des constructions (R111-21 à R111-24).

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

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

A cet effet, il est recommandé de se référer au Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune.

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

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP), ou bien du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE), ou bien du Paysagiste conseil ou de l'Architecte conseil de la DDE.



II LA RÉGLEMENTATION DES CARTES COMMUNALES

Applicable à l'élaboration ou la révision des Cartes communales

1 Le contenu de la Carte communale

1.a Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation doit :

Analyser l'état initial de l'environnement,

Exposer les prévisions de développement et quantifier les besoins qui en découlent,

Expliquer les choix retenus ainsi que les motifs qui ont conduit à la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,

Évaluer les incidences de la Carte communale sur l'environnement.

Le rapport de présentation est le document qui expose de façon simple et claire le projet et la stratégie de la commune.

1.b Le document graphique ou zonage

Le document graphique est la pièce maîtresse de la Carte communale car **la seule opposable au tiers**. Il permet de localiser à la parcelle les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Il délimite les zones où :

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

En temps que de besoin il peut également déterminer :

- . **les zones réservées à l'implantation d'activités** (*généralement dénommées « A »*),
- . **les secteurs dans lesquels la reconstruction** à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

1.c Les annexes

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

Cependant les informations qu'elles contiennent accompagnent avantageusement le document final. En centralisant et en indiquant les servitudes d'utilité publique, les contraintes supra-communales ou locales, ou toutes autres informations utiles et repérées lors des phases d'étude, ces informations explicitent et justifient souvent les limitations objectives et les prescriptions réglementaires à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles apportent également une aide substantielle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

2 La procédure

2.a La prescription

La mise en œuvre des procédures relève de la compétence directe du maire ou du président de l'EPCI lorsque ce dernier a dans ses compétences l'élaboration des documents d'urbanisme.

2.b Le porter à connaissance

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

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

En plus de ces éléments régaliens, si des enjeux majeurs sont identifiés et détectés sur le territoire communal, le préfet peut transmettre au maire ou au président de l'EPCI « le point de vue l'État ». Ce document apporte la contribution des services de l'État à l'élaboration de la Carte communale en proposant une vision de l'aménagement du territoire.

2.c La concertation

Les textes n'imposent pas au maire ou au président de l'EPCI la mise en place de modalités particulières de concertation avec la population durant les phases d'étude d'une élaboration ou d'une révision d'une CC. La population prend connaissance du document lors de l'enquête publique et peut alors s'exprimer et formuler des observations et requêtes auprès du commissaire enquêteur.

2.d L'association des personnes publiques

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

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

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

2.e L'élaboration de la CC

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

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

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

2.f L'enquête publique

Le maire, suite à la désignation d'un commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif, prend un arrêté précisant l'objet, la date d'ouverture et la durée de l'enquête publique, qui ne peut être inférieure à un mois.

Un avis d'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci.

A l'expiration de l'enquête, le commissaire dispose d'un mois pour établir un rapport et rédiger un avis motivé. Le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public.

2.g L'approbation

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

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

La Carte communale est approuvée par délibération du Conseil municipal, puis transmise au préfet pour approbation. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour approuver la Carte communale par arrêté.

Si le préfet s'oppose à l'approbation du document, il doit notifier à la commune une décision motivée de refus. Passé le délai des deux mois, et sans réponse du préfet, la Carte communale est réputée approuvée tacitement.



III LA MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

Les étapes de l'élaboration de la carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE

Par délibération du conseil municipal de ST-HILAIRE/BENAIZE en date du 12 janvier 2001, la commune a décidé la mise à l'étude d'une Carte communale.

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

Après la reprise du travail précédent, à l'obtention des diverses informations et documents nécessaires, l'élaboration de la Carte communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges des mois de mai et juin 2008, en collaboration avec les services de l'Etat : Direction Départementale de l'Equipeement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et avec la participation de la Chambre d'Agriculture.

Les principales étapes ayant conduit au dossier final sont les suivantes :

- ☐ La Carte communale de ST-HILAIRE/BENAIZE a été relancé à la demande de la commune le 28 février 2008.
- ☐ Le projet de la Carte communale a été arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} août 2008.
- ☐ L'enquête publique relative au projet de la Carte communale s'est déroulée du 19/12/2008 au 19/01/2009 par un arrêté municipal en date du 25/11/2008.
- ☐ Une délibération du conseil municipal de ST-HILAIRE/BENAIZE en date du 6 mars 2009 a approuvé la Carte communale.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la Carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 20 avril 2009.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

Le contrôle de légalité ayant été assuré, la Carte communale est opposable aux tiers, et elle est tenue à la disposition du public.

Les effets de la règle de constructibilité limitée sont suspendus. La Carte communale devient donc le document d'urbanisme opposable et de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La Carte communale pourra être révisée selon les mêmes modalités que son élaboration (élaboration conjointe de la révision : Mairie/ services de l'État, passage à enquête publique, et approbation conjointe : DCM / Arrêté préfectoral).

A ce jour, la commune n'a pas souhaité assurer la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (notamment permis de construire, certificat d'urbanisme, lotissement, ...). Celles-ci seront donc délivrées par le Maire au nom de l'État, les services de la DDE assurant l'instruction des autorisations.

IV L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Charte départementale du 20 Juin 2000

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

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

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

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

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

Sont autorisés en
COUVERTURE :

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

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

Sont autorisés en
FACADES :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Kaky (RAL 1019 ou équivalent)

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

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

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

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

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

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



